

Inspraak- en vooroverlegnota bestemmingsplan Zorgvallei

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Zorgvallei heeft met ingang van 2 maart 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van inspraak. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit verslag bevat een overzicht van de ingediende inspraak- en overlegreacties.

INSPRAAKREACTIES

In totaliteit zijn vier inspraakreacties binnengekomen.

Inspreker 1 Superstone NV, Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda.

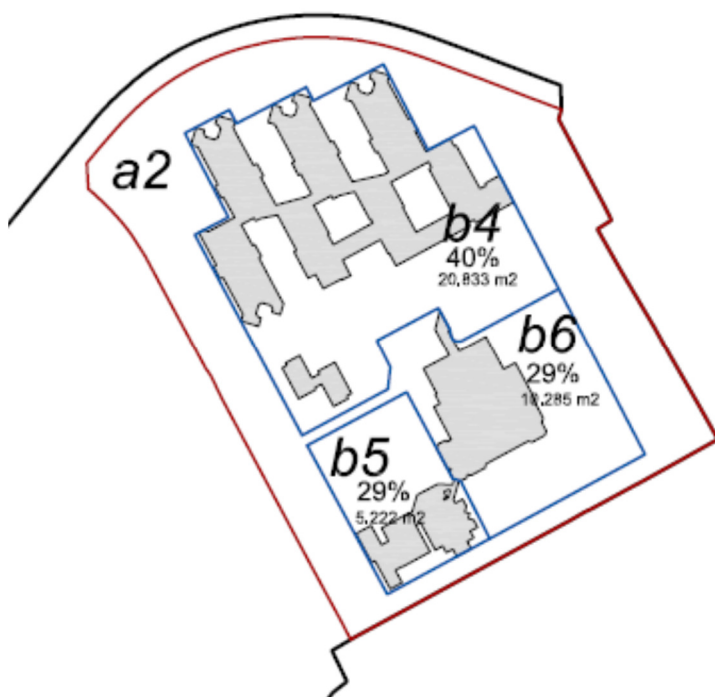
Inspreker merkt op dat bij de totstandkoming van de nieuwe bouwvlakken van een verkeerde eigendomssituatie is uitgegaan. Sinds december 2015 is Superstone eigenaar van het op de onderstaande afbeelding met een arcering aangegeven terrein met gebouwen aan de Henri Dunantstraat.



In het voorontwerp bestemmingsplan is hier geen rekening mee gehouden. Inspreker verzoekt voor zijn eigendom een apart bouwvlak en bebouwingspercentage op te nemen. Dit om te vermijden dat hij afhankelijk is van het bebouwingspercentage van de andere eigenaar, zoals dit nu in het voorontwerp is opgenomen.

Reactie gemeente

Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan "Zorgvallei" had de door inspreker aangehaalde grondtransactie nog niet plaatsgevonden. Pas in de inspraakfase is ons ter ore gekomen dat er een transactie tussen Sevagram en inspreker had plaatsgevonden. Inmiddels is deze transactie ook in de BGT-ondergrond - welke bij het opstellen van de verbeelding wordt gehanteerd - verwerkt. Gelet op het vorenstaande - en in overeenstemming met het verzoek van inspreker - zal de verbeelding als volgt worden aangepast.



Résumé

Hetgeen inspreker aanvoert, geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Inspreker 2 Sevagram, Henri Dunantstraat 3, 6419 PB Heerlen.

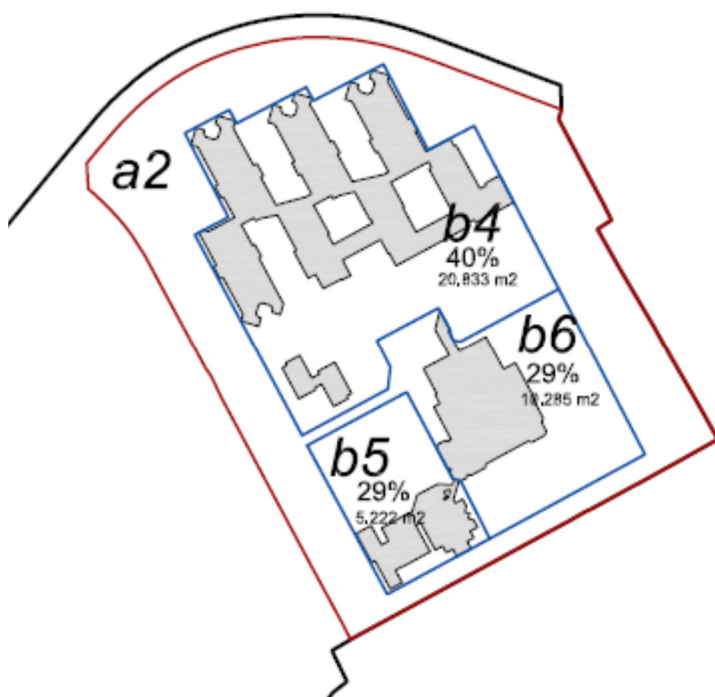
Inspreker geeft aan voornemens te zijn:

- het huidige hoofdkantoor - gelegen in bouwvlak a2, bouwcluster b5 nummer 15 - te slopen;
- op termijn zal het verpleeghuis Molenpark worden uitgebreid met twee groepswoningen (1 paviljoen) in bouwvlak a2, bouwcluster b4, nummer 13;
- de semi-permanente bebouwing en het verpleeghuis Buitenhof zullen in het vierde kwartaal worden gedemonteerd en verwijderd van het terrein binnen het bouwvlak a2, bouwcluster b5, nummer 14. Op de vrijkomende gronden zal een bovengronds parkeerterrein worden aangelegd.

Gelet op het vorenstaande verzoekt inspreker om samenvoeging van de bouwclusters b4 en b5 in het bouwvlak a2, zodat na de sloop van het hoofdkantoor (nr. 15) bouwvolume vrijkomt om op termijn de uitbreiding van gebouw nummer 13 te kunnen realiseren.

Reactie gemeente

Bij het formuleren van zijn verzoek verwijst inspreker naar de op pagina 40 van de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen afbeelding met de voorgestelde nieuwe verdeling van de bouwvlakken en de toekenning van de maximaal toelaatbare bebouwingspercentages. Hierna is ter verduidelijking en voor het gemak een uitsnede van deze afbeelding opgenomen.



Aan het verzoek van inspreker kan – doordat inspreker een deel van de oorspronkelijk bij hem in eigendom zijnde gronden aan inspreker 1 (Superstone) heeft overgedragen – slechts deels worden tegemoet gekomen, aangezien tevens rekening moet worden gehouden met de belangen van Superstone. Gelet op die belangen is het niet wenselijk om slechts één bouwblok te creëren en worden het er twee. Voor het overige is wel zoveel mogelijk rekening gehouden met de voorgenomen herinrichting van het gebied.

Resumé

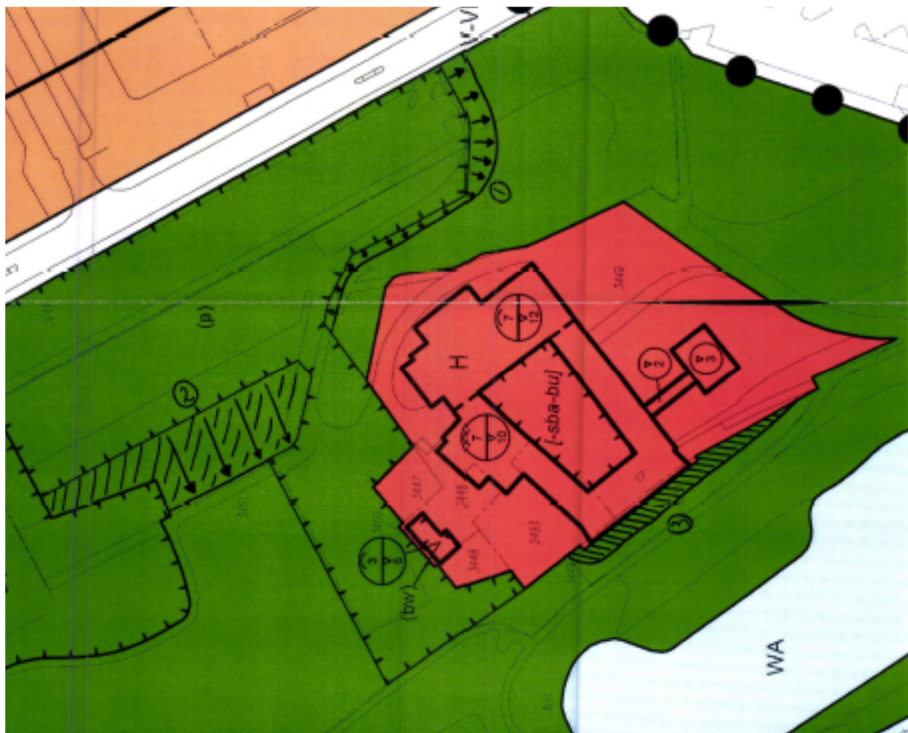
Hetgeen inspreker aanvoert, geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Inspreker 3 Auberge De Rousch, Kloosterkensweg 17, 6419 PJ Heerlen.

Inspreker wenst na overleg met zijn adviseur architect de heer T. Vandenbergh de volgende opmerkingen in te brengen:

- het is lastig om aan te geven waar de bedrijfswoning zich binnen het bedrijf bevindt. Privé en zakelijke ruimtes lopen deels in elkaar over of liggen boven elkaar. Voorgesteld wordt om één bedrijfswoning binnen Auberge de Rousch toe te staan.
De huidige bedrijfswoning bestaat uit een deel van de carré boerderij én het losse bakkershuis. Dat is niet duidelijk op de verbeelding aangegeven. Tijdens een gesprek met de gemeente is aangegeven dat dit kan worden hersteld door het opnemen van een koppelteken;
- verzocht wordt om aan perceel 3444, aan de voorzijde van Auberge de Rousch en op de onderstaande afbeelding met nummer 3 aangegeven, een horecabestemming toe te kennen. Op dit moment fungeert dit terrein incidenteel als terras en locatie waar trouwfoto's worden gemaakt;
- gevraagd wordt de weg die van Auberge de Rousch naar de Henri Dunantstraat loopt - op de kaart met nummer 1 aangegeven - bij het parkeerterrein te betrekken;
- het gebied rechts van perceel 3451 - op de kaart met nummer 2 aangegeven - als parkeren aan te duiden. Hier vindt het laden en lossen door de vuilophaaldienst plaats en hier staan de vuilcontainers;

- verzocht wordt om de restricties die bij het voorontwerp op het plaatsen van bouwwerken op het binnenhof van de hoeve te schrappen, aangezien er in het vigerende bestemmingsplan ook geen restricties opgenomen zijn. Nog een extra struikelblok op het pad voor toekomstige plannen is ongewenst;
- er wordt reeds langer gestudeerd op de realisatie van een gehele of een gedeeltelijke glazen overkapping van de binnenhof. Deze overkapping maakt onderdeel uit van de toekomstvisie voor Auberge De Rousch. Inspreker realiseert zich dat dit nog een traject van zorgvuldig ontwerpen en overleg vergt, maar hij wil dat niet nu al een blokkade voor dit initiatief opgeworpen wordt. Inspreker hoopt dat de mogelijkheid al kan worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het initiatief kan met een uitgewerkt plan worden onderbouwd.



Reactie gemeente

Met de door inspreker ingebrachte punten zal als volgt worden omgegaan:

- voor wat betreft de toelaatbaarheid van één bedrijfswoning zullen het vrijstaande bakkershuis en de carréboerderij middels een koppelteken met elkaar verbonden worden. Daarmee wordt ons inziens aan het verzoek van inspreker tegemoet gekomen;
- aan het door inspreker gemarkeerde deel van het kadastrale perceel Heerlen, Sectie H, nummer 3444 zal in overeenstemming met het verzoek een horecabestemming worden toegekend;
- in overeenstemming met het verzoek van inspreker zullen de toegangsweg – in de inspraakreactie aangegeven met nummer 1 – en het gebied aangeduid met het nummer 2 alsnog bij het gebied waarvoor de functieaanduiding 'parkeren' geldt, worden betrokken;
- gelet op het belang van het behoud van het carré als een belangrijk onderdeel van het monumentale pand, kan geen medewerking worden verleend aan het verzoek van inspreker de restrictie voor wat betreft het bouwen op de binnenplaats op te heffen;
- Voor wat betreft de ideeën van inspreker en diens architect om eventueel een glazen overkapping te realiseren, geldt dat het vanwege de monumentenstatus van het gebouw wenselijk is deze mogelijkheid slechts onder strikte voorwaarden te bieden.

Door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid van de bouwregels zal de mogelijkheid een overkapping te realiseren verbonden worden aan de uitkomsten van een uit te voeren bouwhistorisch onderzoek. Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek kan de impact van de gewenste overkapping op de bouwhistorische waarden worden bepaald.

Résumé

Hetgeen inspreker aanvoert, geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Inspreker 4 Mondriaan, Postbus 4436, 6401 CX Heerlen

Inspreker geeft aan in een overleg d.d. 24 maart 2017 met de heren Lamers en Franssen van de gemeente Heerlen uitgenodigd te zijn haar visie op het voorontwerp bestemmingsplan "Zorgvallei" te geven.

Inspreker begint met het kort weergeven van de historie van het Mondriaanterrein.

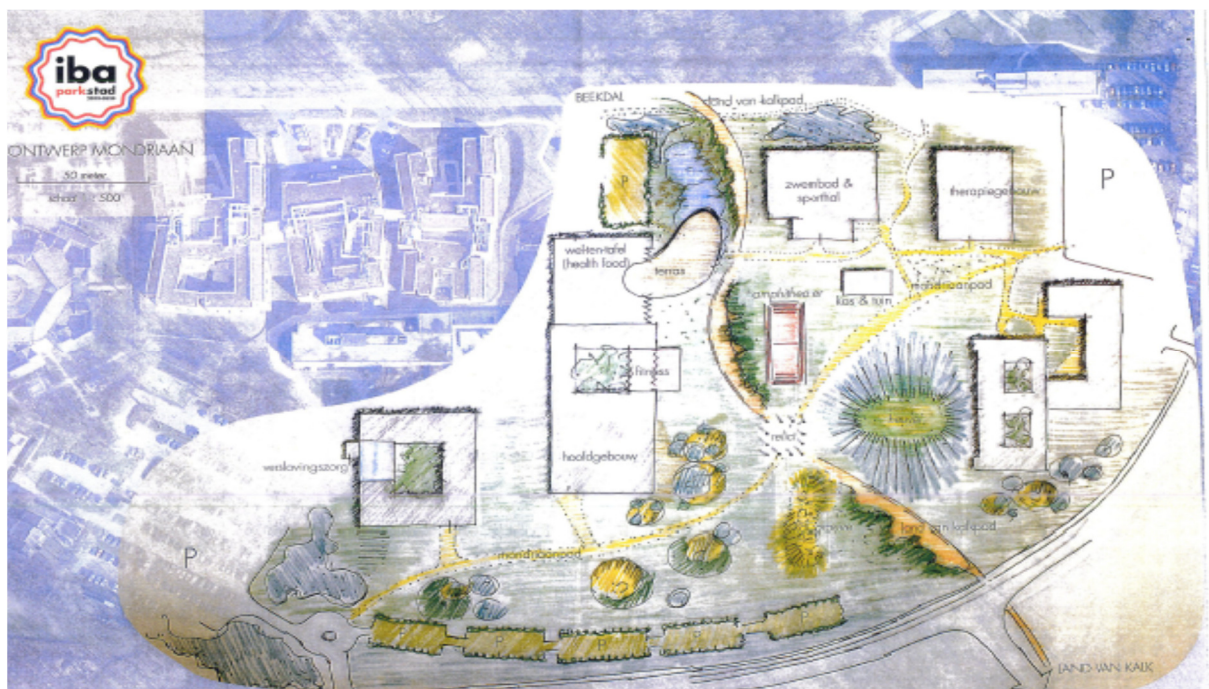
Sinds 1972 is Mondriaan met de hoofdlocatie aan de John F. Kennedylaan in de Zorgvallei gevestigd. Het terrein van Mondriaan is gelegen tussen de Tichelbeekstraat, de Kloosterkensweg en de John F. Kennedylaan, exclusief het terrein van de school de Buitenhof en randen van het gebied dat in eigendom van de gemeente Heerlen is.

In 2004 heeft Mondriaan grond voor een prijs van € 1.500.000 van de gemeente Heerlen aangekocht met het doel deze grond te gebruiken voor gezondheidszorg en realisatie van een kinderdagverblijf.

In 2012 heeft de gemeente een omgevingsvergunning bouwen afgegeven ten behoeve van de nieuwbouw Ouderenpsychiatrie. Door deze nieuwbouw was het volledige terrein binnen het vigerende bestemmingsplan voor de toegelaten 20% bebouwd.

Daarna gaat Mondriaan in op de huidige en de voor de toekomst gewenste situatie.

Mondriaan sloopt op dit moment een gebouw met een hoogte tussen de 1 en 5 lagen, een volume van 15.000 m³ en een footprint van 4000 m².



In het kader van IBA wordt op het vrijkomende terrein een park voor Mondriaan en de omgeving ontwikkeld.

In de voor het park opgestelde visie wordt een verbinding - voor voetgangers en fietsers - tussen de

Daelsweg en de Kloosterkensweg via het terrein van Mondriaan aangelegd. Ook worden recreatie- en verblijfs-elementen aan het park toegevoegd en is onder andere de wens om een relict van de gesloopte woonflat – een ruïnetoren - over te houden als een aandenken.

Voor de exploitatie van het restaurant beschikt Mondriaan over een horecaverunning en wenst deze te continueren.

In het kader van het parkeren in de Zorgvallei heeft regelmatig overleg met de gemeente plaatsgevonden. De parkeeroverlast in de Zorgvallei ontstaat niet door Mondriaan, aangezien Mondriaan voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein zorgt. Om in de toekomst te kunnen blijven voldoen dienen de huidige 750 parkeerplaatsen uitgebreid te worden naar 800.

De visie van Mondriaan op het voorontwerp bestemmingsplan luidt als volgt. Een vergelijking van het bebouwd oppervlak en de geboden hoogtes uit het vigerende bestemmingsplan met de mogelijkheden in het voorontwerp bestemmingsplan leidt tot de volgende conclusies:

- het voorontwerp bestemmingsplan is minder flexibel dan het vigerende bestemmingsplan. De bouwvlakken zijn strak om de bestaande bebouwing gelegd. In het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om alle gronden te bebouwen. Tevens is ten opzichte van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 70 meter de toegestane bouwhoogte aanzienlijk beperkt. Voorgaande leidt volgens inspreker tot onnodige planologische beperkingen;
- de omstandigheid dat het gebied waarbinnen de bebouwing dient te worden gesitueerd in het voorontwerp kleiner is, heeft tot gevolg dat met functies geschoven dient te worden om bebouwing te realiseren. Het parkeren dient onder andere verschoven te worden naar de randen van het terrein. Het bestemde bouwvolume kan voornamelijk gerealiseerd worden door bestaande bouw van een laag op te toppen of te slopen. Dit leidt alles tot extra investeringen;
- de 26 maart 2010 voor het perceel John F. Kennedylaan 301 verleende horecaverunning is niet in het voorontwerp bestemmingsplan meegenomen;
- in de regels van de bestemming "Maatschappelijk" is opgenomen dat de gevels ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – dove gevel" dienen te worden uitgevoerd c.q. in stand te worden gehouden als dove gevel. Niet duidelijk is op welke gevel deze bepaling van toepassing is.

Nieuwbouw

Mondriaan heeft onderzocht waar na de aangehaalde sloop een vergelijkbaar aan het te slopen volume op zijn terrein kan worden gerealiseerd. Hiertoe is een drietal modellen uitgewerkt. Het betreft achtereenvolgens: - Mondriaan – John F. Kennedylaan groepswooningen/urban villa's, - Model 1 Campus en tot slot - Model 2 versterking John F. Kennedylaan.

MONDRIAAN - JOHN F. KENNEDYLAAN HEERLEN



Beschikbaar voor woningbouwvergelden 15.585 m²

33 groepswoningen oong. / urban villa's 25x20 m²
 3 verdiepingen x 13x300 m² = 11.700 m²

Opdrachtgever: Mondriaan
 Projectnummer: 0253875

Schaal 1:2000 croonenburos

MONDRIAAN - HEERLEN | Model 1 Campus



Beschikbaar voor woningbouwvergelden 15.585 m²

Blok A: 3 lagen x 1028 m² = 5.794 m²
 Blok B: 3 lagen x 1028 m² = 5.794 m²
 Blok C: 3 lagen x 1230 m² = 3.690 m²
 Totaal 15.278 m²

Schaal 1:2000

croonenburos



Inspreker geeft aan dat bij de modellen 1 en 2 een probleem ontstaat met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen. Het model "John F. Kennedylaan" voldoet enkel aan de wens tot situering van een vergelijkbaar bouwoppervlak en dit sluit ook aan bij de aankoop in 2004 van dat perceel van de gemeente. Mede gelet op de uitgewerkte modellen c.q. voornemens dienen de vigerende planologische mogelijkheden op de gronden van Mondriaan behouden te blijven.

Voor het overige haalt inspreker nog het volgende aan:

- in 2019 zal de Omgevingswet in werking treden. In deze nieuwe wet zullen maatregelen worden getroffen om uitnodigingsplanologie en organische gebiedsontwikkeling te faciliteren. Het voorontwerp bestemmingsplan past niet in deze gedachte. Verzocht wordt om in lijn met de nieuwe wet en conform het vigerende bestemmingsplan te bestemmen;
- in paragraaf 6.1 van de plantoelichting wordt aangegeven dat het bestemmingsplan "Zorgvallei" een beheerplan is, waarin enkel de bestaande situatie en het geldende recht is overgenomen. Voor wat betreft de bestaande planologische rechten is het geldende recht echter niet overgenomen. Daarnaast wordt aangegeven dat het bestemmingsplan geen financiële gevolgen heeft. Inspreker geeft aan dat bij het onderzoeken van de economische uitvoerbaarheid hierbij geen rekening lijkt te zijn gehouden met de waardevermindering van de gronden van Mondriaan als gevolg van de planologische mogelijkheden zoals die in het voorontwerp zijn opgenomen. Inspreker vraagt naar de motivering van de stelling dat het bestemmingsplan geen financiële gevolgen heeft.
- aangegeven wordt dat het bestemmingsplan overwegend het karakter van een beheerplan heeft, waarbij de bouw mogelijkheden zijn gereduceerd en afgestemd op de huidige (gerealiseerde) situatie. Volgens inspreker blijkt niet of onvoldoende wat hierbij de motivering van de gemeente is geweest om voor deze optie te kiezen. De (financiële) belangen van Mondriaan zijn hierbij onvoldoende betrokken;

Op 24 november 2017 is door inspreker een aanvulling op de hiervoor geformuleerde inspraakreactie ingediend. Deze aanvulling is opgesteld naar aanleiding van een overleg met de gemeente op 14 september en de tijdens dat overleg geschetste scenario's.



Na intern overleg en overleg met zijn adviseurs verzoekt inspreker – samengevat – om:

- opname van het voorgestelde bouwvlak b3 (zie afbeelding) met een te bebouwen oppervlak van 3.900 m²;
- een bouwhoogte van 16 meter op te nemen in plaats van de nu voorgestelde 12 meter;
- de bestaande functie 'horeca' op te nemen;
- de contouren van het bouwvlak zoals dat in vigerende bestemmingsplan "Geleendal" aan te houden voor de begrenzing van het bouwvlak "b2".

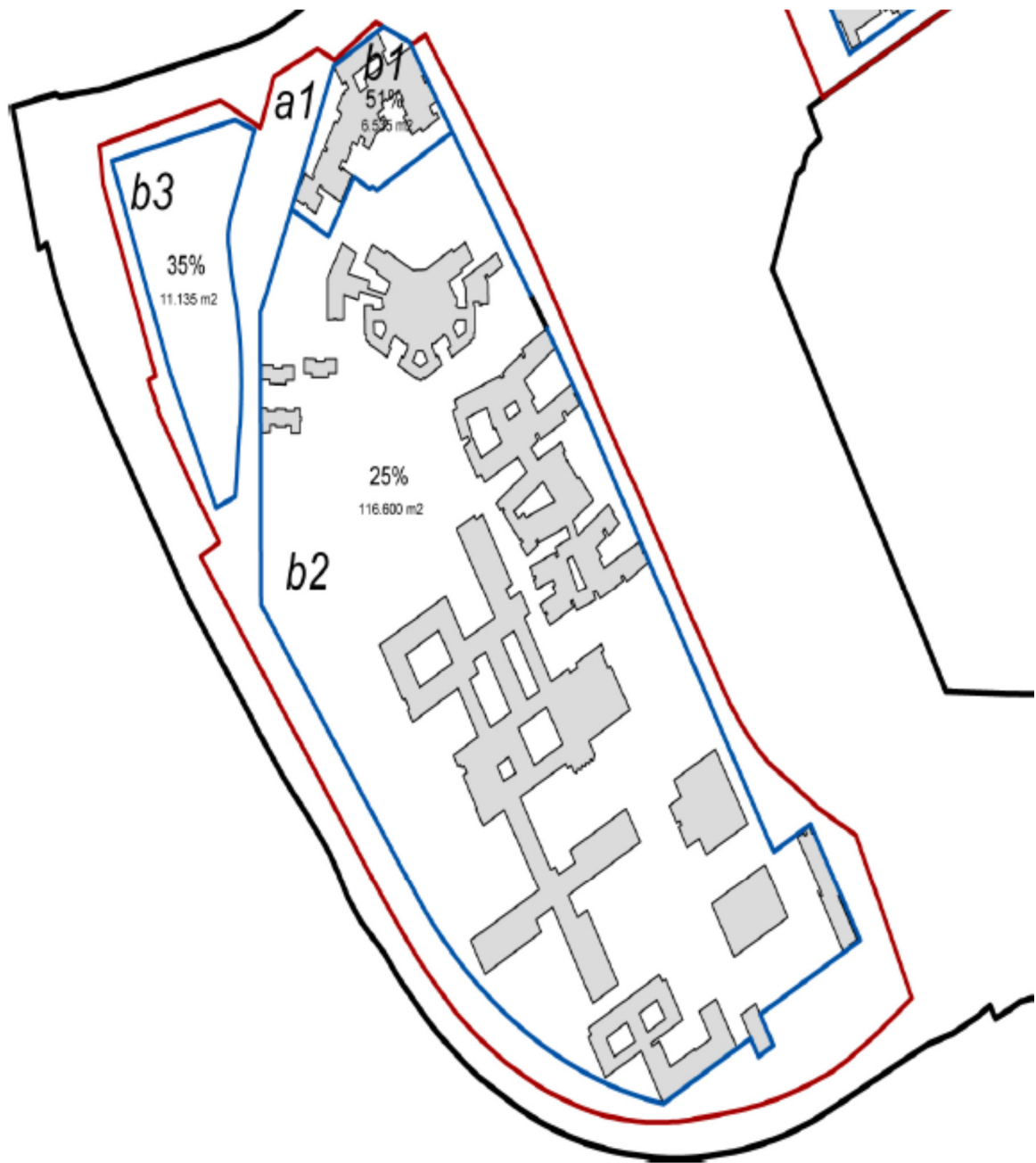
Reactie gemeente

Zoals inspreker aangeeft, heeft naar aanleiding van deze inspraakreactie enkele malen constructief overleg plaatsgevonden. Met de volgende onderdelen van het geformuleerde voorstel kan zonder meer worden ingestemd:

- het opnemen van het bouwblok b3, zoals door ons voorgesteld met een maximaal te bebouwen oppervlak van 3.900 m², daarbij moet wel worden opgemerkt dat het historische Kerkepad door middel van een op te nemen dubbelbestemming zal worden beschermd;
- het opnemen van een maximale bouwhoogte van 16 meter;
- het toevoegen van de functie "horeca".

Aan het verzoek van inspreker, om vanwege de gewenste flexibiliteit, de contouren van het bouwblok terug te leggen op de bouwgrenzen zoals deze nu nog in bestemmingsplan "Geleendal" zijn opgenomen, kan vanwege de door ons gewenste geleidelijke overgang tussen J.F. Kennedylaan en de eerste bebouwing van Mondriaan niet volledig worden tegemoet gekomen.

Wel zal ter hoogte van de te slopen bebouwing aan de zuidwest- en zuidzijde het gebied waar gebouwen zijn toegestaan aanzienlijk verruimd. Waarbij opgemerkt dient te worden dat wij ervan uitgaan dat binnen dit gebied na de sloop van de flat op korte termijn en in eerste instantie in het kader van de IBA Parkstad een park - met eventuele bijbehorende voorzieningen - zal worden ingericht.



Tot slot, het vereiste van een dove gevel geldt niet voor de gebouwen op het terrein van Mondriaan. Deze eis heeft enkel betrekking op het pand waarin de Zorgacademie Parkstad op dit moment gevestigd is.

Résumé

Hetgeen inspreker aanvoert, geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

OVERLEGREACTIES

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 is het plan toegezonden aan:

- Provincie Limburg;
- Waterschap Roer en Overmaas;
- Brandweer – Zuid Limburg

Van deze instanties zijn de reacties onderstaand samengevat en voor zover nodig beantwoord.

Overlegreactie Provincie Limburg, Maastricht

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Hoewel het plan niet refereert aan IBA Parkstad wordt geconstateerd dat het plan voor wat betreft de voormalige locatie Welterhof hier wel op anticipeert. Binnen de bestemming Maatschappelijk is een park mogelijk. Verder is het bouwvlak op genoemde locatie hiervoor ingeperkt.

Indien het plan op deze wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen, met dien verstande dat op verzoek van Mondriaan het gebied dat door de provincie wordt aangehaald - waar in het kader van IBA Parkstad onder andere een park is gepland - ook binnen het bouwvlak komt te liggen.

Dit staat overigens in zijn geheel niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het betreffende IBA-project.

Overlegreactie Waterschap Limburg, Sittard

Het Waterschap heeft de volgende opmerkingen:

- In artikel 3.1.2. onder f en in artikel 4.1.2. onder f staat in de doeleindenomschrijving "voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding". Verzocht wordt dit te vervangen door "water en waterhuishoudkundige voorzieningen". Dit laatste begrip wordt ook in de begrippenlijst van artikel 1 omschreven. Door de voorgestelde aanpassing wordt de waterhuishoudkundige functie juridisch beter geborgd;
- Op de verbeelding is de regenwaterbuffer genaamd "Rousch" niet opgenomen. Deze regenwaterbuffer is wel als primair op de legger opgenomen. Verzocht wordt deze buffer alsnog op te nemen en de bestemming "Water" te geven.

Reactie gemeente

De aangehaalde passages in de regels en de verbeelding zullen in overeenstemming met het verzoek van het Waterschap Limburg worden aangepast.

Overlegreactie Brandweer Zuid-Limburg

Bij brief van 13 april 2017 en 2 mei 2017 is reeds door de brandweer op het voorontwerp bestemmingsplan "Zorgvallei" gereageerd. Destijds waren echter de details omtrent het bestem-

mingsplan nog niet volledig uitgekristalliseerd. Inmiddels is dat wel het geval en is een formeel advies aan de brandweer gevraagd.

Het bestemmingsplan beoogt een afname van de populatiedichtheden ten opzichte van de op grond van het vigerende bestemmingsplan toegestane hoeveelheden te realiseren. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is dit een goede ontwikkeling.

Dat neemt echter niet weg dat aanwezigen worden blootgesteld aan de in de nabijheid gelegen risicobronnen en dat maatregelen in het kader van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid gewenst zijn.

Daarna worden de risico's en scenario's met de noodzakelijke maatregelen benoemd.

Met betrekking tot de bestrijdbaarheid wordt aangegeven dat er geen aanvullend advies is. Het plangebied is van meerdere zijden bereikbaar en er is voldoende primair en secundair bluswater beschikbaar.

Reactie gemeente

Mede vanwege het uitgebreide overleg dat tot het voorliggende advies van de brandweer heeft geleid, wordt dit voor het overige ter kennisgeving aangenomen.