

Heerlen

voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:
29 september 2015

Registratienummer:
BWV-15001590

Agendapunt:
8

Heerlen,
25 augustus 2015

Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord

Inleiding/aanleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) is de gemeenteraad verplicht om voor het gehele grondgebied bestemmingsplannen vast te stellen en deze elke tien jaar te herzien.

Binnen het grondgebied van de gemeente Heerlen vigeren nog verschillende bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar, die daarom op grond van de Wet ruimtelijke ordening geactualiseerd moeten worden. 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 Heerlen-Stad Noord. Met het bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord wordt voor het plangebied een actueel juridisch-planologisch kader gevormd, dat voor een periode van minimaal 10 jaar zal gelden.

Het bestemmingsplangebied Heerlen-Stad Noord ligt centraal in de gemeente Heerlen, direct ten noordwesten van het stadscentrum.

Het plangebied bestaat grotendeels uit de buurten Grasbroek-Musschemig-Schandelen (GMS), Zeswegen, Nieuw-Husken en Oranje Nassau.



Plangebied Heerlen-Stad Noord

Karakter van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord 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 winkelvoorraad 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 'Heerlen-Stad Noord' 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:

Oude Kerkstraat naast nr. 100, Kempkensweg 10-12, Schandelerstraat naast nr. 14, tussen nr. 23 en 39, tussen nr. 94 en 104, Sittarderweg 75, Willemstraat 80, Binnenterrein Willemstraat-Oude Kerkstraat.

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:

Beersdalweg 97, Gringelstraat 9, Kempkensweg 1B, 3A t/m 3G, Robroekergats 71, 73, 77, 79, Sittarderweg 152-154, Spoorsingel 2 t/m 34, 42 t/m 46, 46B, 48, 50, Willemstraat 57 t/m 69, 81-83A, 85 t/m 89, 91A t/m C, 93 t/m 95A, 97 t/m 99, 105 t/m 111A, 117, 119, 123 -123C, 32, 34-34A, 55-55a.

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. In bestemmingsplan "Heerlen-Stad Noord" zijn alleen de bestaande, als ook de vergunde, horecazaken positief bestemd. Vestiging van nieuwe horecazaken in andere panden is uitgesloten, om uitbreiding van het horeca-aanbod te voorkomen.

De locaties waar horecatitels herzien worden zijn:

Gringelstraat 3-3A, Kempkensweg 1A, 1B, 3A t/m G, 9 t/m 15, Robroekergats 71 en 73, Spoorsingel 2 t/m 34, 42 t/m 46, 46B, 48, 50, Willemstraat 55-55A, 56-56B, 57 t/m 69, 93 t/m 95A, 97 t/m 99 101 t/m 111A, 113, 115 t/m 115B, 117, 119, 123 t/m 123C.

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

Stand van zaken procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met Ingang van 8 juni 2015 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn drie zienswijzen ontvangen. De indieners van de zienswijzen is op 11 augustus jl. de mogelijkheid geboden deze zienswijzen nader toe te lichten ten overstaan van de hoorcommissie van raadsleden. Alle reclamanten hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Met betrekking tot de ingediende zienswijzen en de hoorzitting is een verslag opgesteld (bijlage 2). Het verslag is eveneens als bijlage 3 bij de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen.

Kader

Het vaststellen van het bestemmingsplan past binnen het programma Ruimtelijke Ontwikkeling van het Meerjarig Bestuurlijk Programma 2015–2018.

Kernthema:

Fysieke Leefomgeving

Bevoegdheid

Het vaststellen van een bestemmingsplan betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad (art. 3.1 Wro).

Voorstel

- 1a. Alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijze.
- 1b. De zienswijzen van alle reclamanten, conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord', ongegrond te verklaren.
- 1c. Het bestemmingsplan 'Heerlen-Stad Noord' zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met kenmerk NL.IMRO.0917.BP031200W000002-0401 en de ondergrond (o_NL.IMRO.0917.BP031200W000002-0401.dxf) gewijzigd vast te stellen.
- 1d. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.a. Alle zienswijzen zijn correct en tijdig ingediend.

1.b. Deze ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

Na zorgvuldige beoordeling van de ingediende zienswijzen kan worden geconcludeerd dat de zienswijzen ongegrond zijn, aangezien de aan deze locaties toegekende bestemmingen in overeenstemming zijn met de rechte situatie en niet gebleken is van gronden om af te wijken van de geldende beleidsuitgangspunten.

De zienswijzen en de reactie hierop zijn onderstaand verkort weergegeven. De uitgebreide samenvatting en beantwoording van de zienswijzen zijn terug te vinden in bijlage 2 bij dit voorstel.

1b.1 De zienswijze van de heer Riswick, mede namens 67 bewoners van Schandelen.

Zienswijze

Reclamanten zijn –gezien de verstrekte informatie op de inloopavond van het voorontwerpbestemmingsplan- verbaasd dat, naar aanleiding van de ingediende omgevingsvergunning voor de locatie Schandelermolweg, een plan is ingetekend voor gestapelde zorgwoningen met een maximale bouwhoogte van 15 meter in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamanten kunnen hier niet mee instemmen, omdat een dergelijke gebouw niet past in de omgeving en het dorps karakter van de straat. Daarnaast wordt de privacy voor omwonenden aangetast, dalen de woningen in waarde en zal de parkeeroverlast toenemen. Omdat de gemeente achter loopt bij het vaststellen van bestemmingsplannen zitten de reclamanten in de problemen en kan de aanvrager terugvallen op het Hoofdzakenplan uit de jaren 60.

Reclamanten verzoeken om rekening te houden met de ladder voor duurzame verstedelijking en de Parkstad Woonvisie 2011. Zij zijn van mening dat in de onmiddellijke omgeving genoeg geschikte plekken zijn.

Reactie gemeente

Op de informatieavonden voor het voorontwerpbestemmingsplan Heerlen-Stad Noord is aan de aanwezigen inderdaad mede gedeeld dat conform geldend beleid onbenutte woningbouwtitels worden verwijderd. Uitzondering vormen echter locaties die zijn opgenomen op de regionale woningmarktprogrammering óf waarvoor tijdig een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend. Voor de locatie aan de Schandelermolweg is dit laatste het geval. De initiatiefnemer heeft tijdens de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan een aanvraag ingediend. De aanvraag is vervolgens getoetst aan het geldende planologische regime (de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening) en andere toetsingscriteria voor de omgevingsvergunning (zoals welstand en Bouwbesluit). De ingediende aanvraag past binnen deze kaders, waarbij ook wordt voldaan aan de parkeernormen voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein.

De weigeringsgronden voor de omgevingsvergunning zijn limitatief en objectief omschreven. Ze zijn dus niet vrij toepasbaar voor het gemeentebestuur. Het college heeft de omgevingsvergunning dan ook moeten afgeven.

Uit jurisprudentie volgt dat een planologisch passende aanvraag en een vergund initiatief, op grond van het rechtszekerheidsbeginsel positief moet worden bestemd in een bestemmingsplan. Dit is daarom reeds gebeurd in het ontwerpbestemmingsplan Heerlen-Stad Noord.

Op dit moment geldt ter plekke geen bestemmingsplan, maar wel de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. Deze bepalingen komen overeen met het planologisch regime dat op de locatie van toepassing was onder het Hoofdzakenplan (bestemming 'bebouwde kom'), maar dat per 1 juli 2013 van rechtswege is vervallen.

Omdat sommige bouwmogelijkheden in de loop van de tijd, mede in het licht van actueel beleid, minder wenselijk kunnen zijn heeft de gemeente Heerlen een plan van aanpak opgesteld om zo snel mogelijk tot een actueel bestemmingsplannenbestand te komen. Middels deze actualisatieslag, waar het bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord onderdeel van is, worden ook de gebieden zonder vigerend bestemmingsplan zo snel mogelijk voorzien van een actueel planologisch kader.

Aangezien er sprake is van een aanvraag voor omgevingsvergunning die past binnen de geldende planologische kaders, is er geen mogelijkheid meer voor een beleidsmatige afweging. De betreffende vergunning moet worden verleend en het vast te stellen bestemmingsplan dient dit verkregen recht te respecteren. Omdat het een planologisch passende aanvraag betreft, is er geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van artikel 1.1.1 lid, 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit heeft tot gevolg dat toetsing van de aanvraag voor omgevingsvergunning aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

Bovenstaande betekent dat de ingediende zienswijze (het amoveren van de bouwmogelijkheden) niet gehonoreerd kan worden, aangezien het beginsel van rechtszekerheid de gemeente noodzaakt om de verleende omgevingsvergunning positief te bestemmen in het onderhavige bestemmingsplan. De zienswijze is dan ook niet gegrond.

Gelet op onder meer het geldende krimpscenario is het mogelijk dat de gemeente op een toekomstig moment de noodzaak zal voelen om meer regie te gaan voeren. Daarom is er voor gekozen om in het vast te stellen bestemmingsplan ambtshalve een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de locatie aan de Schandelermolenweg. Door deze wijzigingsbevoegdheid kan de mogelijkheid voor het bouwen van een hoofdgebouw op deze locatie worden verwijderd, indien het plan niet binnen twee jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd én een verleende omgevingsvergunning is ingetrokken. De termijn is op twee jaar gesteld in verband met het rechtszekerheidsbeginsel dat wij dienen te respecteren. Aangezien het bouwplan reeds volledig is uitgewerkt ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning, biedt de termijn van twee jaar -in combinatie met de eis dat een verleende omgevingsvergunning dient te zijn ingetrokken- voldoende ruimte om het bouwplan tot realisatie te brengen.

1b.2 De zienswijze van de heer G. Ch. Köhlen.

Zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het schrappen van de detailhandelsbestemming op zijn perceel Beersdalweg 97. In het verleden heeft hij hier een keukenwinkel met bijbehorende bedrijvigheid geëxploiteerd. Na brandstichtingen in 2003 en 2005 heeft hij de restanten van de gebouwen gesloopt en het terrein opgeschoond. In 2012, 2014 en begin 2015 heeft reclamant gesprekken met de gemeente gevoerd met als doel nieuwe detailhandel op het perceel te vestigen of tot een verruiming van de detailhandelsmogelijkheden te komen. Hiervoor heeft reclamant verschillende ideeën aangedragen, echter deze zijn telkens door de gemeente afgehouden of er is niet op gereageerd. Bij geen van deze overlegmomenten werd gewezen op eventuele planologische bezwaren. Het ontwerpbestemmingsplan Heerlen-Stad Noord betekent het einde voor nieuwe retail-vestiging op het perceel, wat reclamant klemt gezien de mogelijkheden van retail in andere panden in de directe omgeving (bijv. ITEK). De bestaande mogelijkheden, waarvan reclamant altijd gebruik heeft gemaakt en welke hij ook steeds gepoogd heeft om na de branden opnieuw in te vullen, worden hem nu opeens afgenomen, zonder dat hij daarover ooit op enigerlei wijze door de gemeente geïnformeerd werd.

Reclamant verzoekt de retail-mogelijkheden op het perceel te handhaven. Voor zover vestiging van een keukenwinkel tot onoverkomelijke problemen mocht stuiten, is reclamant bereid met de gemeente in onderling overleg te zoeken naar andere mogelijkheden voor (perifere) detailhandelsvestiging.

Tot slot verzoekt reclamant om vergoeding voor de verleende rechtsbijstand en gemaakte reiskosten, door hem zelf en zijn adviseurs, toe te kennen.

Reactie gemeente

In bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord is het actuele beleid -de Retailstructuurvisie 2010-2020 (2011) en het Structuurvisiebesluit Retail en Wonen (2011)- ten aanzien van retail ingepast. Met dit retailbeleid wordt ingezet op complete en toekomstbestendige winkelclusters. Dit heeft als consequentie dat solitair gelegen winkels op termijn moeten verdwijnen. Dergelijke winkels, buiten de aangewezen clusters, hinderen het streven naar een gezonde retailstructuur.

In het Structuurvisiebesluit is bepaald dat vigerende bestemmingen detailhandel, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien tenzij de locatie is opgenomen of past binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. beslisboom Retailstructuurvisie). Aangezien de locatie buiten een aangewezen winkelcluster valt en er ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord geen detailhandel aanwezig was, is conform het Structuurvisiebesluit de mogelijkheid om hier detailhandel te vestigen verwijderd.

Panden in de directe omgeving, zoals Keukencentrum Otten en ITEK, zijn panden waar daadwerkelijk detailhandel aanwezig was bij het opstellen van het bestemmingsplan. Daarom is voor deze panden een specifieke regeling in het bestemmingsplan opgenomen, zodat uitsluitend de bestaande en vergunde detailhandelsfunctie kan worden voortgezet.

Gezien de lange termijn tussen slopen van de gebouwen en het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord, heeft reclamant voldoende kans gehad een nieuwe retail-vestiging te realiseren. Hiervoor had reclamant

een aanvraag omgevingsvergunning in kunnen dienen, echter dit is sinds de sloop van de gebouwen in 2005 niet gebeurd. Van een concreet voornemen is daarmee geen sprake en daardoor heeft nooit een formele ambtelijke beoordeling plaatsgevonden.

Het is geen vanzelfsprekendheid dat het beleid in de tussentijd ongewijzigd blijft. De huidige (krimp)situatie van Parkstad vraagt om een strakke sturing van het detailhandelsaanbod, zodat een gezonde retailstructuur overblijft. Het beleid laat niet toe om op het perceel Beersdalweg 97 nog langer detailhandel toe te staan. Reclamant draagt voor het overige ook geen argumenten aan die ons noodzaken om van deze beleidslijn af te wijken.

Het perceel houdt de bestemming 'Bedrijf', zodat uitoefening van een bedrijf wel mogelijk blijft.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord is begin juni op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Eerder is de ter inzage legging van het voorontwerp van het bestemmingsplan op 28 januari 2015 gepubliceerd in Weekblad Gezien en via de gemeentelijke bekendmakingen. Reclamant had via verschillende kanalen op de hoogte kunnen zijn van de voorgenomen bestemmingswijziging.

Een vergoeding van kosten is in deze fase van de procedure niet aan de orde. De Wet kosten bestuurlijke voorprocedures ziet alleen op de vergoeding van kosten van bezwaar en administratief beroep.

Bovenstaande betekent dat het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze niet wordt gewijzigd. De zienswijze is ongegrond.

1b.3 De zienswijze van de heer H.J.F. Franck (mede namens eigenaren).

Zienswijze

Reclamanten hebben zowel op de informatieavond van 10 februari 2015 als in de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan 'Heerlen-Stad Noord' bezwaar gemaakt tegen de voorgestelde bestemming 'Gemengd-4' voor de locatie omgeven door de Willemstraat, Elfmorgenstraat, Oude Kerkstraat en Eljmaelstraat. Inspreker stelt voor om voor deze locatie de bestemming 'Gemengd-1' op te nemen, met een maximum bouwhoogte van 18 meter en een maximum goothoogte van 15 meter en met een nieuwbouwbeleid dat ten alle tijden mogelijk is. Hiermee kan worden ingespeeld op de toekomstige economische dynamiek rond het Intercitystation Heerlen.

De bestaande situatie van de locatie bestaat uit bebouwing ter grootte van een oppervlak van 3500 m² en met hoogten variërend van 7 tot 15 meter. De bebouwing is in gebruik voor detailhandel in hout en bouwmaterialen met opslag en stalling van voertuigen. Het pand aan de Willemstraat 64 bevat kantoren en bovenliggende appartementen.

Voor het geboden herontwikkelingskader in het bestemmingsplan 'Grasbroek-Musschemig-Schandelen 1' was in de private markt geen economische haalbaarheid aanwezig. Dit geldt ook voor andere locaties in dit gebied. Hopelijk verandert deze marktsituatie en kan een gemeentelijk beleid tot ruimere herontwikkelingsmogelijkheden nabij het NS-station hierin een bijdrage zijn.

Reactie gemeente

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord vormt de bestaande juridisch-planologische situatie het uitgangspunt, in combinatie met actueel beleid en wet- en regelgeving. Op grond van het huidige beleid zijn de bestaande mogelijkheden voor woningbouw in het gebied niet meer te motiveren. Het in 2011 vastgestelde 'Structuurvisiebesluit wonen en retail' bepaalt immers dat in nieuwe bestemmingsplannen onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen en retail niet meer opgenomen mogen worden. Uitzondering vormen locaties die zijn opgenomen in de regionale afsprakenkaders, maar dat is voor dit gebied niet het geval.

Mede gezien het ontbreken van haalbaarheid van de in de eerdere herontwikkelingsplannen beoogde bouw massa in het gebied, is er in bestemmingsplan 'Heerlen-Stad Noord' voor gekozen om uitsluitend de bestaande bebouwing in het gebied toe te staan. Qua functionele invulling is aangesloten op de mogelijkheden die in het bestemmingsplan 'Grasbroek-Musschemig-Schandelen 1' worden geboden, met uitzondering van wonen.

Uit de opgevraagde bouwvergunningen blijkt dat de goot- en bouwhoogte van 4, resp. 7 meter, voor een deel van de bebouwing voldoet. Twee gebouwen op het binnenterrein zijn echter hoger. Ambtshalve zal de hoogte voor deze twee gebouwen worden aangepast aan de feitelijke situatie (goothoogte maximaal 5 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter).

Aan het pand Willemstraat 64 is een bouwhoogte van maximaal 12 meter toegekend. Deze sluit aan bij de (maximaal toegestane) bouwhoogte van de aangrenzende bebouwing aan de Willemstraat.

De door reclamant genoemde functies passen binnen de bestemming 'Gemengd-4'. Dit geldt ook voor de handelsactiviteiten. De huidige activiteit is aan te merken als (groot)handel en dit valt onder de functie van bedrijvigheid, zoals opgenomen in deze bestemming.

Aangezien de locatie buiten een aangewezen winkelcluster valt, kunnen wij hier, gezien het retailbeleid, geen detailhandelsbestemming toekennen.

Voor het pand Willemstraat 64 is de bestemming 'Gemengd-3' opgenomen. Hierin zijn onder andere dienstverlening (op de begane grond) en woningen toegestaan, zodat de huidige situatie eveneens past binnen het bestemmingsplan.

Gezien het ontbreken van concrete uitvoerbare plannen is er op dit moment geen andere mogelijkheid dan de regeling zoals deze nu in bestemmingsplan 'Heerlen-Stad Noord' is opgenomen. Reclamanten hebben geen argumenten aangedragen die noodzaken tot het afwijken van de geldende beleidslijn voor wonen en retail. Een toekomstig plan voor herontwikkeling, dat past binnen de geldende beleidsuitgangspunten, zal te zijner tijd kunnen worden gerealiseerd middels een aparte juridisch-planologische procedure.

Bovenstaande betekent dat de zienswijze niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en de zienswijze ongegrond is. Wel worden de bouwhoogtes van twee gebouwen op het binnenterrein tussen de Willemstraat en de Oude Kerkstraat ambtshalve gewijzigd.

1c. het bestemmingsplan voorziet in een actueel en passend planologisch kader.

Het bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord 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. De momenteel vigerende plannen in het plangebied zijn verouderd en kunnen steeds minder garanties bieden voor een goed woon- en leefklimaat.

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.

De wijzigingen, zoals beschreven in bijlage 3, hebben betrekking op het volgende:

- om te voorkomen dat woningen gebruikt worden voor kamerverhuur worden in de regels van de bestemmingen Bedrijf en Maatschappelijk wordt de omschrijving van de aanduiding wonen aangepast: *ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens wonen in de vorm van woningen is toegestaan*. Om die zelfde reden wordt de term *rijwoningen* in de regels van de bestemmingen Wonen en Wonen-1 vervangen door *aaneengebouwde woningen*.
- zoals beschreven onder 1.b.1 wordt ter plaatse van de locatie Schandelermolenvweg een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- zoals beschreven onder 1.b.3 wordt de bouwhoogte voor twee gebouwen op het binnenterrein aan de Willemstraat gewijzigd in goothoogte 5 m. en nokhoogte 10 m.
- in de toelichting zijn enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd in de paragrafen 2.4.1, 5.7.5, 8.3 en overzicht onbenutte titels, waardoor deze teksten correct en weer up-to-date zijn.

1d. Vaststellen van exploitatieplan is niet verplicht, noch noodzakelijk.

Het betreft hier een actualiserend plan dat planologisch niet voorziet in nieuwe of gewijzigde bouw mogelijkheden. In deze bestaat er 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 opstellen van het **bestemmingsplan** wordt uitbesteed. De **betreffende middelen worden afgedekt uit het budget Bestemmingsplannen 2015, kostenplaats 602490.**

Kostenplaats 602490

Begroot	€ 160.594,-
Geboekt tot voorstel	€ 8.890,-
Verplichtingen	€ 23.285,-
Saldo	€ 128.419,-
Voorstel	€ 2.840,-
Eindsaldo	€ 125.579,-
Reserveringen	€ --,-

Communicatie

De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal 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

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. De vaststelling door de gemeenteraad vindt zo spoedig mogelijk terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan plaats. De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien voor de raadsvergadering van 29 september 2015.

Aangezien sprake is van een gewijzigde vaststelling vindt publicatie plaats zes weken na besluitvorming door de raad, tenzij gedeputeerde staten instemmen met eerdere publicatie.

Gedurende de terinzageleggingstermijn van 6 weken kunnen degenen die (tijdig) zienswijzen hebben ingediend en degenen 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.

Heerlen

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 augustus 2015, registratienummer BWV-15001590;

gezien het advies van de raadscommissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling;

besluit:

1a. Alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijze.

1b. De zienswijzen van alle reclamanten, conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord', ongegrond te verklaren.

1c. Het bestemmingsplan 'Heerlen-Stad Noord' zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met kenmerk NL.IMRO.0917.BP031200W000002-0401 en de ondergrond (o_NL.IMRO.0917.BP031200W000002-0401.dxf) gewijzigd vast te stellen en tevens onder wijziging van artikel 20.6.1 van de regels tot verkorting van de daar genoemde termijn van twee jaar naar één jaar overeenkomstig aangenomen amendement.

1d. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad der gemeente Heerlen van 29 september 2015.

de griffier,

mr. J.H.M. Martens

de voorzitter,

R.K.H. Krewinkel



Bijlagen

1. Bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord, bestaande uit regels, verbeelding en toelichting;
2. Geanonimiseerd zienswijzennota bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord, inclusief verslag hoorzitting; nota met NAW-gegevens ligt ter inzage bij de griffie.
3. Nota van wijzigingen.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,
mw. C.L.A.F.M. Bruls

de waarnemend burgemeester,
mr. drs. F.H.H. Weekers

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

AMENDEMENT

Nr. /

Behorende bij agendapunt: 8
Onderwerp: Het vaststellen
van het bestemmingsplan
Heerlen-Stad Noord

De raad van de gemeente Heerlen in vergadering bijeen d.d. 29 september 2015

Ondergetekende(n) stelt/stellen het volgende amendement voor:

In het voorgestelde raadsbesluit wordt artikel 20.6.1 van het bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord, nu luidende:

"20.6.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' kunnen door burgemeester en wethouders de aanduidingen 'bouwvlak', 'gestapeld' en 'specifieke vorm van wonen - zorgvoorziening' verwijderd worden, met dien verstande dat:

- a. een termijn van **twee** jaar na het moment van inwerkingtreding van dit plan is verstreken en
- b. gedurende die periode **geen** woningen en/of zorgwoningen zijn opgericht, dan wel op dat moment in oprichting zijn en
- c. een **verleende** omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen en/of zorgwoningen is ingetrokken."

vervangen door de volgende nieuwe tekst:

"20.6.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' kunnen door burgemeester en wethouders de aanduidingen 'bouwvlak', 'gestapeld' en 'specifieke vorm van wonen - zorgvoorziening' verwijderd worden, met dien verstande dat:

- a. een termijn van **één** jaar na het moment van inwerkingtreding van dit plan is verstreken en
- b. gedurende die periode **geen** woningen en/of zorgwoningen zijn opgericht, dan wel op dat moment in oprichting zijn en
- c. een **verleende** omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen en/of zorgwoningen is ingetrokken."

Toelichting:

In het Raadsvoorstel wordt de termijn van twee jaar verantwoord met:

"Door deze wijzigingsbevoegdheid kan de mogelijkheid voor het bouwen van een hoofdgebouw op deze locatie worden verwijderd, indien het plan niet binnen twee jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd én een verleende omgevingsvergunning is ingetrokken. De termijn is op twee jaar gesteld in verband met het rechtszekerheidsbeginsel dat wij dienen te respecteren. Aangezien het bouwplan reeds volledig is uitgewerkt ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning, biedt de termijn van twee jaar -in combinatie met de eis dat een verleende omgevingsvergunning dient te zijn ingetrokken- voldoende ruimte om het bouwplan tot realisatie te brengen."

Naar onze mening, in aanmerking genomen de bestaande jurisprudentie en de stand van de bouw(aanvraag), doet een termijn van één jaar evenzeer recht aan het rechtszekerheidsbeginsel dat wij dienen te respecteren. Voor aanvrager is het een haalbare termijn. Voor het college ligt er eerder een kans de door velen ongewenste mogelijkheid van bebouwing teniet te doen wanneer aan de voorwaarden daarvoor is voldaan.

Ondertekening en naam: Frank Simons, Ouderen Partij Heerlen (OPH)

Amendement: voorstel tot wijziging van een ontwerp-verordening of ontwerp-beslissing, en zodanig geformuleerd dat het mogelijk is om het direct in het besluit op te nemen.
Subamendement: voorstel tot wijziging van een aanhangig amendement, naar de vorm geschikt om direct te worden opgenomen in het amendement, waarop het betrekking heeft.

Een (sub)amendement kan ingediend worden op een voorgesteld besluit, dat aanhangig is.

Besluit Raad d.d. 29 september 2015

~~Motie~~ / Amendement aangenomen

Griffier:

Voorzitter: