

## Zienswijzennota bestemmingsplan Zorgvallei

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Zorgvallei" heeft met ingang van 29 maart 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is binnen de termijn één zienswijze kenbaar gemaakt.

### **Reclamant – mede namens Sevagram -**

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de voormalige 'verpleegstersflat' aan de Henri Dunantstraat 3.

Het gebouw is in eigendom bij Sevagram en dient op dit moment (deels) als onderkomen (appartementencomplex) voor senioren. Reclamant stelt dat dit gebruik door de gemeente als passend binnen het nog vigerende bestemmingsplan "Geleendal" is aangemerkt.

Reclamant heeft serieuze plannen de deels leegstaande flat te verwerven en is hierover in overleg met de huidige eigenaar. In februari 2018 zijn de plannen voor het pand aan het college van Burgemeester en Wethouders van Heerlen voorgelegd. Uit een meegezonden - en later nog aangepaste - bijlage blijken de gedachten over een nieuwe, bij deze tijd passende invulling. Inspreker vat die zelf samen als volgt samen.

*"In de kern komt het concept neer op een maatschappelijk hotel, waarin de volgende functies samengebracht worden:*

- tijdelijke verblijfsaccommodatie voor peroperatieve patiënten en hun familie;*
- long stay-appartementen voor zorgpersoneel, expats, senioren en mensen in scheiding;*
- reguliere hotelfunctie voor zakelijk en recreatief verblijf;*
- appartement voor mindervaliden voor recreatieve doeleinden;*
- aangevuld met een horecafunctie en de mogelijkheid van een bedrijfswoning."*

Reclamant is van mening dat met de gewenste invulling van dit deel van de 'Zorgvallei' een kwalitatief hoogwaardige omslag kan worden gemaakt op een locatie die zich daarvoor bij uitstek - en veel meer dan andere locaties - binnen de gemeente en de regio 'Parkstad' leent.

Reclamant geeft aan dat uit de eerste beoordeling door het college van Burgemeester en Wethouders van het plan – het is van alle kanten bekeken - duidelijk is geworden welke onderdelen van het concept op basis van het huidige beleid in de visie van het college niet, dan wel slechts onder voorwaarden acceptabel zou zijn.

Of de visie van het college op alle onderdelen onderschreven kan worden, weet reclamant op dit moment nog niet. Het wordt in ieder geval door reclamant op prijs gesteld door het college uitgenodigd te zijn om in nader overleg te treden over een invulling van het object die wel volledige binnen de gemeentelijke kaders past.

Volgens reclamant is het bestemmingsplan het belangrijkste kader. De bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen ligt bij de gemeenteraad. Om die reden verzoekt reclamant de raad dan ook zijn plannen zoveel mogelijk te faciliteren en daarnaast het bestaande, legale gebruik van ruim 21 appartementen positief te bestemmen in plaats van dit onder het overgangsrecht te brengen.

Reclamant is van mening dat hiermee een ontwikkeling tot stand kan komen, waarmee Heerlen zich in positieve zin kan onderscheiden. De locatie, gelegen op het scharnierpunt tussen stad en 'Land van Kalk' in de directe nabijheid van een groot ziekenhuis biedt een unieke kans waarvan reclamant hoopt dat de raad deze samen met hem wilt grijpen.

### **Reactie gemeente**

De zienswijze van reclamant valt grofweg in twee onderdelen uiteen. Enerzijds het verzoek om de 21 reeds vergunde en daarmee legaal aanwezige appartementen in het bestemmingsplan op te nemen en anderzijds in het bestemmingsplan mogelijk te maken dat de toekomstplannen worden gerealiseerd. Hierna zal achtereenvolgens op beide aspecten in worden gegaan.

#### *21 appartementen*

Hoewel reclamant stelt dat hij vergunning heeft voor 21 reguliere appartementen heeft dit ons inziens enige correctie. Op grond van de vergunning van 27 juli 1995 gelezen in samenhang met alle bijbehorende stukken, waaronder een voorafgaand aan de afgifte van de vergunning verzonden brief van onze gemeente d.d. 17 december 1993, waaraan een verzoek vooraf ging van de directeur van de 'VKH' bij brief d.d. 1 november 1993, mochten passend binnen de destijds geldende bestemming – Gezondheidszorg Klasse WGZ - 21 appartementen voor ouderen worden gerealiseerd, aangezien een sterke relatie bestond met het zorgpakket van het verpleeghuis. In de huidige terminologie, onder meer in het woningbouwbeleid en de woningbouwprogrammering, spreken wij dan van zorgappartementen, die in het beleid en de programmering duidelijk worden onderscheiden van reguliere woningen.

Gelet op het vorenstaande zullen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 21 zorgappartementen - alsnog - via een aanduiding worden meegenomen.

#### *Toekomstvisie*

Het onderhavige bestemmingsplan heeft het karakter van een beheerplan. Hoewel reclamant reeds enige tijd in gesprek met onze gemeente is, heeft dit overleg nog niet geleid tot het overleggen van een voldoende concrete en met onderzoeken onderbouwde aanvraag. Vanwege deze omstandigheid – en in lijn met het eerder door het college van Burgemeester en Wethouders bij brief d.d. 1 mei 2018 (zie bijlage) ingenomen standpunt - dient geconcludeerd te worden dat het initiatief in de voorgestelde vorm niet via het voorliggende bestemmingsplan kan worden gefaciliteerd.

### **Resumé**

Zienswijze deels gegrond. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een passende regeling voor de vergunde zorgappartementen opgenomen.

### **Ambtshalve wijzigingen**

Naast de wijziging van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt het bestemmingsplan nog op een tweetal ondergeschikte onderdelen – ambtshalve – aangepast.

#### *Mondriaan – fiets-/voetpad*

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is door Mondriaan - als onderdeel van het in het kader van IBA Parkstad te realiseren park - een verzoek ingediend om over haar terrein een fiets-/voetpad aan te leggen. De regels van het ontwerp bestemmingsplan laten dit gebruik niet direct toe. Aangezien er onzerzijds geen bezwaren tegen een dergelijk fiets-/voetpad bestaan, zal bij de vaststelling van dit plan een passende regeling hiervoor worden opgenomen.

#### *Sevagram – horeca in Plataan en Molenpark (horeca ten dienste van de bestemming)*

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft Sevagram aangegeven voor de locatie Plataan en de locatie Molenpark over een horecavergunning te beschikken en deze heeft deze ook toegezonden.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zullen de vergunde horecavoorzieningen worden opgenomen. Hiervoor zal, naast een aanduiding op de plankaart, de volgende planregel worden opgenomen:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' horeca tot en met categorie 3 is toegestaan met dien verstande dat deze uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt is aan de ter plaatse aanwezige maatschappelijke voorzieningen.

## **Bijlage – brief d.d. 1 mei 2018**

# Heerlen

Auberge De Rousch Bv  
T.a.v. dhr. ....  
Kloosterkensweg 17  
6419PJ HEERLEN

Datum  
1 mei 2018

Onderwerp  
Adviesbrief

Uw kenmerk

OLO-nummer  
3474439

Ons kenmerk  
5259

Bijlage(n)

Telefoonnummer  
14 045

Behandeld door  
.....

Afdeling  
Publiekszaken

Geachte dhr. ....,

Op 11 februari 2018 hebben wij uw aanvraag om vooroverleg ontvangen voor verbouw pand tot hotel gelegen aan de Sectie H Perceelnr 3160 en 3737 (Henri Dunantstraat 3 Residentie "de Rousch") 6419 PB Heerlen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 5259. Hierbij delen wij u het volgende mede:

## **Project**

Het project behelst het transformeren van een leegstaande flat ter plaatse van de Henri Dunantstraat 3 tot hotel met een maatschappelijke functie. Het beoogde hotel zal hierbij drie functies vervullen. In de eerste plaats zal het hotel tijdelijke logeergelegenheid bieden waar directe familieleden of peroperatieve patiënten kunnen verblijven tegen maatschappelijke prijzen. In de tweede plaats zal het hotel de mogelijkheid bieden aan zorgpersoneel om voor langere tijd (long stay) te verblijven in de Zorgvallei. Tenslotte zal het hotel haar maatschappelijke functie aanvullen met recreatief en zakelijk toerisme en daarmee de maatschappij naar de zorgvallei brengen.

De aanvraag specificeert niet de hoeveelheid kamers en hoe de verdeling per functie er uit zal zien. Daarom zijn er diverse scenario's denkbaar:

1. volledige bezetting als tijdelijke logeergelegenheid bieden waar directe familieleden of peroperatieve patiënten kunnen verblijven,
2. volledige bezetting als long stay appartementen voor zorgpersoneel, waarbij een verblijfsduur van langer dan 12 maanden geldt als gewone woning,
3. volledige bezetting als hotel voor recreatief en zakelijk toerisme,
4. verschillende mengvormen hiervan.

## **De geldende planologische situatie en de afwijking daarvan**

Het vigerende bestemmingsplan Geleendal is vastgesteld op 13 september 1971. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan Zorgvallei op 2 maart 2017 ter inzage gelegd. Tenslotte is het ontwerpfacetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen' op 7 februari 2018 ter inzage gelegd.

Aangezien voor de aangegeven locatie, naast het vigerende bestemmingsplan, een voorontwerpbestemmingsplan en een ontwerpfacetbestemmingsplan ter inzage zijn gelegd, is onderstaand per plan beschreven of het initiatief past binnen de regels van

het plan. De regels van het vigerende bestemmingsplan zijn bepalend voor de vraag of het initiatief al dan niet vergunningplichtig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. De regels van de overige plannen kunnen relevant zijn in verband met een eventuele aanhoudingsplicht en/of inzicht geven in mogelijke toekomstige bestemmingen.

#### Vigerend bestemmingsplan Geleendal (1971)

Volgens het vigerende bestemmingstemmingsplan Geleendal is de betreffende locatie bestemd voor Gezondheidszorg Klasse WGZ. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de gezondheidszorg worden gebouwd, zo volgt uit artikel 14 van de voorschriften van het bestemmingsplan. Het initiatief, dat bestaat uit het verbouwen van het bestaande pand tot hotel waarvan de exploitatie niet ten dienste staat van de gezondheidszorg, is derhalve in strijd met het bestemmingsplan. Dat in het hotel patiënten, familie van patiënten of personeel van het nabij gelegen ziekenhuis tegen een maatschappelijk prijs kunnen verblijven doet daar verder niet aan af.

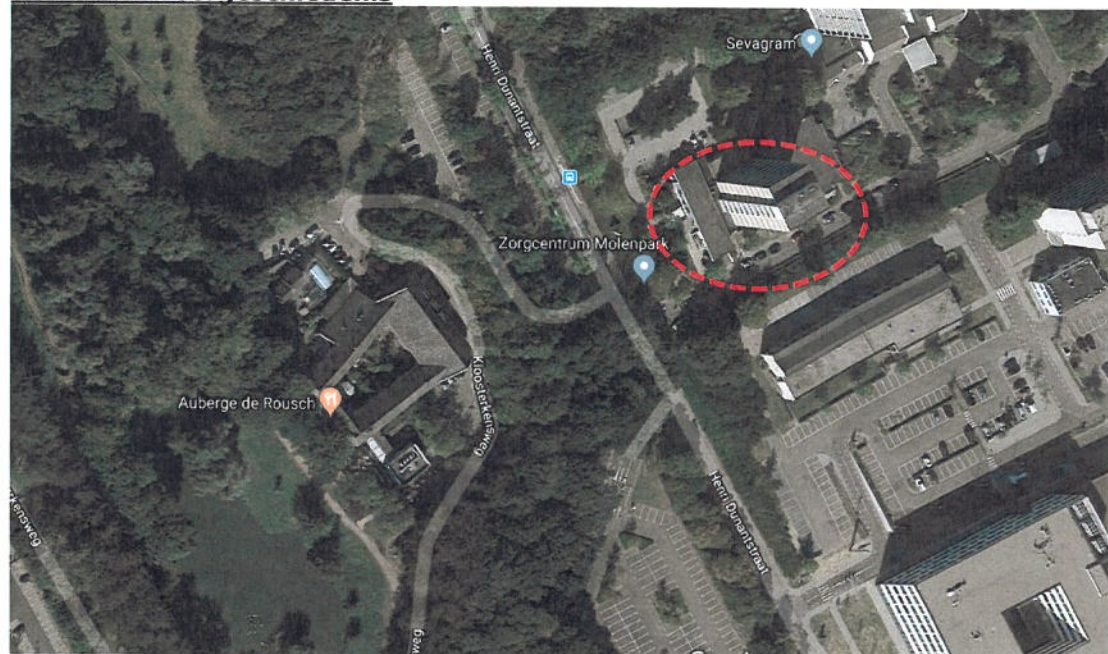
#### Ontwerpbestemmingsplan Zorgvallei (29 maart 2018 ter inzage gelegd)

Uit de planvoorschriften van het ontwerpbestemmingsplan zorgvallei blijkt voorts dat de betreffende locatie is bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Volgens de begripsbepalingen van de planvoorschriften betreffen maatschappelijke voorzieningen: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, woonzorgcomplex en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening. Het gebruik van de grond voor de exploitatie van een hotel is niet in overeenstemming met de uitleg die aan de begripsbepaling maatschappelijk voorzieningen in de bestemmingsplanregels wordt gegeven. Het initiatief is derhalve strijdig met het ontwerp bestemmingsplan.

#### Ontwerp-Facetbestemmingsplan (7 februari 2018 ter inzage gelegd)

Het initiatief betreft geen onderwerpen die aanbod komen in het facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen'.

### **Locatie en voorgeschiedenis**



De flat ligt in een gebied dat, vanwege de aanwezigheid van het ziekenhuis, de verzorgingskliniek, de GGZ-instelling en de zorgacademie, de zorgvallei wordt genoemd. Temidden van die voorzieningen ligt restaurant en conferentieoord 'Auberge de Rousch'. De voormalige kloosterhoeve heeft tot 1963 een agrarische functie gehad. Met de realisatie van het ziekenhuis heeft het die agrarische functie verloren. Sinds 1965 heeft de Rousch een horeca-functie (en een tijdlang tevens manege). In de afgelopen jaren is de horecafunctie uitgebreid door het toevoegen van conferentieruimten.

### **Beleidsmatige afwegingen**

Aangezien er een strijdigheid is met het bestemmingsplan, is het C-team gevraagd om een integraal inhoudelijk beleidsmatig advies op hoofdlijnen te geven.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat de ontwikkeling geen nieuw ruimtebeslag vergt en de functieverandering niet 'als dusdanig' dient te worden beschouwd zodat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing.

#### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 en Omgevingsverordening Limburg 2014**

Een belangrijke kracht van Zuid-Limburg vormt de vrijetijdssector, zowel voor de regionale economie als de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De sector is echter nogal versnipperd, en weinig samenwerkend, waardoor te weinig de synergie tussen individuele ondernemers en overheden wordt opgezocht en (economische) potenties onvoldoende worden benut. Ook heeft de sector in toenemende mate te maken met veranderende eisen en wensen van de consument. De opgave ligt in het versterken van de identiteit van de Limburgse vrijetijdseconomie en het benutten en

verbinden van de verschillende krachten en kwaliteiten van te onderscheiden deelgebieden.

In Zuid-Limburg is sprake van een uniek, complementair regionaal profiel: Maastricht als historische, (inter)nationale bezoekstad (mix aan hoogwaardige functies), de kwaliteit van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg als wandel- en fietsparadijs met daarin Valkenburg als historische ontmoetingsplek (ontspanning en recreatie) en de grote evenementen en toeristische attracties in Parkstad (o.a. Pinkpop, GaiaZoo, Snowworld, Creative City, Mondo Verde). Bovendien biedt de nabijheid van interessante euregionale steden direct over de grens een duidelijke meerwaarde voor het toeristisch profiel van de regio.

Resumerend zijn de belangrijkste uitgangspunten voor vrijetijdseconomie: versterkte samenwerking tussen ondernemers en overheden, concentratie van accommodaties en stimuleren van een toeristisch profiel (in binnensteden, met Maastricht als historische bezoekstad, grootschalige attracties in Parkstad en kleinschalige initiatieven in het Heuvelland met bijzondere aandacht voor het behoud van cultuurhistorie). Balans in het Nationaal Landschap, dat wil zeggen geen uitbreiding van m<sup>2</sup> aan accommodaties, maar kwalitatieve verbetering, met als uitgangspunten voorkeur voor vestiging binnen bestaande kernen en waardevolle cultuurhistorische bebouwing. Transitie (vergroening, extensivering) in landschappelijk en ecologisch gevoelige gebieden.

#### POL-uitwerking Vrijetijdseconomie

De uitgangspunten van het POL moeten door de gemeenten per thema worden uitgewerkt. Dit traject loopt nog. Om te beginnen hebben de provincie Limburg en andere partijen een Hotelmarktonderzoek laten uitvoeren om een beeld te krijgen van de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangssituatie (ZKA Leisure Consultants, Hotelmarktonderzoek provincie Limburg).

Uit het Hotelmarktonderzoek blijkt, dat de hotelsector een sterk competitief karakter heeft en nieuwe ontwikkelingen elkaar snel opvolgen. Binnen de regionale markt komt een aantal zaken naar voren:

- Minder dan 10% heeft een nieuwe, specifieke doelgroep aangetrokken.
- Niet alle hotels zijn jaarrond open.
- In Midden-Limburg, Parkstad/Westelijke Mijnstreek en Maastricht zijn relatief veel vier sterrenhotels (60-72%).

Binnen de sector zijn verschillende ontwikkelingen zichtbaar.

#### 1) Aan de aanbodzijde:

- a) Schaalvergroting, ketenvorming en professionalisering: hotels in Nederland worden steeds groter; nieuwe vestigingen van hotelbedrijven beschikken doorgaans over meer kamers en regelmatig breiden bestaande hotels, zo mogelijk, uit (Bron: Hotelbouwplannen.nl/ CBS).
- b) Tegenreactie met nadruk op diversiteit én uniciteit: sommige consumenten zijn bereid te betalen voor verblijf in hotels met een gethematiseerd concept en een hoge belevingswaarde. Gevolg is dat het aanbod diverser en unieker wordt, met meer (design)hotels met een hoog niveau aan luxe en beleving.

- c) Hotels zijn vaker een bepalend element in stedelijke of gebiedsontwikkelingen. Ze leveren een bijdrage aan de 'gebiedsbranding' of een aantrekkelijke binnenstad.
- 2) Aan de vraagzijde:
- a) Economisch herstel zorgt voor groei: Het economisch herstel zorgt voor een groeiende hotelvraag. Gasten kunnen zich meer veroorloven en besteden dus meer. Met name de markt voor zakelijke en meerdaagse bijeenkomsten (MICE) is sterk gelieerd aan de economische ontwikkelingen;
  - b) Steeds belangrijkere rol van de inkomende doelgroepen: Deze zijn verantwoordelijk voor een groot deel van de groei in Nederland, waar de binnenlandse markt steeds meer een verdringingsmarkt wordt. Belangrijkste herkomstlanden zijn hierbij de buurlanden.
- Verder geldt binnen Parkstad en Westelijke Mijnstreek qua marktruimte het volgende:
- c) Raming marktruimte door marktgroei: 63 tot maximaal 199 kamers.
  - d) Deze marktruimte is voor een deel ingevuld door het aanbod dat momenteel in aanbouw of al geopend is (90 kamers in de Westelijke Mijnstreek).
  - e) Minus deze plannen in aanbouw resteert een 'reguliere' marktruimte van -27 tot 109 kamers. Dit is kleiner dan de totale harde planvoorraad die 279 bedraagt.

De aanvraag afzettend tegen het Hotelmarktonderzoek, kan het volgende worden gesteld. In de regio Parkstad is de planvoorraad op hotelgebied momenteel groter dan de marktruimte door economische groei. Voor nieuwe initiatieven moet gelden, dat deze zich door schaalvergroting, ketenvorming of professionalisering kenmerken en dat de nadruk op diversiteit en uniciteit ligt. Verder zijn hotels vaker een bepalend element in een stedelijke- of een gebiedsontwikkeling.

De conclusie moet dan ook luiden, dat het voorliggende initiatief niet past binnen de kwantitatieve opgave, noch voldoet aan de kwalitatieve ruimte van ketenvorming dan wel uniciteit (boetiekhotels).

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL)  
n.v.t.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg  
N.v.t.

Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg 2009

De intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad bestempelt het gebied rond Zuyderland ziekenhuis, Zorgacademie en Mondriaan als zorgvallei. Als zodanig mag het zich ontwikkelen. Woningen zijn hier niet voorzien, terwijl deze structuurvisie qua toerisme vooral focust op de toeristische attracties in Kerkrade en Landgraaf.

Gezien de globale beschrijving van de beoogde activiteiten in de aanvraag, is het moeilijk te beoordelen of deze passen binnen de kaders van de intergemeentelijke structuurvisie.



#### Strategische Visie op het toerisme in Parkstad Limburg 2009

Als Parkstad vergeleken wordt met andere regio's kan worden geconcludeerd dat nog wel een inhaalslag te maken is, met name op gebied van zakelijk toerisme en stedelijk entertainment. Dit vergt ook meer verblijfstoeristische capaciteit (deze capaciteit blijft momenteel fors achter bij de referentiegebieden), in o.a. hotels. Dit met het voorbehoud, dat de visie is opgesteld vóór de realisatie van het hotel in het Rodastadion en vóór de realisatie van het hotel in het Maankwartier. Daarnaast ligt het gebouw niet in een in de visie aangewezen gebied voor toerisme.

Transformatie van de verpleegstersflat naar hotel voor toerisme past dus niet binnen de kaders van deze visie.

#### Woonbeleid algemeen

Al naar gelang de invulling van het element long stay vergt dit een woonbestemming. In dat geval zouden woningen aan de woningmarkt moeten worden toegevoegd (uitgaande van de realisatie van zelfstandige woningen). Vanuit de optiek van het woonbeleid wordt de locatie Henri Dunantstraat niet geschikt geacht voor deze vorm van bewoning.

#### Leegstandvisie commercieel en maatschappelijk vastgoed incl. beslisbomen

De voormalige verpleegstersflat betreft een gebouw met ene maatschappelijke functie. Het staat grotendeels leeg, wat de aanleiding is voor het transformatieverzoek. Alsdan moet dit worden getoetst aan de Leegstandvisie en de daarbij behorende beslisbomen.

De eerste vraag die volgens de beslisboom aan de orde is, is of het gebouw binnen een aangewezen cluster ligt, oftewel of het initiatief een aangewezen cluster versterkt of juist verzwakt. In dit geval is de functie hotel (toerisme) alsook de functie long stay appartementen juist voorzien in Heerlen-centrum (Bidbook Urban Heerlen). Gezien het feit dat er geen marktruimte aanwezig is (zoals is gebleken uit het Hotelmarktonderzoek Limburg in het kader van de POL-uitwerking Vrijtijdseconomie), zou toevoeging van een hotelfunctie op de geplande locatie onwenselijke concurrentie opleveren voor Heerlen-centrum. Het gevolg daarvan is (nog) meer leegstand in Heerlen-centrum. Daarmee levert transformatie van de verpleegstersflat een verzwakking op van Heerlen-centrum.

Kortom, de transformatie van de planlocatie past niet binnen de kaders van de Leegstandvisie.

#### Structuurvisie Heerlen 2035

Heerlen maakt onderdeel uit van een van de sterkst vergrijzende regio's in Nederland. Samen met onze zorgpartners werken we aan de gebiedsontwikkeling 'Zorgvallei'. Concentratie van zorggerelateerde instellingen en bedrijven in de Zorgvallei wordt gestimuleerd.

Over toerisme zegt de Structuurvisie niets. Transformatie naar hotel(achtige) functies is niet voorzien.

### Kantorennota Heerlen

n.v.t.

### Beleid Welzijn

De (commerciële) hotelfunctie richt zich op 3 doelgroepen:

1. tijdelijke logeergelegenheid voor directe familieleden of preoperatieve patiënten ( tegen maatschappelijke prijzen);
2. zorgpersoneel dat langere tijd (long stay) verblijft in de Zorgvallei;
3. recreatief en zakelijk toerisme.

Bij geen van deze functies ligt een inhoudelijke of financiële verantwoordelijkheid bij de gemeente.

### Verkeer en parkeren

Ingeval het plan gerealiseerd zou worden, zou de volledige parkeerbehoefte van de ontwikkeling op eigen terrein moeten worden opgevangen. De beschikbare parkeerplaatsen rondom het gebouw zijn niet openbaar. Er zou daarvoor overeenstemming met de eigenaar van het perceel moeten zijn.

Uitgaande van max. 5 kamers per laag, in totaal 45 kamers bedraagt de behoefte op basis van de norm van 1,5 pp per kamer in totaal 68 parkeerplaatsen. Er is geen sprake van beschikbare openbare parkeervoorzieningen in de directe omgeving. De extra verkeersgeneratie zal niet tot problemen leiden op het omliggende wegennet.

### Groenbeleid

N.v.t.

### Milieubeleid

#### Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het inzichtelijk maken en beheersen van de veiligheid van de burger in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De risico's en effecten voor de omgeving die worden veroorzaakt door productie, gebruik en opslag en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, spoor of via een buisleiding vormen het onderwerp van het externe veiligheidsbeleid. Ook de risico's en effecten die zijn verbonden aan luchthavens zijn onderdeel van het externe veiligheidsbeleid. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Een woning wordt o.a. in het Bevi als kwetsbaar object aangemerkt. Een hotel is een beperkt kwetsbaar object.

In algemene zin kan worden gesteld dat voor een hotel minder strenge eisen gelden als voor een woonbestemming. Afhankelijk van de invulling van de beoogde long stay kan sprake zijn van 'wonen' en zou alsdan sprake zijn van de oprichting van een kwetsbaar object. Omdat het plan is gelegen binnen 200 meter van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is derhalve een verantwoording van het groepsrisico aan de orde.

### Vastgoedontwikkeling

Vanwege de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingswijziging op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Het ingediende plan is bovendien een aangewezen bouwplan in de zin van art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De Wro stelt het vaststellen van een exploitatieplan waarin het kostenverhaal wordt geregeld verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd in de vorm van een anterieure overeenkomst. De gemeente wenst met de initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten over het kostenverhaal. Nadere uitwerking van het bouwplan zal moeten uitwijzen welke grondexploitatiekosten door de gemeente mogen worden verhaald. Deze grondexploitatiekosten zijn terug te vinden in de kostensoortenlijst (art. 6.2.4 Bro). In elk geval betreft het kostenverhaal het verrichten van onderzoek, het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen t.b.v. het exploitatiegebied en een vergoeding voor de inzet van het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden.

### Conclusie

De concept aanvraag is te onduidelijk omschreven, zodat deze niet goed beoordeeld kan worden. De aanvrager zal zijn concept aanvraag dus moeten aanvullen.

Evenwel kan nu reeds worden aangegeven, dat:

- Aan een zelfstandige horeca- of hotelfunctie geen medewerking zal worden verleend. Naast toeristisch en zakelijk valt daaronder ook het onderdak bieden aan familieleden van patiënten van het ziekenhuis (wegens strijd met toeristisch beleid en leegstandsvisie; verder is deze voorziening reeds voorhanden met het Van der Valk en Maankwartier-hotel in Heerlen-Centrum; Hotelmarktonderzoek: reeds overaanbod aan hotelkamers in regio);
- Aan een invulling met long-stay verblijf voor bijvoorbeeld personeel van het ziekenhuis geen medewerking wordt verleend voor zover dat verblijf dient te worden geïnterpreteerd als zijnde regulier wonen. Een en ander ter nadere invulling door aanvrager en interpretatie hiervan aan de geldende jurisprudentie dienaangaande.
- Voor zover de aanvraag voorziet in het onderdak bieden aan peroperatieve patiënten, zal nader bekeken moeten worden of dit binnen het bestemmingsplan valt. Voor zover dat het geval is, is aanvrager vrij om het gebouw zo in te vullen. Voor zover dat niet het geval kan dit als aanvulling op de Zorgvallei worden beschouwd. Aanvrager zal dan wel de haalbaarheid van zijn plannen moeten aantonen (waarbij dan opgemerkt wordt, dat eventuele exploitatiekosten dan niet kunnen worden aangevuld door het aanbieden van kamers op de reguliere horeca-markt).

Gezien het feit dat de huidige concept aanvraag te globaal is om goed te kunnen toetsen, komt wij desalniettemin tot de conclusie dat het initiatief op deze locatie **niet akkoord** is.

Wij achten uw initiatief op basis van het bovenstaande niet akkoord en zullen dan ook geen medewerking verlenen aan een eventuele officiële aanvraag omgevingsvergunning voor uw initiatief.

Wij adviseren u dan ook af te zien van een dergelijke aanvraag. Mocht u desondanks besluiten een aanvraag in te dienen en dit leidt tot een weigering, dan kunt u te zijner tijd tegen die weigering op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar maken.

Wel willen wij graag in nader overleg met u treden om de mogelijkheden van een her invulling van het complex, met inachtneming van voorgaand advies, nader te bestuderen. Wij zullen hiertoe op korte termijn een overleg initiëren waaraan van zijde van de gemeente Heerlen ondergetekende, mevrouw E. van Neerbos en de heer H. Buttolo zullen deelnemen.

### **Betaling leges**

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning leges verschuldigd. U ontvangt hiervan separaat een gespecificeerde nota.

### **Informatie**

Voor vragen of nadere informatie kunt u terecht bij ondergetekende, telefoon: 14 045, e-mail: [gemeente@heerlen.nl](mailto:gemeente@heerlen.nl).

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Heerlen,  
namens dezen,