

Zienswijzennota

bestemmingsplan MSP

Het ontwerp van het bestemmingsplan MSP heeft met ingang van 28 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze indienen. Binnen de termijn zijn tijdig vijf zienswijzen binnengekomen.

Dit verslag bevat een verkorte weergave van de ingediende zienswijzen en de wijze van afhandeling.

ZIENSWIJZE 1:

1. De zienswijze van SRK Rechtsbijstand, namens twee bewoners van een woning aan de Kapelweg, richt zich vooral tegen de mogelijkheden voor / de aanwezigheid van de autosloperij op de vier percelen gelegen achter het perceel van reclamanten aan de Kapelweg. De autosloperij heeft gronden direct achter het perceel van reclamanten aangekocht. Sindsdien ondervinden reclamanten veel hinder, bestaande uit geluidshinder, horizonvervuiling en verdere afbreuk van de omgevingskarakteristiek. De uitbreiding heeft tot veel ergernis geleid omdat de autosloperij een rij bomen heeft geveld, die nog wat geluid en zicht wegnam. Voor de uitbreiding is in januari 2017 een ontwerpvergunning ter inzage gelegd. Op dit moment zijn reclamanten in afwachting van de afhandeling van de zienswijzen. In de onderbouwing bij deze ontwerpvergunning wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke inpassing en voorwaarden om de situatie voor omwonenden leefbaar te houden. Reclamanten betwijfelen of de aangegeven voorzieningen het gewenste effect zullen hebben. De uitbreiding van een autosloperij bij woonbebouwing komt reclamanten voor als een onwenselijke situatie.
2. Reclamanten zien in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid om tot een oplossing te komen voor alle partijen door de bestemming te wijzigen in bijvoorbeeld woondoeleinden. Hiermee kan de bedrijfsverplaatsing van de autosloperij, naar een locatie waar het bedrijf geen rekening hoeft te houden met omwonenden, worden gefinancierd. Voor de omwonenden ontstaat een rustig woongebied, de gemeente wordt minder geconfronteerd met procedures en de autosloperij komt op een locatie waar de risico's vanwege van de zware milieucategorie minder spelen.
3. De percelen achter de Kapelweg, waar de autosloperij is gevestigd en het perceel dat aan de oostelijke kant hier aan grenst hebben een aantal specifieke aanduidingen:
SPECIFIEKE VORM VAN BEDRIJF – OPSLAG AUTOWRAKKEN:
de opslag van autowrakken kent regels en is vergunningsplichtig. Hierbij spelen veel milieuaspecten, waaronder, doch niet beperkt tot, de verwerking van afval, geluid bij het opslaan, het stapelen van wrakken en dergelijke. Reclamanten zijn van mening dat in het bestemmingsplan een duidelijke definitie van autowrak dient te worden opgenomen, die in lijn is met de daarvoor geldende regelgeving. Gelet op de afstand tot de woonbebouwing kan deze wijziging niet plaatsvinden zonder duidelijk ruimtelijke onderbouwing en voorwaarden voor planologische inpassing.
SPECIFIEKE VORM VAN BEDRIJF-AANNEMERSBEDRIJF:
Reclamanten begrijpen dat de functieaanduiding terug komt in het bestemmingsplan, gezien het karakter van het plan. Zij vragen zich af of het niet verstandiger zou zijn om geen aanduiding op te nemen. Het opnemen van de aan de autosloperij gelieerde aanduiding komt reclamanten ook niet opportuun voor, omdat er al een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd. Deze omgevingsvergunning geeft, volgens reclamanten, onvoldoende waarborgen voor het woon- en leefklimaat en het is nog niet duidelijk of deze kan worden verleend.
SPECIFIEKE VORM VAN BEDRIJF – AUTOSLOPERIJ:
Deze aanduiding is volgens reclamanten uitermate vaag, nu er een specifieke aanduiding wordt gegeven voor de opslag van wrakken. Mede gezien de uitspraak van de rechtbank kan het een niet los worden gezien van het ander.
Reclamanten stellen zich op het standpunt dat zich op die locatie geen autosloperij kan vestigen en dat geen ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden. Reclamanten menen dat de autosloperij niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan Palemig en dat zonder ruimtelijke onderbouwing de aanduiding niet kan worden opgenomen.
Uit MSP blijkt geen enkele duidelijke toets aan wet- en regelgeving ter zake van autosloperijen.

Ook heeft geen toets plaatst gevonden aan bijvoorbeeld het beleid ter zake van afval en afvalverwerking. Op dit punt ontbreekt de motivering om de autosloperij op die locatie te handhaven. Ook in het kader van de bodembescherming blijkt niet van enig onderzoek. Milieurechtelijk gezien maken de percelen met deze aanduidingen deel uit van één inrichting. Hierdoor dienen onderzoeken ten grondslag worden gelegd aan de uitbreiding van de autosloperij, waarbij rekening wordt gehouden met aspecten als bodemkwaliteit, geluid richtafstanden, milieuzonering en horizonvervuiling.

SPECIFIEKE VORM VAN BEDRIJF – AUTOSPUITINRICHTING

Hetgeen reclamanten hebben opgemerkt m.b.t. de autosloperij geldt ook voor de autospuitinrichting. Deze behoort ook tot een zwaardere milieucategorie. Reclamanten zijn ook van mening dat een autoloperij en een autospuitinrichting bestemmingen zijn die zich qua aard bijten.

4. Reclamanten voeren aan dat de consequenties voor de dubbelbestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' niet zijn meegewogen bij het expliciet betrekken van de percelen bij de autosloperij.
5. De afwijkingsbevoegdheid, zoals vastgelegd in artikel 5.4 van de regels kan volgens reclamanten geen stand houden, nu de voorwaarden in de leden 5.4.1 en 5.4.2 onvoldoende duidelijk zijn en daarmee een rechtsonzekere situatie in het leven roept.
6. Concluderend vinden reclamanten het onbegrijpelijk dat de autosloperij in de gelegenheid wordt gesteld om uit te breiden. Zij menen dat het bestemmingsplan dient te worden aangegrepen om een werkbare oplossing te vinden. Zij merken op dat de uitbreiding op de percelen achter reclamanten niet wordt meegenomen. Reclamanten verzoeken om de zienswijze te betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan, in ieder geval zodanig dat de belangen van reclamanten voldoende gewaarborgd zijn.

Reactie gemeente

Bij de ingediende zienswijze van reclamanten is niet altijd duidelijk op welk perceel/locatie het aangevoerde betrekking heeft. Uitgangspunt bij de reactie op de zienswijze is dat deze betrekking heeft op de percelen zoals weergegeven in productie 1 bij de zienswijze. Zoals blijkt uit de onderstaande afbeelding gaat om de percelen met de huidige kadastrale nummers 3322, 3694 3700 en 3696.



In de reactie op de zienswijze zal voor zover relevant worden verwezen naar deze kadastrale nummers.

Ad 1) De uitbreiding van de autosloperij waar reclamanten aan refereren heeft betrekking op de percelen 3694 en 3700 (zie onderstaande afbeelding, de aangevraagde uitbreiding is rood omlijnd).



De gemeente heeft de intentie uitgesproken om medewerking te verlenen aan de gewenste wijziging van het planologisch regime ten behoeve van deze uitbreiding. Hiertoe is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Medio januari 2017 is de ontwerp-beschikking op deze aanvraag ter inzage gelegd. Op het moment van het in procedure brengen van het vast te stellen plan ter besluitvorming was er nog geen sprake van een verleende omgevingsvergunning. De uitbreiding van de autosloperij maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan MSP en zal uiteindelijk mogelijk zijn na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan Palemig. Hetgeen in de zienswijze wordt opgemerkt m.b.t de uitbreiding van de opslag van wrakken is in het kader van de procedure van het bestemmingsplan MSP niet ter zake doende. Dit wordt, voor zover naar voren gebracht tijdens de procedure van de aanvraag omgevingsvergunning, ook in dat kader afgewogen.

Ad 2. De door reclamanten voorgestelde oplossing voor alle partijen, om te komen tot een wijziging van de bestemming in bijvoorbeeld wonen en een verplaatsing van het bedrijf, ligt niet voor de hand.

In Palemig wordt ingezet op het behoud van het dorps wonen. Karakteristiek voor deze buurt zijn de overwegend grondgebonden koopwoningen in lage woningdichtheden in historische lintstructuren en met een sterke relatie met het omliggende landschap. Hierbij wordt ingezet op de versterking van het oude lint, dat wordt gevormd door de Palenbergstraat en de St. Barbarastraat. Zie ook de paragrafen 2.3.4 en 2.4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het toevoegen van woningen op de bedrijfsterreinen achter de Kapelweg past niet in deze beleidsuitgangspunten. Het beleid van de provincie, de regio en de gemeente om gericht woningen uit de markt te nemen, staat daaraan in de weg. Op alle bestuursniveaus wordt een restrictief beleid gevoerd ten aanzien van nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad. Het is – met het oog op de bevolkingsdaling – in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling, dat de woningvoorraad niet verder in omvang toeneemt. Dit om leegstand in de bestaande woningvoorraad – met als gevolg verloederding – te voorkomen.

In het bestemmingsplan MSP is op enkele locaties (bijv. Kapelweg 55) de mogelijkheid opgenomen voor het bouwen van woningen. Voor deze locaties zijn omgevingsvergunningen voor het bouwen verleend. Omdat de woningbouw mogelijk was in het -ten tijde van de vergunning-aanvraag vigerende- bestemmingsplan, zijn deze vergunningen verleend. Gezien het bovengenoemde beleid is voor deze locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor is het mogelijk om nog gedurende de looptijd van het bestemmingsplan MSP de bouw mogelijkheden weg te bestemmen als deze niet worden benut.

Ook het toevoegen van een andere functie op de bedrijfspercelen is geen optie. Heerlen staat de komende decennia voor een ingrijpende transitieopgave op het gebied van ruimte en vastgoed.

Demografische en economische ontwikkelingen hebben geleid tot het eind van het groeitijdperk. Een van de gevolgen daarvan is een afnemende vraag naar vastgoed. Feitelijk is er nu al te veel vastgoed in de stad. Dat leidt tot een hogere noodzaak van het maken van keuzes, om zodoende tot een betere afstemming van het juiste programma op de juiste plek te komen.

Transitieopgaven worden primair gericht op het verbeteren van bestaande bebouwing op zodanige wijze dat bestaand vastgoed kan worden aangepast en hergebruikt. Om ook in de toekomst een aantrekkelijke stad te blijven, wil Heerlen letterlijk bouwen aan een compactere, maar betere stad.

Een functiewijziging en bijbehorende bedrijfsverplaatsing is in bestemmingsplan MSP dan ook niet aan de orde en gelet op het vorenstaande niet opportuun.

Ad 3) Hetgeen reclamanten opmerken met betrekking tot de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag autowrakken' heeft betrekking op perceel 3322.

Perceel 3322 maakt sinds jaar en dag onderdeel uit van het autosloopbedrijf en de verleende vergunning voor de inrichting. In het Activiteitenbesluit zijn de voorschriften opgenomen waar aan moet worden voldaan met betrekking tot de milieuaspecten in zake de demontage van wrakken. De ruimtelijk inpassing in de omgeving is hierdoor gewaarborgd.

De rechtbank heeft inderdaad overwogen dat de opslag van wrakken een onzelfstandig onderdeel is van het bedrijf. Deze overweging heeft plaatsgevonden om te bepalen of de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid van artikel 17, lid 6 van de planregels het bestemmingsplan Palemig kon worden toegepast. De rechtbank was van oordeel dat dit niet mogelijk was. De reden hiervoor was dat dit artikel alleen zag op de vestiging van nieuwe bedrijven en de opslag van de wrakken onderdeel is van het bestaande bedrijf.

Dit zegt niets over de mogelijkheid om planologisch een onderscheid te maken tussen bedrijfsactiviteiten van één inrichting. Door op perceel 3322 het gebruik in de zwaardere milieucategorie te beperken tot de opslag van wrakken, wordt voorkomen dat op deze locatie demontage van de wrakken kan plaatsvinden.

Een definitie van autowrak ontbreekt inderdaad in het ontwerp bestemmingsplan MSP. Omdat is gebleken dat de bedrijfsvoering van het sloopbedrijf ook ziet op de sloop van tweewielige voertuigen zal de aanduiding gewijzigd worden in 'specifieke vorm van bedrijf – opslag wrakken'. Wrakken zal worden gedefinieerd in lijn met de hiervoor geldende regelgeving.

Reclamanten zijn daarnaast van mening dat voor het (gewijzigd) opnemen van de voornoemde aanduiding en de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' (percelen 3694 en 3700), 'specifieke vorm van bedrijf – autosloperij' (perceel 3696) 'specifieke vorm van bedrijf – autospuitinrichting (perceel 3696) geen toets aan wet- en regelgeving heeft plaats gevonden. In het bestemmingsplan Palemig hebben deze percelen de volgende bestemming:

Perceel	Bestemming	Doeleindenomschrijving verkort weergegeven
3322	Bedrijven 2 B2	Bedrijven en handel zoals voorkomend in de categorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst en voor de uitoefening van een autosloperij
3694	Bedrijven 1 B1 aanduiding III	Bedrijven en handel zoals voorkomend in de categorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst, tevens bestemd voor een aannemersbedrijf
3700	Bedrijven 1 B1 aanduiding III	Bedrijven en handel zoals voorkomend in de categorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst, tevens bestemd voor een aannemersbedrijf
3696	Bedrijven 2 B2 Aanduiding V	Bedrijven en handel zoals voorkomend in de categorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst en voor de uitoefening van een autosloperij en een autospuitinrichting

Reclamanten gaan er van uit dat de functieaanduidingen een wijziging zijn ten opzichte van het planologische regime van het bestemmingsplan Palemig. In dit bestemmingsplan was een vergelijkbaar gebruik, zoals nu geregeld in de aanduidingen, reeds mogelijk zoals blijkt uit bovenstaand overzicht en heeft er géén verzwaring van het toegestane gebruik plaatsgevonden. Het bestemmingsplan MSP heeft een voornamelijk conserverend karakter en daarbij worden vigerende rechten overgenomen, voor zover wet – en regelgeving hierbij geen belemmering vormen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is bekeken in hoeverre de toegekende aanduidingen voldoen aan de VNG-richtlijnen 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze publicatie is in hoofdstuk 5 een stappenplan opgenomen om bestaande situaties te beoordelen bij een planherziening. Het gebied waar de woning van reclamanten in is gelegen wordt gekenmerkt door het voorkomen van verschillende functies (bedrijven, dienstverlening) en is te kenmerken als een 'gemengd gebied'¹. Stap 1 van het stappenplan toetst aan de richtafstanden van de publicatie, waarbij voor de afstand tot een gemengd gebied rekening mag worden gehouden met de vermindering van één stap. De aanduidingsvlakken op de percelen 3694, 3700 en 3696 voldoen niet geheel aan deze richtafstanden. De oppervlakte van deze aanduidingsvlakken zal op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan MSP worden teruggebracht. De afstand van een eventuele autosloperij op perceel 3696 tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt 50 meter. De afstand van een eventueel aannemersbedrijf of een autospuitinrichting tot de dichtstbijzijnde woning wordt 30 meter.

Ad 4) In het bestemmingsplan is in artikel 21 de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding opgenomen, om deze belangen te beschermen. In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan toegezonden aan de Tennet TSO bv als beheerder van de hoogspanningsverbindingen. Het bestemmingsplan is door deze beheerder beoordeeld en akkoord bevonden, aangezien de bovengenoemde dubbelbestemming is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Ad 5) De formulering van artikel 5.4.1 en 5.4.2 zijn ons inziens duidelijk. De afwijkingmogelijkheid biedt de mogelijkheid om, middels een omgevingsvergunning, bedrijven toe te staan die niet voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Aan de toepassing zijn voorwaarden verbonden, die er voor zorgen dat het toestaan van een dergelijk bedrijf niet leidt tot een grotere belasting voor de omgeving. Daarnaast wordt in artikel 5.4.2 van de planregels uitdrukkelijk gekeken naar de uitvoerbaarheid en de belangen van aangrenzende gebruikers en eigenaren. Dit leidt er toe dat de omgeving niet in een nadeligere positie zal worden gebracht en er geen sprake is van rechtsonzekerheid bij de toepassing van deze regeling.

Ad 6) Gezien het bovenstaande worden enkele aanpassingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan MSP, waardoor de belangen van reclamanten ons inziens voldoende gewaarborgd zijn.

Conclusie:

Het bestemmingsplan zal deels worden gewijzigd zoals gevraagd in de zienswijze.

¹ ECLI:NL:RVS:2015:3525

ZIENSWIJZE 2:

1. ARAG SE Nederland heeft een zienswijze ingediend namens twee bewoners van de Kapelweg, gericht op de in het bestemmingsplan MSP opgenomen bedrijfsmatige activiteiten nabij de woning van reclamanten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit gebied als rommelig gekenschetst. Zij verbazen zich daarom er over dat in het ontwerpbestemmingsplan de feitelijke situatie als uitgangspunt wordt genomen en deze wordt verslechterd door bepaalde bedrijfsmatige ontwikkelingen mogelijk te maken. De uitbreiding van de autosloperij op de percelen achter reclamanten vormt naar hun mening een onaanvaardbare aantasting van hun woongenot en een verdere verrommeling van de omgeving.
2. Omdat een bestemmingsplan een planologische regeling voor 10 jaar beoogt te zijn, verwachten reclamanten een verdergaande visie op de omgeving. Het zou van inzicht getuigen om de bedrijfsactiviteiten, inclusief de autosloperij te beëindigen en te verplaatsen. De ogen worden gesloten voor de belangen van de bewoners aan de Kapelweg. De in procedure gebrachte ontwerpvergunning voor de autowrakkeninrichting bevat volstrekt onvoldoende waarborgen voor de woonomgeving. Op het betreffende perceel ligt de aanduiding 'aannemersbedrijf'. Als dit een signaal is om de uitbreiding van de inrichting niet toe te staan, juichen reclamanten dat toe. Zij vragen wel om in dat geval expliciet aan te geven dat de afwijkingsbevoegdheid niet kan worden gebruikt ten behoeve van deze ontwikkeling.

Reactie gemeente

- Ad 1) Het bestemmingsplan heeft een voornamelijk conserverend karakter, waarbij vigerende rechten worden overgenomen. Tenzij dit in strijd is met gewijzigd beleid of wet- en regelgeving. Zoals bij ieder bestemmingsplan dient hierbij een belangenafweging te worden gemaakt. De bestaande rechten van alle eigenaren en gebruikers van de gronden binnen het bestemmingsplan maken onderdeel uit van deze afweging. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemer' is daarom gehandhaafd op de percelen achter het perceel van reclamanten. De uitbreiding van de autosloperij is niet meegenomen in het bestemmingsplan MSP omdat hiervoor een omgevingsvergunning in procedure is gebracht, die nog niet is verleend. De beoordeling of de uitbreiding van dit bedrijf plaats kan vinden met voldoende waarborgen voor de omgeving, wordt beoordeeld in het kader van dit vergunningstraject. Omdat in het bestemmingsplan MSP voor de bedrijfspercelen achter reclamanten de vigerende regeling is overgenomen vindt er geen verslechtering plaats door de voorliggende bestemmingsplanregeling.
- Ad 2) In de reactie van de gemeente onder ad 2 bij zienswijze 1 is uitgelegd dat het toevoegen van een andere functie ter plaatse van de autosloperij niet vanzelfsprekend is, omdat de toevoeging van woningen en ander commercieel en/of maatschappelijk vastgoed niet wenselijk is. De gemeente kent immers een groot leegstandpercentage voor vastgoed. Het vergunningstraject voor de uitbreiding van de autosloperij maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure en wordt hier verder niet besproken.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

ZIENSWIJZE 3:

1. Rasser Advocaten maakt namens de naamloze vennootschap Thes Nederland n.v. een zienswijze kenbaar met betrekking tot de wijze waarop in het ontwerp bestemmingsplan MSP invulling wordt gegeven aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de percelen Schandelerboord 19-25. Reclamante meent dat zij ten onrechte wordt beperkt in haar bouw- en gebruiksmogelijkheden.

1. In het ontwerp bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'supermarkt' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 1'. Uit de planregels volgt dat de gronden bestemd zijn voor in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijven van categorie 2 of lager en ter plaatse van functieaanduiding 'supermarkt' uitsluitend op de begane grond een supermarkt met een maximum bruto-vloeroppervlak van 3.250 m² is toegestaan.
Reclamante kan zich niet verenigen met de wijze waarop de supermarkt planologisch is verankerd in het ontwerp bestemmingsplan. Aan de percelen is ten onrechte de bestemming 'Bedrijf' toegekend, terwijl dit 'Detailhandel' had moeten zijn. De reden hiervoor is dat het toekennen van de bestemming 'Bedrijf' in combinatie met de functieaanduiding 'supermarkt' in strijd is met de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP) 2012.
2. Binnen de bestemming 'Detailhandel' moet het huidige gebruik van de percelen worden toegestaan. Dus naast de supermarkt ook de thans aanwezige Gall & Gall en de verkoop van bloemen. De drogisterij-activiteiten passen ook binnen deze bestemming. Dit vraagt wel een herformulering en verruiming van de definitie voor detailhandel zoals opgenomen in artikel 1.43 van de planregels.
3. Reclamante kan zich ook niet verenigen met de omstandigheid dat in het ontwerpbestemmingplan geen uitbreidingsmogelijkheid voor de supermarkt is opgenomen. Reclamante meent hierdoor te worden beperkt in haar rechten, omdat onder het vigerende bestemmingsplan 'Heerlen Noord' een uitbreiding van maximaal 10% mogelijk was, nadat het college hiervoor een vrijstelling had verleend.
4. Reclamante meent dat de wijzigingsbevoegdheid van artikel 5.5 van de planregels moet worden geschrapt. De wijzigingsmogelijkheid maakt het mogelijk de aanduiding 'supermarkt' te verwijderen, met dien verstande dat a) het gebruik van het gebouw als supermarkt is gestaakt en b) indien een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een supermarkt is verleend, deze is ingetrokken. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan reclamante het door haar gewenste gebruik niet meer uitoefenen. Bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is dan ook onvoldoende rekenschap gegeven aan de gevolgen hiervan voor reclamante.
Daarnaast meent reclamante dat de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende objectief is begrensd. Reclamante gaat er van uit dat de voorwaarde onder a betekent dat zolang zij ter plaatse een supermarkt wenst te exploiteren geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Reclamante gaat er voorts van uit dat, indien de huidige huurder besluit te stoppen met exploiteren van de supermarkt, zij tenminste een redelijke termijn van één jaar krijgt om te zorgen voor een nieuwe huurder voor de exploitatie van een supermarkt.
Het bepaalde onder b van artikel 5.5 van de planregels is eveneens onvoldoende objectief begrensd, omdat de opsomming van de intrekingsgronden, zoals opgenomen in de Wabo limitatief is.
Overigens meent reclamante dat er geen reden bestaat om de wijzigingsbevoegdheid op te nemen, nu het gebruik van de opstallen als supermarkt beleidsmatig niet onwenselijk is en dit gebruik niet verstorend werkt op de regionale retailstructuur.
5. Met betrekking tot de bedrijfswoning merkt reclamante op dat de functieaanduiding 'bedrijfswoning' volgens de SVBP 2012 uitsluitend mogelijk is als functieaanduiding in de bestemming 'Wonen'. In het ontwerpbestemmingsplan had de bedrijfswoning moeten worden toegestaan binnen het bouwvlak van de bestemming 'Detailhandel'.
Daarnaast is voor de bedrijfswoning ten onrechte een goothoogte van 7 meter opgenomen, terwijl de bedrijfswoning feitelijk en conform vergunning een goothoogte van 7,5 meter heeft.
6. Reclamante merkt tot slot op dat bij de toegestane bouwhoogte in het ontwerpbestemmingplan geen rekening is gehouden met de op de verdieping aanwezige en vergunde kantine. Ter plekke is ten onrechte slechts een bouwhoogte van 6 meter opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

7. Concluderend verzoekt reclamante om aan de percelen Schandelerboord 19-25 de bestemming 'Detailhandel' toe te kennen, de aan de orde zijnde definities te verruimen, de maximale bouw- en goothoogte ten aanzien van de bedrijfswoning en de kantine te verhogen, een uitbreiding mogelijk te maken van het maximum toegestane bruto-vloeroppervlak en artikel 5.5 uit de planregels te schrappen.

Reactie gemeente

Ad 1. De stelling van reclamante dat de bestemming 'Detailhandel' aan de locatie zou moeten zijn toegekend berust op een onjuiste uitleg van de SVBP2012. De toekenning van bestemmingen wordt immer bepaald door de kaders van een goede ruimtelijke ordening en niet door de SVBP2012. De SVBP2012 geeft enkel normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 van de SVBP2012 is van toepassing op de bestemmingen die aan gronden worden toegekend. De bestemming brengt tot uitdrukking welke gebruiksdoelen of functies aan de in het plan gelegen gronden worden toegekend.

Paragraaf 3.3 van de SVBP2012 waar reclamante naar verwijst gaat over de naamgeving van de bestemming, die wordt bepaald op basis van de gebruiksdoelen/functies, die met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de gronden worden toegekend. Hierin wordt beschreven hoe de naam van de bestemming wordt bepaald, om eenduidigheid in de naamgeving van de bestemmingen te bewerkstelligen. Voor de bestemmingen is een bindende lijst van hoofdgroepen opgesteld. In de paragraaf 3.3 wordt verwezen naar de functielijst, zoals bedoeld in de zienswijze van reclamante. Deze lijst is bedoeld om bij vergelijkbare functies/gebruiksdoelen een zelfde bestemming toe te kennen.

Dit betekent echter niet dat een functieaanduiding altijd dient te passen in de hoofdgroep van deze functielijst. In paragraaf 2.1 van de SVBP2012 is immers opgenomen dat een bestemmingsplan ook aanduidingen kan bevatten om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot gebruik- of bouwmogelijkheden.

In paragraaf 3.3 van de SVBP2012 is het volgende opgenomen met betrekking tot een functieaanduiding: *'een functie kan ook als functieaanduiding in elke gewenste bestemming worden gebruikt (zie paragraaf 5.3)*'. In deze laatst genoemde paragraaf staat het volgende: *'Een functieaanduiding wordt gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemmingsvlak of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Zo kan worden aangegeven dat ter plaatse alleen een bepaalde, met name genoemde functie is toegestaan of juist is uitgesloten. Functieaanduidingen kunnen ook worden gebruikt om op een bepaalde locatie een specifieke, niet bij de bestemming passende, functie toe te laten of om functies binnen een bestemming in boven elkaar gestapelde lagen mogelijk te maken.*'

Bij het toekennen van een bestemming in het ontwerp bestemmingsplan MSP aan de gronden ter plaatse van de Schandelerboord 19-25 is er voor gekozen de bestemming 'Bedrijf' voort te zetten. Gezien de ligging van de locatie buiten een cluster en het geldende en toekomstige retailbeleid (paragraaf 2.3.6 en 2.3.7 van de toelichting en onderstaand onder punt ad 4) kan niet worden gesteld dat een detailhandelsbestemming past binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening. Deze bestemming is daarom niet toegekend aan de locatie. Om tegemoet te komen aan de rechten en belangen van reclamante is er voor gekozen om het bestaande gebruik als supermarkt mogelijk te maken middels een functieaanduiding 'supermarkt' binnen de bestemming 'Bedrijf'. Zoals uit het bovenstaande volgt, is deze wijze van bestemmen niet in strijd met de SVBP2012.

Ad 2) Uitgangspunt bij de wijze van bestemmen van de locatie Schandelerboord 19-25 is om het huidige, onder het overgangsrecht vallende, gebruik mogelijk te maken. Uit de definitie van het begrip supermarkt, zoals vastgelegd in artikel 1.85 van de regels van het bestemmingsplan MSP, blijkt dat de verkoop van bloemen, non-food en drogisterij-artikelen in een ondergeschikt mate mogelijk is. Een supermarkt wordt immers omschreven als een 'grootschalig detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak'. Gezien de term 'in hoofdzaak' is voor de ondergeschikte verkoop van de bovengenoemde artikelen binnen het huidige winkelconcept geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

De slijterijactiviteiten passen niet in deze begripsomschrijving in het bestemmingsplan. Hier is sprake van een aparte winkel, die geen grootschalige detailhandelsbedrijf is en enkel producten die niet passen in de omschrijving van artikel 1.85 van de regels. Omdat deze activiteiten wel vallen onder het overgangsrecht, zal de functieaanduiding 'speciale vorm van detailhandel – slijterij' worden toegevoegd, ter plaatse van de huidige slijterij.

De wijzigingsbevoegdheid van artikel 5.5 van de planregels zal zodanig worden aangepast, dat deze ook van toepassing zal zijn op de functieaanduiding 'speciale vorm van detailhandel – slijterij'. De reden hiervoor is de ligging buiten een in het retailbeleid aangewezen cluster. Voor verdere uitleg van dit beleid wordt verwezen naar het gestelde onder ad 4.

Ad 3) De overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Heerlen Noord zijn vastgelegd in artikel 45 Van de voorschriften. Lid 1 van de overgangsbepaling ziet op het overgangsrecht m.b.t. bouwwerken. In dit lid is de mogelijkheid opgenomen om het grondoppervlak van een bouwwerk dat onder het overgangsrecht valt, na toepassing van een vrijstelling, te vergroten met maximaal 10%. Deze regeling is echter niet van toepassing op de locatie Schandelerboord 19-25. De reden hiervoor is dat de gebouwen in het bestemmingsplan Heerlen Noord positief zijn bestemd en dus niet vallen onder het overgangsrecht. In het bestemmingsplan MSP zijn deze bouwrechten één-op-één overgenomen.

Het overgangsrecht is enkel van toepassing op het gebruik van de gebouwen als supermarkt en slijterij. Het overgangsrecht voor gebruik is geregeld in het tweede lid van artikel 45 van de voorschriften het bestemmingsplan Heerlen Noord en kent géén mogelijkheid om dit gebruik te vergroten. Er is dan ook geen sprake van een inperking van de rechten van reclamante.

Ad 4) De wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.5 van de planregels is opgenomen om, binnen de looptijd van het bestemmingsplan MSP, de planologische mogelijkheid om aan de Schandelerboord een supermarkt te vestigen, te verwijderen.

Dit is wenselijk gezien het grote leegstandspercentage van 20% van winkels dat de gemeente Heerlen en de Parkstadregio kenmerkt. Daarom is begin 2011 de Retailstructuurvisie 2010-2020 vastgesteld door de Parkstadraad. Het doel van dit beleid is het overeind houden van weliswaar minder, maar completere en toekomstbestendigere clusters van winkels.

Dat betekent, dat er – soms pijnlijke – keuzes zijn gemaakt voor een aantal clusters die de gemeenten in de toekomst beleidsmatig graag overeind willen houden. Alleen wanneer de afgenomen marktpotentie wordt gebundeld, kunnen die clusters overleven. De te behouden clusters zijn in de Retailstructuurvisie benoemd. Alle overige locaties krijgen dus in principe te maken met een uitsterf beleid. Dat is aangekondigd in de Retailstructuurvisie.

De locatie Schandelerboord 19-25 valt buiten elk aangewezen cluster. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan worden voorkomen dat, na beëindiging van het huidige gebruik, opnieuw een supermarkt wordt gevestigd aan de Schandelerboord 19-25, die niet past binnen dit beleid. Uit jurisprudentie volgt dat het instrument van een wijzigingsbevoegdheid hiertoe kan worden ingezet.²

Reclamante voert aan dat hierbij onvoldoende rekenschap is gegeven aan de gevolgen van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor reclamante. Bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is het belang waar het retailbeleid op is gericht (minder, maar sterke voorzieningenclusters) afgewogen tegen het belang van reclamante. Hierbij is meegenomen dat het gebruik van de gebouwen als supermarkt tot dusver nog niet planologisch was verankerd, omdat een supermarkt op deze locatie niet wenselijk was/is. Daarnaast kan reclamante het perceel en de gebouwen nog steeds voor bedrijfsmatige doeleinden gebruiken.

Reclamante is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende objectief is begrensd, omdat niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder de voorwaarde a. De formulering van de voorwaarde onder a is echter geheel helder: zodra het gebruik van het gebouw als supermarkt is gestaakt, betekent dat aan deze voorwaarde wordt voldaan zodra er geen supermarkt meer aanwezig is in de gebouwen. Deze voorwaarde gaat dus niet uit van de wens van reclamante om ter plaatse wel of geen supermarkt te laten exploiteren, maar betreft een feitelijke situatie.

Reclamant wenst in dat geval een redelijke termijn van één jaar de te krijgen om te zorgen voor een nieuwe huurder voor de exploitatie van een supermarkt.

² ECLI:NL:RVS:2016:1812

In het ontwerpbestemmingsplan is geen termijn verbonden aan de mogelijkheid om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan direct worden toegepast, indien exploitatie van de huidige supermarkt stopt. Dit betekent dat reclamante in een nadeligere positie zou worden gebracht in vergelijking met de situatie dat het gebruik van het pand van reclamante nog onder het overgangsrecht zou vallen. Immers, onder het overgangsrecht betekent een onderbreking van het gebruik op zichzelf nog niet dat dit gebruik na de hervatting ervan, niet is aan te merken als voortgezet gebruik. Of sprake is van voortgezet gebruik hangt af van de duur en de oorzaak van de onderbreking en de getoonde intentie om het gebruik voort te zetten.³

Om reclamante vergelijkbare mogelijkheden te bieden als onder het overgangsrecht, zal de wijzigingsbevoegdheid worden gewijzigd in het vast te stellen bestemmingsplan MSP. In artikel 5.5 van de planregels wordt toegevoegd dat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast, nadat het gebruik als supermarkt gedurende minimaal één jaar is gestaakt.

Het bepaalde onder b van artikel 5.5 is volgens reclamante ook onvoldoende objectief begrensd. Onder b is opgenomen dat een verleende omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een supermarkt is verleend, deze is ingetrokken. Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, na vaststelling van het wijzigingsplan alsnog gebruik zou kunnen worden gemaakt van een reeds verleende, maar nog niet gerealiseerde, vergunning voor (ver)bouw van de panden ten behoeve van een supermarkt. Intrekking van een dergelijke vergunning is mogelijk op grond van artikel 2.33 tweede lid onder a Wabo. Ter verduidelijking van de regeling van artikel 5.5 onder b van de planregels, zal in het vast te stellen bestemmingsplan worden toegevoegd dat het gaat om een verleende, nog onbenutte, omgevingsvergunning voor de (ver)bouw van een supermarkt.

Reclamante is van mening dat er geen reden bestaat om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Reclamante verwijst hierbij naar een passage in paragraaf 7.3.3. van de Retailstructuurvisie, te weten dat ontwikkelingen op het laagste schaalniveau (tot 3.500 m²) behoren tot de competenties van de desbetreffende gemeente. De conclusie dat de supermarkt aan de Schandelerboord 19-25 op basis van deze paragraaf beleidsmatig niet onwenselijk zou zijn, berust op een verkeerde lezing en interpretatie van deze passage. Deze opmerking is gemaakt binnen de context van de 'lokaal verzorgende centra'; als er binnen de, als zodanig *aangewezen* lokaal verzorgende clusters nog impulsen wenselijk zouden zijn die een omvang hebben van minder dan 3.500 m², dan is het aan de desbetreffende gemeente om daar een afweging in te maken. In paragraaf 7.4 Richtbeeld invullingsprofielen, staat op pagina 78 het richtbeeld en de aanwijzing van de lokaal verzorgende centra benoemd. Dit zijn relatief grote winkelclusters met een groot verzorgingsgebied, vaak stadsdeelclusters zoals Heerlerheide-centrum en GiesenBautsch. Als deze toch al vrij grote clusters een toevoeging nodig hebben ter versterking, dan wordt de afweging daarover overgelaten aan de desbetreffende gemeente. Voor de locatie Schandelerboord 19-25 betekent dit tweemaal:

1. zelfs als de 3.500 m²-afweging wel aan de orde zou zijn, dan nog betreft dit een *bevoegdheid*, geen verplichting, voor de gemeente om hierin een goede belangenafweging te maken.
2. de hier gevestigde supermarkt is **niet** aangewezen als lokaal verzorgend cluster, dus daarop is deze passage niet van toepassing.

Sterker nog, de locatie Schandelerboord 19-25 valt *buiten* elk aangewezen cluster, aangezien deze geen deel uitmaakt van Heerlen-centrum noch van de aangewezen cluster in de wijk Meezenbroek-Schaesbergerveld-Palemig, waarin de locatie qua buurtindeling ligt. Daarmee valt de locatie onder het in de Retailstructuurvisie opgenomen Richtbeeld van Verspreid Winkelaanbod (paragraaf 7.4, pagina 80), waarin staat beschreven dat deze locaties geen onderdeel uitmaken van de retailstructuur, dat er niet wordt ingezet op opwaardering van de winkelfunctie, dat deze beleidsmatig worden onttrokken aan de voorzieningenstructuur en het perspectief op termijn bestaat uit sanering.

Aangezien ook de gemeente Heerlen de Retailstructuurvisie in december 2011 heeft gepubliceerd als eigen beleid, mag dit als voldoende bekend worden verondersteld. Gezien de feitelijke context in onze regio van een overaanbod aan winkelpanden en -locaties en een bovengemiddeld leegstandscijfer, wordt ook één enkele supermarkt op een verkeerde plek al structuurverstoring geacht.

³ ECLI:NL:RVS:2013:1028

Dit is ook beschreven in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) uit 2014, waarin staat dat Limburg in toenemende mate 'van alles te veel' heeft: te veel winkels, te veel kantoren, etc.. Dit overaanbod vormt een serieuze bedreiging van de leefbaarheid alsook van het economisch functioneren van de regio. Bij een te groot overaanbod is de marktspanning te laag om nog goed te kunnen functioneren. Zonder sturing bestaat er een reëel risico dat er willekeurig verspreid 'gaten' vallen in de voorzieningenstructuur. Aangezien een willekeurige verdeling van winkellocaties ongunstig is voor de leefbaarheid van onze inwoners, is ook in het POL uitgegaan van een heldere voorzieningenstructuur.

Dit POL-uitgangspunt is door de achttien Zuid-Limburgse gemeenten inmiddels uitgewerkt in een intergemeentelijke Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL), die nog strakkere keuzes en afspraken maakt om gezamenlijk te komen tot een indamming van het overaanbod. Deze visie is als ontwerp op 21 juli 2017 ter inzage gelegd. Daarin hebben juist supermarkten een belangrijke rol, aangezien deze de dragers zijn van alle boodschappenclusters. Een boodschappencluster zonder supermarkt is in de huidige tijd kansloos. Het uitgangspunt is dan ook om te sturen op complete clusters met een of meer supermarkten. Solitaire en vooral verspreid liggende supermarkten staan haaks op dat uitgangspunt; gezien de oververzadiging aan supermarktmeters kan een solitaire supermarkt, die dan dus niet meer in een cluster gaat zitten, zeker structuurverstrend werken. Daarom zijn juist voor supermarkten afstemmingsafspraken gemaakt in de SVREZL.

Ad 5) Zoals verduidelijkt onder ad 1 is het wel mogelijk om een functieaanduiding, i.c. de aanduiding 'bedrijfswoning' te gebruiken in de bestemming 'Bedrijf'. Deze wijze van bestemming is dan ook in overeenstemming met de SVBP2012.

Wat betreft de locatie van de bedrijfswoning is aangesloten bij de vergunde situatie. In het bestemmingsplan Heerlen Noord was het daarnaast ook niet toegestaan om de bedrijfswoning vrijelijk binnen het bebouwingsvlak te bouwen.

Hetgeen reclamante opmerkt over de bouwhoogte van de bedrijfswoning is juist. De goothoogte van de bedrijfswoning zal in het vast te stellen bestemmingsplan MSP worden aangepast tot 7,5 meter.

Ad 6) De bouwhoogte van de kantine op de verdieping is, in tegenstelling tot wat reclamante stelt, minder dan 6 meter. Dat blijkt uit de tekeningen die onderdeel uitmaken van de vergunning voor de remodeling van de supermarkt van 2011. De bouwhoogte ter plaatse van de kantine hoeft derhalve niet te worden aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan MSP.

Naar aanleiding van de zienswijze is geconcludeerd dat het functieaanduidingsvlak dat het gebruik als supermarkt mogelijk maakt, in het ontwerpbestemmingsplan MSP groter is dan de mogelijkheden onder het overgangsrecht. Aangezien het gebruik als supermarkt onder het overgangsrecht beperkt is tot de contour van de huidige gebouwen zal het functieaanduidingsvlak 'supermarkt' in het vast te stellen plan gelegd worden op het deze contour.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet volledig gewijzigd zoals gevraagd in de zienswijze. De wijzigingsbevoegdheid van artikel 5.5 van de planregels zal worden aangepast. Daarnaast zal de goothoogte ter plaatse van de bedrijfswoning op de verbeelding worden aangepast, conform de vergunde situatie. Het functie-aanduidingsvlak 'supermarkt' zal worden verkleind tot de contouren van de gebouwen.

ZIENSWIJZE 4:

Stibbe Advocaten en notarissen dient een zienswijze in namens Albert Heijn B.V., Gall & Gall B.V. en Ahold Europe Real Estate & Constructions B.V. de kern van de zienswijze is dat de Gall & Gall-vestiging in het ontwerpbestemmingsplan MSP niet positief is bestemd.

Omdat er geen zicht bestaat op beëindiging van de supermarktactiviteiten tijdens de planperiode kan deze niet nogmaals onder het overgangsrecht worden gebracht. Daarom is de supermarkt planologisch geregeld door de toevoeging van de functieaanduiding 'supermarkt'. De Gall & Gall valt echter niet onder het bereik van deze functieaanduiding, noch onder het bereik van de bedrijfsbestemming en valt daardoor wel nog onder het overgangsrecht. Nu ook voor het slijterijbedrijf geen zicht bestaat op beëindiging van dit gebruik binnen de planperiode, verzoeken reclamanten om de slijterij op dezelfde wijze als de supermarkt positief te bestemmen in het vast te stellen bestemmingsplan MSP.

Reactie gemeente

De slijterij past, zoals reclamanten stellen, inderdaad niet in de wijze waarop het in huidige gebruik in de gebouwen aan de Schandelerboord is bestemd in het ontwerpbestemmingsplan MSP.

Aangezien de slijterij ook onder het overgangsrecht valt zal deze positief worden bestemd in het vast te stellen bestemmingsplan MSP, door middel van een functieaanduiding op de verbeelding en een bijbehorende regeling in de bestemming 'Bedrijf'.

Omdat de slijterij, net als de op de locatie Schandelerboord 19-25 gevestigde supermarkt, niet gelegen is in een aangewezen cluster en dus niet past binnen het retailbeleid, zal de wijzigingsbevoegdheid van artikel 5.5 zodanig worden aangepast dat deze ook van toepassing is op het gebruik als slijterij. Voor verdere uitleg wordt verwezen naar hetgeen is opgemerkt bij ad 4 van zienswijze 3.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze, door de toevoeging van de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – slijterij', ter plaatse van de huidige slijterij. Daarnaast wordt de slijterij opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 5.5 van de planregels.

ZIENSWIJZE 5:

Boels Zanders Advocaten dienen een zienswijze in namens Martel BV, Mauran Holding BV, Société d'études et d'exploitation des minéraux Somin SA, en de heer van Ingen. Reclamanten zijn erkentelijk voor het bestendigen van de verleende omgevingsvergunning van 23 mei 2017 voor de bouw van woningen op de locatie Kapelweg 55 te Heerlen. In deze vergunning is de voorwaarde opgenomen dat pas mag worden gestart met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden op het moment dat sprake is van een goedgekeurd bodemonderzoek. Op dit moment vinden hierover gesprekken plaats met de gemeente. Er is nog geen duidelijkheid over de wijze waarop de bodemonderzoeken dienen te worden uitgevoerd en of eventueel vervolgonderzoeken en (sanerings)maatregelen noodzakelijk zijn. Dit maakt dat het moment van de start van de bouwwerkzaamheden tot dusver nog niet concreet is in te schatten.

In artikel 20.6.1 van de planregels is de mogelijkheid opgenomen om de bouwmogelijkheden van de locatie te verwijderen met dien verstande dat een termijn van één jaar is verstreken na het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Gelet op het bovenstaande is het voor reclamanten naar verwachting onhaalbaar om te kunnen voldoen aan deze voorwaarde in artikel 20.6.1 sub a van de planregels. Reclamant verzoekt daarom primair om de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid 2' op het perceel te verwijderen, dan wel subsidiair de in artikel 20.6.1 sub a van de planregels aan te passen, door de termijn van één jaar te wijzigen in een termijn van twee jaar.

Reclamanten merken nog op dat op de digitale verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl in de rechterkolom geen bouwvlak aanduiding is opgenomen.

Reactie gemeente

Zoals reclamanten stellen is aan de verleende omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat pas mag worden begonnen met de uitvoering van de bouw, nadat een bodemonderzoek is ingediend waar uit blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Het bij de zienswijze gevoegde gespreksverslag maakt duidelijk dat nog vervolgonderzoek en mogelijk sanering nodig is, voordat kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden.

Uit navraag bij de ambtenaren van de gemeente Heerlen, die uitvoering geven aan de taken op grond van de Wet bodembescherming, is gebleken dat voor de uitvoering van de bodemonderzoeken en een eventuele sanering naar waarschijnlijkheid de volgende stappen moeten worden doorlopen:

- het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek,
- het verwijderen van de bestaande verharding,
- de sloop van het bestaande gebouw,
- het uitvoeren van een 2^e aanvullend onderzoek,
- het opstellen van een saneringsplan,
- de aanvraag en afgifte van een beschikking op grond van de Wet bodembescherming (Wbb) (looptijd ca. 15 weken),
- de uitvoering van de saneringswerkzaamheden,
- het indienen van het saneringsverslag ten behoeve van instemming van het bevoegd gezag Wbb.

Met het doorlopen van deze stappen zal een termijn van ca. één jaar gemoed zijn.

De afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State⁴ heeft overwogen dat het verrichten van een bodemonderzoek, ook al gebeurt dit ter uitvoering van de aan de omgevingsvergunning verbonden voorwaarden, géén handeling is met gebruikmaking van de omgevingsvergunning.

Nu de omgevingsvergunning van 23 mei jl. voor de bouw van 9 woningen inmiddels onherroepelijk is en dus in rechte ontastbaar is dient bij het schrappen van onbenutte bouwtitels een belangenafweging plaats te vinden waarin ook de aspecten rechtszekerheid en rechtsgelijkheid een rol spelen.⁵ Hierbij dienen de belangen van betrokkenen te worden afgewogen. Bij de vaststelling van de wijzigingsbevoegdheid dient hiermee dan ook rekening te worden gehouden.

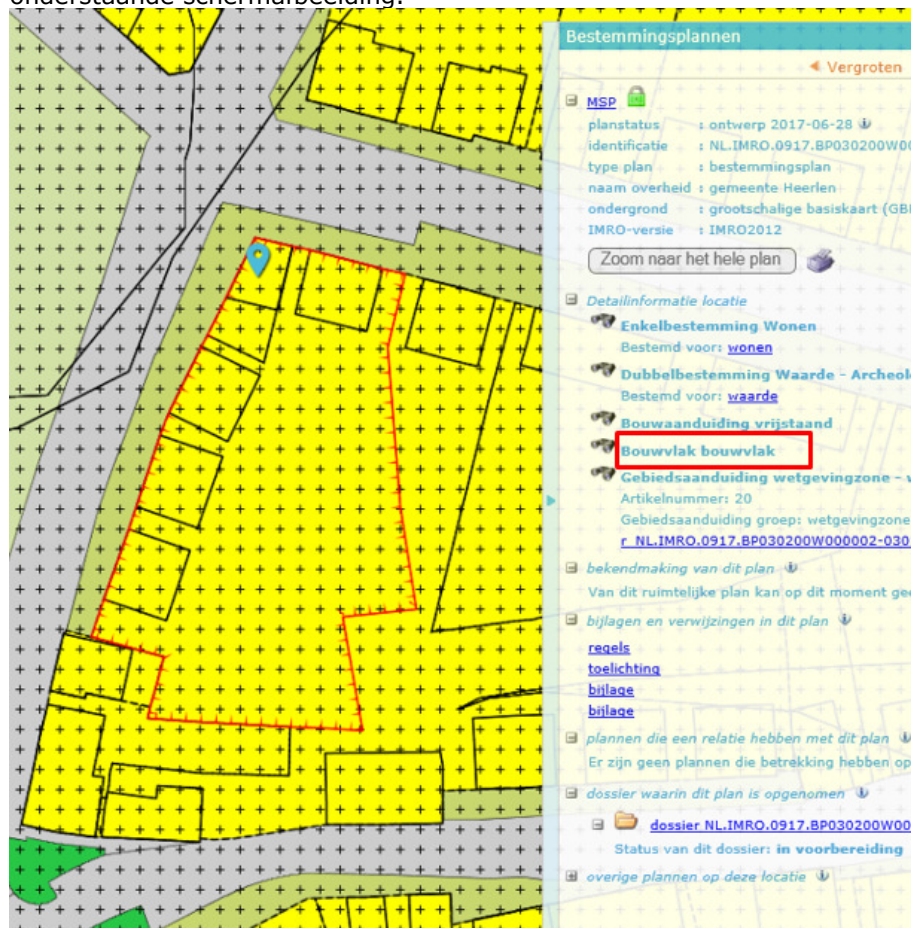
De mogelijkheid om uitvoering te kunnen geven aan de omgevingsvergunning wordt in dit geval bepaald door de tijdsperiode van één jaar, die nodig is om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de omgevingsvergunning. Om tegemoet te komen aan de belangen van reclamanten zal de termijn voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie worden gewijzigd in jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

⁴ ECLI:NL:RVS:32017:69

⁵ ECLI:NL:RVS:2014:1690

Voor de andere twee locaties waarvoor de wijzigingsbevoegdheid van artikel 20.6.1 van de planregels geldt hoeft deze termijn niet te worden aangepast. De inmiddels onherroepelijke omgevingsvergunningen voor het bouwen op deze locaties zijn verleend op 2 december 2015 en 7 september 2016. Van deze vergunningen kan onvoorwaardelijk gebruik worden gemaakt.

Het ontbreken van de bouwvlakaanduiding bij de detailinformatie op het landelijke portaal is ons niet gebleken, indien deze informatie wordt opgevraagd binnen een bouwvlak op de locatie. Zie onderstaande schermafbeelding.



Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd zoals gevraagd in de zienswijze, in zoverre dat de termijn van de wijzigingsbevoegdheid wordt aangepast.

