

Heerlen

voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
5 september 2017

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:
25 oktober 2017

Registratienummer:
BWV-17002750

Agendapunt:

Onderwerp

Vastsellen van het Bestemmingsplan 'MSP'.

Inleiding/aanleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om voor het gehele gemeentelijke grondgebied bestemmingsplannen op te stellen en deze elke tien jaar te herzien. Voor deze actualisatieopgave wordt een bepaalde gebiedsindeling gehanteerd, waarbij één nieuw bestemmingsplan verschillende oudere bestemmingsplannen kan vervangen. Eén van de te actualiseren plangebieden is het plangebied MSP.

In een bestemmingsplan worden de ruimtelijke functies in een gebied juridisch bindend voor overheid en burger vastgelegd. Het maakt ruimtelijk relevante maatregelen mogelijk en biedt bescherming aan bepaalde gebieden of waarden en kan tevens ongewenste ontwikkelingen tegengaan. Door het bestemmingsplan MSP wordt voor het plangebied een actueel juridisch-planologisch kader gevormd, dat voor een periode van minimaal 10 jaar zal gelden.

Het bestemmingsplangebied MSP ligt centraal in de gemeente Heerlen, direct ten noordoosten van het stadscentrum. Het plangebied bestaat grotendeels uit de wijken Meezenbroek, Schaesbergerveld en Palemig.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Euregioweg (binnenring), aan de oostzijde door de gemeentegrens met Landgraaf, aan de zuidzijde door de Schaesbergerweg en aan de westzijde door de Schandelerboord en de Palemigerboord.



Begrenzing plangebied

Karakter van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan MSP heeft het karakter van een beheerplan en maakt in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dit betekent dat in eerste instantie enkel vigerende rechten in het nieuwe plan worden overgenomen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de wijze van bestemmen afgestemd op actueel vastgesteld beleid en geldende wetgeving. In de bij dit plan behorende toelichting zijn de gemaakte keuzes gemotiveerd. Enkele van de belangrijkste onderwerpen worden hieronder kort weergegeven.

Wonen en Retail

In haar regionaal woon- en retailbeleid, gepubliceerd als eigen beleid door de Parkstadgemeenten, geeft de Stadsregio aan wat de opgave in de regionale woning- en winkelveorraad tot en met 2020 is. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de woning- en retailvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich te bewegen binnen deze gestelde kaders.

Op 31 oktober 2011 heeft het Parkstadbestuur een structuurvisiebesluit genomen, dat ingaat op de thema's wonen en retail. Hierin is vastgelegd dat vigerende bestemmingen wonen en detailhandel, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zullen worden herzien bij actualisatie van het bestemmingsplan, tenzij de locatie is opgenomen en/of past binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. de woningmarktprogrammering of de beslisboom Retailstructuurvisie).

Wonen

Voor het plangebied van 'MSP' betekent dit dat de bestaande, als ook de vergunde, woningen positief worden bestemd, door ze een bouwvlak en/of een functieaanduiding toe te kennen. De bouwtitels die niet zijn benut krijgen geen bouwvlak en/of functieaanduiding en mogen daarmee op basis van het bestemmingsplan niet meer

worden gerealiseerd. Het betreft hier bouwtitels die reeds (meerdere) tientallen jaren bestaan. Kennelijk heeft er in al die tijd geen zwaarwegende behoefte of belang bestaan deze bouwmogelijkheden ook daadwerkelijk te realiseren.

De locaties waar woningbouwtitels herzien worden zijn:

Dobbelsteijnstraat, Dr. Kuypersstraat 2-8, Frans Halsstraat 58-64, Limburgiastraat-Goselingstraat 2-182, Colijnstraat 47-85, Govert Flinckstraat 58-281, Groen van Prinstererstraat 1-25, Maastrichtstraat 2, Meezenbroekerweg 13-93, Palenbergstraat 39,53, 61 Schandelerboord 23-25, Sint Barbarastraat 6, 45 en 55 en Venlostraat 1.

Deze locaties zijn ook opgenomen in bijlage 1 bij de bestemmingsplantoelichting.

Retail

Toepassing van het retailbeleid betekent voor het onderhavige plangebied dat de bestaande, als ook de vergunde, winkels positief zijn bestemd, door ze een bouwvlak in combinatie met een functieaanduiding toe te kennen. De locaties die niet als winkel in gebruik zijn, krijgen geen functieaanduiding en mogen daarmee op basis van het bestemmingsplan niet meer worden gerealiseerd of opnieuw in gebruik worden genomen voor retail.

De locaties waar detailhandelstitels herzien worden zijn:

Goselingstraat 21, 25-29, Groen van Prinstererstraat 1-25, Kasteellaan 70, 98-104, 108, Limburgiastraat 41-45, Meezenbroekerweg 118, Palenbergstraat 6, 53, Pieter Breughelstraat 10, Rotterdamstraat 98 en 102a, Schaebergerweg 53a, Schnandelerboord 1a, Sint Barbarastraat 150, Van Karnebeekstraat 9-11 en Wagenschutsweg 21-23.

Deze locaties zijn ook opgenomen in bijlage 1 bij de bestemmingsplantoelichting.

Horeca

Wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor de horeca in de buurten buiten het centrum geldt dat er in principe geen uitbreiding van het aantal horecazaken wordt toegestaan. Voor de leefbaarheid is het belangrijk het huidige aanbod te behouden.

Het aantal horecabestemmingen in bestemmingsplan 'MSP' is beperkt. Aangezien dit allemaal bestaande en vergunde horecazaken zijn, zijn deze positief bestemd. Vestiging van nieuwe horecazaken in andere panden is uitgesloten, om uitbreiding van het horeca-aanbod te voorkomen.

Kantoren

In het plangebied van bestemmingsplan MSP bevindt zich slechts één grootschalige kantoorpand op de hoek Heldevierlaan-Meezenbroekerweg. Het bestemmingsplan is conserverend van karakter en zal dit pand en het bestaande kantoor aan Schandelerboord 15 positief bestemmen. Nieuwe kantoorontwikkelingen maakt het bestemmingsplan niet mogelijk.

Er zijn twee locaties in het plangebied waar de kantoorbestemming op grond van het kantorenbeleid worden herzien: Kasteellaan 88 en Meezenbroekerweg 11A. Ook deze locaties zijn opgenomen in bijlage 1 bij de bestemmingsplantoelichting.

Bedrijven

De in het plangebied voorkomende bedrijvigheid is positief bestemd. Het gaat daarbij om bedrijven die vallen onder de milieucategorieën 1 en 2, zoals weergegeven in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Dergelijke bedrijvigheid is in het algemeen in milieu-hygiënische zin aanvaardbaar in een rustige woonwijk.

Binnen de genoemde milieucategorieën kunnen bestaande bedrijven uitwisselen met andere qua milieucategorie gelijksoortige bedrijven. Voor de bedrijven met een hogere milieucategorie is de aanduiding uit het vigerende plan overgenomen. Deze vormen geen knelpunten.

Aandachtpunten

Wijkactieplan

Een aantal van de in het WAP voorgestelde wijzigingen is reeds in gang gezet of gerealiseerd. De MSP-allee en de pocketparkjes bij Palemig, de Talmastraat en de Limburgiastraat zijn inmiddels aangelegd.

Op de hoek van de De Savorin Lohmanstraat en de Dr. Kuypersstraat zijn een aantal nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de Limburgiastraat worden extra parkeerplaatsen aangelegd mede ten behoeve van de BMV. Deze locaties zijn in het bestemmingsplan MSP als zodanig bestemd.

De realisatie van de overige geplande functies zoals een supermarkt, buurtwinkels en woningen aan de Limburgiastraat gaat voorsnog niet door. Aangezien hiervoor nog geen uitgewerkte plannen bestaan, is deze ontwikkeling niet meegenomen in het voorliggende plan.

Deelproject BMV MSP

Het bestaande Leiehoes wordt verbonden met de nieuw te bouwen school. Deze gebouwen samen vormen de brede maatschappelijke voorziening. Het bestemmingsplan BMV MSP zal worden overgenomen in het voorliggende actualisatieplan.

Schoollocaties

Alle schoollocaties krijgen in het bestemmingsplan MSP de bestemming 'Maatschappelijk', zonder verdere onderverdeling in categorieën. Hierdoor zijn er ruime mogelijkheden om de vrijkomende locaties een andere invulling te geven.

Herstructureringslocaties

Met woningbouwcorporaties, die eigenaar zijn van deze locaties, zijn gesprekken gevoerd over hun plannen op deze onbenutte woningbouwlocaties gedurende de planperiode van het bestemmingsplan MSP. De corporaties hebben op dit moment nog geen (concrete) plannen voor vervangende nieuwbouw.

Daarom is samen met de gemeente bekeken of een (uit te werken of te wijzigen) woonbestemming op deze locaties in het bestemmingsplan MSP tot de mogelijkheden behoort. Op dit moment is dit niet mogelijk gebleken. In samenspraak met de corporaties wordt nu gewerkt aan een intentieovereenkomst om op termijn middels een separate procedure in samenwerking met de gemeente te komen tot woningbouw op de vrijgekomen locaties rondom de Limburgiastraat. Hierbij worden ook de vrijgekomen schoollocaties in ogenschouw genomen. Ook het deels verschuiven van het woningbouwprogramma van MSP naar het centrum van Heerlen behoort tot de te onderzoeken mogelijkheden.

Omdat nog geen duidelijkheid bestaat over de invulling van de slooplocaties, wordt in de ontwerpfasen op deze locaties de bestemming 'Groen' gelegd, conform het feitelijke gebruik.

Parkheuvel

De omgevingsvergunning voor de bouw van drie urbanvilla's van totaal 37 woningen (fase 4a en 4b) is inmiddels onherroepelijk. Omdat deze vergunning aldus in rechte onaantastbaar is, dient de raad bij de vaststelling van het plan rekening te houden met voormelde vergunning. Dit om te voorkomen dat het vaststellingsbesluit in strijd met de rechtszekerheid wordt genomen. Na een aanvullende afweging van alle belangen, is gebleken dat de urbanvilla's positief

dienen te worden bestemd. Omdat de gebouwen op 25 meter en meer van de bestaande woningen zijn geprojecteerd en de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, worden omwonenden niet onevenredig aangetast in hun privacy of uitzicht, noch is het plan van invloed op de parkeerbalans. Daarnaast is de situatie hier altijd zo geweest, zodat het voor een ieder kenbaar was dat woningbouw op basis van het planologisch regime niet was uitgesloten. Dit afgezet tegen het financiële belang van de ontwikkelende partij, die vertrouwen mag ontfangen aan bestaande planologische rechten en een onherroepelijke vergunning, zijn de urbanvilla's positief bestemd.

Deze woningen zijn opgenomen in de woningmarktprogrammering en passen dus in het provinciaal en regionaal woningbouwbeleid. Toch is het beleidsmatig wenselijk dat de omvang van de planvoorraad voor woningbouw niet verder wordt vergroot. Daarom is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw mogelijkheden te verwijderen, indien de plannen nog niet in realisatie zijn, na de periode van één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Stadslandbouw Heiveldjensweg 10

Naast de huidige agrarische activiteiten wil de ondernemer zijn activiteiten uitbreiden met stadslandbouw gerelateerde diensten, in de bestaande gebouwen. Naast de verkoop van biologische zelf geteelde agrarische producten, wordt er educatie verzorgd betreffende voedselproductie en bewerking en verwerking ervan, rondleidingen gehouden, wordt er vergaderd en gerecreëerd. Daarnaast wil de initiatiefnemer graag een B&B met maximaal 5 kamers vestigen op de locatie. Omdat het voornemen niet past binnen het ter plekke vigerende bestemmingsplan, dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan. Omdat uit de door initiatiefnemer aangeleverde ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2 bij de toelichting) blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een uitvoerbaar plan, worden de geplande activiteiten mogelijk gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan MSP.

Schandelerboord 19-25 supermarkt

Deze locatie heeft de bestemming 'Bedrijf'. De supermarkt en de slijterij die op deze locatie zijn gevestigd zijn in het bestemmingsplan Heerlen Noord niet positief bestemd. Hierdoor valt de supermarkt onder het overgangsrecht van dit bestemmingsplan. De supermarkt en slijterij kunnen alléén opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht als blijkt dat het gebruik wordt gestaakt binnen de planperiode. Omdat hier geen zicht op is, zijn de supermarkt en de slijterij positief bestemd in het ontwerpbestemmingsplan MSP, middels een functieaanduiding. Hierbij is de oppervlakte beperkt tot het bestaande vloeroppervlak. Omdat de supermarkt niet ligt in een aangewezen voorzieningencluster en daarom beleidsmatig niet wenselijk is op deze locatie, is er voor gekozen om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het gebruik als supermarkt. Deze regeling houdt in dat, indien de locatie gedurende een periode van minimaal één jaar niet meer in gebruik is als supermarkt en slijterij, de aanduiding 'supermarkt' en 'specifieke vorm van detailhandel – slijterij' kan worden verwijderd middels een wijzigingsplan. Zodoende kan, reeds tijdens de looptijd van het bestemmingsplan uitvoering worden gegeven aan het beleidsuitgangspunt om voorzieningen te clusteren en wordt daarnaast rekening gehouden met de belangen van de eigenaar. Het huidige gebruik kan immers worden voortgezet en de locatie houdt daarnaast de bestemming 'Bedrijf'.

In het plangebied zijn nog zes kleinere winkels, die niet liggen in het aangewezen cluster. Deze winkels voorzien niet of slechts op kleine schaal in dagelijkse boodschappen. Hierdoor hebben deze winkels een geheel andere ruimtelijke impact op de omgeving en een minder verstorende werking op de gewenste boodschappencluster. Daarom is voor deze locaties geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Stand van zaken procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 28 juni 2017 gedurende een periode van zes weken voor ingezetenen en belanghebbenden ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 5 zienswijzen kenbaar gemaakt. De belangenafweging betreffende deze zienswijzen is opgenomen in bijlage 2 'Zienswijzennota bestemmingsplan MSP', behorend bij dit voorstel.

Kader

Het in procedure brengen van het onderhavige bestemmingsplan, past binnen het Meerjarig Bestuurlijk Programma 2015-2018, programma Ruimtelijke Ontwikkeling.

Kernthema:

Fysieke Leefomgeving

Bevoegdheid

Het vaststellen van een bestemmingsplan betreft een raadsbevoegdheid (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening). Het college van burgemeester en wethouders is ingevolge de wetsgeschiedenis belast met de voorbereiding van deze besluiten. Het college vormt daarmee het bevoegde bestuursorgaan om het ontwerp van het bestemmingsplan te accorderen en op basis hiervan verdere voorbereidingshandelingen te treffen.

Voorstel

- 1a. Alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijze.
 - 1b. De zienswijze ongegrond te verklaren van reclamanten 2 (ARAG SE Nederland namens de heer M.P.J. Peters en mevrouw M.M.M. van der Zee) conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan MSP'.
 - 1c. De zienswijzen gegrond te verklaren van reclamanten 4 (Stibbe Advocaten namens Albert Heijn bv, Gall & Gall bv en Ahold Europe Real Estate & Construction bv) conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan MSP' en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen.
 - 1d. De zienswijze deels gegrond te verklaren van reclamanten 1 (SRK Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Pennings - Timmermans), reclamante 3 (Rassers Advocaten namens Thes Nederland NV) en reclamanten 5 (Boels Zanders Advocaten namens Marte bv, Mauraan Holding bv, Somin SA en van Ingen) conform het bepaalde bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan MSP' en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen.
 - 1e. Het bestemmingsplan 'MSP' zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met kenmerk NL.IMRO.0917.BP030200W000002-0401 en ondergrond (o_ NL.IMRO.0917.BP030200W000002-0401.dxf) gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1a. Alle zienswijzen zijn correct en tijdig ingediend.

1b. De zienswijze van reclamanten 2 is ongegrond en noodzaakt niet tot de gevraagde aanpassingen van het voorliggende bestemmingsplan.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten verbazen zich er over dat in het ontwerpbestemmingsplan de feitelijke situatie als uitgangspunt wordt genomen en deze wordt verslechterd door bepaalde bedrijfsmatige ontwikkelingen mogelijk te maken. De uitbreiding van de autosloperij achter het perceel van reclamant vormt een onaanvaardbare aantasting van hun woongenot en een verdere verrommeling van hun omgeving. Reclamanten verwachten, gezien de looptijd van het bestemmingsplan van 10 jaar, een verdergaande visie op de omgeving. Het zou van inzicht getuigen de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen en te verplaatsen. De in procedure gebrachte omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de autosloperij bevat onvoldoende waarborgen voor de woonomgeving. De aanduiding 'aannemersbedrijf' op de percelen waar de autosloperij wordt uitgebreid wordt toegejuicht, als dit een signaal is om deze uitbreiding niet toe te staan.

Verkorte weergave reactie gemeente

In het bestemmingsplan met een conserverend karakter worden de bestaande rechten overgenomen, tenzij dit in strijd is met gewijzigd beleid of wet- en regelgeving. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemer' is daarom gehandhaafd op de percelen achter het perceel van reclamanten.

De uitbreiding van de autosloperij is niet meegenomen in het bestemmingsplan MSP omdat hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning in procedure is gebracht, die nog niet is verleend. In het kader van het vergunningstraject wordt beoordeeld of de uitbreiding van dit bedrijf plaats kan vinden en of de omgevingsvergunning voldoende waarborgen biedt voor de omgeving.

Het toevoegen van een andere gebruik ter plaatse van de bedrijfsterreinen is niet vanzelfsprekend, omdat de gemeente een groot leegstandspercentage kent voor woningen en commercieel en maatschappelijk vastgoed. Hierdoor is het toevoegen van woningen of commercieel dan wel maatschappelijk vastgoed niet wenselijk.

1.c. De zienswijzen van reclamanten 4 zijn in zijn geheel gegrond en vragen om aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten constateren dat de slijterij aan de Schandelerboord 19-25 in tegenstelling tot de supermarkt niet planologisch is geregeld, omdat deze niet valt onder het bereik van de functieaanduiding 'supermarkt'. De slijterij kan, net als de supermarkt, niet nogmaals onder het overgangsrecht worden gebracht, omdat er geen zicht is op beëindiging van de activiteiten tijdens de planperiode. Verzocht wordt om de slijterij eveneens positief te bestemmen in het vast te stellen bestemmingsplan MSP.

Verkorte weergave reactie gemeente

De constatering van reclamanten is terecht. De slijterij zal middels een functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – slijterij' worden opgenomen in het bestemmingsplan. Omdat de slijterij, net als de supermarkt, gelegen is buiten een aangewezen cluster en dus niet past in het retailbeleid, zal de wijzigingsbevoegdheid van artikel 5.5 zodanig worden aangepast dat de aanduiding kan worden verwijderd, indien het gebruik als slijterij, gedurende de periode van minimaal één jaar is gestaakt.

1.d. De volgende zienswijzen zijn deels gegrond en vragen – voor wat betreft het gegronde deel – om aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

1.d.1 de zienswijze van reclamanten 1

Samenvatting van de zienswijze

- a) De zienswijze van reclamanten richt zich tegen de mogelijkheden voor de aanwezigheid van de autosloperij op de percelen achter hun perceel. Zij ondervinden veel hinder van de autosloperij, sinds de uitbreiding van deze inrichting achter hun perceel. Zij zien in het bestemmingsplan de mogelijkheid om tot een oplossing te komen voor alle partijen, door de bestemming te wijzigen in bijvoorbeeld wonen en hiermee de bedrijfsverplaatsing te financieren.
- b) Op de genoemde percelen liggen een aantal specifieke aanduidingen t.b.v. de opslag van autowrakken, een aannemersbedrijf, een autospuitinrichting en een autosloperij. Ten aanzien van deze aanduiding voor de opslag van autowrakken vragen zij een definitie van autowrak en zijn zij van mening dat de aanduiding niet kan worden toegekend zonder ruimtelijke onderbouwing. Met betrekking tot de aanduiding voor een aannemersbedrijf vragen reclamanten zich af of het niet verstandiger zou zijn om geen aanduiding op te nemen, ook omdat voor deze percelen een ontwerp omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de autosloperij ter inzage is gelegd. Reclamanten zijn van mening dat de aanduidingen voor een autosloperij en een autospuitinrichting niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan Palemig en dat nooit een afweging heeft plaatsgevonden of is onderzocht of deze aanduidingen kunnen worden gegeven. Reclamanten vinden de aanduiding autosloperij vaag, aangezien er ook een aanduiding is opgenomen voor het opslaan van autowrakken.
- c) De consequenties voor de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' zijn naar mening van reclamanten niet meegenomen bij de percelen voor een autosloperij.
- d) Tot slot zijn bepalingen artikel 5.4 van de planregels (om bedrijven toe te staan die niet voorkomen op de bedrijvenlijst, maar qua aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn) volgens reclamanten onvoldoende duidelijk, waardoor een rechtsonzekere situatie in het leven wordt geroepen.

Verkorte weergave reactie gemeente

- a) De uitbreiding van de autosloperij is niet meegenomen in het bestemmingsplan MSP, omdat hiervoor een separaat vergunningstraject lopende is. In dit kader zal de afweging plaats vinden omtrent de ruimtelijke inpassing van deze uitbreiding. Het voorstel van reclamanten om de autosloperij te verplaatsen en dit te financieren door bijvoorbeeld woningen op de vrijkomende locatie mogelijk te maken ligt niet voor de hand. Dit omdat er sprake van een in werking zijnde bedrijf en het daarnaast beleidsmatig niet wenselijk is om woningen toe te voegen. Ook een andere functie op deze locatie is geen optie, omdat de gemeente voor een ingrijpende transitieopgave staat op het gebied van ruimte en vastgoed. Deze opgave is gericht op hergebruik van bestaand vastgoed en niet op het toevoegen hiervan.
- b) In tegenstelling tot hetgeen reclamanten menen, leidt het opnemen van de specifieke aanduidingen op de percelen met de bestemming 'Bedrijf' in het bestemmingsplan 'MSP' niet tot een verzwaring van de gebruiksmogelijkheden in vergelijking met het bestemmingsplan 'Palemig'. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan MSP worden bestaande rechten overgenomen, voor zover wet- en regelgeving geen belemmering vormen. Naar aanleiding van de zienswijzen is getoetst aan de VNG-richtafstanden en zijn de aanduidingsvlakken van de specifieke aanduidingen voor aannemersbedrijf en autospuitinrichting op een afstand van 30 meter van de dichtstbijzijnde woningen gelegd. Het aanduidingsvlak voor de autosloperij is zodanig aangepast dat deze afstand 50 meter bedraagt.
- c) Door het opnemen van de dubbelbestemming in artikel 21 van de planregels worden de belangen van de hoogspanningsverbinding voldoende beschermd. Dit blijkt ook uit de vooroverlegreactie van de beheerder van de verbinding TenneT TSO bv.

- d) De formulering van artikel 5.4 van de planregels is opgenomen om flexibiliteit te bieden bij het toelaten van bedrijven die zijn genoemd op de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de regeling zijn voldoende waarborgen opgenomen om een grotere belasting van de omgeving te voorkomen. De formulering is ons inziens duidelijk en door de waarborgen wordt rechtsonzekerheid voorkomen.

1.d.2 de zienswijze van reclamante 3

Samenvatting van de zienswijze

- a) Reclamante kan zich niet verenigen met de wijze waarop de supermarkt planologisch is verankerd in het bestemmingsplan MSP. De wijze van bestemmen is namelijk in strijd met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Het perceel zou moeten worden bestemd als 'Detailhandel'. Daarnaast past de slijterij en de verkoop van drogisterijartikelen, non food en bloemen niet binnen de planologische regeling.
- b) Reclamante kan zich er ook niet mee verenigen dat in het bestemmingsplan MSP geen uitbreidingsmogelijkheid voor de supermarkt is opgenomen, zoals mogelijk was in het bestemmingsplan Heerlen Noord.
- c) De wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding supermarkt te verwijderen als het gebruik als supermarkt wordt gestaakt, dient volgens reclamante te worden geschrapt. Na toepassing hiervan kan reclamante het pand immers niet meer gebruiken t.b.v. een supermarkt. Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van reclamante. Daarnaast is de wijzigingsbevoegdheid niet duidelijk wanneer en hoe deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast (onvoldoende objectief begrensd).
Bovendien is er geen reden om de wijzigingsbevoegdheid op te nemen, omdat het gebruik beleidsmatig niet onwenselijk is en niet verstorend werkt op de retailstructuur.
- d) De wijze van bestemmen van de bedrijfswoning is volgens reclamante in strijd met de SVBP2012. Daarnaast zou de situering van de bedrijfswoning niet beperkt moeten zijn tot het aanduidingsvlak, maar moet deze worden toegestaan binnen het hele bouwvlak. De opgenomen goothoogte van de woning van 7 meter op de verbeelding komt niet overeen met de vergunde situatie. De goothoogte dient minimaal 7,5 meter te zijn.
Daarnaast is bij de bouwhoogte van het gebouw op de verbeelding geen rekening gehouden met de op de verdieping aanwezige en vergunde kantine.

Verkorte weergave reactie gemeente

- a) In paragraaf 3.3 van de SVBP2012 is opgenomen dat een functie als functieaanduiding in elke gewenste bestemming kan worden gebruikt. Ook om een specifieke, niet bij de bestemming passende functie toe te laten. Dit betekent dat de aanduiding 'supermarkt' ook gebruikt kan worden in de bestemming 'Bedrijf' en dat het niet noodzakelijk is om de bestemming 'Detailhandel' op het perceel te leggen. De gekozen wijze van bestemmen is niet in strijd met de SVBP2012. Op het perceel is de bestemming 'Bedrijf' gelegd, omdat dit een voortzetting is van de vigerende bestemming en een detailhandelsbestemming op deze locatie niet wenselijk is, gezien de ligging buiten een beleidsmatig aangewezen retailcluster.
Het klopt dat de slijterij niet past in de definitie 'supermarkt', zoals opgenomen in de begripsbepalingen in de planregels. De slijterij, zal net als de supermarkt, positief worden bestemd middels een functieaanduiding. De wijzigingsbevoegdheid van artikel 5.5 wordt aangepast, waardoor de mogelijkheid ontstaat om de functieaanduiding slijterij weg te bestemmen, als het gebruik gedurende minstens één jaar is gestaakt. De verkoop van de andere genoemde producten, in ondergeschikt mate, past wel in de definitie 'supermarkt'.

- b) Anders dan reclamante stelt, biedt het overgangsrecht van het bestemmingsplan Heerlen Noord enkel de mogelijkheid om een gebouw uit te breiden met 10%, nadat hiervoor een vrijstelling is verleend. De gebouwen op de locatie Schandelerboord 19-25 waren positief bestemd en vallen niet onder het overgangsrecht. In het overgangsrecht is het niet mogelijk om het gebruik te vergroten. Deze mogelijkheid is dan ook niet opgenomen in het bestemmingsplan MSP.
- c) De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om nog tijdens de looptijd van het bestemmingsplan MSP het gebruik als supermarkt weg te bestemmen. Dit is wenselijk gezien het grote leegstandspercentage van 20% voor winkels. Het beleid is gericht op het overeind houden van minder, maar completere en toekomstbestendige clusters. Alleen als de afgenomen marktpotentie wordt gebundeld kunnen die clusters overleven. Dit betekent dat locaties buiten de aangewezen clusters te maken krijgen met een uitsterfbeeld, zoals aangekondigd in de Retailstructuurvisie. Bij de afweging van de belangen is meegenomen dat de supermarkt tot dusver nog niet planologisch was verankerd en dat de locatie nog steeds kan worden gebruikt voor een bedrijf.
- In verband met de objectieve begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid merkt reclamante op dat zij er van uit gaat dat zij de redelijke termijn van een jaar krijgt om een nieuwe huurder krijgen, zodra het gebruik als supermarkt is gestaakt. Een dergelijke onderbreking van het gebruik zou ook mogelijk zijn onder het overgangsrecht. Daarom zal de wijzigingsbevoegdheid zodanig worden aangepast, dat deze kan worden toegepast, nadat het gebruik gedurende een termijn van één jaar of langer is onderbroken. De tweede voorwaarde, dat een omgevingsvergunning voor de (ver)bouw van een supermarkt dient te zijn ingetrokken, wordt verduidelijkt. In de regeling wordt opgenomen dat het gaat om een onbenutte vergunning. Bij de stelling van reclamante dat de wijzigingsbevoegdheid niet hoeft te worden opgenomen omdat de supermarkt niet structuurverstorend zou werken, wordt een verkeerde uitleg gegeven aan paragraaf 7.3.3 van Retailstructuurvisie. De aangehaalde passage heeft namelijk betrekking op een mogelijke toevoeging ter versterking van een stadsdeelcluster. Omdat de supermarkt niet is gelegen in een cluster, wordt –gezien het overaanbod aan winkelpanden en winkellocales en het bovengemiddelde leegstandscijfer– één enkele supermarkt op een verkeerde plek als structuurverstorend gezien. De wijzigingsbevoegdheid wordt dan ook in een aangepaste formulering gehandhaafd.
- d) Zoals uitgelegd onder a is het mogelijk om de functieaanduiding voor de bedrijfswoning te gebruiken binnen de bestemming 'Bedrijf'. Wat betreft de locatie van de woning is aangesloten bij de vergunde situatie. In het bestemmingsplan Heerlen Noord was het ook niet mogelijk om de woning binnen het gehele bouwvlak te realiseren. De goothoogte van de woning is, zoals reclamante stelt, inderdaad 7,5 meter. Dit zal worden aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast is gebleken dat de vergunning betrekking had op de realisatie van een woning en geen bedrijfswoning. Ook dit zal worden aangepast.
- De op de verdieping gelegen kantine is hoger dan de omringende dakhoogte. Uit de bouwvergunningen blijkt echter dat deze hoogte past binnen de toegestane bouwhoogte van 6 meter. De bouwhoogte hoeft dan ook niet te worden aangepast.

1.d.3 de zienswijze van reclamanten 5

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten zijn erkentelijk voor het bestendigen van de omgevingsvergunning van 23 mei 2017 voor de bouw van 9 woningen. Aan deze vergunning is de voorwaarde verbonden dat pas mag worden gestart met de bouw nadat sprake is van een goedgekeurd bodemonderzoek. Op dit moment is nog niet duidelijk of nog aanvullende bodemonderzoeken en wellicht een bodemsanering noodzakelijk is. Gelet hierop is het naar verwachting van reclamanten niet mogelijk om te starten met de bouw van de

woningen binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit betekent dat reclamanten niet kunnen voldoen aan de eerste voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid, waardoor de bouwmogelijkheden kunnen worden verwijderd. Reclamanten verzoeken om de wijzigingsbevoegdheid van het perceel te verwijderen, dan wel de termijn voor toepassing van deze bevoegdheid aan te passen naar een termijn van twee jaar.

Verkorte weergave reactie gemeente

Indien uit de bodemonderzoeken blijkt dat een bodemsanering noodzakelijk is, zal dit een doorlooptijd van ca. een jaar vergen. Behalve het uitvoeren van onderzoeken en de saneringswerkzaamheden vragen de beschikkingen op grond van de Wet bodembescherming de nodige procedurele tijd. Uit jurisprudentie volgt dat saneringswerkzaamheden niet worden aangemerkt als handelingen met gebruikmaking van de vergunning. Deze werkzaamheden staan aldus niet in de weg aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid om de bouwmogelijkheden weg te bestemmen. Bij het schrappen van onbenutte bouwtitels dient een belangenafweging plaats te vinden. Hierbij spelen rechtszekerheid en rechtsgelijkheid een rol. Om tegemoet te komen aan de belangen van betrokkenen wordt de termijn voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gewijzigd in twee jaar.

2. Het vaststellen van een exploitatieplan is noch verplicht, noch noodzakelijk.

Het betreft hier een actualiserend plan dat geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk maakt, dan wel wijzigt. Er bestaat dan ook geen verplichting, noch een noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Tegenargumenten

n.v.t.

Kosten en dekking

Het bestemmingsplan wordt geheel in eigen beheer en dus binnen de reguliere middelen/formatieve capaciteit uitgevoerd op kostenplaats 602490 Bestemmingsplannen. De ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de geplande ontwikkeling voor stadslandbouw aan de Heiveldjensweg 10 is opgesteld in opdracht van en voor rekening van de initiatiefnemer.

Communicatie

De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. In dit stadium zal de bekendmaking in het gemeenteblad (GVOP), in de Nederlandse Staatscourant en op de gemeentelijke website verschijnen. De officiële bekendmaking is tevens te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl.

Het vastgestelde bestemmingsplan is vanaf de datum van ter inzage legging, digitaal te raadplegen op het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van gemeente Heerlen via www.ruimtelijkeplannen.heerlen.nl. Het bestemmingsplan zal gedurende 6 weken bij de infobalie in de publiekshal ter inzage worden gelegd.

Evaluatie

N.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

Vaststelling

Ingevolge artikel 3.8 van de Wro beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na de vaststelling door de gemeenteraad vindt zo spoedig mogelijk terinzagelegging van het bestemmingsplan plaats. Gedurende de terinzageleggingstermijn van 6 weken kunnen diegenen die (tijdig) zienswijzen hebben ingediend en diegenen die zich niet kunnen vinden in de ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerde wijziging in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien voor de raadsvergadering van 27 september 2017.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan MSP, bestaande uit toelichting, verbeelding en regels en bijlage;
2. Zienswijzeverslag bestemmingsplan MSP;
3. Aanpassingen bp MSP naar vaststelling.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de wnd. secretaris,
drs. D. Schipperheijn

de locoburgemeester,
P.M.A. van Zutphen

Dit voorstel is digitaal ondertekend en is daarom niet voorzien van handtekeningen.

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 september 2017
registratienummer BWV-17002750;

gezien het advies van de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling;

besluit:

- 1a. Alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijze.
- 1b. De zienswijze ongegrond te verklaren van reclamanten 2 (ARAG SE Nederland namens de heer M.P.J. Peters en mevrouw M.M.M. van der Zee) conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzenota bestemmingsplan MSP'.
- 1c. De zienswijzen gegrond te verklaren van reclamanten 4 (Stibbe Advocaten namens Albert Heijn bv, Gall & Gall bv en Ahold Europe Real Estate & Construction bv) conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzenota bestemmingsplan MSP' en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen.
- 1d. De zienswijze deels gegrond te verklaren van reclamanten 1 (SRK Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Pennings - Timmermans), reclamante 3 (Rassers Advocaten namens Thes Nederland NV) en reclamanten 5 (Boels Zanders Advocaten namens Marte bv, Mauran Holding bv, Somin SA en van Ingen) conform het bepaalde bij dit besluit behorende 'Zienswijzenota bestemmingsplan MSP' en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen.
- 1e. Het bestemmingsplan 'MSP' zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met kenmerk NL.IMRO.0917.BP030200W000002-0401 en ondergrond (o_ NL.IMRO.0917.BP030200W000002-0401.dxf) gewijzigd vast te stellen.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad der gemeente Heerlen van 25 oktober 2017.

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer