

Verslag van de zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Heerlerheide-Oost

Het ontwerp van het bestemmingsplan Heerlerheide-Oost heeft met ingang van 23 mei 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. Dit verslag bevat een overzicht van de ingediende zienswijzen.

Binnen de termijn zijn tijdig 9 zienswijzen binnengekomen.

Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg het plan beoordeeld en de gemeenteraad geïnformeerd dat zij geen aanleiding zien om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

ZIENSWIJZE 1:

Indiener 1 is eigenaar van het pand aan de Pappersjans 19-21 en gebruikt het pand sinds 1962 legaal voor het voeren van zijn onderneming, die zich richt op de verkoop van groente en fruit. Tevens heeft het perceel een woonbestemming en wordt ook als zodanig benut.

Aangezien indiener het perceel nog steeds conform de huidige bestemming voor wonen en detailhandel gebruikt, kan hij zich niet verenigen met de wijziging van de bestemming van het perceel van 'Gemengde bebouwing klasse 3' naar 'Wonen aaneengesloten'.

Reactie gemeente

De bestemming G III 2-3 in het vigerende bestemmingsplan Pronsebroek 1^e herziening maakt eengezinswoningen in 2 of 3 woonlagen mogelijk en winkels en kantoren in één laag. Zoals duidelijk in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven, is een van de uitgangspunten van het plan dat onbenutte bouwtitels, detailhandels- en kantoorbestemmingen worden wegbestemd. Uit nader onderzoek en bezoek ter plaatse is gebleken dat de achtergelegen loods op de locatie Pappersjans 19-21 nog steeds legaal in gebruik is ten behoeve van de verkoop van aardappelen, groente en fruit. Dit betekent dat in het bestemmingsplan Heerlerheide Oost op het perceel van indiener de aanduiding 'detailhandel' wordt gelegd en indiener zijn onderneming kan voortzetten. Omdat het pand van indiener niet als kantoor in gebruik is en krachtens het Heerlense kantorenbeleid op deze locatie geen kantoren gewenst zijn zal deze bestemming niet toegevoegd worden.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

ZIENSWIJZE 2 :

Het pand van indiener 2, gelegen op de hoek Zwanenstraat 2 / Heerenweg 68, heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming GIII 2-3. Dit betekent dat het pand naast wonen gebruikt mag worden voor kantoren, winkels, horeca, magazijn- en praktijkruimten. Indiener wenst deze vigerende bestemming te behouden.

Reactie gemeente.

In het vigerend bestemmingsplan Heksenberg heeft de locatie Heerenweg 68 de bestemming GIII 2-3. Ingevolge dit plan zijn ter plaatse naast wonen, ook kantoren, winkels, horeca, magazijn- en praktijkruimten toegestaan.

In het bestemmingsplan Heerlerheide Oost krijgt deze locatie de bestemming 'Gemengd' met aanduiding 'detailhandel', waardoor naast wonen, dienstverlening in de vorm van praktijkruimtes en horeca, ook detailhandel is toegestaan.

Uitgangspunt van het herzien van bestemmingen binnen het plangebied is dat de bestemmingen 'wonen', 'detailhandel' en 'kantoren' enkel blijven gehandhaafd, indien panden nu daadwerkelijk en legaal voor 'wonen', 'detailhandel' en 'kantoren' in gebruik zijn. Omdat het pand van indiener niet als kantoor in gebruik is en krachtens het Heerlense kantorenbeleid zijn op deze locatie geen kantoren gewenst zal deze bestemming niet toegevoegd worden.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 3:

De inspraakreactie van 2 januari jl. dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd. De inspraakreactie had betrekking op het doel van het bestemmingsplan, zijnde het verwijderen van onbenutte bouwtitels, detailhandels- en kantoorbestemmingen. Naar mening van indiener dient het bestemmingsplan te voorzien in bouwtitels die voorzien in de huidige en toekomstige vraag. Het weg bestemmen van bouwtitels is niet noodzakelijk en leidt enkel tot het activeren van sluimerende bouwtitels.

Daarnaast merkt indiener op dat het plan onzorgvuldig is opgesteld, aangezien er geen overleg heeft plaatsgevonden met indiener (het Vervolg) en dat het plan niet dusdanig is opgesteld dat het planschaderisico van eigenaren binnen het plangebied succesvol afgewenteld kunnen worden.

In de zienswijze wordt aanvullend hierop het volgende opgemerkt:

1. Gezien de reactie van de gemeente op diverse inspraakreacties gaat het bij dit bestemmingsplan om het vastleggen en als zodanig bestemmen van de bestaande situatie c.q. het continueren van de planologische uitgangspunten van het nu nog geldende bestemmingsplan. In de reactie op de inspraak van Het Vervolg wordt echter gesproken over een actueel planologisch kader.
2. Er wordt niet ingegaan op de stelling dat onbenutte bouwtitels, detailhandels- en kantoorbestemmingen worden weg bestemd.
3. Er wordt geen motivering gegeven dat geen overleg is gevoerd met de marktpartijen, verenigd in Het Vervolg.
4. Er wordt geen ruimtelijke onderbouwing gegeven voor het leggen van de bestemming 'Groen' op de locaties waar bestaande bouwlocaties worden weg bestemd. Transformatie van de bestaande voorraad aan woon- en werkgebieden kan niet bereikt worden door het enkel weg bestemmen, zonder nieuwe woonbestemmingen op te nemen.
5. Het baseren van een planologische visie op enkel kwantitatieve gegevens leidt tot incomplete en daardoor onzorgvuldige belangenafweging en besluitvorming. De Structuurvisie Parkstad Limburg spreekt over een kwalitatieve vervangingsopgave. Dit is niet vertaald in het ontwerp bestemmingsplan nu geen vervangende (kwalitatief hoogwaardige) bestemmingen worden opgenomen. De gemeentelijke overheid grijpt hierdoor te rigide in en negeert de marktwerking volledig. Dit is voor indiener niet acceptabel. Onbenutte bouwtitels vormen geen bedreiging, aangezien deze eerst benut worden als er daadwerkelijk vraag is naar woningen.

Indiener bepleit dat het ontwerp bestemmingsplan niet in deze versie tot bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Reactie gemeente.

1. Het doel van het actualiseren van bestemmingsplannen is het voorzien in een goede ruimtelijke ordening, waarbij tevens wordt gelet op eisen van uitvoerbaarheid en het niet onevenredig aantasten van bestaande rechten en belangen. Een uitgangspunt hierbij is dat in beginsel wordt uitgegaan van het vastleggen en als zodanig bestemmen van de bestaande situatie c.q. het continueren van de planologische uitgangspunten van het nu nog geldende bestemmingsplan. Hierbij dient echter wel rekening te worden gehouden met nieuwe regelgeving en beleid. Hierdoor is na vaststelling van het actualiseringsplan sprake van een actueel planologisch kader.
2. Zoals duidelijk in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven, is een van de uitgangspunten van het plan dat onbenutte bouwtitels, detailhandels- en kantoorbestemmingen worden wegbestemd. Het beleid (Structuurvisie Parkstad Limburg, Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg 2008-2020, Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020, Regionale Woonvisie 2006-2010) dat hier aan ten grondslag ligt is aangevuld met het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail (gepubliceerd op 14-12-2011). In dit besluit is duidelijk verwoord dat vanaf 1 januari 2013 onbenutte woningbouwtitels en onbenutte detailhandelsbestemmingen wegbestemd zullen worden.
3. Uit de inspraakreactie en ingediende zienswijze blijkt niet dat de marktpartijen, zoals verenigd in Het Vervolg, directe belangen hebben in het plangebied. Vandaar dat geen overleg is gevoerd met deze partijen.
4. De locaties zijn momenteel in gebruik als groenvoorziening. De bestemmingskeuze in de (voor)ontwerpfase voor 'Groen' is gebaseerd op de vereisten die de Wet ruimtelijke ordening hieraan stelt. Er is zodoende immers sprake van een bestemming die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, die uitvoerbaar is gebleken, die niet strijd is met enige wettelijke bepaling noch tot enige aantasting van de directe leefomgeving leidt in visueel, milieutechnisch of enig ander opzicht.

Het karakter van een actualiserend bestemmingsplan (bestemmen van de bestaande situatie c.q. het continueren van de planologische uitgangspunten van het nu nog geldende bestemmingsplan) en doorlooptijd brengt met zich mee dat toekomstige nog niet uitvoerbaar gebleken ontwikkelingen niet meegenomen kunnen worden. Door het weg bestemmen van onbenutte bouwtitels wordt een eerste stap gezet in de transformatie. De realisatie van nieuwe woonbestemmingen kan overigens nog altijd plaats te vinden via een separaat planologisch traject, op moment dat de uitvoerbaarheid is aangetoond.

5. Zoals onder punt 4 aangegeven kunnen toekomstige (onzekere) ontwikkelingen niet meegenomen worden binnen de speelruimte van de Wro. Voorliggend bestemmingsplan is gericht op het beheer van bestaande rechten en opereert binnen de gegeven juridische constellatie van het systeem van toelatingsplanologie. Hiermee zijn al de nodige beperkingen gegeven aan de inhoud van het bestemmingsplan.
Het voorgaande laat onverlet dat voorliggend plan ook voorziet in ruimte om aan diverse toekomstige initiatieven te voldoen. Het is ons niet gebleken dat deze ruimte al niet rechtstreeks aanwezig zou zijn in het voorliggende plan, dat voldoende globaal is opgesteld om aan de meest voorkomende aanvragen te voorzien.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 4:

De inspraakreactie van 2 januari jl. dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Kort weergegeven behelst de zienswijze het volgende: in januari 2013 heeft VBTM Advocaten een zienswijze ingediend namens de Stichting Woonpunt omdat een aantal onbebouwde percelen, in eigendom van de Stichting Woonpunt, een groenbestemming hebben gekregen in het voorontwerp bestemmingplan Heerlerheide Oost. Voor indienster heeft dit grote financiële gevolgen. Zij is van mening dat de wijze waarop invulling is gegeven aan het Parkstadbeleid onzorgvuldig is, er geen gedegen motivatie aan ten grondslag ligt, indienster onevenredig, o.m. door de reeds door haar uitgevoerde sloop van woningen, benadeeld wordt door de herbestemming als 'Groen' en dat dit strijdig is met het opgewekte vertrouwen n.a.v. initiatieven van indienster in Heksenberg.

In de ingediende zienswijze wordt hier nog het volgende aan toegevoegd.

1. Woonpunt wenst de percelen aan de Bruinkoolweg en Vinkenstraat 'als bouwgrond met een woonbestemming' te behouden. Daarnaast wil zij ook haar perceel aan de Bruinkoolweg / Heigrindelweg / Toon Dankerpad met woningen te bebouwen. Bij brieven van 2 januari 2013 en 20 maart 2013 heeft indienster een invulling gedaan voor deze drie locaties, uitgaande van een bouwmogelijkheid van 42 woningen. De gemeente heeft de bereidheid getoond medewerking te verlenen aan de bouw van 42 woningen, echter anders verdeeld over de locaties en met andersoortige woningen. Gezien de planning acht het college het niet mogelijk om dit, dan wel een uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid te verwerken in het ontwerp bestemmingsplan.
2. Woonpunt vermeldt nogmaals dat zij het onzorgvuldig acht dat in het ontwerpbestemmingsplan -zonder enige aankondiging- een streep wordt gezet door de bestaande bouwlocaties. Het bestemmingsplan had moeten voorzien in een overgangsregeling, temeer daar Woonpunt reeds meer woningen heeft gesloopt dan in redelijkheid voor haar rekening had moeten komen. De keuze om de drie locaties als 'groen' te bestempelen berust niet op een zorgvuldige keuze en is derhalve strijdig met de eis van een goede ruimtelijke ordening. Het gegeven dat de bewuste locaties niet bebouwd zijn is mede een gevolg van een gezamenlijk besluit van de gemeente en Woonpunt vanwege de prioriteit om elders in de gemeente te investeren.
3. Woonpunt is blij dat de gemeente erkent dat in het geval van Woonpunt strikte toepassing van het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail onwenselijk is en dat zij maximaal 42 nieuwbouwwoningen mag realiseren in de wijk Heksenberg. Woonpunt kan zich echter niet verenigen met de wijze waarop de gemeente aan voornoemde toezegging invulling geeft in het ontwerp bestemmingsplan: de toezegging dat de gemeente zeker openstaat voor overleg over de voorstellen van Woonpunt voor 42 nieuwbouwwoningen, biedt geen enkele formele zekerheid.

Indien de raad besluit de percelen van Woonpunt niet positief te bestemmen lijdt Woonpunt een aanzienlijke schade en zal genoodzaakt zijn een planschadeclaim in te dienen.

4. Gezien het voorgaande verzoekt Woonpunt haar voorstel als vastgelegd in de brieven van 2 januari en 20 maart 2013 positief te bestemmen, dan wel aan deze gronden de bestemming 'Uit te werken Woondoeleinden (UW) toe te kennen, waardoor het voorstel van Woonpunt middels uitwerking gerealiseerd kan worden.

Reactie gemeente

1. Het ingediende verzoek van indienst om ter plaatse te komen tot herinvulling van voorgenoemde locaties met woningbouw met 42 woningen in diverse categorieën is strijdig met het momenteel vigerende bestemmingsplan. Zoals blijkt uit de brief van 29 mei 2013 van de gemeente Heerlen wenst het college hier geen medewerking aan te verlenen. De verzochte herinvulling kan dus niet positief bestemd worden in het bestemmingsplan Heerlerheide Oost. Het college heeft wel aangegeven mee te willen denken over de invulling van de herbouw en de eerste randvoorwaarden hiervoor meegeven.
2. De bouwlocaties zijn niet zonder enige aankondiging wegbestemd. In het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail (gepubliceerd op 14-12-2011) is duidelijk verwoord dat vanaf 1 januari 2013 onbenutte woningbouwtitels wegbestemd zullen worden. Dit beleidsuitgangspunt is doorgevoerd in het voorontwerp bestemmingsplan, waardoor een voldoende concreet signaal door de gemeente Heerlen is afgegeven. Er is dus sprake geweest van een overgangperiode, waarin het mogelijk was om gebruik te maken van de bestaande bouwrechten. Reeds naar aanleiding van de inspraakreactie is opgemerkt dat het gemeentebestuur zich naast de algemene belangen van herstructurering van de woningmarkt, ook de bijzondere belangen van de indiener ter harte neemt. Aangezien voor de gewenste nieuwbouwwoningen zowel onder het vigerende bestemmingsplan, als onder het toekomstige bestemmingsplan Heerlerheide Oost een planologische procedure moest worden doorlopen, betekent de bestemming 'Groen' geen verslechtering voor indiener.
3. Gezien het gestelde onder punt 1 en 2 kan geen formele zekerheid geboden worden voor de realisatie van 42 nieuwbouwwoningen. De ingediende zienswijze en andere omstandigheden, zoals de inwerkingtreding van de Verordening Wonen Zuid-Limburg, hebben geleid tot heroverweging van de bestemming 'Groen' voor de percelen van Woonpunt. Bij deze heroverweging is het van groot belang dat Woonpunt al een bijdrage heeft geleverd aan de herstructurering van de woningmarkt door de sloop 130 portieketagewoningen in de wijk Heksenberg. Gezien de reeds gerealiseerde sloopopgave van Woonpunt in de wijk Heksenberg, levert het onverkort toepassen van de beleidsregel, Structuurvisiebesluit Wonen en Retail, onevenredig nadeel op voor Woonpunt in verhouding tot de met deze beleidsregel te dienen herstructurering. Dit betekent dat het is geoorloofd en geboden om af te wijken van de beleidsregel. In het vast te stellen bestemmingsplan Heerlerheide Oost zullen op de percelen van Woonpunt de bestaande bouwrechten gehandhaafd blijven. Hierdoor blijven de vigerende rechten van Woonpunt in stand en is er geen sprake van schade voor Woonpunt. Met deze wijze van handelen houdt de gemeente ook nog regie in handen om een kwaliteitsimpuls op gebied van wonen mogelijk te maken.
4. In de reactie onder punt 1 is duidelijk gemaakt waarom de op 2 januari en 20 maart 2013 ingediende initiatief van Woonpunt niet positief -al dan niet met een uitwerkingsverplichting- bestemd kan worden in het bestemmingsplan Heerlerheide Oost.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

ZIENSWIJZE 5:

Indiener 5 is eigenaresse van het pand aan de Pappersjans 56-58. Het betreffende pand wordt door indiener thans gebruikt als woonruimte, alsmede bedrijfsruimte. Middels de ingediende inspraakreactie heeft indiener reeds te kennen gegeven zich niet te kunnen verenigen met het voorontwerp bestemmingsplan, waarbij de bestemmingen kantoren, winkels, magazijn en praktijkruimte wordt gewijzigd in 'wonen aaneengesloten'.

Wat betreft het verzoek betreffende de praktijkruimte begrijpt indiener niet dat dit niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan, aangezien het college in de reactie op de zienswijze aangeeft dat het vigerende bestemmingsplan praktijkruimten toelaat. Ook het verzoek voor een wellness-gedeelte is volgens indiener in overeenstemming met het vigerende

bestemmingsplan. Aangezien deze rechten nimmer ongebruikt zijn gelaten, kunnen deze niet komen te vervallen.

Indiener wijst er ook op dat de werkzaamheden sinds 2004 op deze locatie worden uitgevoerd en dat dit door de gemeente bewust wordt gedoogd. Verzocht wordt in het bestemmingsplan Heerlerheide Oost de mogelijkheden in te bouwen voor wonen, detailhandel, kantoren, magazijn en praktijkruimten.

Reactie gemeente.

In de inspraakreactie is terecht opgemerkt dat de onderhavige locatie in het vigerende bestemmingsplan de bestemming GIII 2-3 heeft. Echter de opgesomde functies die binnen deze bestemming in het bestemmingsplan Pronsebroek 1^e herziening mogelijk zijn, zijn beperkt tot wonen, winkels en kantoren. Horeca, magazijn- en praktijkruimten zijn functies die, in tegenstelling tot de opsomming in de inspraakreactie, niet toegestaan zijn binnen de bestemming GIII 2-3.

Dit betekent dat het door indienster gedane verzoek nog steeds niet past in het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Heerlerheide Oost zal de bestaande legaal aanwezige situatie, zijnde een woonbestemming, gehandhaafd blijven. Aangezien op de locatie geen winkel of kantoor is gevestigd, worden deze functies, conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan, wegbestemd.

Voor wat betreft de wens een wellnesscentre te legaliseren, wordt opgemerkt dat deze functie ingevolge het bepaalde in de leefmilieuverordening van de gemeente heerlen te rplaatse niet i toegestaan. De toepassing van de leefmilieuverodening heeft in Heerlen geleid tot een merkbare verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Onderhavig bestemmingsplan beoogd de weking van delmw zoveel mogelijk over te nemen. Een permamenee bestemming tot wellness centrum wordt dan ook niet toegelaten. Net als de lmv beoogd dit plan wel een flexibel toepasbaar, maar zeker ook beter handhaafbaar ontheffingenstelsel op te nemen.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 6:

Het bovengenoemd pand van indiener 6 aan de Hei-Grindelweg 73 wordt thans gebruikt voor therapeutische doeleinden. In het voorontwerp heeft dit pand de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" gekregen. indiener heeft hier geen bezwaar tegen mits deze het gehele pand deze bestemming krijgt en de mogelijkheden voor praktijkruimte, naschoolse opvang, onderwijs, openbare dienstverlening, welzijnsinstelling en zorginstelling binnen de voorgenomen bestemming vallen.

Reactie gemeente.

Het gehele perceel van indiener 6 (kad. bekend HLN B 5847) heeft de bestemming Maatschappelijk, inclusief het pand met de adressen Mgr. Hanssenstraat 2 en Hei-Grindelweg 73. In artikel 1 Begrippen van de regels behorende bij het ontwerp bestemmingsplan Heerlerheide Oost is het begrip 'Maatschappelijke voorzieningen' gedefinieerd als: 'educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen en behoefte van sport en sportieve recreatie, woonzorgcomplex en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening, met uitzondering van een seksinrichting'. Hieruit blijkt dat de door indiener genoemde activiteiten passen in de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen', zoals gedefinieerd in het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 7:

1. Indiener kan zich niet verenigen met de wijziging van de bestemming van zijn percelen aan de Jongmansweg 55-57b van 'Gemengde bebouwing G II 2-3 en 'Recreatie' naar 'Wonen-aaneengebouwd'. Reden hiervoor is dat het pand met bijbehorende grond qua oppervlakte dermate omvangrijk is dit geen reële bestemming is. Het perceel werd in het verleden gebruikt als timmerfabriek en bedrijfswoning, waardoor het bestemmingsplan recht deed aan het feitelijk gebruik. Nu de bedrijfsfunctie is vervallen en indienster niet voornemens is het perceel wederom in gebruik te nemen, rest er slechts een reële bestemming, 'Wonen-gestapeld'.

De bestemming 'Wonen-aaneengebouwd' is geen reële optie gezien de perceelsoppervlakte en omgeving. In dat geval zou namelijk een zeer omvangrijke woning gerealiseerd dienen te worden, die nimmer conform marktwaarde verhuurd, dan wel verkocht kan worden. Wonen gestapeld is dan ook de enige reële bestemming.

Mocht het college de bestemming niet in "Wonen-Gestapeld" willen wijzigen vanwege de beperking van de woningvoorraad, dan strookt dit niet met de reactie van het college t.a.v. andere objecten. Voor bepaalde objecten wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen-aaneengebouwd' en bij andere objecten wordt de woonfunctie beperkt. Nu de woonfunctie voor andere objecten beperkt wordt, kan het object van indienst de bestemming 'Wonen-gestapeld' krijgen, zonder dat de woningvoorraad feitelijk zal vermeerderen.

2. Indienster is ook van mening dat de wijziging van de bestemming van het achterste perceeldeel van 'Recreatie' in 'Wonen-aaneengebouwd' geen reële wijziging is, nu op dit perceel nimmer feitelijk een woning gerealiseerd zal mogen worden. Een wijziging die wel recht zou doen aan de omgeving is een wijziging in 'Wonen-Autoboxen', aangezien dit niet alleen ten goede komt aan het perceel van indienst, maar ook beantwoord aan de steeds toenemende vraag naar parkeergelegenheid in de omgeving. Aangezien aan de Mgr. Feronstraat 51 de bestemming 'Wonen-Autoboxen' wordt omgezet naar kantoren, zal de feitelijke indeling van het gebied onverstoord blijven.

Mocht het college de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan onverkort doorvoeren, dan zal indienst hier schade door leiden en zal onevenredig in haar belangen geschaad worden.

Reactie gemeente.

1. In het vigerende bestemmingsplan 'Pronsebroek' heeft het perceel van indienst de bestemming G II 2-3. Binnen deze bestemming zijn twee-aaneen eengezinswoningen in 2 of 3 woonlagen mogelijk en op de begane grond winkels of kantoren. In het vigerende bestemmingsplan ligt dus géén bedrijfsbestemming op het perceel.

Het doel van het actualiseren van bestemmingsplannen is het vastleggen en als zodanig bestemmen van de bestaande situatie c.q. het continueren van de planologische uitgangspunten van het nu nog geldende bestemmingsplan. Hierbij dient echter wel rekening te worden gehouden met nieuwe regelgeving en beleid. Hierbij is van belang dat in het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail is verwoord dat vanaf 1 januari 2013 onbenutte woningbouw- en detailhandelsbestemmingen wegbestemd zullen worden. Voor de kantoorbestemmingen geldt een zelfde werkwijze op basis van het gemeentelijke kantorenbeleid. Voor het perceel van indienst betekent dit dat de onbenutte detailhandelsbestemming (winkel) wordt wegbestemd, de woonbestemming voor aaneengesloten woningen is gehandhaafd en op het deel van de bebouwing dat als kantoor wordt gebuikt is de aanduiding 'kantoor' gelegd.

Het Parkstadbeleid op het gebied wonen heeft overigens niet enkel betrekking op het verminderen van het aantal woningen, maar wil ook zorgen voor een kwaliteitsimpuls van de bestaande woningvoorraad (Regionale Woonstrategie 2012-2020). In het kader van de door de gemeente Heerlen ingezette handhavingszaak heeft ambtelijk een beleidsmatige toets plaatsgevonden of legalisatie van de 6 appartementen in de panden van indienst tot de mogelijkheden behoort. Hieruit is gebleken dat de aanwezige gestapelde woningbouw in de panden van indienst niet de gewenste kwaliteit heeft. Er kan dan ook geen gehoor worden gegeven aan het verzoek om aan deze panden de bestemming 'Wonen-Gestapeld' toe te kennen.

2. De bestemming 'Wonen-aaneengebouwd' op het terreindeel dan nu de bestemming 'Recreatie' kent, sluit aan bij het bestaande gebruik van het achterste terreindeel. Dit deel van het perceel van indienst is immers -reeds van voor inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan 'Pronsebroek'- in gebruik als erf bij de bestaande bebouwing. Zoals aangegeven in de gemeentelijke reactie op de inspraak betekent dit een verruiming van de bouwmogelijkheden op dit terreindeel, aangezien hier nu ook bijgebouwen opgericht mogen worden, binnen de kaders van de regels.

Wat betreft het voorstel om de bestemming te wijzigen in 'Wonen-Autoboxen' is reeds naar aanleiding van een door indienst aangevraagd vooroverleg m.b.t. een omgevingsvergunning aangegeven dat de realisatie van garages t.b.v. van de legale bestaande woningen in de bestaande vergunde bijbouw niet op bezwaren stuit. Echter de toevoeging van extra autoboxen op het achterste terreindeel wordt niet wenselijk geacht in de woonomgeving en tast de woonkwaliteit van de eigen en aangrenzende woningen aan.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 8:

Locatie Jongmansweg 62 is volgens indieners 8 bedrijfmatig in gebruik en gedeeltelijk verhuurd ten behoeve van bedrijfmatige opslag. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming GIII 2-3: wonen, winkels, horeca en praktijkhandel. Het pand heeft in bestemmingsplan Heerlerheide Oost de bestemming wonen gekregen. Het pand is in de huidige toestand niet geschikt voor bewoning en de toegekende woonbestemming is niet in overeenstemming met het thans geldende beleid. Indieners verzoeken om de thans geldende bestemming GIII 2-3: wonen, winkels, horeca en praktijkruimtes ongewijzigd te laten.

Reactie gemeente.

In de inspraakreactie is terecht opgemerkt dat de onderhavige locatie in het vigerende bestemmingsplan de bestemming GIII 2-3 heeft. Echter de opgesomde functies die binnen deze bestemming in het bestemmingsplan Pronsebroek 1^e herziening mogelijk zijn, zijn beperkt tot wonen, winkels en kantoren. Horeca en praktijkruimten zijn functies die, in tegenstelling tot de opsomming in de inspraakreactie, niet toegestaan zijn binnen de bestemming GIII 2-3. Het pand is reeds voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Pronsebroek legaal opgericht en is derhalve altijd legaal aanwezig geweest ten behoeve van verschillende woon- en bedrijfsfuncties. Bij bezoek op de locatie is gebleken dat het pand noch als winkel, noch als kantoor in gebruik is en uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel niet is gebleken dat er een bedrijf staat ingeschreven op het adres Jongmansweg 62. Dit betekent dat de woonbestemming, zoals ook reeds opgenomen in het (voor)ontwerpbestemmingsplan, zal worden gehandhaafd. Op deze wijze blijft het ook mogelijk dat het pand als verblijfsruimte geschikt wordt gemaakt.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 9:

1. Indiener 9 is het er niet mee eens dat de bestemming tuin aan de voorkant van zijn perceel een stuk verder naar achteren ligt, dan bij de naastliggende rij huizen.
2. Het perceel gelegen naast Bokstraat 36 heeft hij in 2002/2003 gekocht van de gemeente als bouwgrond. Door persoonlijke omstandigheden heeft indiener het perceel nog niet bebouwd. Indiener wenst de huidige bestemming op zijn perceel te handhaven. Daarnaast stelt hij vraagtekens bij de terugwerkende kracht van het bestemmingsplan en het ontbreken van een overgangsregeling.

Reactie gemeente.

1. De zienswijze betreffende de diepte van de tuinbestemming is terecht. De diepte van de tuinbestemming zal gelijk getrokken worden met het naastgelegen pand aan de Bokstraat 28.
2. In het vigerend bestemmingsplan heeft de onderhavige locatie de bestemming GIII 2/3: meer dan 2 aaneengebouwde eengezinswoningen. Het is mogelijk aan de Bokstraat een woning te bouwen.

In het ontwerp heeft deze locatie de bestemming W-AEG zonder bouwvlak gekregen en is alleen een bouwmogelijkheid voor bijgebouwen opgenomen.

Gelet op het bepaalde in de Structuurvisie Parkstad Limburg en het Parkstad Structuurvisiebesluit Wonen en Retail, worden binnen het onderhavige plan bestaande bouwtitels zoveel mogelijk afgebouwd. In het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail (gepubliceerd op 14-12-2011) is vastgelegd dat vanaf 1 januari 2013 onbenutte bouwtitels bij de herziening van bestemmingsplannen uit de plannen worden verwijderd.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn de bestaande woningen positief bestemd, door ze een bouwvlak toe te kennen. De bouwtitels die niet zijn benut krijgen geen bouwvlak en mogen daarmee op basis van het bestemmingsplan niet meer met een woning worden gebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan is de woningbouw m.b.t. deze locatie derhalve komen te vervallen.

De belangen van indiener worden hierdoor geraakt. Namens het gemeentebestuur is de intentie uitgesproken om met de nodige zorgvuldigheid om te gaan met het wegbestemmen

van solitaire onbenutte woningbouwtitels. Hierbij wordt mede in overweging genomen dat indiener het perceel in 2004 van de gemeente heeft gekocht als zijnde bouwgrond. Bovendien heeft indiener door persoonlijke omstandigheden, in de vorm van een zwaar motorongeluk en daarop volgende arbeidsongeschiktheid, geen gebruik kunnen maken van de mogelijkheid zijn bouwrechten tijdig effectueren. Daarbij heeft indiener duidelijk de intentie uitgesproken binnen de komende planperiode de bouwtitel te verwezenlijken. Afwijken van het beleid is in dit geval geoorloofd en geboden. In casu zal de bouwmogelijkheid aan de Bokstraat in het vast te stellen plan worden gehandhaafd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verslag hoorzitting bestemmingsplan Heerlerheide Oost

datum notulen: 7 oktober 2013

vergaderdatum: 3 oktober 2013

vergadering: Hoorzitting bestemmingsplan 'Heerlerheide Oost'

aanwezig: de hoorcommissie bestemmingsplannen:
de heer P. Brauer, voorzitter
de heer J. Erkens, lid
de heer P. Kastrop, lid
de heer R. Leers, lid
de heer P. Janssen (plv. griffier);

reclamanten:

1 t/m 7

ambtelijke ondersteuning:

mevrouw H. Notermans (notulist)

de heer B. Cremers

de heer B. Kielen

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Heerlerheide Oost" kunnen degenen die een zienswijze hebben ingediend in deze hoorzitting de door hen ingediende zienswijze mondeling toelichten.

Reclamant 1

De heer Brauer opent de zitting en licht kort het verdere verloop en het doel van deze hoorzitting toe. De voorzitter licht toe dat uit de ambtelijke rapportage van de zienswijzen blijkt dat tegemoet gekomen wordt aan het verzoek van reclamant. Reclamant geeft aan dat hij nog enkele vraagtekens had en de procedure voor hem niet helemaal duidelijk was. De heer Cremers maakt duidelijk dat uit het overleg met reclamant gebleken is dat sprake is van bijzondere omstandigheden en dat daarom wordt voorgesteld aan de raad om de woningbouwtitel aan de Bokstraat in het bestemmingsplan op te nemen.

De commissie heeft geen vragen.

Reclamant 2

reclamant vertelt dat hij en zijn vrouw het pand met de ruime bestemming gekocht hebben met het doel om zoveel mogelijk opties te hebben. Tot 2008 hebben zij zelf een winkel in het pand gehad. Daarna zijn zij gestopt met de bedoeling het pand te verkopen. Gezien de crisis is verkoop en/of verhuur niet mogelijk gebleken. Het pand is tijdelijk verhuurd geweest t.b.v. een scootershop; nu hebben reclamanten zelf een winkel in 2ehands meubelen in het pand om met deze activiteiten het hoofd boven water te kunnen houden. Het is daarom van belang dat de bestemming zo breed mogelijk blijft en voorkomen wordt dat een eventuele koper of huurder, die in het pand een kantoor wil uitoefenen, door de bestemmingswijziging moet afhaken.

De heer Leers vraagt waarom wel detailhandel is toegestaan en kantoor niet. De heer Cremers licht toe dat enkel onbenutte titels worden wegbestemd. Aangezien het pand als winkel in gebruik is, blijft detailhandel wel mogelijk op de locatie. Indien administratie werkzaamheden t.b.v. de winkel in het pand worden uitgevoerd is er geen sprake van kantoorfunctie in het pand. Dit is namelijk onderdeel van de detailhandelsactiviteiten.

De heer Kastrop vraagt indien bijvoorbeeld een makelaar zich in het pand vestigt, of het bestemmingsplan dan dienovereenkomstig wordt aangepast. De heer Cremers geeft aan dat functies die voor het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan legaal aanwezig zijn, positief worden bestemd, dan wel onder beschermende werking van het overgangsrecht vallen. Reclamant kan van deze mogelijkheid gebruik maken tot de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Heerlerheide Oost.

Afgesproken wordt dat reclamanten begin volgende week de contactgegevens van de betrokken ambtenaren op de mail zullen ontvangen.

Reclamant 3

In de reactie op de zienswijze wordt aangegeven dat uit het locatiebezoek is gebleken dat er geen winkel of kantoor in het pand is gevestigd. Er is echter ook geen woning in het pand en de indeling is dusdanig dat er op dit moment niet in gewoond kan worden. Reclamanten leiden door de bestemmingswijziging schade, aangezien een woning vanaf nul opgebouwd moet worden.

Het pand is nu bedrijfsmatig in gebruik voor opslag door het bedrijf Care & Service. Voorheen bestonden de locaties Pappersjans 15 en Jongmansweg 62 uit één perceel, waarvan het woongedeelte aan de Pappersjans is verkocht. Het pand aan de Jongmansweg is nooit als woning gebruikt. Reclamanten zich niet vinden in de onderbouwing dat, nu er geen winkel en kantoor aanwezig zijn, het perceel een woonbestemming krijgt. Reclamant voegt hier nog aan toe dat de verwarring is ontstaan door de splitsing van het perceel.

De heer Leers vraagt hoe het zit nu er in feite sprake is van opslag. De heer Cremers legt uit dat ook onder het huidige bestemmingsplan enkel wonen, detailhandel en kantoren mogelijk zijn en dat opslag hiermee in strijd is. Aanvullend vraagt de heer Leers hoe het dan zit met opslag ten behoeve van verkoop ter plaatse; wat is het verschil met een leegstaand pand. De heer Cremers licht toe dat onbenutte woningbouwtitel en retailbestemmingen worden afgebouwd, bestaande legaal aanwezige functies worden gehandhaafd.

Van belang is verder dat in casu wordt gevraagd om een brede bedrijfsbestemming. Dit verzoek kan niet worden gehonoreerd. Het handelt daarmee om nieuwe mogelijkheden die het oude plan niet toeliet en bovendien in strijd zijn met vastgesteld beleid.

De vertegenwoordiger van reclamant vraagt waarom de locatie niet enkel de winkel of kantoorbestemming kan krijgen, i.p.v. wonen? De heer Leers merkt op dat als het pand als winkel of kantoor gebruikt wordt, dat dan deze rechten worden behouden. De heer Cremers bevestigt dat dit het geval is indien het gaat om een legaal aanwezige winkel of kantoor, tevens wordt gewezen op de aanhoudingsplicht voor bouwactiviteiten. De vertegenwoordiger van reclamant constateert dat er geen duidelijke afweging is gemaakt.

Reclamant vraagt naar de consequenties indien het gebouw enkel een woonbestemming krijgt. De heer Cremers geeft de uitleg dat sprake is van toelatingsplanologie. Dit betekent dat er geen verplichting opgelegd kan worden om het huidige pand af te breken en een woning te bouwen. Het bouwen van een woning is dan wel toegestaan. Daarnaast blijft de woonbestemming op de locatie Pappersjans 15 gewoon in stand.

De vertegenwoordiger van reclamant besluit zijn betoog met de opmerking dat indien de bestemmingen kantoor en detailhandel vervallen dit zal leiden tot (plan)schade voor zijn cliënten.

Reclamant 4

De vertegenwoordiger van reclamante wijst er op dat ten gevolge van de reactie op de inspraak een misverstand bestond over de mogelijke functies binnen de bestemming GIII 2-3 op het perceel van reclamante. Uit de ambtelijke rapportage van de zienswijzen heeft hij begrepen dat deze functies beperkt zijn tot wonen, winkels en kantoren.

In 2010 heeft de gemeente ontheffing verleend voor de activiteiten van reclamante. Na vernietiging van de verleende ontheffing worden de activiteiten door de gemeente gedoogd. Hij spreekt de vrees uit dat door het wegbestemmen van de functies kantoor en detailhandel de onderneming van reclamante niet meer in aanmerking komt voor ontheffing. In het bestemmingsplan Heerlerheide Oost is de mogelijkheid opgenomen om voor consumentverzorgende beroepen ontheffing te verlenen. Hij verzoekt om hier in deze procedure rekening mee te houden en vraagt om voortzetting van haar activiteiten op de huisnummers 56 en 58 mogelijk te maken. In de procedure van 2010 werd gezegd dat de activiteiten in overeenstemming waren met de bestemming, nu dat de activiteiten wel in strijd zijn met het

bestemmingsplan. Voor reclamante is het van belang dat zij haar werkzaamheden kan blijven doorvoeren.

De heer Leers vraagt waarom de reeds aanwezige activiteiten op deze locatie worden wegbestemd. De heer Cremers vertelt dat ontheffing van 2010 door de rechtbank is vernietigd. De aanvraag voor de benodigde ontheffing impliceert al dat er sprake is van strijd met het bestemmingsplan. Uit het verweerschrift blijkt dat de verleende ontheffing onderuit is gegaan t.g.v. klachten van omwonenden. De heer Leers vraagt waarom niet wordt gehandhaafd? De voorzitter merkt op dat de hoorzitting betrekking heeft op het bestemmingsplan en handhaving daarom nu niet aan de orde gesteld kan worden. Aanvullend merkt hij nog op dat, nu de toestemming door de rechtbank is vernietigd, deze niet heeft bestaan.

De vertegenwoordiger van reclamante voegt nog toe dat de term gedogen komt uit de samenvatting van de inspraakreactie van reclamante.

De heer Cremers merkt op dat na de vernietiging van de ontheffing mogelijk was om een nieuwe aanvraag in te dienen. Een bredere bestemming is in strijd met het beleid. De activiteiten passen niet rechtstreeks, maar kunnen wel vergund worden via de ontheffingsmogelijkheid.

Reclamant 5

De vertegenwoordiger van reclamant licht toe dat onduidelijkheid bestond over een bedrijfswoning op het betreffende perceel. Uit de ambtelijke rapportage van de zienswijzen blijkt dat de gevraagde functies binnen de toegekende bestemming uitgeoefend kunnen worden.

Reclamant 6

De vertegenwoordiger van reclamante geeft aan dat dit zijn moeilijkste casus is bij dit plan. Hij beschrijft de historische situatie: het betreft de huisnummers Pappersjans 55, 57, 55a en 57b, die vroeger in gebruik waren als timmerfabriek en als winkel met daarboven wonen.

Als de locatie de bestemming 'Wonen – Aaneengebouwd' houdt betekent dit dat er sprake is van een groot pand dat niet verhuurd of verkocht kan worden. Daarnaast is er sprake van een aanzienlijk stuk grond dat niet bebouwd kan worden. Naar aanleiding van de ambtelijke rapportage van de zienswijzen bevestigt De vertegenwoordiger van reclamante dat er een handhavingszaak loopt en dat de woningen n.a.v. de aanschrijving van de gemeente zijn aangepast. Het is toch vreemd dat 629 m² een woonbestemming krijgt, terwijl er geen woning gerealiseerd mag worden. Parallel met de situatie aan de Jongmansweg 62 zou toevoeging van woningen wel mogelijk moeten zijn. De toekenning van extra huisnummers t.b.v. van de reeds gerealiseerde maar niet vergunde appartementen is afgewezen.

De heer Leers vraagt hoe de ambtelijke ondersteuning tegen deze zaak aankijkt. De heer Cremers beantwoordt de vraag: de legaal aanwezige woningen en kantoor zijn positief bestemd. Het toekennen van meer woningen past niet binnen het beleid. De toekenning van huisnummers is een separaat traject, dat conform de huisnummerverordening wordt afgehandeld. Dit is geen onderwerp dat het bestemmingsplan kan regelen.

Op de vraag van de vertegenwoordiger van reclamante wat dan mogelijk is op het terrein antwoordt mevrouw Notermans dat woningen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en op het achter terrein zijn bijgebouwen mogelijk.

Reclamant 7

De vertegenwoordiger van reclamant geeft aan dat hij over deze locatie kort kan zijn. Tijdens het bezoek van de gemeente aan de locatie is geconstateerd dat de panden nog in gebruik zijn t.b.v. de AGF-handel. Doordat de locatie de functieaanduiding 'Detailhandel' heeft gekregen kan de bedrijfsvoering worden voorgezet. Hij stelt de vraag of hij het goed begrepen heeft dat de kantoorbestemming wel is wegbestemd. Mevrouw Notermans bevestigt dit.

Verder niets mee aan de orde zijnde sluit de voorzitter de hoorzitting.