

Heerlen

voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Heerlen,
2 september 2014

Vergaderdatum:
29 oktober 2014

Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan Crama-Husken-de Vrank 2014.

Registratienummer:
BWV-14001001

Inleiding/aanleiding

Krachtens 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. Eén van de te actualiseren plangebieden is het gebied Crama-Husken-de Vrank, waarin onder meer de woonboulevard en autoboulevard liggen.

Agendapunt:
10

In een bestemmingsplan worden de ruimtelijke functies in een gebied juridisch bindend voor overheid en burger vastgelegd. Het maakt (inrichtings)maatregelen mogelijk en biedt bescherming aan bepaalde gebieden of waarden en kan tevens ongewenste ontwikkelingen tegengaan. Belangrijk onderdeel van de Wro is de digitaliseringsverplichting en standaardisering van bestemmingsplannen, waardoor de toegankelijkheid van het bestemmingsplan wordt verbeterd.

Op 27 april 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om voor het deelgebied autoboulevard de bestemmingen van de kavels te verruimen (registratienummer besluit 2011/20999). Het bestaande bestemmingsplan en uitgifteregime waren te strak geformuleerd om adequaat te kunnen inspelen op gewijzigde marktomstandigheden. Doel van de verruiming is de kavels uit te kunnen geven en het project af te ronden.

In onderhavig bestemmingsplan is de gewenste verruiming van de bestemmingen opgenomen.

Met de verruiming hangt tevens een actualisatie van de beeldkwaliteitseisen samen. De bijbehorende aanpassing van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zal u per afzonderlijk raadsvoorstel ter besluitvorming worden aangeboden. Opgemerkt wordt dat het ontwerp bestemmingsplan en de concept-aanpassing van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit tegelijkertijd voor zienswijze/ inspraak ter inzage hebben gelegen.

Plangebied

Het plangebied voor het nieuwe bestemmingsplan is vrijwel gelijk aan het plangebied van het huidige vigerend bestemmingsplan Crama Husken de Vrank (2002). Binnen het plangebied zijn twee belangrijke deelgebieden te onderscheiden: de autoboulevard (al dan niet gerealiseerd) en de woonboulevard. Het overig deel van het gebied bestaat uit bedrijven (cluster rondom de Breukerweg) en een

groenzone in het oosten. De spoorlijn Heerlen-Sittard doorsnijdt het gebied en vormt een fysieke grens tussen de auto- en woonboulevard.



Karakter van het bestemmingsplan

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan is gekozen voor het opstellen van een zogenaamd beheerplan. Een beheerplan betreft een bestemmingsplan dat min of meer enkel de bestaande planologische rechten opnieuw vastlegt.

Uitzondering hierop vormt het gebied rondom de Trompenburgstraat, waar oorspronkelijk de realisatie van een deel van de autoboulevard was voorzien. Het collegebesluit d.d. 27 april 2011, dat de verruiming van bestemmingen voor het deelgebied autoboulevard tot doel heeft, richt zich met name op de braakliggende kavels aan de Trompenburgstraat. De verruiming is meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

De kavels aan de Terhoevenderweg zijn grotendeels uitgegeven en allen in gebruik door autodealers. Hier is daadwerkelijk sprake van een autoboulevard en vanuit economisch perspectief is het ook noodzakelijk de wens het karakter van een autoboulevard in de toekomst te behouden en ook een bestemmingsplan te hebben die hierop strikt toeziet. Voor de kavels aan deze weg is daarom de strakke bestemming gehandhaafd.

Voor de hoekkavels aan de Terhoevenderweg/Trompenburgstraat is er vanwege hun specifieke ligging nabij de overige autodealers aan de Terhoevenderweg in

eerste instantie voor gekozen de bestemming niet te verruimen. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat er in de toekomst voor kan worden gekozen de bestemming alsnog te verruimen, als blijkt dat de uitgifte ten behoeve van de vestiging van een auto(gerelateerd) bedrijf niet lukt.



Afbeelding: kavels waar de vestiging van uitsluitend autogerelateerde bedrijven vooralsnog gehandhaafd blijft

Qua bouw mogelijkheden zijn de geldende bouwregels (en verleende vrijstellingen/ bouwvergunningen) in dit bestemmingsplan overgenomen. Wel zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen, zodat aan een eventueel afwijkend initiatief onder bepaalde voorwaarden via een versnelde procedure een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Stand van zaken procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg verstuurd naar verschillende vooroverleginstanties. Daarnaast heeft het ontwerp van het bestemmingsplan met ingang van 19 december 2013 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 3 vooroverlegreacties en 2 zienswijzen ingediend. De indieners van de zienswijzen is op 5 juni 2014 de mogelijkheid geboden deze zienswijzen nader toe te lichten ten overstaan van een commissie van raadsleden. Alle vooroverlegreacties en zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een verslag (bijlage 2). Het verslag is tevens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Kernthema:

Fysieke Leefomgeving. De actualisatie maakt onderdeel uit van de reguliere taken binnen dit kernthema.

Bevoegdheid

Het vaststellen van een bestemmingsplan betreft een raadsbevoegdheid (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Voorstel

- 1a. Alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen;
- 1b. De zienswijze van Provincie Limburg gegrond te verklaren en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen;
- 1c. De zienswijze van DRET Bewaar Maatschappij B.V, de commanditaire vennootschap DRET Master Fund C.V. en de besloten vennootschap CBRE Dutch Retail Fund I B.V. gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond te verklaren en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen;
2. Op grond van de resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek aan de Trompenburgstraat de archeologische verwachtingswaarde voor dit deel van het plangebied uit het bestemmingsplan te verwijderen;
3. Het bestemmingsplan "Crama-Husken-de Vrank 2014" zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met kenmerk NL.IMRO.0917.BP030900W000002-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917.BP030900W000002-0401.dxf) gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1a. Alle zienswijzen zijn correct en tijdig ingediend.

1b. De zienswijze van Provincie Limburg vraagt om aanpassing van het bestemmingsplan.

Het College van Gedeputeerde Staten geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan Crama-Husken-de Vrank is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Dit geeft aanleiding om de gemeente in overweging te geven, in lijn met het besprokene in het bestuurlijke overleg dat in het kader van het POL 2014 heeft plaatsgevonden, de kantoorfunctie op de uiterste zuid-oost hoek van het bedrijventerrein, waar deze op dit moment niet aanwezig is, te schrappen.

Reactie gemeente

Zoals reclamant terecht stelt, is op de betreffende locatie recent een bouwmarkt gerealiseerd. Het is dan ook niet te verwachten dat hier nog zelfstandige kantoorruimte gerealiseerd wordt. Bovendien blijkt uit het huidige en toekomstige provinciaal beleid dat het niet langer wenselijk is om op deze locatie nog zelfstandige kantoorruimte te kunnen realiseren.

Deze mogelijkheid wordt dan ook uit het bestemmingsplan gehaald. Concreet betekent dit dat de aanduiding 'kantoor' uit de bestemming 'Gemengd' wordt verwijderd.

1c. De zienswijze van DRET Bewaar Maatschappij B.V, de commanditaire vennootschap DRET Master Fund C.V. en de besloten vennootschap CBRE Dutch Retail Fund I B.V. vraagt gedeeltelijk om aanpassing van het bestemmingsplan. De onderdelen van deze zienswijze zijn verschillend van aard. Een deel van de opmerkingen gaat over algemene zaken (weergave bouwhoogten op de plankaart, afwatering, reclame uitingen en mogelijke productie gebonden detailhandel op de autoboulevard). Voor de bespreking van de algemene zaken wordt verwezen naar het uitgebreide verslag van de ingediende zienswijzen, inclusief het verslag van de hoorcommissie dat als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

Het andere deel van de zienswijze komt op het volgende neer:

- het bestemmingsplan zou in strijd zijn met de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 (hierna retailstructuurvisie), omdat de retailstructuurvisie zou aangeven dat alles op het gebied van wonen moet zijn toegestaan en dat de planvoorschriften behorende bij dit bestemmingsplan deze ruimte niet bieden. De indiener van de zienswijze heeft dit op een later tijdstip onderbouwd met een rapportage;
- de definitie "afhaalcentrum" in de begripsomschrijvingen dient te worden verduidelijkt;
- het maximum aantal toegestane bouwmarkten binnen het plangebied van het bestemmingsplan dient te worden losgelaten;

Reactie gemeente

Retailstructuurvisie

Dit punt van de zienswijze is nogmaals bekeken en geconcludeerd dat het bestemmingsplan geheel overeenkomstig is met de uitgangspunten van de Retailstructuurvisie van Parkstad Limburg (vastgesteld door de Parkstad raad op 21 februari 2011). De retailstructuurvisie geeft echter een duidelijke afbakening wat onder het begrip "alles op het gebied van wonen" moet worden verstaan. Het onderhavig bestemmingsplan is aan de hand van deze afbakening opgesteld.

Met een nader onderzoek heeft de indiener van de zienswijze gepoogd ruimte te vinden die niet bestaat. Het is begrijpelijk dat de eigenaren van de Woonboulevard na jaren van voorspoed wordt geconfronteerd met een teruggang van huurders met en daaraan gerelateerd m² aan leegstand. Echter landelijke cijfers laten zien dat deze leegstand onder het gemiddelde ligt en wij adviseren uw raad dan ook niet mee te gaan in deze stelling in het belang van het behoud van de retail in de binnenstad.

Afhaalcentrum

Ten aanzien van onduidelijkheid m.b.t. de definitie van een "afhaalcentrum" hebben wij in het voorliggend bestemmingsplan bij de begripsomschrijvingen een nadere definitie van het begrip "afhaalcentrum" gegeven.

Bouwmarkten

De regeling van het aantal toegestane bouwmarkten in het oude bestemmingsplan is nogmaals bekeken en wij zijn van mening dat het vasthouden aan een maximum aantal toegestane bouwmarkten anno 2014 niet meer houdbaar is. Vasthouden aan een maximum aantal bouwmarkten zonder hierover te beschikken over een ruimtelijk argument is in strijd met een "goede ruimtelijke ordening". Derhalve zal overeenkomstig de zienswijze van de reclamant het aantal toegestane bouwmarkten worden losgelaten .

2. Het uitgevoerde archeologisch onderzoek aan de Trompenburgstraat wijst uit dat er niet langer sprake is van een verwachtingswaarde

Op grond van de door uw raad op 1 oktober 2013 vastgestelde archeologische beleidskaart geldt voor de nog uit te geven kavels aan de Trompenburgstraat gedeeltelijk een hoge verwachtingswaarde. Om de uitgifte van de kavels te vergemakkelijken is onderzocht in hoeverre daadwerkelijk sprake is van archeologische waarden.

Ten tijde van de accordering van het ontwerp van het bestemmingsplan was de laatste fase van het archeologisch onderzoek nog in uitvoering. De resultaten van het onderzoek waren daarom nog niet verwerkt in het bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Wel is in de toelichting aangegeven dat de resultaten bij vaststelling van het bestemmingsplan zullen worden ingevoegd.

Inmiddels heeft het onderzoek uitgewezen dat de verwachtingswaarde voor het gehele onderzoeksgebied kan worden bijgesteld naar 'laag'. Na beoordeling van het onderzoek door de regio-archeoloog heeft uw college op 9 december 2013 een selectiebesluit genomen, waarmee het plangebied wordt vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Dit betekent dat in het bestemmingsplan de beschermende regeling 'Waarde – Archeologie' voor het onderzochte gebied kan worden verwijderd. Wel blijft de meldingsplicht op grond van artikel 53 en 54 van de Monumentenwet van toepassing. Dit heeft ten gevolge dat ingediende aanvragen voor omgevingsvergunningen teneinde deze percelen te kunnen bebouwen niet meer worden gehinderd door nadere archeologische onderzoeken.

3. Het bestemmingsplan voorziet in een actueel en passend planologisch kader.

Het bestemmingsplan Crama-Husken-de Vrank 2014 voorziet het onderhavige plangebied van een actueel planologisch kader en draagt zodoende bij aan de actualisatieplicht voor bestemmingsplannen.

Minstens net zo belangrijk is dat het vaststellen van dit plan een bijdrage levert aan het in het stand houden en waar nodig verbeteren van een goede ruimtelijke ordening in het plangebied.

Dat in casu sprake is van een gewijzigd vastgesteld plan dient, in het kader van de rechtsbescherming van eventuele belanghebbenden, expliciet onderdeel uit te maken van de te publiceren besluitvorming.

4. Vaststellen van exploitatieplan is niet verplicht, noch noodzakelijk.

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te worden gegeven over de

uitvoerbaarheid van het plan. Hiermee wordt mede de financieel economisch uitvoerbaarheid bedoeld.

Dit bestemmingsplan betreft een beheerplan, waarin in beginsel enkel de bestaande situatie en het geldende recht is overgenomen. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in dit planopgenomen. Er is weliswaar sprake van een lichte verruiming van de toegestane bedrijvigheid, maar er is geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro jº artikel 6.2.1 Bro. Het bestemmingsplan heeft derhalve geen financiële gevolgen. Het is daarom ook niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Tegenargumenten

N.V.T.

Kosten en dekking

Vanwege de verruiming van de bestemmingen van de nog uit te geven gronden aan de Trompenburgstraat is het opstellen van het bestemmingsplan deels uitbesteed. De betreffende middelen zijn afgedekt uit het budget Bestemmingsplannen.

Kostenplaats 602490
Grootboeknummer 433304

Begroot	€ 47.094
Geboekt tot voorstel	€ 0
Verplichtingen	€ 15.000
Saldo	€ 32.094
Voorstel	€ 15.000
Eindsaldo	€ 17.094
Reserveringen	€ 0

Het betreft hier een overwegend actualiserend plan dat ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan geen nieuwe bouw mogelijkheden mogelijk maakt. De nog uit te geven gronden zijn eigendom van de gemeente. De te maken kosten worden verdisconteerd in de uitgifteprijs. In deze bestaat er dan ook geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Communicatie

De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. In dit stadium zal de bekendmaking in "Weekblad Gezien", de Staatscourant en op de gemeentelijke website verschijnen.

Het vastgestelde bestemmingsplan is, vanaf de datum van ter inzage legging, digitaal te raadplegen op het landelijk portaal www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van gemeente Heerlen via www.ruimtelijkeplannen.heerlen.nl.

Evaluatie

N.V.T.

Planning, procedure en uitvoering

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en afdoening van de ingediende zienswijzen. Nu er sprake is van een gewijzigde vaststelling vindt publicatie op zijn laatst plaats zes weken na de besluitvorming door de raad. Vervolgens ligt het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend, een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Crama-Husken-de Vrank 2014;
2. Nota vooroverleg en zienswijzen, inclusief verslag van de hoorcommissie.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. C.L.A.F.M. Bruls

dr. P.F.G. Depla

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 september 2014

registratienummer BWV-14001001;

gegeven de agendering door het Presidium;

gehoord het advies van de raadscommissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling;

besluit:

- 1a. Alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen;
- 1b. De zienswijze van Provincie Limburg gegrond te verklaren en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen;
- 1c. De zienswijze van DRET Bewaar Maatschappij B.V., de commanditaire vennootschap DRET Master Fund C.V. en de besloten vennootschap CBRE Dutch Retail Fund I B.V. gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond te verklaren en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen;
2. Op grond van de resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek aan de Trompenburgstraat de archeologische verwachtingswaarde voor dit deel van het plangebied uit het bestemmingsplan te verwijderen;
3. Het bestemmingsplan "Crama-Husken-de Vrank 2014" zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met kenmerk NL.IMRO.0917.BP030900W000002-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917.BP030900W000002-0401.dxf) gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad der gemeente Heerlen van 29 oktober 2014.

de griffier,

de voorzitter,

mr. J.H.M. Martens

dr. P.F.G. Depla