

Heerlen

voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
5 november 2013

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:
3 december 2013

Registratienummer:
BWV-13000497

Agendapunt:
6

Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan Heerlerheide Oost.

Inleiding/aanleiding

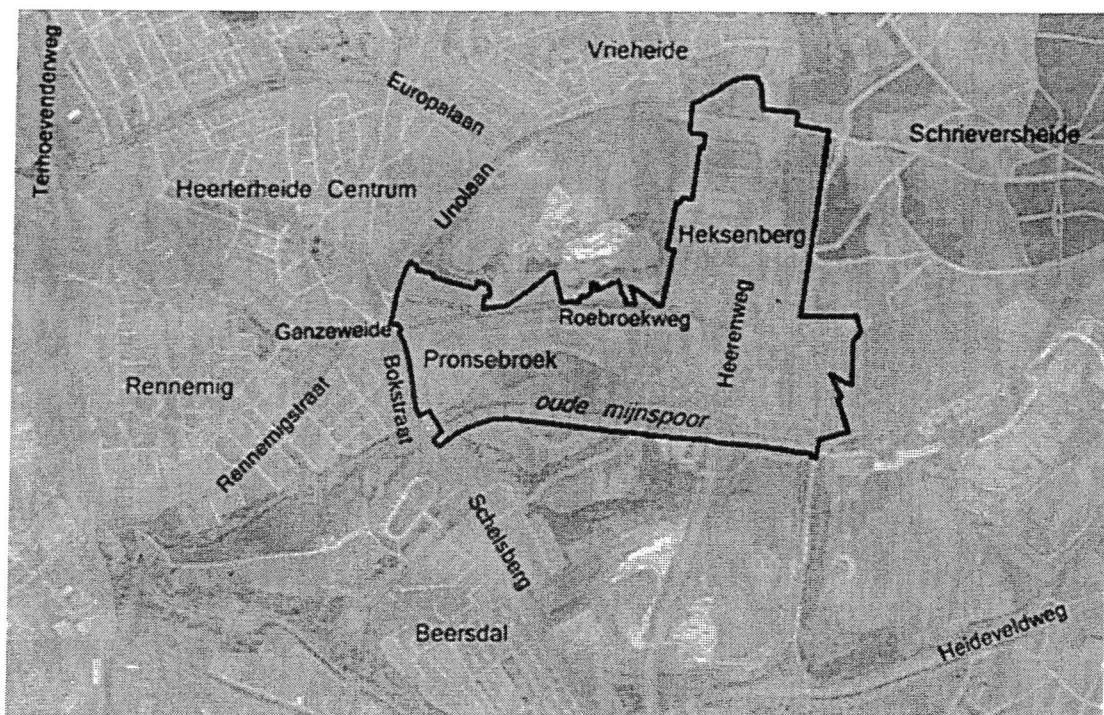
Krachtens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om voor het gehele gemeentelijke grondgebied bestemmingsplannen op te stellen en deze elke tien jaar te herzien. Belangrijk onderdeel van de Wro is de digitaliseringsverplichting en standaardisering van bestemmingsplannen, waardoor de toegankelijkheid van het bestemmingsplan wordt verbeterd.

In een bestemmingsplan worden de ruimtelijke functies in een gebied juridisch bindend voor overheid en burger vastgelegd. Het maakt ruimtelijk relevante maatregelen mogelijk, biedt bescherming aan bepaalde gebieden of waarden en kan tevens ongewenste ontwikkelingen tegengaan.

Plangebied

Een van de te actualiseren plangebieden is Heerlerheide Oost, een plangebied waarin verschillende bestaande en verouderde bestemmingsplannen tot een groter plan worden samengevoegd.

Het plangebied Heerlerheide Oost is, gezien in de lengteas van de gemeente Heerlen, gelegen ten noorden van het centrum van Heerlen in het stadsdeel Heerlerheide. Globaal gezien wordt het plangebied omsloten door de navolgende openbare wegen: aan de noordzijde door de Unolaan, Groeve Vrieheide, de Vrijheerenberg, en de Kamperheideweg. Aan de westzijde vormen de Unolaan en de Bokstraat de begrenzing van het plangebied. De oostzijde van het gebied is minder eenduidig begrensd. De plangrens is van noord naar zuid afgestemd op de aanwezigheid van de Brunssummerheide. Aan de zuidzijde tenslotte wordt de grens gevormd door de voormalige mijnspoorlijn (zie afbeelding).



Het plangebied omhelst de woonwijken Pronsebroek en Heksenberg met de daarbij behorende wijk ondersteunende voorzieningen.

Het gebied wordt grotendeels groen begrensd door gronden met natuurlijke en recreatieve bestemmingen. Het beschermde stadsgezicht "Maria Christinawijk" is gelegen in het noordelijke deel van dit plangebied.

Karakter van het bestemmingsplan

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gekozen voor een zogenaamd beheerplan. Een beheerplan betreft een bestemmingsplan dat voornamelijk voorziet in het vastleggen van de bestaande planologische rechten. Grotere ontwikkelingen, bijvoorbeeld het bouwen van een of meerdere woonhuizen, worden in dit actualisatieproces in beginsel niet meegenomen.

Bij de inventarisatie van het plangebied is geconstateerd dat het principe van nagenoeg één op één herbestemmen in het onderhavige plangebied voor een aantal aspecten/locaties zou leiden tot een handelen in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting wordt uitgebreid ingegaan op de keuzes die zijn gemaakt m.b.t. de herstructurering van bedrijvigheid en woningbouw.

Wat betreft de herstructurering van de woningbouw dient het navolgende te worden opgemerkt. Ingevolge het bepaalde in het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail Parkstad Limburg, worden onbenutte planologische woningbouwtitels per 1 januari 2013 niet meer in bestemmingsplannen opgenomen. Concreet betekent dit voor het onderhavige plangebied dat enkel de bestaande woningen in het plangebied worden gehandhaafd.

Wij merken daarnaast op dat conform vastgesteld beleid ook onbenutte detailhandels- en kantoorbestemmingen niet rechtstreeks worden toegelaten in het nieuwe plan.

Bestaande functies worden voorzien van een duurzaam bruikbare en flexibel toepasbare planologische regeling.

Het plan voorziet verder in het correct ordenen van bedrijfsfuncties ten opzichte van woonfuncties. Daarnaast wordt onder meer de Maria Christinawijk voorzien van een beschermende regeling conform aanwijzingen van het rijk.

Stand van zaken procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 23 mei 2013 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 9 zienswijzen ontvangen. De indieners van zienswijzen is op 3 oktober jl. de mogelijkheid geboden deze zienswijzen nader toe te lichten ten overstaan van een commissie van raadsleden. Met betrekking tot de ingediende zienswijzen is een verslag opgesteld (bijlage 2). Het verslag wordt als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen.

Kernthema:

Het in procedure brengen van het onderhavige bestemmingsplan, past binnen het Meerjarig Bestuurlijk Programma 2011—2014, programma Ruimtelijke Ontwikkeling.

Bevoegdheid

Het vaststellen van een bestemmingsplan betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Voorstel

- 1a. Alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen.
- 1b. De namens Stichting Woonpunt, de heer [] en de heer [] ingediende zienswijzen gegrond te verklaren en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen.
- 1c. De overige ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.
- 1d. Het bestemmingsplan "Heerlerheide-Oost" zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels, toelichting met kenmerk NL.IMRO.0917.020302W000001-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917.020302W000001-0401.dwg) gewijzigd vast te stellen.
- 1e. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.a Alle zienswijzen zijn correct en tijdig ingediend.

1b. Een aantal zienswijzen vragen om aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

Een uitgebreid verslag van de ingediende zienswijzen, inclusief het verslag van de hoorcommissie is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

De zienswijzen zijn verschillend van aard. De meeste zienswijzen gaan voornamelijk in op het beperken van planologische mogelijkheden, onder meer op gebied wonen, retail en kantoorruimte.

Al deze zienswijzen zijn zorgvuldig bekeken en waar nodig is het feitencomplex nader onderzocht. Daar waar nodig is het bestemmingsplan aangepast aan de ingediende zienswijzen.

In dit kader gaat het om de volgende wijzigingen:

1.b.1 Locaties Woonpunt

Binnen het bestemmingsplan Heerlerheide Oost zijn een drietal percelen gelegen die eigendom zijn bij woningcorporatie Woonpunt. Deze percelen zijn onbebouwd. Het vigerende bestemmingsplan laat hier echter gestapelde woningbouw toe.

Conform het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail zijn deze bouwrechten in het voorontwerp en het ontwerp van het bestemmingsplan Heerlerheide Oost niet opgenomen. Ons college voelt zich gebonden conform voornoemd beleid te handelen.

In dit kader hebben wij naar aanleiding van de ingediende zienswijze, niet-temin de volgende afweging verricht.

In het kader van de herstructureringsopgave heeft Woonpunt ter plaatse reeds 130 woningen gesloopt. Vervangende nieuwbouwplannen zijn destijds op de lange baan geschoven, vanwege prioriteit voor ontwikkelingen binnen MSP.

Strikte toepassing van het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail zou betekenen dat de woonbestemming nu moet worden geschrapt. Doel van dit beleid is het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van woningen en het verbeteren van de kwaliteit van de regionale woningvoorraad.

Het feit dat op een locatie recent woningen zijn gesloopt en niet zijn teruggebouwd, maakt strikte toepassing van het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail in onze ogen onredelijk. De partij die heeft gesloopt om te helpen met de verdunningsopgave en daarvoor al kapitaal heeft moeten vernietigen, zou namelijk door het vervallen van de woonbestemming extra worden 'gestraft'.

Daar komt nog bij dat de provinciale verordening Wonen Zuid Limburg per 5 juli jl. in werking is getreden. Met het amoveren van de bestaande bouwrechten uit het bestemmingsplan, zouden die als gevolg van deze provinciale verordening permanent verdwijnen.

Hierdoor wordt het voor de corporatie ook niet mogelijk om een bijdrage te leveren aan een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad.

Gelet op het voorgaande wordt het schrappen van de ter plaatse bestaande bouwrechten als onevenredig beschouwd, ten opzichte van het te dienen doel van het vastgestelde beleid.

Wij stellen derhalve voor de ter plaatse geldende bouwrechten voor de komende 10 jaar in dit bestemmingsplan te continueren.

De corporatie heeft inmiddels een alternatief bouwplan ingediend en is met het college in gesprek om dit realiseerbaar te maken.

Door de bestaande bouwrechten in Heerlerheide Oost te behouden, wordt het mogelijk gemaakt te komen tot een alternatief bouwplan, dat past binnen het hedendaagse woningbouwbeleid.

1.b.2 Locatie , tussen Bokstraat 28 en 36.

De heer ; sedert 2004 eigenaar van een perceel onbebouwde grond gelegen aan de Bokstraat te Heerlen. Het vigerende bestemmingsplan laat toe dat ter plaatse een woning wordt gebouwd. Conform het bepaalde in het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail Parkstad Limburg is deze onbenutte bouwtitel niet positief bestemd in het ter inzage gelegde (voor)ontwerp van het bestemmingsplan Heerlerheide Oost. Het college voelt zich gebonden om conform deze beleidsregel te handelen.

In dit kader hebben wij naar aanleiding van de ingediende zienswijze, niet-temin de volgende afweging verricht.

Doel van het betreffende beleid is het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van woningen en het verbeteren van de kwaliteit van de regionale woningvoorraad.

In casu is sprake van bijzondere omstandigheden. De heer heeft het perceel in 2004 van de gemeente gekocht, met de expliciete mededeling dat het hier gaat om bouwgrond. Bovendien heeft de heer als gevolg van een zwaar motorongeluk en daarop volgende arbeidsongeschiktheid, geen gebruik kunnen maken van de mogelijkheid zijn bouwrechten tijdig effectueren. Daarbij heeft de heer duidelijk de intentie uitgesproken binnen de komende planperiode van 10 jaar de bouwtitel te verwezenlijken. In het relatie tot het voorgaande merken wij tenslotte op dat het hier gaat om het al dan niet amoveren van één enkele bouwtitel, hetgeen op zich geen waarneembare invloed zal hebben heeft op de totale regionale woningmarkt.

Gelet op het voorgaande wordt het schrappen van de ter plaatse bestaande bouwrechten als onevenredig beschouwd, ten opzichte van het te dienen doel van het vastgestelde beleid.

Voorgesteld wordt derhalve de bouwmogelijkheid van de heer ; aan de Bokstraat in het vast te stellen bestemmingsplan te handhaven voor de komende 10 jaar.

1.b.3 Locatie , Pappersjans 19-21.

De heer is eigenaar een bebouwde gronden aan de Pappersjans 19-21. In het (voor)ontwerp van het bestemmingsplan Heerlerheide Oost is op basis van eerder genoemd beleid aan deze gronden enkel een woonbestemming toegekend. Naar aanleiding van de zienswijze van de heer heeft nader onderzoek en overleg plaatsgevonden. Op locatie is gebleken is dat in casu sprake is van legaal aanwezige detailhandelsactiviteiten. Deze activiteiten worden in dit bestemmingsplan positief bestemd.

1c. de overige ingediende zienswijzen zijn ongegrond

De overige ingediende zienswijze zijn niet van die aard dat de raad op basis van deze zienswijzen dient over te gaan tot aanpassing van het bestemmingsplan. De argumentatie hiervoor is, voor al deze zienswijzen, dat de aan deze locaties toegekende bestemmingen in overeenstemming zijn met een rechtens juiste situatie en hier ook niet gebleken is van gronden om af te wijken van de geldende beleidsuitgangspunten.

Vermeldenswaardig in deze echter wel de locatie Jongmansweg 62. De heren zijn eigenaar van de bebouwde gronden aan de Jongmansweg 62. In het (voor)ontwerp van het bestemmingsplan Heerlerheide Oost is op deze locatie op basis van inventarisatie van het plangebied, de bestemming wonen gelegd. Op basis van het nu geldend bestemmingsplan bestaat ook de mogelijkheid om ter plaatse kantoor en detailhandelsactiviteiten te ontplooiën. Er was in deze fase echter geen sprake van kantoor- of detailhandel. Naar aanleiding van deze aangepaste bestemming is een zienswijze ingediend met het verzoek om een brede bedrijfsbestemming toe laten. Deze zienswijze is besproken in de hoorcommissie bestemmingsplannen. De ingediende zienswijze kan niet worden gehonoreerd, onder meer vanwege het geldende retail- en kantorenbeleid, alsmede de belangen van omwonenden. Van belang is echter dat de gemachtigde van de heren buiten de zienswijzentermijn de gemeente heeft geïnformeerd dat sinds begin oktober 2013 weer een winkel in tweedehandsspullen in het pand is gevestigd. Uit locatiebezoek is inderdaad gebleken dat sprake is van legaal bestaand gebruik in de vorm van detailhandel. Aangezien geconstateerd is dat er sprake is van een benutte detailhandelstitel heeft een ambtshalve wijziging van de bestemming van het perceel aan de Jongmansweg 62 plaatsgevonden, waardoor deze activiteiten positief bestemd zijn in het voorliggend bestemmingsplan.

1d. het bestemmingsplan voorziet in een actueel en passend planologisch kader. Het bestemmingsplan Heerlerheide Oost 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. Een overzicht van de wijzigingen is terug te vinden in de bijgevoegde Nota van wijzigingen.

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

Het betreft hier een actualiserend plan dat geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk maakt en de onbenutte bouwmogelijkheden niet continueert, dan wel wijzigt. 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 bestemmingsplan wordt geheel in eigen beheer uitgevoerd. De kosten van de ambtelijke uren worden afgedekt uit het reguliere P-budget.

Communicatie

Zie planning, procedure en uitvoering.

Evaluatie

N.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

Communicatie

De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. In dit stadium zal de bekendmaking in het Weekblad Parkstad, de Nederlandse Staatscourant en 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

Vaststelling

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

Bijlagen ter inzage

- Bestemmingsplan Heerlerheide-Oost, bestaande uit regels, verbeelding en toelichting.
- Zienswijzennota, inclusief verslag hoorcommissie bestemmingsplan Heerlerheide Oost (één exemplaar met namen en één exemplaar geanonimiseerd i.v.m. digitale terbeschikkingstelling)
- Nota van wijzigingen

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,

de burgemeester,

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

dr. P.F.G. Depla

Heerlen

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2013

registratienummer BWV-13000497;

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 namens Stichting Woonpunt, de heer [] en de heer [] ingediende zienswijzen gegrond te verklaren en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen.

1c. De overige ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.

1d. Het bestemmingsplan "Heerlerheide-Oost" zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels, toelichting met kenmerk NL.IMRO.0917.020302W000001-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917.020302W000001-0401.dwg) gewijzigd vast te stellen.

1e. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad der gemeente Heerlen van 3 december 2013.

griffier,

voorzitter,

