

# **INSPRAAK- EN VOOROVERLEGNOTA**

## **bestemmingsplan**

### **CITYPLAN HEERLEN**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen' heeft met ingang van 14 maart 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee inloopavonden geweest, op 19 en 21 maart, om het plan toe te lichten en vragen van eigenaren, bewoners en ondernemers te beantwoorden.

Tijdens de inspraakperiode kon eenieder een inspraakreactie indienen. Binnen de termijn zijn tijdig 58 reacties binnengekomen.

Gedurende deze periode is aan de vooroverleginstanties de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn 4 vooroverlegreacties ingekomen.

Dit verslag bevat een weergave van de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties en de wijze van afhandeling. In deze nota zijn de reacties verkort weergegeven. Bij de afweging van iedere reactie is echter steeds de volledige tekst van indiener betrokken.

#### **LEESWIJZER**

Gezien het grote aantal inspraakreacties, die inhoudelijk veel overeenkomsten vertonen, is deze inspraaknota opgedeeld in 3 delen:

1. Doel van de bestemmingsplanactualisatie en de geldende beleidsuitgangspunten voor winkels, kantoren, wonen en horeca.  
Hierbij is ook weergegeven welke gevolgen deze uitgangspunten hebben voor de bestemmingen in het ontwerp bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen'. Dit is uitgewerkt naar bestemming.
2. Wijze van afdoening per inspraakreactie.  
De beleidsuitgangspunten worden niet per inspraakreactie herhaald. Hierbij wordt verwezen naar het eerste deel van dit inspraakverslag. Er wordt wel nader ingegaan op de locatie waar de inspraakreactie betrekking op heeft.
3. Wijze van afdoening van de vooroverlegreacties.

# 1. DOEL BESTEMMINGSPLAN EN GELDENE BELEIDSUITGANGSPUNTEN

## DOEL

Het doel van het bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen' is om bij te dragen aan een getransformeerd mooi en levendig centrum van Heerlen. Deze opgave vraagt onder meer om een nieuw, actueel en onherroepelijk bestemmingsplan voor de binnenstad. Het plan biedt een kader voor wenselijke autonome ontwikkelingen. Daarnaast worden ongewenste ontwikkelingen door het bestemmingsplan tegengegaan.

In het Bidboek Urban Heerlen zijn de ambities benoemd om te komen tot een getransformeerd centrum. Daarnaast is regionaal en gemeentelijk beleid opgesteld, gericht op het behoud van de leefbaarheid in onze krimpregio.

In het bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan een aantal van de ambities uit het Bidboek en de gemeentelijke en regionale beleidsuitgangspunten en bestuursafspraken, waaronder de afspraken op het gebied van wonen, retail en kantoren.

Daarnaast draagt het bestemmingsplan bij aan de voorwaarden van de provinciale subsidiebeschikking voor Stedelijke Ontwikkeling gemeente Heerlen door voor 2025 het aantal m<sup>2</sup> winkels en kantoren in het centrum van Heerlen te verminderen.

## BELEIDSUITGANGSPUNTEN

### 1.1 STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG

#### 1.1.1 BESCHRIJVING BELEID

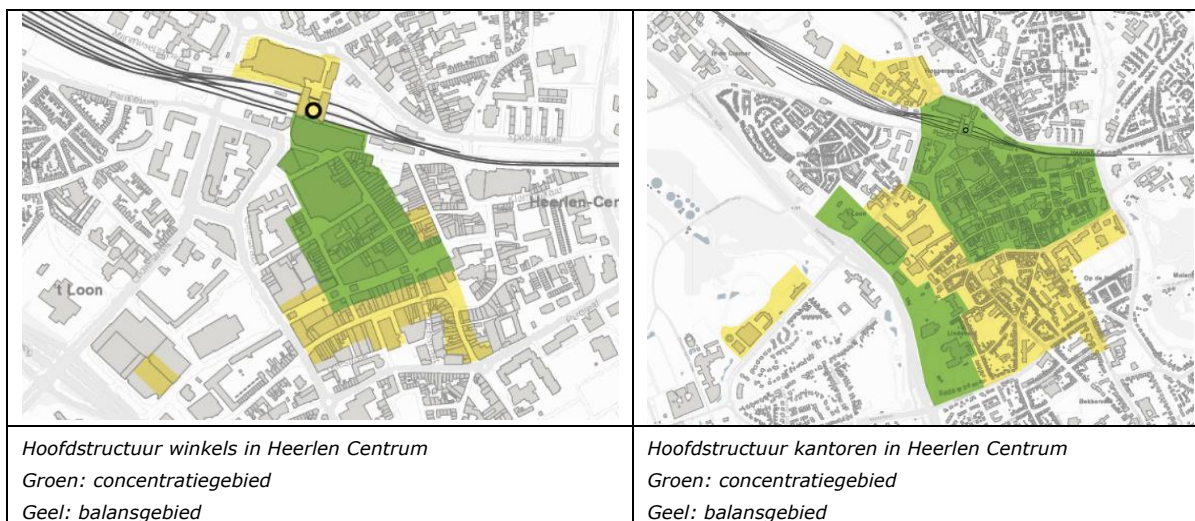
Het beleid over winkels en kantoren is beschreven in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL). Dit is regionaal beleid, dat door de raad van de gemeente Heerlen en de andere Zuid-Limburgse gemeenten is vastgesteld.

De regio wil dat er in Zuid-Limburg een goed leef-, werk- en vestigingsklimaat is en blijft. De economische situatie, de vergrijzing en het afnemen van de bevolking vraagt om een verandering in het denken en handelen. Daarbij is niet het toevoegen van functies belangrijk; de bestaande voorraad en de versterking van de kwaliteit van de bestaande winkels en kantoren moeten centraal staan.

De kern van deze structuurvisie is het versterken van de hoofdstructuur. Het doel hiervan is om de leefbaarheid in de kernen zo goed mogelijk in stand te houden en te verbeteren.

Dit betekent dat gemeenten hebben gekozen voor de sterkste locaties voor winkels en kantoren. Deze locaties vormen de hoofdstructuur. De hoofdstructuur is verdeeld in concentratiegebieden en balansgebieden. In concentratiegebieden zijn kwalitatieve en kwantitatieve toevoegingen nog mogelijk. In de balansgebieden zijn geen toevoegingen wenselijk en wordt ingezet op verbetering van de kwaliteit.

De grenzen van deze gebieden zijn terug te vinden op de onderstaande afbeelding.



Om de hoofdstructuur sterker te maken kunnen niet alle huidige winkels en kantoren buiten de hoofdstructuur blijven bestaan. Het is nodig om de marktspanning voor winkels en kantoren

groter te maken. Zo kan er een gezonde vraag-aanbodverhouding ontstaan. Om daar voor te zorgen is het noodzakelijk om ongewenste bestemmingsplanvoorraad buiten de hoofdstructuur terug te dringen.

#### 1.1.2 DETAILHANDEL-WINKELS

Voor winkels in het bijzonder is het volgende opgenomen in de SVREZL.

Het is belangrijk dat de kwaliteit van de binnensteden als belangrijke ontmoetingsplaatsen goed blijft en sterker wordt gemaakt. Daar liggen de grootste kansen voor vernieuwing. Een centrum wordt levendig en aantrekkelijk als er winkels zijn samen met andere voorzieningen (bijv. museum, theater, bioscoop), een mooie omgeving, cultuurhistorische gebouwen en als er mensen wonen. Door te kiezen voor compacte winkelgebieden waar winkels worden geclusterd kan de positie van het centrum gehandhaafd blijven. Dat is niet het geval als het winkelaanbod is versnipperd over het hele centrum of de hele stad.

In de SVREZL is daarom vastgelegd dat bestemmingsplannen géén ongewenste uitbreiding voor winkels mogen toelaten. Als bestemmingsplannen worden herzien moet ongewenste onbenutte planologisch ruimte voor winkels buiten de hoofdstructuur worden wegbestemd. Daarnaast is afgesproken om ongewenste benutte winkelbestemmingen buiten de hoofdstructuur (in bebouwing) te respecteren en alleen bij structurele leegstand van minimaal drie jaar de winkels weg te bestemmen.

Uit CBS-cijfers van december 2019 blijkt dat het aantal winkelvestigingen in Zuid-Limburg de afgelopen 10 jaar is gedaald met bijna 20%. Hier blijkt ook uit dat het nodig is om in te zetten op een compacter winkelgebied en zo te zorgen voor een aantrekkelijk en levendig centrum.

#### UITWERKING SVREZL VOOR GEBRUIK WINKEL-DETAILHANDEL PLANGEBIED CITYPLAN HEERLEN

- Bestemming Centrum:
  - de grens van deze bestemming in het Cityplan Heerlen komt overeen met het concentratiegebied voor winkels in de hoofdstructuur van de SVREZL. Uit het beleid volgt dat het wegbestemmen van onbenutte winkelmeters in dit gebied niet aan de orde is. Dit betekent dat de vigerende mogelijkheden voor detailhandel uit de nu nog geldende bestemmingsplannen worden overgenomen. Hierdoor is in de meeste panden detailhandel op alle verdiepingen mogelijk. Bij enkele panden zijn de mogelijkheden beperkt tot de begane grond en de daar onder gelegen verdiepingen, omdat dit overeenkomt met de planologische mogelijkheden in het nu nog geldende bestemmingsplan.
- Bestemming Gemengd:
  - Een deel van deze bestemming ligt in de hoofdstructuur en is aangewezen als balansgebied. Zie bovenstaande afbeelding onder 1.1.1. Het betreft de Geleenstraat, het noordelijk deel van de Akerstraat, een deel van het Pancratusplein, het westelijk deel van de Promenade en het zuidwestelijk deel van de Oranje Nassaustraat. De detailhandel mogelijkheden worden in het balansgebied overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Dat betekent dat hier winkelvloeroppervlak mogelijk is op de begane grond. Op de overige verdiepingen wordt winkelvloeroppervlak alleen positief bestemd waar dit aanwezig is.
  - Het overige deel in de gemengde bestemming ligt buiten de hoofdstructuur in het zgn. transitiegebied. Om er voor te zorgen dat de positie van het centrum van Heerlen wordt behouden is het noodzakelijk om winkels te clusteren in een compacter gebied. Om dit te bereiken worden (versnipperde) onbenutte winkels in het transitiegebied, buiten de hoofdstructuur, wegbestemd. Panden in het transitiegebied waar wel winkels aanwezig zijn, mogen dit gebruik voortzetten. Er wordt wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze panden: als er sprake is van structurele leegstand van minimaal 3 jaar kan door een wijziging van het bestemmingplan (wijzigingsplan) de mogelijkheid om een winkel in het pand te vestigen worden wegbestemd. Dit conform de regionale beleidsafspraken.
- De bestemmingen 'Gemend - Loon' en 'Gemengd - Klomp' vallen in het transitiegebied. Hier wordt dezelfde bestemmingssystematiek gehanteerd, als voor het transitiegebied in de gemengde bestemming. Hierdoor kan de benutte detailhandel worden voortgezet. Ook hier wordt, conform de regionale beleidsafspraken, de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na minimaal 3 jaar structurele leegstand de detailhandel mogelijkheden weg te bestemmen. Het Loon is voor een deel aangewezen als het balansgebied. Dit deel wordt uitgezonderd van de wijzigingsbevoegdheid.

### 1.1.3 KANTOREN

Voor kantoren is de belangrijkste opgave de verkleining van de kantorenmarkt. Er zijn steeds minder kantoren nodig. Dat komt omdat de werkzame bevolking afneemt, maar ook omdat veel werk wordt geautomatiseerd. Hierdoor wordt de werkgelegenheid voor administratieve functies minder.

Daarnaast neemt in kantoren het ruimtegebruik per arbeidsplaats af. Dit wordt in de toekomst nog minder dan nu. De verwachting is dan ook dat in heel Nederland het kantoorgebruik gaat afnemen. De gemiddelde leegstand is nu ongeveer 15%. Volgens prognoses kan de leegstand gaan verdubbelen.

De uitbreidingsmarkt wordt een vervangingsmarkt. Dat betekent dat er geen nieuwe kantoren meer bij hoeven te komen. In de SVREZL is daarom vastgelegd dat bestemmingsplannen géén ongewenste uitbreiding voor kantoren mogen toelaten. Als bestemmingsplannen worden herzien moet ongewenste onbenutte planologisch ruimte voor kantoren worden wegbestemd.

#### UITWERKING SVREZL VOOR GEBRUIK KANTOOR PLANGEBIED CITYPLAN HEERLEN

Gezien deze voorgenoemde beleidsuitgangspunten en de feitelijk aanwezige leegstand van kantoren in het centrum van Heerlen is er alleen een kantoorbestemming gelegd op de bestaande kantoorpanden in het plangebied. De onbenutte mogelijkheden voor kantoorpanden worden wegbestemd in het gehele plangebied.

## 1.2 STRUCTUURVISIE WONEN ZUID LIMBURG

### 1.2.1 BESCHRIJVING BELEID

Het beleid voor wonen is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). Ook dit is regionaal beleid dat door de raad van Heerlen is vastgesteld. Doel van deze visie is om te zorgen voor een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg. Om dit te bereiken is een goed functionerende woningmarkt nodig, met aantrekkelijke woonmilieus die elkaar aanvullen.

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014 zijn ruimtelijke principes opgenomen. Bijvoorbeeld 'meer stad, meer land' (groter verschil tussen stedelijk en landelijk gebied en concentreren van grootschalige ontwikkelingen in de steden) en dynamisch voorraadbeheer (eerst verbeteren wat er al is, voordat je gaat toevoegen).

Voor het gebied Zuid-Limburg is een woonmilieukaart met verschillende woonsferen voor Zuid-Limburg ontwikkeld. Het centrum van Heerlen valt in de 'stedelijke woonsfeer'.

Ruimtelijk gezien wordt voor wonen gekozen voor 'gestructureerde concentratie'. Dat wil zeggen dat ontwikkelingen voor woningbouwplannen binnen de centra moeten plaatsvinden. Hierdoor kan ook de voorzieningenstructuur in de centra beter in stand worden gehouden.

De bestemmingsplannen laten veel meer nieuwbouwplannen toe, dan waar vraag naar is. Alleen voor de stedelijke woonsfeer is de vraag groter dan het aanbod. Uit de laddertoets, uitgevoerd door Stec groep (d.d. 30-08-2018) blijkt dat in centrum van Heerlen ruimte is om woningen toe te voegen. Dit is voor een groot deel een vernieuwingsopgave, een verrijking van het bestaande aanbod met nieuwe producten.

Het is geen kwantitatieve opgave, want het toevoegen van woningen in het centrum heeft gevolgen voor andere delen van de stad. Omdat mensen naar het centrum verhuizen, die nu nog in andere wijken van de stad wonen, verplaatst het probleem van leegstand zich naar die andere delen van Heerlen. Omdat de bevolkingsdaling blijft doorgaan zal op termijn bij doorbouwen leegstand ontstaan.

Daarom kunnen nieuwe woningbouwinitiatieven, ook in het centrum van Heerlen, alleen als de toe te voegen woning passen in de regionale beleidsafspraken. In de SVWZL is opgenomen dat nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd als wordt gecompenseerd.

Compensatie van een woning is mogelijk door:

- sloop van een andere woning (verhouding 1 op 1),
- door een andere woning op een andere manier te gaan gebruiken (onttrekking, verhouding 1 op 1),
- door financieel te compenseren (mogelijk bij een toevoeging van maximaal 25 woningen) of
- door woningbouwprojecten van de woningmarktprogrammering af te halen (verhouding 1 op 4).

Omdat op dit moment geen sprake is van grote leegstand is het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" in januari 2021 vastgesteld door de raad van Heerlen en de andere Zuid-Limburgse gemeenten. In deze beleidsregel wordt de compensatieverplichting losgelaten voor woningbouwplannen die voldoen aan de voorwaarden van dit structuurvisiebesluit: maatschappelijke meerwaarde, planologisch inpasbaar, voorzien in een behoefte en zijn afgestemd met de (sub)regio.

Om te zorgen voor een goed functionerende woningmarkt zijn in de SVWZL ook afspraken gemaakt over de inzet van andere instrumenten. Afgesproken is dat gemeentes de mogelijkheden in bestemmingsplannen om een woning te bouwen ook maximaal gaan inperken. Dat gebeurt door het schrappen van onbenutte bouw mogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw.

#### 1.2.2 UITWERKING SVWZL VOOR PLANGEBIED CITYPLAN HEERLEN

Uit de Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014 en het hierop gebaseerde het beleid volgt dat het niet mogelijk is om meer woningen toe te staan in het Cityplan Heerlen, dan het nu aanwezige aantal in het centrum. Ondanks dat uit het woonbeleid (SVWZL) en het economisch-ruimtelijk beleid (SVREZL) volgt dat het versterken van de woonfunctie, naast voorzieningen, nodig is voor een levendig, aantrekkelijk en goed functionerend centrum.

Toevoegen van woningen is -in beperkte mate- wel wenselijk. Het bestemmingplan staat alleen de bestaande en onherroepelijk vergunde woningen toe. Er in eerste instantie geen directe uitbreiding van deze woningvoorraad mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan maakt het toevoegen van woningen vervolgens wel mogelijk door een binnenplanse afwijkingmogelijkheid. Voorwaarde is dat de toe te voegen woningen moeten voldoen aan de uitgangspunten van het regionale en gemeentelijke woonbeleid die gelden bij de vergunningaanvraag.

- Bestemming Centrum:  
wonen is hier conform de geldende bestemming alleen toegestaan op de verdiepingen. Dit wijzigt niet in het Cityplan Heerlen. Wel geldt de restrictie dat het aantal woningen alleen mag toenemen, als dit past binnen de geldende beleidsuitgangspunten.
- Bestemming Gemengd:  
hier is de mogelijkheid om te wonen verruimd, door nu ook wonen op de begane grond mogelijk te maken. Op basis van de geldende bestemmingsplannen was wonen alleen toegestaan op de verdiepingen. Toe te voegen woningen dienen te passen binnen de geldende beleidsuitgangspunten
- Bestemming Wonen:  
hier mag op iedere verdieping worden gewoond. In de algemene regels is opgenomen dat woningen niet mogen worden gesplitst. Hierdoor is het niet mogelijk om woningen binnen deze bestemming toe te voegen door deze te splitsen. Het toevoegen van woningen is alleen mogelijk als dit past binnen de geldende beleidsuitgangspunten.
- Bestemming Gemengd - Loon:  
hier kunnen de bestaande woningen op de verdiepingen blijvend voor wonen worden gebruikt. Het splitsingsverbod geldt voor alle woningen in het plangebied, dus ook voor de woningen in deze bestemming. Het toevoegen van woningen is alleen mogelijk als dit past binnen de geldende beleidsuitgangspunten.

De afwijkingmogelijkheid om woningen toe te voegen wordt gekoppeld aan een vergunningplicht, waardoor ook een kwalitatieve beoordeling van de toe te voegen woningen kan plaatvinden.

#### 1.3 HORECAVISIE GEMEENTE HEERLEN

Ingezet wordt op de versterking van de positie van de binnenstad. Het centrum van Heerlen is in de toekomst de plek in Parkstad waar je heen gaat om te recreëren en anderen te ontmoeten. Er is een sterke vermenging van functies (o.a. winkelen, horeca, werken, wonen) met voor ieder wat wils.

Om de kracht van de horeca beter te benutten wordt ingezet op de clustering van horeca in een aantal strategisch gelegen concentratiegebieden in de binnenstad. Deze concentratiegebieden vullen elkaar aan. Door deze clustering ontstaan in de binnenstad verschillende sterk horecagebieden met een eigen karakter. Horecabedrijven kunnen profiteren

van elkaars aanwezigheid, zonder hun eigenheid te verliezen. De horeca wordt zo aantrekkelijker voor meer mensen, omdat er meer keuzemogelijkheden ontstaan, die passen bij de reden van hun bezoek of bezoekmoment.

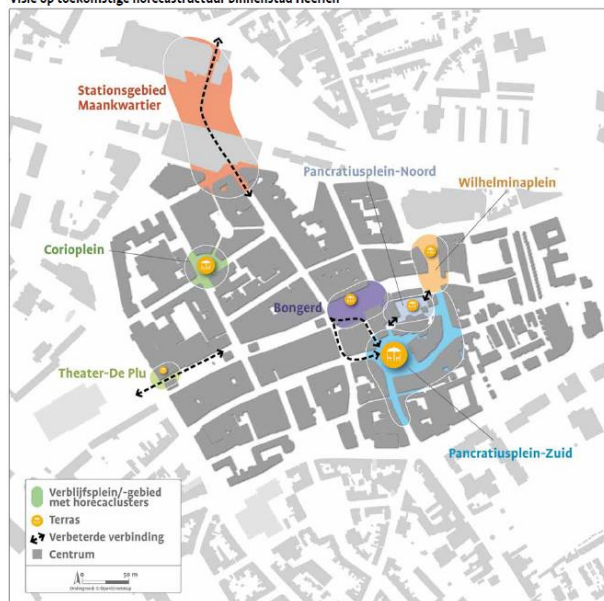
In het centrum is ook horeca aanwezig buiten de clusters. In de meeste gevallen gaat het om daghoreca. Deze vorm van horeca heeft toegevoegde waarde, maar buiten de horecaconcentratiegebieden moet worden voorkomen dat de horeca de andere functies gaat domineren. Hier ligt de nadruk meer op andere functies, zoals winkelen, werken of wonen. Met toevoegingen van horeca moet in deze gebieden zeer terughoudend worden omgegaan. Binnen het centrum kan de functionele scheiding tussen horeca en bijvoorbeeld winkels worden verkleind, door bijvoorbeeld blurring. Dit is bijvoorbeeld horeca in een winkel of bij dienstverlener. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijker voorzieningenaanbod.

#### UITWERKING HORECAVISIE GEMEENTE HEERLEN VOOR CITYPLAN HEERLEN

De horecaconcentratiegebieden zijn in het bestemmingsplan opgenomen door gebiedsaanduidingen, die over verschillende bestemmingen heen kunnen liggen. Per gebiedsaanduiding is bepaald welke vorm van horeca ter plekke is toegestaan. De categorieën zijn overgenomen uit de Horecavisie.

- Bestemming Centrum: dag-horeca is in deze bestemming toegestaan. Deze vorm van horeca kan ook met ander gebruiksmogelijkheden in één pand gecombineerd worden (blurring). Bestaande horecazaken, met een zwaardere horecacategorie, zijn positief bestemd door een functieaanduiding.
- Bestemming Gemengd: het deel van de gemengde bestemming dat is aangewezen als balansgebied in de SVREZL heeft door de toegestane functies een karakter dat aansluit bij centrumfuncties. In dit gebied wordt het daarom mogelijk gemaakt om functies te mengen door beperkte horeca (dag-horeca, max. 20 zitplaatsen) toe te staan (blurring). Buiten dit gebied is geen blurring toegestaan. In de hele bestemming gemengd worden bestaande horecazaken positief bestemd, door het opnemen van een functieaanduiding. Onbenutte horecatitels, buiten de horecaconcentratiegebieden worden wegbestemd.
- Bestemming Gemengd 't Loon: hier wordt het aanwezige aantal m<sup>2</sup> horeca positief bestemd.

Visie op toekomstige horecastructuur binnenstad Heerlen



Omdat met toevoegingen van horecazaken buiten de concentratiegebieden terughoudend moet worden omgegaan, maak het Cityplan Heerlen het toevoegen van horecazaken (buiten de dag-horeca in de bestemming Centrum) niet rechtstreeks mogelijk. Middels een omgevingsvergunning kan dit wel buiten het bestemmingsplan om worden geregeld. Hierdoor is sturing op kwantiteit, locatie en kwaliteit mogelijk.

#### 1.4 LEISURE – BIDBOEK URBAN HEERLEN

Bezoekers komen niet alleen naar de binnenstad om te winkelen, maar ook omdat er iets te beleven valt. Daarbij kan gedacht worden aan leisure-concepten, zoals een expositie in een museum of een spelletje lasergamen. Qua beleving op het gebied van leisure blijft de binnenstad van Heerlen nog achter. Leisure kan makkelijk tot een langere tijdsbesteding in en herhaalbezoek aan de binnenstad leiden. In het Bidboek Urban Heerlen is daarom de ambitie uitgesproken om initiatieven op dat punt te faciliteren.

#### UITWERKING LEISURE VOOR CITYPLAN HEERLEN

Een groot aantal voorzieningen voor vrijetijdsbesteding kan gebracht worden onder het begrip leisure. De invloed op de omgeving kan daardoor ook erg verschillen. Dat kan samenhangen met de bezoekersaantallen, maar ook met de aard van de activiteiten. Met name de geluidsbelasting op de omgeving en de parkeervraag spelen daarbij een rol.

Omdat er worden steeds nieuwe leisure-concepten worden ontwikkeld, gaat de voorkeur uit naar een zo flexibel mogelijke regeling.

Deze regeling moet wel waarborgen bieden voor een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving. Door de grote verscheidenheid in leisure-concepten en de grootte van het gebied waar het bestemmingsplan dit mogelijk wil maken, is niet vooraf met onderzoek te onderbouwen dat in alle mogelijke gevallen en op alle mogelijke locaties sprake is van een goede ruimtelijke ordening, dan wel een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor is het niet mogelijk om leisure rechtstreeks mogelijk te maken in het Cityplan Heerlen.

In het ontwerp bestemmingsplan zal de bevoegdheid worden opgenomen om af te wijken van de gebruiksmogelijkheden t.b.v. leisure-concepten in de bestemmingen Centrum, Gemengd (ook bij het Loon en in de Klomp) en Kantoor. Deze bevoegdheid wordt gekoppeld aan een vergunningplicht, waar voorwaarden aan worden verbonden. De vergunning kan worden verleend als door de initiatiefnemer door onderzoek heeft aangetoond dat:

- er behoefte is aan het te vestigen leisure-concept, en
- er geen sprake is van overlast ten gevolge van geluid door het initiatief, en
- er geen of een aanvaardbare toename is van het plaatsgebonden risico en groepsrisico, en
- er geen significante gevolgen zijn voor een Natura 2000-gebied, en
- het initiatief kan voldoen aan de parkeernormen; het kan gaan om parkeerplaatsen op eigen terrein, maar er kan ook gebruik worden gemaakt van andere parkeervoorzieningen met voldoende capaciteit in de nabijheid.

## 2. WIJZE VAN AFDOENING INSPRAAKREACTIES

### REACTIE 1: OMNIPLAN, NAMENS EIGENAREN 3 WOONLAGEN HOMERUSFLAT

De inspraakreactie richt zich op het wegvallen van onbenutte woonbestemmingen in het bestemmingsplan Cityplan Heerlen. De eigenaar van eerste 3 verdiepingen van de Homerusflat aan de Apollolaan wil hier op korte termijn woningen gaan realiseren. Deze bouwlagen zijn voorzien 10 appartementsrechten en de huidige eigenaar heeft de ambitie om deze te verbouwen tot meerdere appartementen. Dit plan wordt op dit moment uitgewerkt ter verkrijging van een principebesluit en uiteindelijk een omgevingsvergunning voor het toevoegen van woningen. Hierbij wordt ook nagedacht over de benodigde parkeervoorzieningen. Inspreker verzoekt om de wonen op de eerste drie verdiepingen van de Homerusflat te behouden, zodat de langdurige leegstand op deze verdiepingen kan worden omgezet naar een meer wenselijke en leefbaardere situatie.

#### **Reactie gemeente**

Zoals beschreven onder 1.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in het eerste deel van deze inspraaknota, laat provinciale regelgeving en het regionale beleid het toevoegen van woningen niet toe. Noch feitelijk, noch planologisch. Dat betekent dat woningen die wel nog mogen worden gerealiseerd op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan, maar feitelijk niet aanwezig zijn, niet mogen worden overgenomen in het bestemmingsplan Cityplan Heerlen.

In het Cityplan Heerlen wordt bij het in procedure brengen van het vast te stellen bestemmingsplan aanwezige en onherroepelijk vergunde woningen vastgelegd. De vergunde en nog niet gebouwde woningen kunnen aldus nog worden gerealiseerd.

Op 19 juli 2020 is de omgevingsvergunning verleend om voor de Apollolaan 42, 44, 46, 48, 50, 96, 98, 100, 102 en 104 drie verdiepingen te verbouwen van kantoren naar appartementen. Deze woningen passen hierdoor in de bestemmingsplanregeling van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

### REACTIE 2: KERKBESTUUR PANCRATIUSKERK EN PASTORIE

1. Het kerkbestuur verzoekt om de panden aan Het Pancratiusplein 45 en de Pancratiusstraat 41 geen deel uit te laten maken van het concentratiegebied Horeca Pancratiusplein Noord. Er lijkt sprake te zijn van een onjuiste intekening. Inspreker merkt op dat ter plekke een overlap is van de concentratiegebieden horeca Pancratiusplein-zuid en Pancratiusplein-noord.
2. Daarnaast wordt verzocht om voor het pand aan de Pancratiusstraat 41 de gemengde bestemming te handhaven, maar het wonen op de begane grond mogelijk te maken. Dit omdat wordt gebruik voor bewoning en parochiekantoor en geen separate bovenwoning met een eigen ingang heeft.

#### **Reactie gemeente**

Ad 1. De intekening van de horecaconcentratiegebieden is gebaseerd op de kaarten, die deel uitmaken van Horecastructuurvisie. De begrenzingen van deze gebieden zijn in het bestemmingsplan vertaald naar volledige kadastrale percelen. Hierdoor is het mogelijk dat overlap van gebieden is ontstaan, omdat een perceel deels in 2 gebieden kan liggen. Voor deze locaties is nu gekozen voor de aanduiding van het horecaconcentratiegebied met de meeste mogelijkheden.

Door de gehanteerde vertaling van de begrenzingen uit de horecanota zijn in het voorontwerp horecaconcentratiegebieden gelegd over het kadastrale perceel waar de kerk en de pastorie op liggen. Dit is echter niet geheel in overeenstemming met de visie in de Horecavisie gemeente Heerlen voor het gebied rondom het Pancratiusplein.

Zoals door inspreker verzocht zal het kadastrale perceel waar de kerk en de pastorie op liggen, uit de begrenzing van de horecaconcentratiegebieden worden gehaald.



Ad 2. Zoals beschreven in deel 1 van dit inspraakverslag onder 1.2 wordt in de bestemming Gemengd ook wonen op de begane grond mogelijk gemaakt. De locatie Pancratusstraat ligt in deze bestemming. Het huidige gebruik van het pand is hierdoor positief bestemd.

**Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

**REACTIE 3: DAUTZENBERGSTRAAT 48**

Op het pand van inspreker rust de bestemming 'Centrum'. Deze bestemming laat winkelvloeroppervlakte uitsluitend op de begane grond toe. De kelderruimte van het pand wordt reeds jaren ook deels gebruikt als winkelvloeroppervlakte. Inspreker verzoekt om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met deze bestaande situatie.

**Reactie gemeente**

Zoals beschreven onder punt 1.1.2 wordt in het ontwerpbestemmingsplan Cityplan Heerlen in de bestemming Centrum winkelvloeroppervlak in overeenstemming gebracht met het nu nog geldende bestemmingsplan. Hierdoor blijft ook in het Cityplan Heerlen winkelvloeroppervlak op alle verdiepingen mogelijk op de locatie Dautzenbergstraat 48.

**Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

**REACTIE 4: BEWONERS PROMENADE II**

Insprekers zijn verbaasd over het plan om het perceel Putgraaf 188, na afbraak van het kantoorgebouw, te wijzigen van groen in een parkeervoorziening. Dit omdat onder het gebouw een parkeergarage aanwezig is en er voldoende parkeergelegenheid is in de nabije omgeving. Insprekers verzoeken om op deze locatie de bestemming 'Wonen' toe te kennen, omdat hierdoor de bouwdruk op Schinkelkwadrant-Zuid ingrijpend kan worden verlicht. Hierdoor komt bij Schinkelkwadrant-Zuid ruimte voor een royaal en creatief te ontwerpen Central Park, kunnen door een ruiling van gronden juridische procedures worden voorkomen en is de kapitaalvernietiging van de baan.

**Reactie gemeente**

De gemeente Heerlen heeft er voor gekozen om het pand aan de Putgraaf 188, na het gebruik als tijdelijk stadskantoor, te slopen. Hiermee draagt de gemeente bij aan de opgave uit het Bidboek Urban Heerlen om kantoorruimtes uit de markt te halen.

Er is niet gekozen voor het wijzigen van de bestemming. Zoals beschreven onder 1.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in het eerste deel van deze inspraaknota, laat provinciale regelgeving en het regionale beleid daarnaast het toevoegen van woningen zonder compensatie niet toe.

Het bestemmingsplan Cityplan Heerlen is een actualiserend bestemmingsplan waar geen ontwikkelingen in worden meegenomen. Het pand aan de Putgraaf 188 heeft de bestemming Kantoor gehad. Op 27 november 2019 heeft de raad de beheersverordening Gemeentelijke locaties binnenstad Heerlen vastgesteld. Hierin zijn de gebruiksmogelijkheden beperkt tot Verkeer-parkeervoorziening, waarbij ook groenvoorzieningen mogelijk zijn. Dit is in overeenstemming met de verleende sloopvergunning.

Het toekennen van een woonbestemming aan dit pand is een ontwikkeling, omdat wonen hier niet is toegestaan. Mocht het wenselijk zijn om de bestemming voor deze locatie te wijzigen, dan wordt hiervoor een separate procedure doorlopen, waarbij de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van een dergelijke ontwikkeling moet worden aangetoond.

**Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

**REACTIE 5: DAUTZENBERGSTRAAT 46**

Inspreker tekent bezwaar aan tegen het bestemmingsplan, omdat op grond van dit bestemmingsplan enkel nog een winkel mogelijk is. Op dit moment is de vestiging van kantoor, winkel, horeca en dienstverlening mogelijk. Dit betekent een ernstige vermindering van de

toekomstige gebruiksmogelijkheden en daarmee recht evenredig een waardevermindering van het pand. Door de verslechterde markt voor winkelruimtes en de beperkte aantrekkelijkheid van de locatie zal er geen of nauwelijks interesse van betrouwbare en solvabele retailers zijn. Inspreker wil daarom een realistische oplossing vinden. Hij wil na het beëindigen van de zijn retail-activiteiten het pand weer omvormen tot een woonhuis. Het pand is in 1933 als woonhuis ontworpen door F. Peutz en inspreker wil de gevel en het interieur van het pand weer terug brengen in de originele stijl. Alsdan zal een ontheffing worden aangevraagd om bewoning ook op de begane grond toe te staan.

#### **Reactie gemeente**

Zoals beschreven in het eerste deel van deze inspraaknota onder 1.1, 1.1.3 en 1.3 dient het aantal onbenutte kantoorruimtes te worden wegbestemd en is het noodzakelijk om horeca te clusteren in concentratiegebieden.

Onder 1.1 en 1.1.2 is beschreven dat het beleid gericht is op het versterken van de voorzieningsstructuur door het kernwinkelgebied compacter te maken. Het compacter maken van het kernwinkelgebied heeft tot doel dat de leegstand hier vermindert en de levendigheid toeneemt. Dit biedt kansen voor de invulling van de panden in dit gebied. Het is daarom wenselijk dat de plint een commerciële invulling heeft, omdat dit zorgt voor een versterking van de andere aanwezige winkels en dienstverleners. Wonen op de begane grond heeft deze werking niet.

Het pand aan de Dautzenbergstraat 46 ligt in de bestemming Centrum. Dit betekent dat de gebruiksmogelijkheden ruimer zijn dan inspreker aangeeft. Op basis het ontwerp van het bestemmingsplan Cityplan Heerlen mag het gehele pand gebruikt worden voor detailhandel, commerciële dienstverlening en daghoreca. Daarnaast mag worden gewoond op boven de begane grond gelegen verdiepingen.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

### **REACTIE 6: MONDRIAAN, GASTHUISSTRAAT 26**

In het pand aan de Gasthuisstraat heeft inspreker beschermd wonen in het kader van de WMO. In de nabije toekomst zullen hier waarschijnlijk veranderingen in optreden. Voor inspreker is het daarom van belang zo veel mogelijk flexibiliteit te behouden.

Op dit moment heeft de locatie Gasthuisstraat 26 een dubbelbestemming: maatschappelijk (dienstverlening) en wonen. In het voorontwerp Cityplan Heerlen wordt de bestemming Maatschappelijk met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen zorgvoorziening'. Hierdoor is het alleen maatschappelijke dienstverlening en/of onzelfstandig zorgwonen mogelijk. Hierbij is het aantal kamer gemaximeerd op 16. Het bezwaar richt zich m.n. tegen het maximeren van het aantal plaatsen. Voor de economische levensvatbaarheid zou bij een wijziging in het wettelijke en financiële kader een bezetting mogelijk moeten zijn van 24 plaatsen. Verzocht wordt om het aantal kamers te maximeren op 24.

#### **Reactie gemeente**

Naar aanleiding van de inspraakreactie is getoetst aan de kaders van het beleidsuitgangspunten voor beschermd wonen, de Visie opvang en beschermd wonen Parkstad. Dit regionaal beleid is vastgesteld door de raden van Heerlen en andere Parkstadgemeenten in februari 2018. Op basis van dit beleid is er geen reden om het aantal bewoners te maximeren.

Daarnaast is gekeken naar de ruimtelijke uitstraling van het toelaten van meer bewoners in de groepsaccommodatie. Het gaat om vaste bewoners, die zijn ingeschreven op dit adres. In het pand is altijd interne begeleiding aanwezig. De toevoeging van 8 extra bewoners zou met name op het gebied van parkeren gevolgen kunnen hebben. Dit is getoetst aan de geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de Parkeernota 2010. Deze vorm van wonen is te kwalificeren als zorgwoningen. Hiervoor geldt de parkeernorm van 0,6 per kamer. Dit betekent dat voor de toevoeging 4,8 parkeerplaats nodig zouden zijn.

Maar in de Parkeernota Heerlen 2010 is een uitzondering opgenomen voor kleinschalige wooninitiatieven (minder dan 10 woningen) in het centrum. Voor deze initiatieven geldt géén minimumparkeernorm.

Omdat de locatie Gasthuisstraat ligt in het gebied dat in de parkeernota is aangewezen als centrum en het gaat om minder dan 10 nieuwe zorgkamers, past het verzoek van inspreker in

het geldende parkeerbeleid. Het aantal zorgkamers zal in het bestemmingsplan gewijzigd worden in 24.

**Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

**REACTIE 7: NICO MEIJER HOLDING bv, SAROLEASTRAAT 45 EN V.D. MAESSENSTRAAT 3**

Inspreker kan niet instemmen het voorontwerp bestemmingsplan van de winkelpanden aan Saroleastraat 45 en v.d. Maessenstraat 3. De reden hiervan is dat in deze panden enkel nog detailhandel is toegestaan op de begane grond. Dit betekent een verlies van 1.000m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak en een gigantische prijsdaling van de onroerende goederen. Inspreker dringt er op aan om detailhandel op alle verdiepingen toe te staan.

**Reactie gemeente**

De winkelpanden aan de Saroleastraat 45 en v.d. Maessenstraat 3 liggen in het kernwinkelgebied en hebben de bestemming 'Centrum'. Zoals aangegeven onder 1.1.2 van het eerste deel van deze inspraakverslag zullen de mogelijkheden voor detailhandel in deze bestemming niet worden ingeperkt. De gebruiksmogelijkheden voor detailhandel worden overgenomen uit het nu nog vigerende bestemmingsplan. Hierdoor is het gebruik voor detailhandel toegestaan op alle verdiepingen.

**Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

**REACTIE 8: KEULARTZ EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ, GASTHUISSTRAAT 11**

Insprekers zijn eigenaar en beheerder van het pand aan de Gasthuisstraat 11. Indien het bestemmingsplan zou worden vastgesteld zoals het nu voorligt zou dat bij leegstand betekenen dat de bestemming horeca komt te vervallen en het pand daardoor onbruikbaar wordt. Het pand is, zonder grote investeringen, niet geschikt te maken voor andere doeleinden. Daarom maken zij bezwaar.

**Reactie gemeente**

Hat pand aan de Gasthuisstraat 11 is volledig vergund en ingericht als horecapand. Dit gebruik kan ook onder het Cityplan Heerlen worden voortgezet.

In het ontwerp van het Cityplan Heerlen wordt de nu nog geldende bestemming overgenomen. Hierdoor krijgt het pand de bestemming 'Gemengd'. Deze bestemming maakt wonen (met inachtneming van de voorwaarden om woningen toe te voegen) en dienstverlening mogelijk. Daarnaast wordt de aanduiding voor horeca gehandhaafd. Hierdoor blijft horeca toegestaan.

**Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

**REACTIE 9: Oranje Nassaustraat 26-28**

Insprekers zijn het er niet mee eens dat de bestemmingen 'detailhandel en horeca' voor de panden Oranje Nassaustraat 26-28 worden gewijzigd naar alleen 'dienstverlening'.

**Reactie gemeente**

Zoals beschreven in deel I van dit inspraakverslag onder 1.1.2 is de Oranje Nassaustraat voor het grootste deel geen onderdeel meer van de aangewezen economische hoofdstructuur. Alleen de volgende panden van de Oranje Nassaustraat zijn onderdeel van de hoofdstructuur: de huisnummers 1 t/m 3b zijn onderdeel van het concentratiegebied en de panden met huisnummers 5 t/m 13 zijn onderdeel van het balansgebied. Het overige deel van de straat is aangemerkt als transitiegebied en is geen onderdeel van de hoofdstructuur.

Dit betekent dat de gebruiksmogelijkheden voor commerciële functies worden beperkt tot dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn alleen nog mogelijk waar deze functies feitelijk aanwezig zijn.

De panden Oranje Nassaustraat 26-28 zijn in gebruik als winkel. Conform de beleidsafspraken op het gebied van horeca en retail wordt de gebruiksmogelijkheden voor horeca daarom weg bestemd op deze locatie.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de aanduiding 'detailhandel' op de panden gelegd, waardoor dit gebruik kan worden voortgezet. Hierbij wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik voor detailhandel weg te bestemmen, indien sprake is van structurele leegstand van minimaal 3 jaar.

Hoewel dit een beperking betekent t.o.v. het geldende bestemmingplan, zijn in het Cityplan Heerlen wel meer mogelijkheden opgenomen voor de woonfunctie. Er mag nu ook op de begane grond worden gewoond, met inachtneming van het aantal toegestane woningen. Indien in panden nog geen woning is gerealiseerd of vergund, kunnen woningen nog steeds met een binnenplanse afwijkmogelijkheid worden toegevoegd. Voorwaarde hierbij is dat de toe te voegen woningen passen binnen de geldende beleidskaders. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook een extra gebruiksmogelijkheid om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

## **REACTIE 10: BECKERS BEDRIJFSMAKELAARS, GEERSTRAAT 103-SCHAKELWEG 5**

Inspreker tekent bezwaar aan namens de eigenaren van deze panden, omdat de bestemming in het voorontwerpbestemmingsplan is beperkt tot de bestemming 'kantoor'. In het vigerende plan is de bestemming 'Globaal eindplan gebied Schakelweg-Zuid'. Daarin zijn de gronden bestemd voor kantoren, maatschappelijke doeleinden, dienstverlening, horeca, recreatieve doeleinden, showroom en verkeer. In ambtelijke gesprekken met gemeente is de uitbreiding van de bestemming naar wonen en zorgwoningen aan de orde geweest. Thans zijn diverse plannen geïnitieerd en onder de aandacht van marktpartijen van marktpartijen gebracht. Gelet hier op wordt bezwaar aangetekend tegen de in het voorontwerp opgenomen beperking.

### **Reactie gemeente**

In het voorontwerp Cityplan Heerlen is de bestemming van het pand inderdaad beperkt tot kantoor. Onderstaand wordt per gebruiksmogelijkheid aangegeven hoe hier mee zal worden omgegaan in het ontwerp bestemmingsplan Cityplan Heerlen.

- Kantoor: dit gebruik wordt overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan
- Maatschappelijke doeleinden: het gebruik voor maatschappelijke doeleinden wordt overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In de Structuurvisie Heerlen 2035, die in 2015 door de raad is vastgesteld, is beschreven dat door de demografische transitie, de veranderde economische werkelijkheid en de veranderingen in het sociale domein grote invloed hebben op de vraag naar ruimte en vastgoed. Deze vraag neemt hierdoor af. De transitieopgave betrekking heeft op alle typen vastgoed, inclusief maatschappelijk vastgoed. Echter, omdat het beleid nog niet voorziet in het wegbestemmen van onbenutte gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen wordt deze mogelijkheid in stand gehouden.
- Dienstverlening: het economische beleidsuitgangspunten geven geen noodzaak aan voor het wegbestemmen van het gebruik voor dienstverlening. In het ontwerpbestemmingsplan zal dienstverlening mogelijk worden gemaakt d.m.v. een functieaanduiding.
- Horeca: zoals beschreven in paragraaf 1.3 van het eerste deel van dit inspraakverslag wordt de horeca in het centrum van Heerlen geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden. Om zodoende de horeca te versterken. De locatie Geerstraat 103-Schakelweg 5 ligt niet in een dergelijk concentratiegebied. Om uitvoering te geven aan de concentratiegedachte worden de onbenutte gebruiksmogelijkheden voor horeca buiten deze gebieden weg bestemd.
- Recreatieve doeleinden: in het provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 wordt benoemd dat op Zuid-Limburgse schaal de leegstandsproblematiek ook speelt voor recreatieve voorzieningen. De rechtstreekse mogelijkheid om recreatieve voorzieningen op de locatie van inspreker te realiseren wordt daarom weg bestemd.

In het ontwerp bestemmingsplan Cityplan Heerlen zal wel een mogelijkheid worden opgenomen om af te wijken van de gebruiksmogelijkheden t.b.v. leisure-concepten. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig, waarbij de behoefte en de inpasbaarheid van het initiatief (goed woon- en leefklimaat) moeten worden aangetoond.

- Showroom: in het geldende bestemmingsplan City-West is een showroom gedefinieerd als een gebouw dat dient voor de uitstalling van goederen t.b.v. detail- en/of groothandel. Onbenutte mogelijkheden voor de verkoop van producten buiten de hoofdstructuur voor winkels worden wegbestemd, zie deel I van het inspraakverslag paragraaf 1.1.1 en 1.1.2. Aangezien de locatie buiten de aangewezen hoofdstructuur ligt wordt het gebruik t.b.v. een showroom ook niet overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Cityplan Heerlen.
- Verkeer: deze gebruiksmogelijkheden worden niet overgenomen, omdat dit niet meer noodzakelijk voor de ontsluiting van het perceel.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

## **REACTIE 11, 12, 13, 14, 15: WOONCONCEPT VOOR OUDEREN IN CENTRUM**

Insprekers nemen deel aan een burgerinitiatief om te komen tot een woongroep voor senioren met 8 tot 14 koopappartementen met een gezamenlijke ruimte om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen. De passages in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan m.b.t. wonen en de gewenste woonkwaliteit spreken hen aan.

Insprekers dringen er op aan om de mogelijkheid en creëren van levensloopbestendige woonruimte, liefst in een woongroep, in het centrum open te houden. Daarnaast vernemen insprekers graag op welke wijze de samenwerking met de gemeente om dit initiatief te realiseren gestalte kan krijgen.

### **Reactie gemeente**

In de nu nog vigerende bestemmingsplannen is wonen in de binnenstad van Heerlen in zeer veel panden mogelijk, deels op alle verdiepingen, deels op de boven de begane grond gelegen verdiepingen.

Dit wordt overgenomen in het voorliggend bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen', waarbij in de zone rond het kernwinkelgebied in de bestemming Gemengd de mogelijkheden worden verruimd. Hier wordt wonen ook op de begane grond mogelijk gemaakt.

Insprekers merken terecht op dat wonen in het centrum beleidsmatig gewenst is, omdat dit een versterking van het centrum tot gevolg kan hebben. Zoals beschreven in deel I van deze inspraaknota onder 1.2 betekent dit echter niet dat woningen zo maar kunnen worden toegevoegd. Het toevoegen van woningen in het centrum leidt immers tot leegstand elders in de stad of de regio.

Daarom zijn alleen de bestaande en onherroepelijk vergunde woningen rechtstreeks toegestaan in het plangebied. Uiteraard biedt het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid om levensloopbestendige woningen te realiseren, binnen dit aantal woningen. De bestemmingsplanregeling staat ook niet aan de weg om een aantal zelfstandige woningen te combineren met een gezamenlijke ruimte.

Daarnaast is het mogelijk om initiatieven te realiseren, die een kwalitatieve toevoeging vormen en zodoende wonen in het centrum versterken, conform de regionale beleidsafspraken.

De afgelopen jaren hebben medewerkers van de gemeente diverse keren gesprekken gevoerd met de initiatiefnemers over de wijze waarop de gemeente kan ondersteunen in de realisatie van het initiatief.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

## **REACTIE 16: SRK, ORANJE NASSAUSTRAT 18**

Beleid en infrastructurele verkeersmaatregelen hebben negatieve gevolgen gehad voor de straat. Inspreker ziet er niets in om de straat toegankelijk te maken voor autoverkeer en de mogelijkheden om te wonen op de begane grond. Z.i. zal de aantrekkingskracht om te investeren verdwijnen door de nieuwe regeling en zal de straat verpauperen. Hij wijst op alternatieven, zoals het overkappen van de winkelstraat als mooie aansluiting op het

Maankwartier en verzoekt om het bestemmingsplan niet op deze manier verder in procedure te brengen.

### **Reactie gemeente**

Zoals beschreven in deel I van dit inspraakverslag onder 1.1.2 is de Oranje Nassaustraat voor het grootste deel geen onderdeel meer van de aangewezen economische hoofdstructuur. Alleen de volgende panden van de Oranje Nassaustraat zijn onderdeel van de hoofdstructuur: de huisnummers 1 t/m 3b zijn onderdeel van het concentratiegebied en de panden met huisnummers 5 t/m 13 zijn onderdeel van het balansgebied. Het overige deel van de straat is aangemerkt als transitiegebied en is geen onderdeel van de hoofdstructuur.

Dit betekent dat de gebruiksmogelijkheden voor commerciële functies worden beperkt tot dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn alleen nog mogelijk waar deze functies feitelijk aanwezig zijn. Op deze panden is een functieaanduiding gelegd voor detailhandel of voor horeca, afhankelijk van het gebruik van het pand.

Wonen wordt daarentegen nu ook mogelijk op de begane grond. Het toevoegen van woningen is toegestaan als deze passen in de geldende regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Hoewel op pandniveau de gebruiksmogelijkheden afnemen, blijft voor de straat als geheel blijft hierdoor een mix van functies mogelijk, waardoor deze haar aantrekkelijkheid kan behouden.

Wat betreft het aantrekkelijk maken van de straat is rond 2012 de openbare ruimte opnieuw ingericht, in overleg met de pandeigenaren. Het wel of niet openstellen van de straat voor autoverkeer wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Dit is een verkeersbesluit.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

## **REACTIE 17: ONDERNEMERSCOLLECTIEF ORANJE NASSAUSTRAT**

De Oranje Nassaustraat is ondanks alle negatieve uitlatingen verzekerd van een stedelijke toekomst. De straat heeft alle ingrediënten in huis om de problematiek van leegstaande winkelpanden te tackelen, o.a. meedenkende pandeigenaren en betrokken ondernemers. De trend van een compacter winkelcentrum met het grootwinkelbedrijf centraal en in de aanloopstraten kleinschalige en onderscheidende detailhandel is een feit. Dit is ook de strekking van de SVREZL.

De Retailstructuurvisie 2010-2020 gaat nog uit van opwaardering van de Oranje Nassaustraat, terwijl de straat in de SVRZL wordt aangemerkt als transitiegebied. In het Cityplan Heerlen worden hierin verdere stappen gezet, door bestemmingen die niet worden gebruikt te onttrekken. Met een verder teruggaande flexibiliteit in potentiële huurders en verkoopmogelijkheden.

De gemeente moet zich realiseren dat de huurprijzen zijn gedaald, er wordt geïnvesteerd, er zijn nieuwe ondernemers gekomen en de leegstand is lager dan in grote delen van de rest van de binnenstad. Verzocht wordt om de bestemmingen niet te wijzigen.

### **Reactie gemeente**

Zoals beschreven in deel I van dit inspraakverslag onder 1.1.2 is de Oranje Nassaustraat voor het grootste deel geen onderdeel meer van de aangewezen economische hoofdstructuur. Alleen de volgende panden van de Oranje Nassaustraat zijn onderdeel van de hoofdstructuur: de huisnummers 1 t/m 3b zijn onderdeel van het concentratiegebied en de panden met huisnummers 5 t/m 13 zijn onderdeel van het balansgebied. Het overige deel van de straat is aangemerkt als transitiegebied en is geen onderdeel van de hoofdstructuur.

Dit betekent inderdaad een koerswijziging ten opzichte van Retailstructuurvisie 2010-2020 van Parkstad Limburg. In deze regionale structuurvisie van 2011 wordt nog gesproken over de opwaardering van de Oranje Nassaustraat om de oude aantrekkingskracht te herstellen. Hier is rond 2012 uitvoering aan gegeven door de openbare ruimte in de straat aan te passen. Dit is gebeurd in overleg met de pandeigenaren en ondernemers.

Sindsdien is de behoefte aan fysieke winkels afgenomen. Uit recente CBS-cijfers blijkt dat het aantal winkelvestigingen in Zuid-Limburg de afgelopen 10 jaar is gedaald met bijna 20%. Hieruit blijkt ook dat het nodig is om in te zetten op een compacter winkelgebied en zo te zorgen voor een aantrekkelijk en levendig centrum.

De gebruiksmogelijkheden in het transitiegebied voor commerciële functies worden daarom beperkt tot dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn alleen nog mogelijk waar deze functies feitelijk aanwezig zijn. Op deze panden is een functieaanduiding gelegd voor detailhandel of voor horeca, afhankelijk van het gebruik van het pand. Hierbij wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik voor detailhandel weg te bestemmen, indien sprake is van structurele leegstand van minimaal 3 jaar.

Wonen wordt daarentegen nu ook mogelijk op de begane grond, met inachtneming van de regionale beleidsuitgangspunten voor wonen. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook een extra gebruiksmogelijkheid om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

Hoewel op pandniveau de gebruiksmogelijkheden afnemen, blijft voor de straat als geheel blijft hierdoor een mix van functies mogelijk, waardoor deze haar aantrekkelijkheid kan behouden. Rond 2012 is overigens uitvoering gegeven aan de opwaardering van de Oranje Nassaustraat. In overleg met de pandeigenaren is de openbare ruimte toen aangepast.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

## **REACTIE 18: CARO DESIGN, ORANJE NASSAUSTRAAAT 8**

De Retailstructuurvisie 2010-2020 vermeldt dat de functie van de Oranje Nassaustraat moet worden hersteld. Ondernemers in de Oranje Nassaustraat hebben veel geïnvesteerd om de straat onder de aandacht te brengen. Desondanks is er toch meer leegstand, maar de huurprijzen zijn gedaald en de leegstand is verhoudingsgewijs laag. Ondernemers hebben geageerd tegen de aanwijzing als transitiegebied in de SVREZL en nu worden bestemmingen weggehaald. Dit zorgt er voor dat het invullen van leegstaande panden wordt bemoeilijkt. Het is vreemd en onduidelijk waarom de straat wordt verdeeld in 3 gebieden: concentratiegebied, balansgebied en transitiegebied.

Een van de belangrijkste punten uit de SVREZL is het terugbrengen van de m<sup>2</sup> detailhandel. Een groot aantal van die meters zijn er de laatste jaren bijgekomen, met vergunning van de gemeente. Een groot gedeelte hiervan is nog niet ingevuld. Inspreker vraagt zich af waarom er geen aanpak is voor het vullen van panden in het concentratiegebied en bij de leegstand alleen wordt gekeken naar panden die buiten het concentratiegebied of balansgebied. Inspreker heeft vragen bij de clustering van horeca. Hij vraagt waarom geen daghoreca en restaurants in de winkelgebieden worden toegelaten.

Inspreker is er zich terdege van bewust dat er iets moet gebeuren in retailland en dat er geen concrete duidelijke oplossingen zijn. Hij wijst er op dat het MKB belangrijk is en dat gemengde straten interessant zijn. De gemeente moet zorgen voor een uitstekend ondernemers- en klantenklimaat. Men kan ook het aantal detailhandelszaken en horecazaken buiten de clustergebieden limiteren en de vergunningen handhaven zolang de gelimiteerde grens niet overschreden wordt.

Velen eigenaren/ondernemers in de Oranje Nassaustraat wonen boven hun pand en zij zullen als het pand niet kan worden verhuurd of verkocht het pand leeg laten liggen en niet meer investeren. Uitbreiding van de woningen is, gezien de grootte, niet noodzakelijk.

### **Reactie gemeente**

Zoals beschreven in deel I van dit inspraakverslag onder 1.1.2 is de Oranje Nassaustraat voor het grootste deel geen onderdeel meer van de aangewezen economische hoofdstructuur. Alleen de volgende panden van de Oranje Nassaustraat zijn onderdeel van de hoofdstructuur: de

huisnummers 1 t/m 3b zijn onderdeel van het concentratiegebied en de panden met huisnummers 5 t/m 13 zijn onderdeel van het balansgebied. Het overige deel van de straat is aangemerkt als transitiegebied en is geen onderdeel van de hoofdstructuur. Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg.

Dit betekent inderdaad een koerswijziging ten opzichte van Retailstructuurvisie 2010-2020 van Parkstad Limburg. In deze regionale structuurvisie van 2011 wordt nog gesproken over de opwaardering van de Oranje Nassaustraat om de oude aantrekkingskracht te herstellen. Hier is rond 2012 uitvoering aan gegeven door de openbare ruimte in de straat aan te passen. Dit is gebeurd in overleg met de pandeigenaren en ondernemers.

Sindsdien is de behoefte aan fysieke winkels afgenomen. Uit recente CBS-cijfers blijkt dat het aantal winkelvestigingen in Zuid-Limburg de afgelopen 10 jaar is gedaald met bijna 20%. Hieruit blijkt ook dat het nodig is om in te zetten op een compacter winkelgebied en zo te zorgen voor een aantrekkelijk en levendig centrum. Uiteraard is de bestemmingsplanregeling maar één van de instrumenten die worden ingezet om hier aan bij te dragen.

De gebruiksmogelijkheden in het transitiegebied voor commerciële functies worden daarom beperkt tot dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn alleen nog mogelijk waar deze functies feitelijk aanwezig zijn. Op deze panden is een functieaanduiding gelegd voor detailhandel of voor horeca, afhankelijk van het gebruik van het pand. Hierbij wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik voor detailhandel weg te bestemmen, indien sprake is van structurele leegstand van minimaal 3 jaar.

Wonen wordt daarentegen nu ook mogelijk op de begane grond, met inachtneming van de regionale beleidsuitgangspunten voor wonen. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook een extra gebruiksmogelijkheid om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

Hoewel op pandniveau de gebruiksmogelijkheden afnemen, blijft voor de straat als geheel blijft hierdoor een mix van functies mogelijk, waardoor deze haar aantrekkelijkheid kan behouden.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

## **REACTIE 19: WILLEMSTRAAT 23**

Inspreker maakt bezwaar tegen het aan banden leggen van de exploitatie van het pand en de beperking van de woonbestemming in het bestemmingsplan.

### **Reactie gemeente**

Zoals beschreven in deel I van dit inspraakverslag onder 1.1.2 is de Willemstraat geen onderdeel van de aangewezen economische hoofdstructuur. De straat is aangemerkt als transitiegebied en is geen onderdeel van de hoofdstructuur. Deze indeling is gebaseerd op de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg.

In deel 1 van dit inspraakverslag zijn in paragraaf 1.1.1 zijn de uitgangspunten van dit beleid beschreven. In paragraaf 1.1.2 staat wat dit betekent voor het bestemmingsplan.

De gebruiksmogelijkheden voor de panden in het transitiegebied worden voor commerciële functies beperkt tot dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn alleen nog mogelijk waar deze functies feitelijk aanwezig zijn.

In het pand aan de Willemstraat 23 is een winkel aanwezig. Dit betekent dat hier detailhandel mogelijk blijft. Die mogelijkheid was in het voorontwerpbestemmingsplan nog niet opgenomen. Hierbij wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik voor detailhandel weg te bestemmen, indien sprake is van structurele leegstand van minimaal 3 jaar.



In het bestemmingsplan Cityplan Heerlen wordt wonen nu ook mogelijk op de begane grond, met inachtneming van het aantal toegestane woningen in het plangebied. Indien in panden nog geen woning is gerealiseerd of vergund, kunnen woningen nog steeds met een binnenplanse afwijkmogelijkheid worden toegevoegd. Voorwaarde hierbij is dat de toe te voegen woningen passen binnen de geldende beleidskaders. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2. Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook een extra gebruiksmogelijkheid om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

## **REACTIE 20: ORANJE NASSAUSTRAAAT 27**

Inspreker doet reeds 50 jaar zaken in de Oranje Nassaustraat en probeert de straat en het winkelgebied tot een aantrekkelijk winkelgebied te maken. Door de invulling van de panden te beperken daalt de waarde van het onroerend goed (pensioen) en wordt de mogelijkheid om bereidwillige ondernemers te huisvesten zoals zij dat wensen beperkt.

### **Reactie gemeente**

Zoals beschreven in deel I van dit inspraakverslag onder 1.1.2 is de Oranje Nassaustraat voor het grootste deel geen onderdeel meer van de aangewezen economische hoofdstructuur. Alleen de volgende panden van de Oranje Nassaustraat zijn onderdeel van de hoofdstructuur: de huisnummers 1 t/m 3b zijn onderdeel van het concentratiegebied en de panden met huisnummers 5 t/m 13 zijn onderdeel van het balansgebied. Het overige deel van de straat is aangemerkt als transitiegebied en is geen onderdeel van de hoofdstructuur. Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg.

De gebruiksmogelijkheden in het transitiegebied voor commerciële functies worden beperkt tot dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn alleen nog mogelijk waar deze functies feitelijk aanwezig zijn. Op het pand aan de Oranje Nassaustraat is een functieaanduiding gelegd voor detailhandel. Het gebruik als detailhandel kan hierdoor worden voortgezet. Hierbij wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik voor detailhandel weg te bestemmen, indien sprake is van structurele leegstand van minimaal 3 jaar.

Naast deze beperking biedt het nieuwe bestemmingsplan ook enkele nieuwe gebruiksmogelijkheden. Wonen wordt daarentegen nu ook mogelijk op de begane grond, met inachtneming van de regionale beleidsuitgangspunten voor wonen. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2. het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook een extra gebruiksmogelijkheid om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

Hoewel op pandniveau de gebruiksmogelijkheden afnemen, blijft voor de straat als geheel blijft hierdoor een mix van functies mogelijk. Hierdoor kan deze haar aantrekkelijkheid kan behouden.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

## **REACTIE 21: STATIONSTRAAT 3**

De Stationstraat heeft veel overlast ervaren door de bouw van het Maankwartier en is hierdoor een doodlopende straat geworden. Hierdoor is verkoop van het pand bijna onmogelijk en door het weg bestemmen van detailhandel en horeca wordt dit nog moeilijker en verpaupert de

buurt. Nooit heeft iemand van de gemeente geïnformeerd of er overlast of schade is door de bouwwerkzaamheden.

### **Reactie gemeente**

Bouwwerkzaamheden in een druk bebouwd gebied zijn altijd van invloed op de omgeving. Indien hierdoor onaanvaardbaar nadeel ontstaat kan dit worden beoordeeld en afgehandeld in het kader van het bouwproject.

De wijze van bestemmen is ingegeven door de economische situatie, de vergrijzing en de afname van de bevolking. De Stationstraat is voor het grootste deel niet meer aangewezen als economische hoofdstructuur. De panden met huisnummers 3 t/m 15 zijn nu ingedeeld bij transitiegebied. Deze zijn geen onderdeel van de hoofdstructuur. Deze indeling is gebaseerd op de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.

In deel 1 van dit inspraakverslag zijn in paragraaf 1.1.1 zijn de uitgangspunten van dit beleid beschreven. In paragraaf 1.1.2 staat wat dit betekent voor het bestemmingsplan.

De gebruiksmogelijkheden voor de panden in het transitiegebied worden voor commerciële functies beperkt tot dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn alleen nog mogelijk waar deze functies feitelijk aanwezig zijn.

Voor het pand aan de Stationstraat 3 betekent dit dat hier detailhandel mogelijk blijft. Die mogelijkheid was ook in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Hierbij wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik voor detailhandel weg te bestemmen, indien sprake is van structurele leegstand van minimaal 3 jaar.

De mogelijkheden om horeca te vestigen in het pand worden wel wegbestemd. Want het pand ligt niet in een horecaconcentratiegebied en er is geen horeca aanwezig in het pand. In paragraaf 1.3 van het eerste deel van dit inspraakverslag is verder uitleg over het horecabeleid beschreven.

In het bestemmingsplan Cityplan Heerlen worden wel nog gebruiksmogelijkheden toegevoegd. Wonen wordt nu ook mogelijk op de begane grond, met inachtneming van de regionale beleidsuitgangspunten voor wonen. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook een extra gebruiksmogelijk om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

## **REACTIE 22: STATIONSTRAAT 8 EN 9**

De Stationstraat heeft veel overlast ervaren door de bouw van het Maankwartier en is hierdoor een doodlopende straat geworden. Hierdoor is verkoop van het pand bijna onmogelijke en door het weg bestemmen van detailhandel en horeca wordt dit nog moeilijker en verpaupert de buurt. Nooit heeft iemand van de gemeente geïnformeerd of er overlast of schade is door de bouwwerkzaamheden.

### **Reactie gemeente**

Bouwwerkzaamheden in een druk bebouwd gebied zijn altijd van invloed op de omgeving. Indien hierdoor onaanvaardbaar nadeel ontstaat kan dit worden beoordeeld en afgehandeld in het kader van het bouwproject.

De wijze van bestemmen is ingegeven door de economische situatie, de vergrijzing en de afname van de bevolking. De Stationstraat is voor het grootste deel niet meer aangewezen als economische hoofdstructuur. De panden met huisnummers 3 t/m 15 zijn nu ingedeeld bij transitiegebied. Deze zijn geen onderdeel van de hoofdstructuur. Deze indeling is gebaseerd op de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.

In deel 1 van dit inspraakverslag zijn in paragraaf 1.1.1 zijn de uitgangspunten van dit beleid beschreven. In paragraaf 1.1.2 staat wat dit betekent voor het bestemmingsplan.

De gebruiksmogelijkheden voor de panden in het transitiegebied worden voor commerciële functies beperkt tot dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn alleen nog mogelijk waar deze functies feitelijk aanwezig zijn.

Het pand aan de Stationstraat 8 wordt al minimaal 3 jaar niet meer gebruikt als winkelpand (gegevens Locatus). Daarom is sprake van structurele leegstand en wordt de mogelijkheid om hier een winkel te vestigen niet toegevoegd.

Het pand Stationstraat 9 is in gebruik als partijkantoor. Dit pand is niet meer ingericht als winkel, waardoor deze gebruiksmogelijkheid wordt weg bestemd, conform de beleidsuitgangspunten. De huidige activiteiten als partijkantoor zijn aan te merken als dienstverlening en passen hierdoor in de bestemming 'Gemengd'.

De mogelijkheden om horeca te vestigen is in beide panden eveneens wegbestemd. Want de panden liggen niet in een horecaconcentratiegebied en er is geen horeca aanwezig in de gebouwen. In paragraaf 1.3 van het eerste deel van dit inspraakverslag is verder uitleg over het horecabeleid beschreven.

In het bestemmingsplan Cityplan Heerlen worden wel nog gebruiksmogelijkheden toegevoegd. Wonen wordt nu ook mogelijk op de begane grond, met inachtneming van de regionale beleidsuitgangspunten voor wonen. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook een extra gebruiksmogelijkheid om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

### **REACTIE 23: HONIGMANNSTRAAT 2A**

Het pand aan de Honigmannstraat 2a heeft de bestemming Gemengd in het voorontwerp. De locatie Honigmannstraat 2A wordt niet genoemd in bijlage 1 met de woningaantallen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is dit niet verklaarbaar en daarom wordt verzocht de nu bestaande bebouwingmogelijkheden over te nemen. Dit past ook bij het karakter van een beheerplan.

#### **Reactie gemeente**

In onderdeel I van dit inspraakverslag is in paragraaf 1.2.1 het beleid beschreven dat voor wonen geldt. In paragraaf 1.2.2 is beschreven wat dit betekent voor het bestemmingsplan Cityplan Heerlen.

Het pand aan de Honigmannstraat 2A heeft de bestemming 'Gemengd'. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om ook op de begane grond te wonen. Als op de begane grond (nog) geen woning aanwezig is, kan na de vaststelling van dit bestemmingsplan ook hier een nieuwe woning worden gerealiseerd. Voorwaarde is wel dat extra woningen mogen alleen worden toegevoegd, als deze passen in de geldende regionale beleidsafspraken voor wonen.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

### **REACTIE 24: ORANJE NASSAUSTRAT 5A**

Inspreker heeft als jonge innovatieve en creatieve ondernemer in de Oranje Nassaustraat mee gewerkt aan een opname over een aantal steden in Zuid-Limburg. Dit om te profileren hoe jong, hip en urban Heerlen is. Daarbij werd het belang van deze authentieke winkelstraat, pand en beleving benadrukt. Door de nieuwe bestemmingsplanregeling is er geen ruimte meer om te experimenteren met nieuwe en hippe concepten, terwijl de straat zoveel potentie (authentieke panden, sfeer, groen, divers aanbod, betrokken ondernemers) heeft. De straat kan bijdragen aan de beleving, die belangrijk is voor de hedendaagse consument, nu alles via internet kan

worden gekocht. Het zou jammer zijn als de straat buiten het Centrum valt en geen nieuwe ruimte biedt voor nieuwe ondernemers.

### **Reactie gemeente**

Zoals beschreven in deel I van dit inspraakverslag onder 1.1.2 is de Oranje Nassaustraat voor het grootste deel geen onderdeel meer van de aangewezen economische hoofdstructuur. Alleen de volgende panden van de Oranje Nassaustraat zijn onderdeel van de hoofdstructuur: de huisnummers 1 t/m 3b zijn onderdeel van het concentratiegebied en de panden met huisnummers 5 t/m 13 zijn onderdeel van het balansgebied. Het overige deel van de straat is aangemerkt als transitiegebied en is geen onderdeel van de hoofdstructuur. Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken. Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd.

De behoefte aan fysieke winkels afgenomen. Uit recente CBS-cijfers blijkt dat het aantal winkelvestigingen in Zuid-Limburg de afgelopen 10 jaar is gedaald met bijna 20%. Hieruit blijkt dat het nodig is om in te zetten op een compacter winkelgebied en zo te zorgen voor een aantrekkelijk en levendig centrum.

Het pand Oranje-Nassaustraat 5A ligt in het balansgebied. In dit deel van de hoofdstructuur blijft detailhandel op de begane grond mogelijk. Het pand ligt niet in een horecacluster. Horeca is alleen nog mogelijk waar dit gebruik feitelijk aanwezig is. Deze mogelijkheid vervalt voor dit pand.

In het Cityplan Heerlen wordt het wel mogelijk om in het balansgebied ondergeschikte daghoreca te vestigen in combinatie met een andere vorm van commercieel gebruik (blurring).

Wonen wordt daarentegen nu ook mogelijk op de begane grond, met inachtneming van de regionale beleidsuitgangspunten voor wonen. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook een extra gebruiksmogelijkheid om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

Hoewel op pandniveau de gebruiksmogelijkheden afnemen, blijft door de wijze van bestemmen voor de straat als geheel wel een mix van functies mogelijk, waardoor deze straat haar aantrekkelijkheid kan behouden.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

## **REACTIE 25: HOPPENBROUWERS BEHEER– ORANJE NASSAUSTRAT 25A**

Inspreker is het er niet mee eens dat door de regeling niet meer zelf mag beslissen om aan iedere willekeurige ondernemer te verhuren: een nieuwe huurder in dezelfde branche actief moet zijn als de vorige huurder. Nu is het een horecapand en mag het z.i. alleen horeca blijven. Hierdoor wordt inspreker gehinderd in het verhuren van het pand. Hij verzoekt om een mix van functies mogelijk te houden.

### **Reactie gemeente**

Zoals beschreven in deel I van dit inspraakverslag onder 1.1.2 is de Oranje Nassaustraat voor het grootste deel geen onderdeel meer van de aangewezen economische hoofdstructuur. Alleen de volgende panden van de Oranje Nassaustraat zijn onderdeel van de hoofdstructuur: de huisnummers 1 t/m 3b zijn onderdeel van het concentratiegebied en de panden met huisnummers 5 t/m 13 zijn onderdeel van het balansgebied. Het overige deel van de straat is aangemerkt als transitiegebied en is geen onderdeel van de hoofdstructuur. Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken. Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd.

Het pand aan de Oranje Nassaustraat 25A ligt in het transitiegebied. De gebruiksmogelijkheden in het transitiegebied voor commerciële functies worden beperkt tot dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn alleen nog mogelijk waar deze functies feitelijk aanwezig zijn. Op het pand aan de Oranje Nassaustraat 25A is een functieaanduiding gelegd voor horeca. Het gebruik voor horeca kan hierdoor worden voortgezet. De mogelijkheid om in het pand een winkel te vestigen vervalt wel.

Het pand kan dus wel nog gebruikt worden voor horeca en dienstverlening. Dit is ruimer dan inspreker aangeeft in de reactie.

Naast de inperking door het vervallen van de mogelijkheid om een winkel in het pand te vestigen, biedt het nieuwe bestemmingsplan ook enkele nieuwe gebruiksmogelijkheden. Wonen wordt nu ook mogelijk op de begane grond, met inachtneming van de regionale beleidsuitgangspunten voor wonen. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook een extra gebruiksmogelijkheid om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

Hoewel op pandniveau de gebruiksmogelijkheden afnemen, blijft voor de straat als geheel blijft hierdoor een mix van functies mogelijk. Hierdoor kan deze haar aantrekkelijkheid kan behouden.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

#### **REACTIE 26: HANS SCHINS BV – ORANJE NASSAUSTRAAAT 4A**

Insprekers zijn het niet eens met het Cityplan Heerlen. Volgens hen vervalt de detailhandelsbestemming als de huidige huurder de huur opzegt. Dat is voor insprekers onaanvaardbaar.

#### **Reactie gemeente**

Zoals beschreven in deel I van dit inspraakverslag onder 1.1.2 is de Oranje Nassaustraat voor het grootste deel geen onderdeel meer van de aangewezen economische hoofdstructuur. Alleen de volgende panden van de Oranje Nassaustraat zijn onderdeel van de hoofdstructuur: de huisnummers 1 t/m 3b zijn onderdeel van het concentratiegebied en de panden met huisnummers 5 t/m 13 zijn onderdeel van het balansgebied. Het overige deel van de straat is aangemerkt als transitiegebied en is geen onderdeel van de hoofdstructuur. Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken. Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd.

Het pand aan de Oranje Nassaustraat 4a ligt in het transitiegebied. De gebruiksmogelijkheden in het transitiegebied voor commerciële functies worden beperkt tot dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn alleen nog mogelijk waar deze functies feitelijk aanwezig zijn. In het pand aan de Oranje Nassaustraat 4A is nu een reisbureau gevestigd. Dit is dienstverlening. Hierdoor vervallen de mogelijkheden om het pand te gebruiken voor winkel of horeca. Dienstverlening blijft wel mogelijk. Dit hoeft geen reisbureau te zijn. Het mag ook een andere dienstverlener zijn.

Naast deze beperking biedt het nieuwe bestemmingsplan ook enkele nieuwe gebruiksmogelijkheden.

Wonen wordt nu ook mogelijk op de begane grond, met inachtneming van de regionale beleidsuitgangspunten voor wonen. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook een extra gebruiksmogelijkheid om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

Wat betreft de communicatie over de bestemmingsplanwijziging hebben wij huis-aan-huis in het plangebied een uitnodiging bezorgd voor de inloopavonden over het bestemmingsplan. Daarin is gevraagd aan huurders om eigenaren te informeren. In de uitnodiging stond ook dat het plan ter inzage lag en hoe en wanneer kon worden ingesproken.

Daarnaast hebben we de bekendmaking ook in het digitale gemeentebled geplaatst. Hierop kan iedereen zich abonneren. Als er een bekendmaking is, die belangrijk is voor de abonnee ontvangt deze een mail hier over.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd

## **REACTIE 27: STATIONSTRAAT 17**

Insprekers verzoeken om de horeca-aanduiding te wijzigen in categorie 1 t/m 3 en 5. Immers, het pand leent zich door de ligging en bouw voor het verstrekken van logies en ligt in het stationsgebied waar meer logiesverstrekkers gewenst zijn. In het pand wordt ook nog steeds een restaurant geëxploiteerd.

Insprekers wonen op de begane grond, gelijkvloers achter het restaurant. Dit is bedongen bij de aanvang van de exploitatie, onder begeleiding van de gemeente en brandweer, wat geleid heeft tot de nodige vergunningen. Dit woongedeelte is ook i.o.m. de belasting fiscaal vastgelegd.

Daarnaast heeft in 2001 en 2003 een interne herschikking plaats gevonden en zijn 10 kamers met eigen voorzieningen, studio's, gerealiseerd.

Verzocht wordt een brede bestemmingsplanregeling dan wel deze in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie (horeca 1-3 en 5, wonen op de begane grond en 10 studio's).

### **Reactie gemeente**

Op basis van de voorgaande bestemmingsplanregeling was het toegestaan om te wonen achter het restaurant. De woning achter het restaurant past niet in de bestemmingsplanregeling voor de bestemming Centrum, omdat deze bestemming wonen op de begane grond niet toelaat. Daarom wordt voor deze woning een functieaanduiding opgenomen, waardoor één woning op de begane grond alsnog wordt toegestaan.

Gebleken is dat ook de 10 zelfstandige wooneenheden (studio's), die in 2001 en 2003 zijn gebouwd, passen in het geldende bestemmingsplan. De studio's zijn gerealiseerd voor de inwerkingtreding van het splitsingsverbod van het Facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige Bepalingen.

In het ontwerp bestemmingsplan Cityplan Heerlen wordt daarom de aanduiding kamerverhuur weg gehaald, omdat geen sprake blijkt te zijn van kamerverhuur. Alle studio's hebben zelfstandige voorzieningen, zijn bestemd voor één huishouden en passen hierdoor in de definitie voor wonen van het bestemmingsplan. De studio's passen in de algemene regeling voor wonen in het Cityplan Heerlen. Hier hoeft dan ook geen speciale regeling voor te worden opgenomen.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken.

Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd.

Het pand aan de Stationstraat 17 ligt niet in een horecacluster. Dit betekent dat alleen de mogelijkheden voor horeca worden overgenomen, die nog aanwezig zijn.

In het bestemmingsplan is een functieaanduiding opgenomen voor horeca tot en met categorie 2. Een restaurant past in deze horecacategorie, waardoor het gebruik als restaurant mogelijk blijft. Van een nog in gebruik zijnde logiesfunctie is niet gebleken. De mogelijkheid voor logies wordt daarom niet opgenomen in het bestemmingsplan.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

### **REACTIE 28: ORANJE NASSAUSTRAAAT 30-30A**

Inspreker heeft bezwaren tegen de aanwijzing van een deel van de Oranje Nassaustraat tot transitiestraat. Omdat in het pand een winkel is geweest vervalt door het bestemmingsplan de mogelijkheid om horeca te vestigen in het pand. Deze verandering is onbegrijpelijk nu de Oranje Nassaustraat begint te verrijzen uit een diep dal. Dit deel van Heerlen moet worden gekoesterd. Het scheidt ook verwarring in de lopende verkoop van het pand.

#### **Reactie gemeente**

Zoals beschreven in deel I van dit inspraakverslag onder 1.1.2 is de Oranje Nassaustraat voor het grootste deel geen onderdeel meer van de aangewezen economische hoofdstructuur. Alleen de volgende panden van de Oranje Nassaustraat zijn onderdeel van de hoofdstructuur: de huisnummers 1 t/m 3b zijn onderdeel van het concentratiegebied en de panden met huisnummers 5 t/m 13 zijn onderdeel van het balansgebied. Het overige deel van de straat is aangemerkt als transitiegebied en is geen onderdeel van de hoofdstructuur. Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken. Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd.

Het pand aan de Oranje Nassaustraat 30-30A ligt inderdaad in het transitiegebied. Het pand ligt niet in een horecacluster. De gebruiksmogelijkheden in het transitiegebied voor commerciële functies worden beperkt tot dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn alleen nog mogelijk waar deze functies feitelijk aanwezig zijn.

Inmiddels is op 12 december 2019 een vergunning verleend om de winkel te verbouwen ten behoeve van wonen. Hierdoor vervallen de mogelijkheden voor detailhandel en horeca.

Naast deze beperking biedt het nieuwe bestemmingsplan ook enkele nieuwe gebruiksmogelijkheden. Wonen wordt nu ook mogelijk op de begane grond. Inspreker heeft al gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook een extra gebruiksmogelijkheid om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

Hoewel op pandniveau de gebruiksmogelijkheden afnemen, blijft voor de straat als geheel blijft hierdoor een mix van functies mogelijk. Hierdoor kan deze haar aantrekkelijkheid kan behouden.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

### **REACTIE 29: ORANJE NASSAUSTRAAAT 31**

De invulling van de panden moet flexibel zijn. De bestemming tot alleen detailhandel is te beperkt. Er moeten meer opties zijn (horeca, dienstverlening, detailhandel wonen op de BG). Door internet is enkel detailhandel niet wenselijk. De gemeente wil toch ook een levendige straat. De beperking is kapitaalvernietiging voor de pandeigenaar.

#### **Reactie gemeente**

Zoals beschreven in deel I van dit inspraakverslag onder 1.1.2 is de Oranje Nassaustraat voor het grootste deel geen onderdeel meer van de aangewezen economische hoofdstructuur. Alleen de volgende panden van de Oranje Nassaustraat zijn onderdeel van de hoofdstructuur: de huisnummers 1 t/m 3b zijn onderdeel van het concentratiegebied en de panden met huisnummers 5 t/m 13 zijn onderdeel van het balansgebied. Het overige deel van de straat is aangemerkt als transitiegebied en is geen onderdeel van de hoofdstructuur. Deze

onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken.

Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd.

Het pand aan de Oranje Nassaustraat 31 ligt in het transitiegebied. Het pand ligt niet in een horecacluster.

De gebruiksmogelijkheden in het transitiegebied voor commerciële functies worden beperkt tot dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn alleen nog mogelijk waar deze functies feitelijk aanwezig zijn.

Op het pand aan de Oranje Nassaustraat 31 is een functieaanduiding gelegd voor detailhandel. Hoewel de mogelijkheden voor horeca vervallen, zijn de gebruiksmogelijkheden ruimer dan in de inspraakreactie staat. Naast dienstverlening kan het gebruik als detailhandel worden voortgezet. Hierbij wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik voor detailhandel weg te bestemmen, indien sprake is van structurele leegstand van minimaal 3 jaar.

Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook enkele nieuwe gebruiksmogelijkheden.

Wonen wordt nu ook mogelijk op de begane grond, met inachtneming van de regionale beleidsuitgangspunten voor wonen. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Het nieuwe bestemmingsplan biedt ook een extra gebruiksmogelijk om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

Hoewel op pandniveau de gebruiksmogelijkheden afnemen, blijft voor de straat als geheel blijft hierdoor een mix van functies mogelijk. Hierdoor kan deze haar aantrekkelijkheid kan behouden.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

### **REACTIE 30: HOUTHOFF BURUMA namens DELA- GELEENSTRAAT 17 T/M 25 22 T/M 30, 30A, 32 PROMENADE 17,25,25A,27,27A,29,31**

Door het voorontwerpbestemmingsplan worden een aantal mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan City West wegbestemd. Indiener wil de mogelijkheid behouden om bij herontwikkeling woningen te realiseren op de verdiepingen en de verdieping gebruiken voor kantoren en detailhandel.

Door het vastleggen van het aantal woningen op het aanwezige aantal worden herontwikkelingen grotendeels beperkt. Op de percelen van inspreker bevinden zich op dit moment immers nog geen woningen. Dit is niet in overeenstemming met het conserverende karakter van het bestemmingsplan en eveneens niet met het beleid. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is op de percelen van inspreker sprake van onbenutte woonbestemmingen, die volgens de toelichting in beginsel niet zullen worden verwijderd. Dit volgt ook niet uit de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is op een aantal percelen van inspreker zonder meer kantoren/detailhandel toegestaan. Het voorontwerpbestemmingsplan is hier over niet duidelijk. Inspreker verzoekt om in lijn met het conserverende bestemmingsplan de kantoor en detailhandelsbestemming op de verdieping over te nemen.

### **Reactie gemeente**

In paragraaf 1.1.2 van deel I van dit inspraakverslag zijn de uitgangspunten van het economisch beleid beschreven. De panden van inspreker liggen in de retail hoofdstructuur en zijn deels aangewezen als balansgebied en deels als concentratiegebied. Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg. Ook het beleid m.b.t. kantoren is hier beschreven, in paragraaf 1.1.3. De grote leegstand van en een dalende behoefte aan kantoren leidt er toe dat onbenutte gebruiksmogelijkheden voor kantoren worden wegbestemd.



Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken. Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd. De panden van inspreekster liggen niet in een horecacluster. In paragraaf 1.2 is de beschrijving van het woonbeleid terug te vinden.

#### PANDEN GELEENSTRAAT 17 t/m 25, 22t/m 30, 30A, 32:

Deze panden liggen in het balansgebied. In het balansgebied blijft detailhandel mogelijk op de begane grond. Hierbij wordt de vigerende situatie voor detailhandel overgenomen. In enkele panden van inspreekster is ook detailhandel op de verdiepingen aanwezig. Het gaat om de panden Geleenstraat 24-26 en 30-32. Dit blijft ook mogelijk door een specifieke functieaanduiding voor detailhandel, die in het bestemmingsplan is opgenomen. Zoals beschreven vervallen de mogelijkheden om deze panden te gebruiken als kantoor. Het blijft wel mogelijk om de panden te gebruiken t.b.v. dienstverlening.

De panden liggen niet in een horecacluster. Horeca is alleen nog mogelijk waar dit gebruik feitelijk aanwezig is. Deze mogelijkheid vervalt voor deze panden, met uitzondering voor het pand Geleenstraat 17. Op dit pand ligt een functieaanduiding, waardoor horeca tot en met categorie 3 mogelijk blijft.

Het Cityplan Heerlen maakt het wel mogelijk om in de andere panden van inspreekster aan de Geleenstraat ondergeschikte daghoreca te vestigen in combinatie met een andere vorm van commercieel gebruik (blurring).

Wonen wordt in de panden aan de Geleenstraat nu ook mogelijk op de begane grond. Het toevoegen van woningen is toegestaan als deze passen in de geldende regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook een extra gebruiksmogelijkheid om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

#### PANDEN PROMENADE 17, 25, 25A, 27, 27A, 29, 31:

Deze panden maken deel uit van het concentratiegebied van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. In het ontwerpbestemmingsplan wordt in deze panden weer op alle verdiepingen detailhandel en commerciële dienstverlening mogelijk gemaakt.

Wonen blijft in de panden aan de Promenade mogelijk op de boven de begane grond gelegen verdiepingen, met inachtneming van de regionale beleidsuitgangspunten voor wonen. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Indien in panden nog geen woning is gebouwd of vergund kunnen woningen, onder voorwaarden, nog steeds worden gerealiseerd.

De binnenplanse mogelijkheid om leisure te vestigen wordt ook opgenomen in de bestemming Centrum.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

#### **REACTIE 31: LEXENCE NAMENS NSI – 't LOON**

De reactie richt zich op alle planonderdelen die beperkingen teweeg brengen van de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor winkelcentrum 't Loon. Het betreft in elk geval de beperking tot 2 supermarkten en de aanwijzing als balansgebied detailhandel.

Het beperken van het aantal supermarkten spoort niet met de potentie voor de toekomst van 't Loon als boodschappencluster naast het kernwinkelgebied. Door de aanwijzing als balansgebied detailhandel wordt detailhandel beperkt tot de begane grond. Dit is niet in overeenstemming met het huidige gebruik van de eerste verdieping als detailhandel. Daarnaast is onduidelijk wat

wel op de verdieping zou zijn toegestaan. Dit raakt inspreker onevenredig in haar eigendoms- en commerciële belangen.

Daarnaast worden de horecamogelijkheden beperkt tot ondergeschikte horeca en wederom enkel tot de begane grond, met een beperking van het grondvloeroppervlak en het aantal zitplaatsen. Het is onduidelijk wanneer sprake is van een zitplaats.

In de toelichting wordt verwezen naar de Structuurvisie Heerlen 2035, waarin wordt geuid op een aanvullende visie voor 't Loon. Omdat deze visie nog steeds niet is opgesteld is het onevenredig om bij voorbaat het huidige gebruik te beperken.

### **Reactie gemeente**

In paragraaf 1.1.1 en 1.1.2 zijnde uitgangspunten van het retailbeleid beschreven. Het beleid is gericht op het versterken van aangewezen winkelclusters in de hoofdstructuur. Zoals reeds in de Structuurvisie Heerlen tot 2035 beschreven, is winkelcentrum 't Loon géén onderdeel van de binnenstad (zijnde het gebied binnen de Cityring), maar heeft wel een functie als wijkverzorgend centrum voor dagelijkse boodschappen. Daarbij is ook aangetekend, dat de winkelfunctie in 't Loon moet inkrimpen tot het formaat van een wijkboodschappencentrum en voor het overige deel transformatie naar een of meer andere functies noodzakelijk is, een en ander uit te werken in een gezamenlijk op te stellen visie.

Dit beleid is bestendigd in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL).

Daarin is onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten winkelgebieden, die in een hiërarchische verhouding tot elkaar staan en samen de hoofdwinkelstructuur vormen. Het kernwinkelgebied van de binnenstad komt overeen met dat deel van de hoofdstructuur dat is aangewezen als concentratiegebied (groen) en ligt (grofweg) rond de Saroleastraat, Bongerd, Promenade I en de Honigmannstraat.

't Loon is in de SVREZL opgenomen in de winkelhiërarchie als wijkverzorgend cluster; een deel van 't Loon is in de SVREZL op kaart aangewezen als balansgebied en is in zoverre onderdeel van de retail-hoofdstructuur. De functie die 't Loon in het verleden heeft gehad als runshoppingcentrum en concurrerend winkelcentrum naast de binnenstad is nu ook feitelijk niet meer aan de orde, gezien de hoge leegstand. De wijkwinkelfuncties (de winkels voor dagelijkse boodschappen) daarentegen zijn nog steeds intact en floreren.

In het ontwerpbestemmingsplan zullen de structurele leegstaande (langer dan 3 jaar) winkels niet meer positief bestemd worden. Ook wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik voor detailhandel weg te bestemmen, indien sprake is van structurele leegstand van minimaal 3 jaar.

### **Supermarkten**

In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) wordt 't Loon aangemerkt als een boodschappencentrum in een wijk. In dergelijke centra zijn geënt op een of meerdere supermarkten als trekkers en daarnaast enig aanvullend winkelaanbod. Hierbij wordt in de SVREZL gedacht aan een indicatieve omvang van 2.000 tot 8.000 m<sup>2</sup> wvo, met 15 tot 40 winkels en een benodigd draagvlak van meer dan 15.000 potentiële bezoekers. Dit betekent dat het toestaan van een gemaximeerd aantal m<sup>2</sup> t.b.v. van het gebruik als supermarkt past in het toekomstbeeld voor 't Loon als boodschappencentrum in een wijk. Het aantal m<sup>2</sup> t.b.v. supermarkt zal in het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast op het feitelijk aanwezige aantal m<sup>2</sup>.

### **Balansgebied - winkels**

Op de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan Cityplan Heerlen is de gebiedsaanduiding opgenomen 'wetgevingszone – balansgebied detailhandel'. Deze gebiedsaanduiding volgt uit de gedeeltelijke aanwijzing van het balansgebied in de SVREZL. De bestemmingsplanregeling die aan deze gebiedsaanduiding is gekoppeld komt niet overeen met de feitelijke situatie ter plekke. Hier is inderdaad sprake van detailhandel op 2 verdiepingen. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan een specifieke gebiedsaanduiding opgenomen voor het balansgebied, waarbij detailhandel niet meer wordt beperkt tot de begane grond.

In de bestemmingsplanregeling is overigens nog steeds opgenomen dat detailhandel mogelijk is op de onder de 3<sup>e</sup> verdieping gelegen bouwlagen. Dat zijn de bestaande en deels leegstaande winkelruimtes.

In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na 3 jaar structurele leegstand de detailhandelsmogelijkheden weg te bestemmen. Deze aanpak wordt in het hele plangebied van het bestemmingsplan toegepast, voor detailhandel buiten de

aangewezen voorzieningenstructuur. Omdat 't Loon deels is aangewezen als balansgebied, wordt een oppervlakte van 8000 m<sup>2</sup> (overeenkomend met de oppervlakte van een wijkvoorzieningencluster) ontzien bij de wijzigingsbevoegdheid om structureel leegstaande winkels weg te bestemmen.

#### Balansgebied – horeca

In paragraaf 1.3 van het eerste deel van deze inspraaknota is in het kort het horecabeleid beschreven. Dit beleid gaat uit van het versterken van de horeca in het centrum van Heerlen door het clusteren van horecavoorzieningen in een aantal horecaconcentratiegebieden. Buiten deze gebieden worden onbenutte gebruiksmogelijkheden voor horeca wegbestemd.

't Loon ligt niet in een van de aangewezen horecaconcentratiegebieden. Daarom is het gebruik voor horeca beperkt tot de aanwezige horecameters. Dit zijn voorzieningen in de horecacategorie 1, waarvan de openingstijden zijn afgestemd op de winkels. Deze horecacategorie past ook in het toekomstbeeld van een boodschappencentrum in een wijk. Daarnaast zijn in een winkel of bij een dienstverlener ondergeschikte horecavoorzieningen mogelijk.

Het begrip 'zitplaatsen' is inderdaad niet gedefinieerd en spreekt o.i. voor zich: de plaats waar iemand kan zitten op meubilair, zoals een stoel, bankje of een kruk.

De bestemmingsplanregeling voor horeca wordt niet aangepast.

#### Visie

Een aanvullende visie voor het winkelcentrum is inderdaad nog niet uitgewerkt. Hierover worden wel gesprekken gevoerd. De gebruiksmogelijkheden zijn niet dusdanig beperkt als beschreven in de inspraakreactie. Dit hoeft dan ook niet tot onrust te leiden.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

### **REACTIE 32: METROPROP - Schinkelstraat 2-4, Honigmannstraat 51 t/m 59, Geerstraat 42 t/m 300**

Metroprop e.a. zijn gestart met de gefaseerde uitvoering van de ontwikkeling, waarvoor een positief C-teamadvies is ontvangen. Het betreft een majeure aanpassing van deze locatie, die wordt vormgegeven door een verandering van de huidige functies. De beoogde woonprojecten zijn opgenomen in de prestatieafspraken met Wonen Zuid. Op ambtelijk niveau is gestart met het opstellen van de overeenkomst en er worden onderzoeken uitgevoerd. Verzocht wordt om Schinkel Noord uit het plangebied te halen.

VCB heeft uitgesproken de begane grond verder te optimaliseren, mede voor uitbreiding van de bestaande maatschappelijke invulling. De resterende eigendommen zullen gefaseerd worden gerevitaliseerd tot een aantrekkelijk verblijfsgebied. De plannen hangen met elkaar samen en zullen alleen slagen indien het geheel op korte termijn in een nieuw bestemmingsplan wordt geregeld. Doelstelling is dat dit plan na het zomerreces ter visie zal worden gelegd. Verzocht wordt om dit gebied, in het verlengde van Schinkel Zuid deze locatie niet mee te nemen in het beheerplan.

#### **Reactie gemeente**

Uitgangspunt van een actualiserend bestemmingsplan is dat de vigerende rechten worden overgenomen, voor zover dat nog mogelijk. Het kan zijn dat wet- en regelgeving en geldend beleid hiervoor een beperking vormen. Ontwikkelingen worden hierbij niet meegenomen, als hier nog geen besluitvorming over is geweest. Deze doorlopen een aparte planologische procedure.

De geplande ontwikkeling op de genoemde percelen is in november 2018 door de gemeente als kansrijk beoordeeld. In september 2019 een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen, die op dit moment wordt geactualiseerd. De onderzoeken, die nodig zijn om de haalbaarheid te onderzoeken en planologische procedure voor deze ontwikkeling op te starten, worden nu uitgevoerd. De compensatie voor wonen, die nodig is om de ontwikkeling te realiseren, is afgestemd met en akkoord bevonden door de regio Parkstad.

De planologische procedure zal over niet al te lange tijd kunnen worden opgestart. Daarom zal het gebied waar de ontwikkeling zal gaan plaatsvinden uit het plangebied van het Cityplan Heerlen worden gehaald.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

## **REACTIE 33: METROPROP - Promenade 7t/m 15, Geleenstraat 2 t/m 4 en 18**

### **ALGEMEEN:**

Het centrum van Heerlen is nog aan het herstellen van de economische klap en de bouwactiviteiten in en rondom het station, die een enorme leegstand in het centrum hebben veroorzaakt. Het Bidboek Urban Heerlen straalde uit dat de gemeente kansen zou bieden voor de transformatie naar een beter functionerende binnenstad.

Echter met dit bestemmingsplan worden de mogelijke functies weg bestemd, dan wel dusdanig beperkt dat een nieuwe invulling niet mogelijk is en een doembeeld van verdere verloedering alleen maar groter wordt.

Dit bestemmingsplan beperkt het aantal functies en veel functies tot de begane grond en een beperkte invulling van de verdiepingen. Wonen, dat wenselijk wordt geacht als versterking vna de binnenstad is op vele plekken onmogelijk geworden. Hierdoor is er geen basis meer om te investeren in het bestaande vastgoed.

### **CONCREET NAAR DE LOCATIES**

Op de locatie Promenade 7 t/m 15 met de bestemming Centrum is detailhandel beperkt tot de begane grond en is het aantal woningen dat mag worden gerealiseerd gelijk aan 5. Verdere plancapaciteit wordt er uit gehaald. De flexibiliteit uit de bestemming Centrum halen is zeker niet wenselijk.

Voor de locatie Geleenstraat 18 is alleen Horeca toegestaan op de begane grond, maar er zijn meerdere verdiepingen verhuurd aan de horecaondernemer. Verzocht wordt om het bestemmingsplan op een dusdanige wijze aan te passen, dat de flexibiliteit en mogelijkheden niet worden ingeperkt t.o.v. het vigerende bestemmingsplan.

### **Reactie gemeente**

In paragraaf 1.1.2 van deel I van dit inspraakverslag zijn de uitgangspunten van het economisch beleid beschreven. De panden van inspreekster liggen in de retail-hoofdstructuur en zijn deels aangewezen als balansgebied en deels als concentratiegebied. Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg. Ook het beleid m.b.t. kantoren is hier beschreven, in paragraaf 1.1.3. De grote leegstand van en een dalende behoefte aan kantoren leidt er toe dat onbenutte gebruiksmogelijkheden voor kantoren worden wegbestemd.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken.

Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd. De panden van inspreekster liggen niet in een horecacluster.

In paragraaf 1.2 is de beschrijving van het woonbeleid terug te vinden.

### **PAND GELEENSTRAAT 18:**

Dit pand ligt in het balansgebied. In het balansgebied blijft detailhandel mogelijk op de begane grond. Hierdoor wordt de vigerende situatie voor detailhandel overgenomen.

Zoals beschreven vervallen de mogelijkheden om deze panden te gebruiken als kantoor. Het blijft wel mogelijk om de panden te gebruiken t.b.v. dienstverlening.

Het pand ligt niet in een horecacluster. Horeca is alleen nog mogelijk waar dit gebruik feitelijk aanwezig is. Omdat in het pand Geleenstraat 18 horeca aanwezig is, ligt op dit pand een functieaanduiding, waardoor horeca tot en met categorie 2 mogelijk blijft. Ook de bovenverdieping van het pand wordt gebruikt voor horeca. Daarom zal in het ontwerpbestemmingsplan een specifieke functieaanduiding worden opgenomen, waardoor dit gebruik kan worden voortgezet.

Wonen wordt nu ook mogelijk op de begane grond, met inachtneming van de regionale beleidsuitgangspunten voor wonen. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook een extra gebruiksmogelijkheid om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

#### PANDEN GELEENSTRAAT 2-4, PROMENADE 7 t/m 15:

Deze panden maken deel uit van het concentratiegebied van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. In het ontwerpbestemmingsplan wordt in deze panden weer op alle verdiepingen detailhandel en commerciële dienstverlening mogelijk gemaakt.

Wonen blijft in de panden aan de Promenade mogelijk op de boven de begane grond gelegen verdiepingen, met inachtneming van de regionale beleidsuitgangspunten voor wonen. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Indien in panden nog geen woning is gerealiseerd of vergund, kunnen woningen nog steeds met een binnenplanse afwijkmogelijkheid worden toegevoegd. Voorwaarde hierbij is dat de toe te voegen woningen passen binnen de geldende beleidskaders.

De binnenplanse mogelijkheid om leisure te vestigen wordt ook opgenomen in de bestemming Centrum.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

#### **REACTIE 34: METROPROP - Promenade 37-51 en Honigmannstr. 4a, 8-30 en 36**

Het bestemmingsplan beperkt het aantal functies en veel functies tot de begane grond. Hierdoor is invulling van de panden op basis van de nieuwe bestemmingsplanregels op de verdiepingen niet mogelijk. Gevolg een verdere verloederding van de binnenstad.

Concreet voor de locaties Geleenstraat Promenade 37 t/m 51 en Honigmannstraat 4a, 8-30 en 36 betekent het plan een beperking van de gebruiksmogelijkheden, omdat detailhandel en dienstverlening worden beperkt tot de begane grond en wonen niet mag worden toegevoegd. Omdat er geen woningen zijn op de eerste verdieping heeft deze geen functionaliteit meer. Inspreker vraagt om de flexibiliteit en mogelijkheden niet in te perken t.o.v. het huidige bestemmingsplan.

#### **Reactie gemeente**

In paragraaf 1.1.2 van deel I van dit inspraakverslag zijn de uitgangspunten van het economisch beleid beschreven. De panden van inspreker liggen in de retail hoofdstructuur, in het gebied dat is aangewezen als concentratiegebied. Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg. Ook het beleid m.b.t. kantoren is hier beschreven, in paragraaf 1.1.3. De grote leegstand van en een dalende behoefte aan kantoren leidt er toe dat onbenutte gebruiksmogelijkheden voor kantoren worden wegbestemd.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken.

Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd. Met uitzondering van daghoreca, die wel in alle panden in de bestemming Centrum mogelijk blijft. In paragraaf 1.2 is de beschrijving van het woonbeleid terug te vinden.

De panden Promenade 37-51 en Honigmannstraat 4a, 8,-30 en 36 maken deel uit van het concentratiegebied van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. In het ontwerpbestemmingsplan wordt in deze panden weer op alle verdiepingen detailhandel en commerciële dienstverlening mogelijk gemaakt. De mogelijkheid voor het gebruik als kantoor is, zoals boven beschreven, niet meer mogelijk.

Wonen blijft in de panden aan de Promenade mogelijk op de boven de begane grond gelegen verdiepingen. Het toevoegen van woningen is toegestaan als deze passen in de geldende regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Indien in panden nog geen woning is vergund, kunnen woningen dus nog steeds met en binnenplanse afwijkingsmogelijkheid worden gerealiseerd. Op deze wijze kan de eerste verdieping van de panden ook gebruikt worden voor wonen.

Het ontwerp bestemmingsplan biedt een extra gebruiksmogelijkheid om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

## **REACTIE 35: METROPROP – SAROLEASTRAAT 45**

Het bestemmingsplan beperkt het aantal functies en veel functies tot de begane grond. Hierdoor is invulling van de panden op basis van de nieuwe bestemmingsplanvoorschriften op de verdiepingen niet mogelijk. Gevolg is een verdere verloedering van de binnenstad. Concreet voor de locatie Saroleastraat 45 betekent het plan een beperking van de gebruiksmogelijkheden, omdat detailhandel en dienstverlening worden beperkt tot de begane grond en wonen niet mag worden toegevoegd. Omdat er geen woningen zijn in het pand p de eerste verdieping heeft deze geen functionaliteit meer. Inspreker vraagt om de flexibiliteit en mogelijkheden niet in te perken t.o.v. het huidige bestemmingsplan.

### **Reactie gemeente**

In paragraaf 1.1.2 van deel I van dit inspraakverslag zijn de uitgangspunten van het economisch beleid beschreven. Het pand Saroleastraat 45 ligt in de retail hoofdstructuur, in het gebied dat is aangewezen als concentratiegebied. Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg. Ook het beleid m.b.t. kantoren is hier beschreven, in paragraaf 1.1.3. De grote leegstand van en een dalende behoefte aan kantoren leidt er toe dat onbenutte gebruiksmogelijkheden voor kantoren worden wegbestemd.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken.

Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd. Met uitzondering van daghoreca, die wel in alle panden in de bestemming Centrum mogelijk blijft. In paragraaf 1.2 is de beschrijving van het woonbeleid terug te vinden.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt in de panden in het retailconcentratiegebied weer op alle verdiepingen detailhandel en commerciële dienstverlening mogelijk gemaakt. De mogelijkheid voor het gebruik als kantoor is, zoals boven beschreven, niet meer mogelijk.

Wonen blijft in dit pand mogelijk op de boven de begane grond gelegen verdiepingen. Het toevoegen van woningen is toegestaan als deze passen in de geldende regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Indien in panden nog geen woning is vergund kunnen woningen dus nog steeds worden gerealiseerd.

In het nu nog geldende bestemmingsplan zijn in het pand van inspreker nog recreatieve doeleinden mogelijk. In het provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 wordt benoemd dat op Zuid-Limburgse schaal de leegstandsproblematiek ook speelt voor recreatieve voorzieningen. De rechtstreekse mogelijkheid om recreatieve voorzieningen op de locatie van inspreker te realiseren wordt daarom weg bestemd.

In het ontwerp bestemmingsplan Cityplan Heerlen zal wel een mogelijkheid worden opgenomen om af te wijken van de gebruiksmogelijkheden t.b.v. leisure-concepten. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig, waarbij de behoefte en de inpasbaarheid van het initiatief (goed woon- en leefklimaat) moeten worden aangetoond. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd

## **REACTIE 36: METROPROP – PROMENADE 2**

Het bestemmingsplan beperkt het aantal functies en veel functies tot de begane grond. Hierdoor is invulling van de panden op basis van de nieuwe bestemmingsplan-voorschriften op de verdiepingen niet mogelijk. Gevolg is een verdere verloedering van de binnenstad.

Concreet voor de locatie Promenade 2 betekent het plan een beperking van de gebruiksmogelijkheden, omdat detailhandel wordt beperkt tot de begane grond en eerste verdieping, terwijl ook de 2<sup>e</sup> verdieping in gebruik is voor detailhandel. Er zijn geen woningen aanwezig en er mogen geen woningen meer worden toegevoegd. Inspreker vraagt om de flexibiliteit en mogelijkheden niet in te perken t.o.v. het huidige bestemmingsplan.

### **Reactie gemeente**

Inspreker noemt de locatie Promenade 2 als onderwerp van zijn reactie. Gezien de beschrijving wordt echter het pand met adres Saroleastraat 21 bedoeld. De reactie van de gemeente is gebaseerd op het adres Saroleastraat 21.

In paragraaf 1.1.2 van deel I van dit inspraakverslag zijn de uitgangspunten van het economisch beleid beschreven. Het pand Saroleastraat 21 ligt in de retail hoofdstructuur, in het gebied dat is aangewezen als concentratiegebied. Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg. Ook het beleid m.b.t. kantoren is hier beschreven, in paragraaf 1.1.3. De grote leegstand van en een dalende behoefte aan kantoren leidt er toe dat onbenutte gebruiksmogelijkheden voor kantoren worden wegbestemd.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken.

Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd. Met uitzondering van daghoreca (horeca categorie 1), die wel in alle panden in de bestemming Centrum mogelijk blijft.

In paragraaf 1.2 is de beschrijving van het woonbeleid terug te vinden.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt in de panden in het retail-concentratiegebied weer op alle verdiepingen detailhandel en commerciële dienstverlening mogelijk gemaakt. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een van de bezwaren van inspreker. De mogelijkheid voor het gebruik als kantoor is, zoals boven beschreven, niet meer mogelijk.

Wonen blijft in dit pand mogelijk op de boven de begane grond gelegen verdiepingen. Het toevoegen van woningen is toegestaan als deze passen in de geldende regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Indien in panden nog geen woning is vergund kunnen woningen dus nog steeds worden gerealiseerd. Op deze wijze kan het pand ook gebruikt worden voor wonen.

In het ontwerp bestemmingsplan Cityplan Heerlen zal de mogelijkheid worden opgenomen om af te wijken van de gebruiksmogelijkheden t.b.v. leisure-concepten. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig, waarbij de behoefte en de inpasbaarheid van het initiatief (goed woon- en leefklimaat) moeten worden aangetoond. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

## **REACTIE 37: METROPROP – SAROLEASTRAAT 22 EN 26**

Het bestemmingsplan beperkt het aantal functies en veel functies tot de begane grond. Hierdoor is invulling van de panden op basis van de nieuwe bestemmingsplan-voorschriften op de verdiepingen niet mogelijk. Gevolg is een verdere verloedering van de binnenstad.

Concreet voor de locatie Saroleastraat 22 en 26 betekent het plan een beperking van de gebruiksmogelijkheden, omdat detailhandel wordt beperkt tot de begane grond en eerste verdieping, terwijl ook de 2<sup>e</sup> verdieping in gebruik is voor detailhandel. Er is in beide panden maar één woning aanwezig en er mogen geen woningen meer worden toegevoegd. Inspreker

vraagt om de flexibiliteit en mogelijkheden niet in te perken t.o.v. het huidige bestemmingsplan.

In paragraaf 1.1.2 van deel I van dit inspraakverslag zijn de uitgangspunten van het economisch beleid beschreven. Het panden Saroleastraat 22 en 26 liggen in de retail hoofdstructuur, in het gebied dat is aangewezen als concentratiegebied. Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg. Ook het beleid m.b.t. kantoren is hier beschreven, in paragraaf 1.1.3. De grote leegstand van en een dalende behoefte aan kantoren leidt er toe dat onbenutte gebruiksmogelijkheden voor kantoren worden wegbestemd.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken.

Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd. Met uitzondering van daghoreca (horeca categorie 1), die wel in alle panden in de bestemming Centrum mogelijk blijft.

In paragraaf 1.2 is de beschrijving van het woonbeleid terug te vinden.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt in de panden in het retail-concentratiegebied weer op alle verdiepingen detailhandel en commerciële dienstverlening mogelijk gemaakt. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een van de bezwaren van inspreker. De mogelijkheid voor het gebruik als kantoor is, zoals boven beschreven, niet meer mogelijk.

Wonen blijft in dit pand mogelijk op de boven de begane grond gelegen verdiepingen. Het toevoegen van woningen is toegestaan als deze passen in de geldende regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2. Indien in panden nog geen woning is vergund, kunnen woningen dus nog steeds worden gerealiseerd. Op deze wijze kan het pand ook gebruikt worden voor wonen.

In het ontwerp bestemmingsplan Cityplan Heerlen zal de mogelijkheid worden opgenomen om af te wijken van de gebruiksmogelijkheden t.b.v. leisure-concepten. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig, waarbij de behoefte en de inpasbaarheid van het initiatief (goed woon- en leefklimaat) moeten worden aangetoond. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

### **REACTIE 38: METROPROP - Promenade 8 t/m 10a**

Het bestemmingsplan beperkt het aantal functies en veel functies tot de begane grond. Hierdoor is invulling van de panden op basis van de nieuwe bestemmingsplan-voorschriften op de verdiepingen niet mogelijk. Gevolg is een verdere verloedering van de binnenstad.

Concreet voor de locatie Promenade 8 t/m 10a betekent het plan een beperking van de gebruiksmogelijkheden, omdat detailhandel wordt beperkt tot de begane grond terwijl ook het gehele pand in gebruik is voor detailhandel. Er zijn geen woningen aanwezig en er mogen geen woningen meer worden toegevoegd. Inspreker vraagt om de flexibiliteit en mogelijkheden niet in te perken t.o.v. het huidige bestemmingsplan.

### **Reactie gemeente**

In paragraaf 1.1.2 van deel I van dit inspraakverslag zijn de uitgangspunten van het economisch beleid beschreven. Het pand Promenade 8 t/m 10 ligt in de retail hoofdstructuur, in het gebied dat is aangewezen als concentratiegebied. Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg. Ook het beleid m.b.t. kantoren is hier beschreven, in paragraaf 1.1.3. De grote leegstand van en een dalende behoefte aan kantoren leidt er toe dat onbenutte gebruiksmogelijkheden voor kantoren worden wegbestemd.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken.

Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd. Met



uitzondering van daghoreca (horeca categorie 1), die wel in alle panden in de bestemming Centrum mogelijk blijft.

In paragraaf 1.2 is de beschrijving van het woonbeleid terug te vinden.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt in de panden in het retail-concentratiegebied weer op alle verdiepingen detailhandel en commerciële dienstverlening mogelijk gemaakt. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een van de bezwaren van inspreker. De mogelijkheid voor het gebruik als kantoor is, zoals boven beschreven, niet meer mogelijk.

Wonen blijft in dit pand mogelijk op de boven de begane grond gelegen verdiepingen. Het toevoegen van woningen is toegestaan als deze passen in de geldende regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2. Indien in panden nog geen woning is vergund, kunnen woningen dus nog steeds worden gerealiseerd. Op deze wijze kan het pand ook gebruikt worden voor wonen.

In het ontwerp bestemmingsplan Cityplan Heerlen zal de mogelijkheid worden opgenomen om af te wijken van de gebruiksmogelijkheden t.b.v. leisure-concepten. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig, waarbij de behoefte en de inpasbaarheid van het initiatief (goed woon- en leefklimaat) moeten worden aangetoond. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

## **REACTIE 39: METROPROP – Bongerd 4 t/m 16, Geleenstraat 2 t/m 4**

Het bestemmingsplan beperkt het aantal functies en veel functies tot de begane grond. Hierdoor is invulling van de panden op basis van de nieuwe bestemmingsplan-voorschriften op de verdiepingen niet mogelijk. Gevolg is een verdere verloedering van de binnenstad.

Concreet voor de locatie Bongerd 4 t/m 16 en Geleenstraat 2 t/m 4 betekent het plan een beperking van de gebruiksmogelijkheden, omdat detailhandel wordt beperkt tot de begane grond en eerste verdieping terwijl ook het gehele pand in gebruik of ingericht is voor detailhandel. Er zijn geen woningen aanwezig en er mogen geen woningen meer worden toegevoegd. Inspreker vraagt om de flexibiliteit en mogelijkheden niet in te perken t.o.v. het huidige bestemmingsplan.

### **Reactie gemeente**

In paragraaf 1.1.2 van deel I van dit inspraakverslag zijn de uitgangspunten van het economisch beleid beschreven. De locaties Bongerd 4 t/m 16 en Geleenstraat 2 t/m liggen in de retail hoofdstructuur, in het gebied dat is aangewezen als concentratiegebied. Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg. Ook het beleid m.b.t. kantoren is hier beschreven, in paragraaf 1.1.3. De grote leegstand van en een dalende behoefte aan kantoren leidt er toe dat onbenutte gebruiksmogelijkheden voor kantoren worden wegbestemd.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken.

Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd. Met uitzondering van daghoreca (horeca categorie 1), die wel in alle panden in de bestemming Centrum mogelijk blijft.

In paragraaf 1.2 is de beschrijving van het woonbeleid terug te vinden.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt in de panden in het retail-concentratiegebied weer op alle verdiepingen detailhandel en commerciële dienstverlening mogelijk gemaakt. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een van de bezwaren van inspreker. De mogelijkheid voor het gebruik als kantoor is, zoals boven beschreven, niet meer mogelijk.

Wonen blijft in dit pand mogelijk op de boven de begane grond gelegen verdiepingen. Het toevoegen van woningen is toegestaan als deze passen in de geldende regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2. Indien in panden nog geen woning

is vergund, kunnen woningen dus nog steeds worden gerealiseerd. Op deze wijze kan het pand ook gebruikt worden voor wonen.

In het ontwerp bestemmingsplan Cityplan Heerlen zal de mogelijkheid worden opgenomen om af te wijken van de gebruiksmogelijkheden t.b.v. leisure-concepten. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig, waarbij de behoefte en de inpasbaarheid van het initiatief (goed woon- en leefklimaat) moeten worden aangetoond. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

## **REACTIE 40: METROPROP – GELEENSTRAAT 48**

Het bestemmingsplan beperkt het aantal functies en veel functies tot de begane grond. Hierdoor is invulling van de panden op basis van de nieuwe bestemmingsplan-voorschriften op de verdiepingen niet mogelijk. Gevolg is een verdere verloedering van de binnenstad. Concreet voor de locatie Geleenstraat 48 betekent het plan een beperking van de gebruiksmogelijkheden, omdat detailhandel en dienstverlening worden beperkt tot de begane grond. Er is een woning aanwezig en er mogen geen woningen meer worden toegevoegd. Inspreker vraagt om de flexibiliteit en mogelijkheden niet in te perken t.o.v. het huidige bestemmingsplan.

### **Reactie gemeente**

In paragraaf 1.1.2 van deel I van dit inspraakverslag zijn de uitgangspunten van het economisch beleid beschreven. De panden van inspreker liggen in de retail hoofdstructuur en zijn deels aangewezen als balansgebied en deels als concentratiegebied. Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg. Ook het beleid m.b.t. kantoren is hier beschreven, in paragraaf 1.1.3. De grote leegstand van en een dalende behoefte aan kantoren leidt er toe dat onbenutte gebruiksmogelijkheden voor kantoren worden wegbestemd.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken.

Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd. De panden van inspreker liggen niet in een horecacluster.

In paragraaf 1.2 is de beschrijving van het woonbeleid terug te vinden.

Deze pand aan de Geleenstraat 48 ligt in het balansgebied. In het balansgebied blijft detailhandel mogelijk op de begane grond. Hierbij wordt de vigerende situatie voor detailhandel overgenomen en is er voor detailhandel geen sprake van een inperking.

Zoals beschreven vervallen de mogelijkheden om deze panden te gebruiken als kantoor. Het blijft wel mogelijk om de panden te gebruiken t.b.v. dienstverlening.

De panden liggen niet in een horecacluster. Horeca is alleen nog mogelijk waar dit gebruik feitelijk aanwezig is. Het Cityplan Heerlen maakt het wel mogelijk om ondergeschikte daghoreca (horeca categorie 1) te vestigen in combinatie met een andere vorm van commercieel gebruik (blurring).

Wonen wordt nu ook mogelijk op de begane grond en kunnen worden toegevoegd, met inachtneming van de regionale beleidsuitgangspunten voor wonen. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

In het ontwerp bestemmingsplan Cityplan Heerlen zal de mogelijkheid worden opgenomen om af te wijken van de gebruiksmogelijkheden t.b.v. leisure-concepten. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig, waarbij de behoefte en de inpasbaarheid van het initiatief (goed woon- en leefklimaat) moeten worden aangetoond. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

## **REACTIE 41: V.D. WOUW (IN-19007716-12), namens VRC – Willemstraat 2**

Het bestemmingsplan zou de vigerende rechten respecteren, maar hier blijft veel te weinig over. Volgens inspreker ligt een onjuist en onverstandige keuze ten grondslag aan het plan. De voorgestelde lijn zal het centrum van Heerlen op slot zetten.

Bij de vaststelling van de Structuurvisie Heerlen 2035 heeft de raad aangegeven een veranderende rol na te streven, naar een faciliterende overheid. Het voorontwerp betekent echter een stap terug in de tijd. Er is niet eerst open discussie gevoerd en het is geen bottom-up-denken.

De enige gebruiksmogelijkheid voor inspreker is nog onderwijs, waardoor het onmogelijk is een impuls te geven aan het centrum; de gemeente weet dat inspreker andere plannen heeft met het pand.

Inspreker vraagt zich af hoe het mogelijk dat BAG-registratie wordt gebruikt voor de inventarisatie van de woningaantallen. De regulering van de functie wonen betekent een forse aantasting van bestaande rechten.

### **Reactie gemeente**

Bij de karakterisering van het Cityplan Heerlen als beheerplan is duidelijk aangegeven dat de vigerende rechten alleen kunnen worden overgenomen als deze passen in geldende wet- en regelgeving en beleid.

De beleidsuitgangspunten zijn kort weergegeven in deel I van dit inspraakverslag. Hierbij is ook beschreven waarom het economisch en woonbeleid op locaties kan leiden tot een vermindering van de gebruiksmogelijkheden. In het kort: er is onvoldoende programma om alle bestaande vastgoed te vullen.

De zeer ruime en flexibele gebruiksmogelijkheden, die al minstens 25 jaar gelden voor de binnenstad, hebben er niet toe geleid dat de leegstand in de stad afneemt of verdwijnt. Daarom worden keuzes gemaakt om bepaalde gebieden, zoals het kernwinkelgebied of de horecaconcentratiegebieden, te versterken. Met als doel een levendig en aantrekkelijk centrum van Heerlen en Parkstad.

Dit betekent niet dat de gemeente zich niet faciliterend opstelt. Aan uitvoerbare initiatieven die bijdragen aan het versterken van het centrum zal medewerking worden verleend.

### **Bestemmingsplanregeling Willemstraat 2**

Inspreker merkt op dat de gebruiksmogelijkheden op het perceel aan de Willemstraat 2 beperkt zijn tot onderwijs, door de functieaanduidingen. In het ontwerpbestemmingsplan is de regeling in overeenstemming gebracht met de regeling van het bestemmingsplan City – Oost en de vergunde situatie. Dit met inachtneming van de geldende beleidsuitgangspunten en de feitelijk aanwezige functies. Bij de inventarisatie in maart is gebleken dat een restaurant in het pand is gevestigd. Dit horecabedrijf is positief bestemd in het ontwerp bestemmingsplan.

Het pand Willemstraat 2 kan hierdoor worden gebruikt voor commerciële, maatschappelijke en publieke dienstverlening en deels voor horeca, onderwijs en maatschappelijke voorzieningen.

In het ontwerp bestemmingsplan Cityplan Heerlen is daarnaast de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de gebruiksmogelijkheden t.b.v. leisure-concepten. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig, waarbij de behoefte en de inpasbaarheid van het initiatief (goed woon- en leefklimaat) moeten worden aangetoond. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

### **Woningaantallen**

De BAG-registratie voor wonen is gebaseerd op (omgevings-)vergunningen, die verleend zijn voor de realisatie van woningen. Dit in tegenstelling tot de WOZ-registratie, waarbij wordt uitgegaan van het feitelijk gebruik. Omdat een (omgevings-)vergunning wordt pas verleend na een planologische en Wabo-technische toets betreft het legale woningen. Het totaal aantal woningen in het plangebied is aldus bepaald op grond van vergunde woningen.

In het ontwerp bestemmingsplan is de systematiek van de juridische regeling enigszins aangepast. Enkel de bestaande en onherroepelijk vergunde woningen zijn rechtstreeks toegestaan. In de bestemmingen die wonen toestaan, kunnen extra woningen middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid worden toegevoegd. Mits deze passen de regionale beleidsafspraken voor wonen, die gelden op het moment dat woningen worden toegevoegd. De lijst met de bestaande en vergunde woningen wordt wel nog toegevoegd als bijlage bij de toelichting, om te fungeren als ijkmoment.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

#### **REACTIE 42: V.D. WOUW (IN-1907717-12) namens VBC - Akerstraat 9,11 t/m 11b, 13, 15 t/m 15c, Bongerd 20-40, 24a en 26a, Pancratiusstraat 47 - 53, Pancratiusplein 37, 39, 40, 42, Geerstreet 42 t/m 48, Uilestraat 5 en 5a**

Daar waar gesteld wordt dat de vigerende rechten bestaan deze veelal niet meer dan de feitelijke aanwezige (bestaande) situatie, waardoor uiteindelijk weinig overblijft. Bestaande rechten zien ook op de planologische mogelijkheden. De voorgestelde lijn is veelal gebaseerd op inmiddels achterhaalde beleidsuitgangspunten en zet het centrum van Heerlen op slot. Het bestemmingsplan bevriest, het bestemd weg en kent een lage flexibiliteitsgraad. Initiatieven van ondernemers, marktpartijen en inwoners worden niet mogelijk gemaakt. Het zou beter zijn om eerst te inventariseren welke wensen er leven en welke mogelijkheden en kansen door betrokkenen worden gezien.

De bestemmingen die zijn toegekend aan de gronden van inspreker (gemengd en kantoor) betekenen een aantasting van de bestaande gebruiksmogelijkheden. Detailhandel en kantoren moeten verdwijnen en woningen mogen niet worden toegevoegd. Dit draagt niet bij aan de couleur locale. Het bestemmingsplan kent nagenoeg geen flexibiliteitsbepalingen en getuigt niet van visie.

Wat betreft wonen is de wijze waarop het bestaande aantal woningen is bepaald onaanvaardbaar. In andere procedures wordt gesteld dat geen vertrouwen kan worden ontleend aan de functietoekenning in de BAG. De regulering van de functie wonen betekent daarnaast een forse aantasting van bestaande rechten, waardoor het versterken van het centrum wordt gefrustreerd.

#### **Reactie gemeente**

Bij de karakterisering van het Cityplan Heerlen als beheerplan is duidelijk aangegeven dat de vigerende rechten alleen kunnen worden overgenomen als deze passen in geldende wet- en regelgeving en beleid.

De beleidsuitgangspunten zijn kort weergegeven in deel I van dit inspraakverslag. Hierbij is ook beschreven waarom het economisch en woonbeleid op locaties kan leiden tot een vermindering van de gebruiksmogelijkheden. In het kort: er is onvoldoende programma om alle bestaande vastgoed te vullen.

De zeer ruime en flexibele gebruiksmogelijkheden, die al minstens 25 jaar gelden voor de binnenstad, hebben er niet toe geleid dat de leegstand in de stad afneemt of verdwijnt. Daarom worden keuzes gemaakt om bepaalde gebieden, zoals het kernwinkelgebied of de horecaconcentratiegebieden, te versterken. Met als doel een levendig en aantrekkelijk centrum van Heerlen en Parkstad.

Dit betekent niet dat de gemeente zich niet faciliterend opstelt. Aan uitvoerbare initiatieven die bijdragen aan het versterken van het centrum zal medewerking worden verleend.

De inspraak reactie heeft betrekking op de locaties Akerstraat 9, 11 t/m 11b, 13, 15 t/m 15c, Bongerd 20-40, 24a en 26a, Pancratiusstraat 47 - 53, Pancratiusplein 37, 39, 40, 42, Geerstreet 42 t/m 48, Uilestraat 5 en 5a.

In het Cityplan Heerlen zijn deze panden allemaal bestemd als Gemengd. De panden aan de Akerstraat maken als balansgebied deel uit van de retail-hoofdstructuur. Dit betekent dat in deze panden de mogelijkheid blijft bestaan om hier op de begane grond detailhandel te vestigen. In deze panden is ook daghoreca (horeca categorie 1) mogelijk in de vorm van blurring, dus in ondergeschikte vorm in een winkel of een dienstverlener.

De andere panden liggen buiten de hoofdstructuur en worden aangemerkt als transitiegebied. Hier verdwijnt inderdaad de mogelijkheid om een winkel te vestigen. Ook de mogelijkheid om een kantoor in de panden van inspreker te vestigen verdwijnt.

Naast deze beperking biedt het bestemmingsplan ook enkele nieuwe gebruiksmogelijkheden. In het ontwerp bestemmingsplan Cityplan Heerlen zal de mogelijkheid worden opgenomen om af te wijken van de gebruiksmogelijkheden t.b.v. leisure-concepten. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig, waarbij de behoefte en de inpasbaarheid van het initiatief (goed

woon- en leefklimaat) moeten worden aangetoond. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

Daarnaast wordt het in de bestemming Gemengd nu ook mogelijk op de begane grond te gebruiken voor wonen. Het aantal woningen wordt in eerste instantie beperkt tot de bestaande en de onherroepelijk vergunde woningen. Extra woningen kunnen worden toegevoegd, mits deze passen de regionale beleidsafspraken voor wonen, die gelden op het moment dat woningen worden toegevoegd.

De BAG-registratie voor wonen is gebaseerd op (omgevings-)vergunningen, die verleend zijn voor de realisatie van woningen. Dit in tegenstelling tot de WOZ-registratie, waarbij wordt uitgegaan van het feitelijk gebruik. Omdat een (omgevings-)vergunning wordt pas verleend na een planologische en Wabo-technische toets betreft het legale woningen. Het totaal aantal woningen in het plangebied is aldus bepaald op grond van vergunde woningen.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

### **REACTIE 43: KUBLO ADVIES BV (IN-19007719-12), namens Berden, Metroprop, Wonen Zuid, Weller Sectie 5, VBC bv**

Het Bidboek wordt doorinsprekers ontvangen als een goede start voor de transformatie naar een beter functionerende binnenstad. De samenwerking tussen gemeente en partijen als eigenaren, beleggers en ontwikkelaars is hiervoor de enige juiste weg. Echter in het Cityplan Heerlen worden mogelijke functies op basis van het huidige bestemmingsplan weg bestemd, dan wel beperkt. Feitelijk betekent dit dat voor een groot aantal plekken de verdiepingen geen invulling meer krijgen. Ook de functie wonen is op vele plekken onmogelijk geworden. Dit rechtvaardigt de angst dat de binnenstad verder aan kwaliteit zal verliezen. Het bestemmingsplan is een doodsteek voor de stad. Het zou beter zijn om in te zetten op flexibiliteit met bestemmingen moeten minstens zo ruim zijn als de vigerende plannen. Verzocht wordt ook om het overleg met de onroerend goed eigenaren weer op te pakken.

### **Reactie gemeente**

In het eerste deel van dit inspraakverslag zijn de beleidsuitgangspunten opgenomen voor de gebruiksmogelijkheden die mogelijk zijn in het Cityplan Heerlen. Het beleid heeft een inperking van de gebruiksmogelijkheden tot gevolg. Dit is niet zonder reden. Deze beleidsuitgangspunten zijn ingegeven door het feit dat in Heerlen en de regio niet onvoldoende programma is om alle bestaande vastgoed te vullen.

De zeer ruime en flexibele gebruiksmogelijkheden, die al minstens 25 jaar gelden voor de binnenstad, hebben er niet toe geleid dat de leegstand in de stad afneemt of verdwijnt. De panden in het kernwinkelgebied en de omringende straten konden worden gebruikt als winkel, kantoor, horeca, dienstverlening en wonen. Of een combinatie van deze functies. Onderstaand wordt nog even kort ingezoomd op de gebruiksmogelijkheden

Voor winkels is gebleken uit CBS-cijfers (december 2019) dat het aantal winkelvestigingen in Zuid-Limburg de afgelopen 10 jaar is gedaald met bijna 20%. Hier blijkt ook uit dat het nodig is om in te zetten op een compacter winkelgebied en zo te zorgen voor een aantrekkelijk en levendig centrum. In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg is daarom een hoofdstructuur aangewezen, waar kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de retailfunctie aan de orde is. Retailvestigingen buiten deze hoofdstructuur zijn niet meer wenselijk. Het Cityplan Heerlen is één van de instrumenten om hier aan bij te dragen. Naar aanleiding van de inspraakreacties is besloten om voor het concentratiegebied de nu geldende mogelijkheden voor detailhandel over te nemen. Voor de meeste panden in het concentratiegebied betekent dit dat detailhandel mogelijk blijft op alle verdiepingen.

In het balansgebied waren de mogelijkheden voor detailhandel al in overeenstemming met het nu nog geldende bestemmingsplan.

Dienstverlening blijft gehandhaafd conform de geldende bestemmingsplanregeling. Dit is niet het geval voor kantoren. Zoals beschreven in paragraaf 1.1.3 van deel I van dit inspraakverslag zijn er in de toekomst om diverse redenen steeds minder kantoren nodig. Omdat er geen

nieuwe kantoren meer bij hoeven te komen, zijn in het Cityplan Heerlen enkel de benutte kantoor mogelijkheden positief bestemd.

Om de horeca in het centrum van Heerlen te versterken wordt ingezet op clustering in horecaconcentratiegebieden, met ieder een eigen DNA. Daarnaast blijft in het kernwinkelgebied daghoreca, in horecacategorie 1, mogelijk. In het balansgebied is ondergeschikte horeca mogelijk in een winkel of bij een dienstverlener (blurring). Voor het overige worden alleen bestaande horecapanden positief bestemd en alle onbenutte gebruiksmogelijkheden voor horeca wegbestemd.

Het beleid gaat ook uit van het versterken van de woonfunctie in het centrum van Heerlen. Vandaar dat wonen in de zone direct rondom het kernwinkelgebied nu ook mogelijk wordt op de begane grond.

Ook elders in het centrum kan de woonfunctie worden versterkt door het toevoegen van kwalitatief goede woningen. Dat moet wel gepaard gaan met verdunning elders in de stad. Dit, omdat nieuwe woningen worden gevuld door mensen, die elders in de stad een woning achterlaten. Dit verklaart de wijze van het bestemmen van het gebruik voor wonen. Woningen toevoegen mag middels een binnenplanse afwijkingmogelijkheid, mits deze passen in de regionale afspraken voor wonen, die gelden op het moment dat woningen worden toegevoegd.

In het ontwerp van het Cityplan Heerlen is een gebruiksmogelijkheid toegevoegd voor leisure, onder de voorwaarde dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit is beschreven in paragraaf 1.4 van het eerste deel van dit inspraakverslag.

Het ontwerp van het Cityplan Heerlen biedt op deze manier de maximale invullingsmogelijkheden, binnen de geldende beleidskaders.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

### **REACTIE 44: THUIS EN PARTNERS (IN-19007721-12), namens Weller, Honigmannstraat 102 en Stationstraat (vml. hotel de la Station)**

Het bestemmingsplan beperkt de bouw- en gebruiksmogelijkheden aanzienlijk en dat is onwenselijk.

Op de locatie Honigmannstraat 102 was wonen boven de begane grond mogelijk, waarbij het aantal niet was begrensd. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn geen woningen meer opgenomen voor deze locatie. Daarnaast blijkt uit de regeling niet duidelijk of het totaal aantal woningen van 2766 voor het plangebied of het aantal woningen voor de locatie (0) op deze locatie van toepassing is. Wat de uitleg ook is, in beide gevallen wordt het wonen beperkt. Dit klemmt omdat inspreker concrete plannen heeft met deze locatie om deze te transformeren naar ca. 40 woningen, geheel in lijn met het versterken van de woonfunctie in Heerlen Centrum. Het fixeren van het woningaantallen heeft een waardevermindering van het pand tot gevolg. Aangezien de plannen voor transformatie bekend zijn bij de gemeente wordt verzocht om deze mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Hetgeen wordt opgemerkt over de nieuwe regeling voor wonen is ook van toepassing op de locatie Stationstraat (vml. hotel De la Station). Daarnaast worden de functies detailhandel, kantoren en horeca wegbestemd. In 2009 heeft inspreker een principeverzoek ingediend (appartementen, winkels en parkeergarage) voor de herontwikkeling van deze locatie na het beëindigen van het tijdelijke gebruik als parkeerplaats. Nu Maankwartier in de eindfase komt wil inspreker de gronden gaan ontwikkelen. De geplande ontwikkeling past in het huidige bestemmingsplan en inspreker vraagt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat ter plekke detailhandel en 40 woningen mogelijk zijn.

Voor deze locatie wordt daarnaast verzocht om de bouwhoogte aan te passen aan de vigerende bouwhoogte van 14 meter.

Inspreker is tevreden dat de vergunde woningen op de locatie Pancratiusstraat 48 zijn meegenomen in het Cityplan Heerlen.

### **Reactie gemeente**

In de nu nog vigerende bestemmingsplannen is wonen in de binnenstad van Heerlen in zeer veel panden mogelijk, deels op alle verdiepingen, deels op de boven de begane grond gelegen verdiepingen.

Dit wordt overgenomen in het voorliggend bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen', waarbij in de zone rond het kernwinkelgebied in de bestemming Gemengd de mogelijkheden worden verruimd. Hier wordt wonen ook op de begane grond mogelijk gemaakt.

Wonen in het centrum is gewenst, omdat dit een versterking van het centrum tot gevolg kan hebben. Zoals beschreven in deel I van deze inspraaknota onder 1.2 betekent dit echter niet dat woningen zondermeer kunnen worden toegevoegd. Het toevoegen van woningen in het centrum leidt immers tot leegstand elders in de stad of de regio.

Het toevoegen van woningen is wel mogelijk middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid, als deze passen in de geldende regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2. Indien in panden nog geen woning is vergund, kunnen woningen dus nog steeds worden gerealiseerd. Op deze wijze kunnen panden ook gebruikt worden voor wonen.

#### Locatie Honigmannstraat 102

Bij de inspraakreactie heeft inspreker zijn plannen voor deze locatie (nogmaals) gedeeld. Hoewel deze plannen vrij concreet zijn en op het eerste oog lijken te passen binnen het nu nog geldende bestemmingsplan, is er –één jaar later- nog steeds geen aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Het is dan ook nog niet gebleken of het plan voor deze woningen uitvoerbaar is. Dit heeft tot gevolg dat deze woningen nu nog niet kunnen worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Locatie Stationstraat

Deze locatie is bestemd als Gemengd. Wonen is mogelijk binnen deze bestemming, ook op de begane grond, met inachtneming van het maximaal aantal woningen voor het plangebied. Voor de plannen van inspreker voor deze locatie geldt hetzelfde als voor de locatie Honigmannstraat 102. Het in 2009 ingediende principeverzoek maakt dit niet anders. De uitvoerbaarheid van deze plannen is nog niet aangetoond.

Op deze locatie verdwijnen inderdaad de onbenutte retail- en horecagebruiksmogelijkheden. Dit omdat de locatie niet ligt in de retail-hoofdstructuur of een horecaconcentratiegebied. Onbenutte gebruiksmogelijkheden buiten deze aangewezen gebieden worden weg bestemd. In het eerste deel van dit inspraakverslag wordt ingegaan op de beleidsafwegingen die hier aan ten grondslag liggen.

De hoogte van de toegestane bebouwing op de locatie is overgenomen uit het nu nog vigerende bestemmingsplan: 14 meter aan de straatzijde en 6 meter op het achterliggende terreindeel. De toegestane bouwhoogte zal dan ook niet gewijzigd worden.

Voor beide locaties biedt het bestemmingsplan ook een nieuwe gebruiksmogelijkheid. In het ontwerp bestemmingsplan Cityplan Heerlen zal de mogelijkheid worden opgenomen om af te wijken van de gebruiksmogelijkheden t.b.v. leisure-concepten. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig, waarbij de behoefte en de inpasbaarheid van het initiatief (goed woon- en leefklimaat) moeten worden aangetoond. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

#### **REACTIE 45: RUIJTERS VASTGOEDMANAGERS (IN-1907722-12), namens Grasbroek bv en Festina Lente bv - Geleenstraat 51, Raadhuisstraat 2, Honigmannstraat 29**

Inspreker is van mening dat het bestemmingsplan niet toekomstproof is en geen ondersteunende en faciliterende rol kan bieden bij het behalen van de doelstellingen. Hij stelt dat de ambitie om de levendigheid in het centrum terug te brengen wordt miskend door het schrappen van woningtitels. Gezien bijlage 1 bij de regels mogen er geen woningen meer worden gerealiseerd in het pand aan de Geleenstraat 51. Het pand krijgt de bestemming Gemengd. Het volledige pand vullen met dienstverlening ontbeert realiteitszin. Er kan geen

uitvoering meer worden gegeven aan het idee voor herontwikkeling van het pand met een mix van wonen en commerciële functies op de begane grond.

Ook bij het pand Raadhuisstraat 2 is eenzelfde aanpassing van de functiemogelijkheden, waar bovenop ook horeca wordt uitgesloten.

Aan de Honigmannstraat 29 wordt de woonbestemming wederom ontnomen. De functies, detailhandel, dienstverlening en horeca die mogelijk zijn in de bestemming Centrum zijn beperkt tot de begane grond. Dit leidt tot leegstand aangezien de bovenverdiepingen niet inpandig zijn ontsloten.

Gevraagd wordt om de toegekende bestemmingen te heroverwegen.

### **Reactie gemeente**

Zoals beschreven in deel I van dit inspraakverslag onder 1.1.2 zijn de Geleenstraat en de Raadhuisstraat onderdeel van de aangewezen economische hoofdstructuur. De panden aan de Geleenstraat 51 en de Raadhuisstraat 2 zijn ingedeeld bij het balansgebied. Het pand aan de Honigmannstraat ligt in het concentratiegebied. Deze indeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg.

Het woonbeleid is kort beschreven in paragraaf 1.2.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken.

Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd.

### **Geleenstraat 51 en Raadhuisstraat 2**

Door de ligging in het balansgebied blijft hier detailhandel op de begane grond mogelijk.

De pand liggen niet in een horecacluster. Horeca is alleen nog mogelijk waar dit gebruik feitelijk aanwezig is. Het pand aan de Geleenstraat 51 is inmiddels in gebruik als winkel. De gebruiksmogelijkheid voor horeca wordt dan ook niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

In het pand aan de Raadhuisstraat 2 is ook geen horeca aanwezig en deze mogelijkheid vervalt eveneens voor dit pand. In het Cityplan Heerlen wordt het wel mogelijk om in het balansgebied ondergeschikte daghoreca te vestigen in combinatie met een andere vorm van commercieel gebruik (blurring).

Wonen is en blijft mogelijk in deze panden. Het wordt nu ook mogelijk op de begane grond.

Extra woningen kunnen worden toegevoegd, mits deze passen de regionale beleidsafspraken voor wonen, die gelden op het moment dat woningen worden toegevoegd.

De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

### **Honigmannstraat 29**

Voor de woonbestemming in dit pand geldt hetzelfde regime als hier boven beschreven, met uitzondering voor het wonen op de begane grond. Dit was en wordt niet toegestaan.

De beperking voor detailhandel en dienstverlening tot de begane grond wordt in het ontwerpbestemmingsplan niet meer overgenomen. Dit vanwege de ligging in het concentratiegebied. Deze gebruiksmogelijkheden worden terug gebracht conform het nu nog geldende bestemmingsplan, waardoor deze functies ook op de verdiepingen kunnen worden uitgeoefend.

Naast deze beperking biedt het ontwerpbestemmingsplan ook enkele nieuwe gebruiksmogelijkheden voor de genoemde panden van inspreker. In het ontwerp bestemmingsplan Cityplan Heerlen zal de mogelijkheid worden opgenomen om af te wijken van de gebruiksmogelijkheden t.b.v. leisure-concepten. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig, waarbij de behoefte en de inpasbaarheid van het initiatief (goed woon- en leefklimaat) moeten worden aangetoond. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.



#### **REACTIE 46: BEDDENSPECIAALZAAK Bongerd 29 - Wilhelminaplein 2, 3, 3a, 3b**

Inspreker geeft aan dat de bestemmingen zijn niet helemaal correct gezien het gebruik van de panden: de winkel is op meerdere verdiepingen aanwezig op de adressen Bongerd 29, Wilhelminaplein 2 en 3 (kelder, begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping) en op meerdere nummers (Bongerd 29 2<sup>e</sup> verdieping, Wilhelminaplein 3A en 3b) is woonruimte aanwezig.

##### **Reactie gemeente**

De winkelruimte die inspreker in gebruik heeft, is inderdaad niet volledig positief bestemd in het voorontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit aangepast op het bestaande gebruik.

De bestaande woningen passen in de bestemmingsplanregeling van het ontwerp bestemmingsplan.

##### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

#### **REACTIE 47: AELMANS RENTMEESTERS EN MAKELAARS en anderen - algemene reactie**

De makelaars met bedrijfsmatig vastgoed zijn zich bewust dat het beleid het moeilijk maakt om buiten de gebaande paden te treden. Zij vragen om lef te tonen en desondanks te komen met een vooruitstrevend nieuw bestemmingsplan. In het plan wordt de uitwerking van de markt vraag gemist. Insprekers geven adviezen: geen inkadering van de functies, woontitels niet weghalen bij bestaand vastgoed, kruislings ruilen mogelijk maken, leisure mogelijk maken, actieve rol gemeente bij Loon bij omvorming tot wijkwinkelcentrum, voorsorteren op de omgevingswet.

Zij vragen om eerder, bij het vormen van beleid, te worden betrokken in het proces.

##### **Reactie gemeente**

In het eerste deel van dit inspraakverslag zijn de beleidsuitgangspunten opgenomen voor de gebruiksmogelijkheden die mogelijk zijn in het Cityplan Heerlen. Het beleid heeft een inperking van de gebruiksmogelijkheden tot gevolg. Dit is niet zonder reden. Deze beleidsuitgangspunten zijn ingegeven door het feit dat in Heerlen en de regio niet onvoldoende programma is om alle bestaande vastgoed te vullen.

De zeer ruime en flexibele gebruiksmogelijkheden, die al minstens 25 jaar gelden voor de binnenstad, hebben er niet toe geleid dat de leegstand in de stad afneemt of verdwijnt. De panden in het kernwinkelgebied en de omringende straten konden worden gebruikt als winkel, kantoor, horeca, dienstverlening en wonen. Of een combinatie van deze functies. Onderstaand wordt nog even kort ingezoomd op de gebruiksmogelijkheden.

Voor winkels is gebleken uit recente CBS-cijfers (december 2019) dat het aantal winkelvestigingen in Zuid-Limburg de afgelopen 10 jaar is gedaald met bijna 20%. Hier blijkt ook uit dat het nodig is om in te zetten op een compacter winkelgebied en zo te zorgen voor een aantrekkelijk en levendig centrum. In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg is daarom een hoofdstructuur aangewezen, waar kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de retailfunctie aan de orde is. Retailvestigingen buiten deze hoofdstructuur zijn niet meer wenselijk. Het Cityplan Heerlen is één van de instrumenten om hier aan bij te dragen. Naar aanleiding van de inspraakreacties is besloten om voor het concentratiegebied de nu geldende mogelijkheden voor detailhandel over te nemen. Voor de meeste panden in het concentratiegebied betekent dit dat detailhandel mogelijk blijft op alle verdiepingen.

In het balansgebied waren de mogelijkheden voor detailhandel al in overeenstemming met het nu nog geldende bestemmingsplan.

Dienstverlening blijft gehandhaafd conform de geldende bestemmingsplanregeling. Dit is niet het geval voor kantoren. Zoals beschreven in paragraaf 1.1.3 van deel I van dit inspraakverslag zijn er in de toekomst om diverse redenen steeds minder kantoren nodig. Omdat er geen nieuwe kantoren meer bij hoeven te komen, zijn in het Cityplan Heerlen enkel de benutte kantoormogelijkheden positief bestemd.

Om de horeca in het centrum van Heerlen te versterken wordt ingezet op clustering in horecaconcentratiegebieden, met ieder een eigen DNA. Daarnaast blijft in het kernwinkelgebied daghoreca, in horecacategorie 1, mogelijk. In het balansgebied is ondergeschikte horeca

mogelijk in een winkel of bij een dienstverlener (blurring). Voor het overige worden alleen bestaande horecapanden positief bestemd en alle onbenutte gebruiksmogelijkheden voor horeca wegbestemd.

Het beleid gaat ook uit van het versterken van de woonfunctie in het centrum van Heerlen. Vandaar dat wonen in de zone direct rondom het kernwinkelgebied nu ook mogelijk wordt op de begane grond.

Ook elders in het centrum kan de woonfunctie worden versterkt door het toevoegen van kwalitatief goede woningen. Woningen toevoegen mag middels een binnenplanse afwijkingmogelijkheid, mits deze passen in de regionale beleidsafspraken die gelden op het moment dat woningen worden toegevoegd.

In het ontwerp van het Cityplan Heerlen is een gebruiksmogelijkheid toegevoegd voor leisure, onder de voorwaarde dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit is beschreven in paragraaf 1.4 van het eerste deel van dit inspraakverslag.

Het ontwerp van het Cityplan Heerlen biedt op deze manier de maximale invullingsmogelijkheden, binnen de geldende beleidskaders.

De ontwikkeling van het Loon heeft de aandacht van de eigenaar en de gemeente. Wat betreft het verzoek om vroegtijdig betrokken te worden bij het vormen van beleid, zal er een mogelijkheid zijn om aan te sluiten bij het participatietraject voor de Omgevingsvisie.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

## **REACTIE 48: SPAN HOLLAND BV - Klompstraat 1-9**

De bestaande rechten voor de locatie Klompstraat 1-9 zijn niet geheel overgenomen. Inspreker verzoekt om horecafunctie toe te voegen en maximale oppervlakte casino en wvo voor detailhandel uit de bestemmingsplanregeling te halen.

### **Reactie gemeente**

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken. Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd.

Zoals beschreven in deel I van dit inspraakverslag onder 1.1.2 is de Klompstraat geen onderdeel van de aangewezen economische hoofdstructuur. Het pand aan van inspreker ligt in het transitiegebied en maakt geen onderdeel uit van een horecacluster. De gebruiksmogelijkheden in het transitiegebied voor commerciële functies worden beperkt tot dienstverlening. Horeca en detailhandel zijn alleen nog mogelijk waar deze functies feitelijk aanwezig zijn. In de doeleindenomschrijving van de bestemming is de aanwezige horeca positief bestemd. Gezien de ligging buiten een horecacluster is het vloeroppervlak vastgelegd op het aanwezige vloeroppervlak. Op deze maximale oppervlakte kan de horeca worden voortgezet. De maximale oppervlakte voor de speelautomatenhal is niet meer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De omvang wordt gereguleerd door de Verordening kansspelautomaten Heerlen.

In het ontwerp bestemmingsplan is daarnaast de mogelijkheid overgenomen uit het bestemmingsplan City – Oost om dit deels te gebruiken voor maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is een gebruiksmogelijkheid toegevoegd voor leisure, onder de voorwaarde dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit is beschreven in paragraaf 1.4 van het eerste deel van dit inspraakverslag.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

## **REACTIE 49: ELKENRADE BV (IN-19007733-12) Oranje Nassaustraat 5**

Inspreker maakt bezwaar dat de locatie Oranje Nassaustraat 5a net niet in het Cityplan Heerlen zit.

**Reactie gemeente**

Inspraakreactie is dubbel ontvangen (per post en mail) ingeboekt. De beantwoording is verwerkt onder inspraakreactie 24.

**Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

**REACTIE 50: Oranje Nassaustraat 31**

Inspreker maakt bezwaar tegen beperken bestemming. Alleen detailhandel is te beperkt. Er moeten meerdere opties mogelijk zijn, zoals horeca, dienstverlening, detailhandel en zeker ook wonen op de begane grond. Om nieuwe ondernemers een kans te geven. Internetverkoop is niet bevorderlijk voor de detailhandelsfunctie.

**Reactie gemeente**

Inspraakreactie is dubbel ingeboekt. Reactie gemeente is terug te vinden onder inspraakreactie 29.

**Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd

**REACTIE 51: CORIO TRAVEL Oranje Nassaustraat 3**

Inspreker maakt bezwaar tegen gewijzigde beperkte bestemmingen Oranje Nassaustraat. Inspreker mag hierdoor niet meer zelf beslissen om aan een andere ondernemer het pand te verhuren of te verkopen. Een nieuwe gebruiker moet in de gelijke branche actief zijn. Hij maakt ook bezwaar tegen de clustering van de horeca. Gunstige verhuur of verkoop wordt bijna onmogelijk.

**Reactie gemeente**

Zoals beschreven in deel I van dit inspraakverslag onder 1.1.2 is de Oranje Nassaustraat voor het grootste deel geen onderdeel meer van de aangewezen economische hoofdstructuur. Alleen de volgende panden van de Oranje Nassaustraat zijn onderdeel van de hoofdstructuur: de huisnummers 1 t/m 3b zijn onderdeel van het concentratiegebied en de panden met huisnummers 5 t/m 13 zijn onderdeel van het balansgebied. Het overige deel van de straat is aangemerkt als transitiegebied en is geen onderdeel van de hoofdstructuur. Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken. Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd.

Het pand Oranje Nassaustraat 3 maakt dus onderdeel uit van het concentratiegebied voor detailhandel. Ook wel het kernwinkelgebied genoemd. Het pand heeft de bestemming 'Centrum'. Dit betekent voor detailhandel dat de gebruiksmogelijkheden uit het nu nog geldende bestemmingsplan worden overgenomen. Detailhandel op de begane grond blijft mogelijk, naast dienstverlening.

Hoewel het pand niet ligt in een horecacluster, is het wel mogelijk om daghoreca in het pand te vestigen. Dit is rechtstreeks toegestaan in de bestemming 'Centrum'.

Commerciële dienstverlening, detailhandel en daghoreca kunnen ook in de toekomst door een nieuwe ondernemer worden uitgeoefend. Dit betekent dat de gebruiksmogelijkheden voor het pand Oranje Nassaustraat 3 ruimer zijn, dan waar inspreker van uit gaat.

**Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

## **REACTIE 52: Oranje Nassaustraat 2, Bongerd 17 en 17A**

De verandering door het bestemmingsplan houdt in dat inspreker niet meer zelf kan beslissen om aan een andere ondernemer te verhuren of te verkopen. De nieuwe gebruiker zou in dezelfde branche actief moeten zijn. Hierdoor wordt verhuur of verkoop bijna onmogelijk.

### **Reactie gemeente**

Zoals beschreven in deel I van dit inspraakverslag onder 1.1.2 is de Oranje Nassaustraat voor het grootste deel geen onderdeel meer van de aangewezen economische hoofdstructuur. Alleen de volgende panden van de Oranje Nassaustraat zijn onderdeel van de hoofdstructuur: de huisnummers 1 t/m 3b zijn onderdeel van het concentratiegebied en de panden met huisnummers 5 t/m 13 zijn onderdeel van het balansgebied. Het overige deel van de straat is aangemerkt als transitiegebied en is geen onderdeel van de hoofdstructuur. Ook het oostelijk deel van de Bongerd is geen onderdeel van de hoofdstructuur en valt in het transitiegebied.

Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken.

Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd.

Het panden aan de Oranje Nassaustraat 2 en de Bongers 17-17A liggen in het transitiegebied en zijn geen onderdeel van een horecacluster.

De gebruiksmogelijkheden in het transitiegebied voor commerciële functies worden beperkt tot dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn alleen nog mogelijk waar deze functies feitelijk aanwezig zijn.

Het pand aan de Oranje Nassaustraat 2 is een horecapand en hiervoor is in het bestemmingsplan een functieaanduiding opgenomen voor horeca. Het gebruik voor horeca tot en met categorie 2 kan hierdoor worden voortgezet.

Het pand Bongerd 17-17A is ingericht als winkel en heeft een functieaanduiding voor detailhandel gekregen. Het gebruik als winkel blijft hierdoor mogelijk. Hierbij wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik voor detailhandel weg te bestemmen, indien sprake is van structurele leegstand van minimaal 3 jaar.

Dit betekent dat de gebruiksmogelijkheden ruimer zijn, dan inspreker denkt. Beide panden kunnen worden gebruikt voor dienstverlening. Het pand aan de Oranje Nassaustraat 2 daarnaast ook als horecapand en het pand aan de Bongerd 17-17a ook als winkel.

Het ontwerp van het Cityplan Heerlen biedt ook enkele nieuwe gebruiksmogelijkheden. Wonen wordt nu ook mogelijk op de begane grond. Het toevoegen van woningen is toegestaan als deze passen in de geldende regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2. Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook een extra gebruiksmogelijk om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

## **REACTIE 53: SUYDERLAND VENRODE Promenade 139-155**

Door de inperking van de bestemming Centrum en wonen tot Gemengd wordt de bestemming te fors beperkt. Gezien de functie van de Promenade als poort van de binnenstad ligt het voor de hand om ook horeca toe te staan en de invulling van het souterrain niet te veel te beperken. Ook gezien het huidige gebruik van nr. 139.

### **Reactie gemeente**

Zoals beschreven in deel I van dit inspraakverslag onder 1.1.2 is het westelijk deel van de Promenade, tussen de Geerstraat en de Honigmannstraat aangewezen als balansgebied voor retail in de economische hoofdstructuur. Deze indeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken. Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd.

De behoefte aan fysieke winkels afgenomen. Uit recente CBS-cijfers blijkt dat het aantal winkelvestigingen in Zuid-Limburg de afgelopen 10 jaar is gedaald met bijna 20%. Hieruit blijkt dat het nodig is om in te zetten op een compacter winkelgebied en zo te zorgen voor een aantrekkelijk en levendig centrum.

Omdat de panden aan de Promenade 139-155 deel uitmaken van de hoofdstructuur zijn de gebruiksmogelijkheden voor detailhandel overgenomen uit het nu nog geldende bestemmingsplan.

De panden liggen niet in een horecacluster. Horeca is buiten de aangewezen horecaconcentratiegebieden alleen nog mogelijk waar dit gebruik feitelijk aanwezig is. Omdat geen horeca aanwezig is in de panden, vervalt deze mogelijkheid op deze locatie. In het Cityplan Heerlen wordt het wel mogelijk om in het balansgebied ondergeschikte daghoreca (horeca in categorie 1) te vestigen in combinatie met een andere vorm van commercieel gebruik (blurring).

Wonen wordt daarnaast nu ook mogelijk op de begane grond, met inachtneming van het aantal toegestane woningen in het plangebied. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2. Extra woningen kunnen worden toegevoegd met een binnenplanse afwijkmogelijkheid. Voorwaarde is dat de toevoeging past in de -op het moment van toevoegen- geldende regionale beleidsafspraken voor wonen. Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook een extra gebruiksmogelijkheid om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure kan worden ingepast in de omgeving en geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

### **REACTIE 54: PASCH VENLO BV Oranje Nassaustraat 20-24**

Inspreker verzoekt om de ON-straat te benoemen tot aanloopstraat en deel uit te laten maken van het balansgebied. De straat voldoet aan de omschrijving van aanloopstraten. Bij de inkrimping van en wegbestemmen wordt geen rekening gehouden met bestaande gevestigde ondernemers.

### **Reactie gemeente**

Zoals beschreven in deel I van dit inspraakverslag onder 1.1.2 is de Oranje Nassaustraat voor het grootste deel geen onderdeel meer van de aangewezen economische hoofdstructuur. Alleen de volgende panden van de Oranje Nassaustraat zijn onderdeel van de hoofdstructuur: de huisnummers 1 t/m 3b zijn onderdeel van het concentratiegebied en de panden met huisnummers 5 t/m 13 zijn onderdeel van het balansgebied. Het overige deel van de straat is aangemerkt als transitiegebied en is geen onderdeel van de hoofdstructuur. Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg.

De behoefte aan fysieke winkels afgenomen. Uit recente CBS-cijfers blijkt dat het aantal winkelvestigingen in Zuid-Limburg de afgelopen 10 jaar is gedaald met bijna 20%. Hieruit blijkt dat het nodig is om in te zetten op een compacter winkelgebied en zo te zorgen voor een aantrekkelijk en levendig centrum. In Heerlen wordt sinds 2013 al gewerkt aan het versterken van voorzieningencenters en het in balans brengen van de vraag en aanbod. Bij de herziening van bestemmingsplannen in Heerlen, worden onbenutte winkelmogelijkheden buiten aangewezen clusters, sindsdien weg bestemd.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken. Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd.

De panden aan de Oranje Nassaustraat 20-24 liggen in het transitiegebied en maken geen onderdeel uit van een horecacluster. De gebruiksmogelijkheden in het transitiegebied voor commerciële functies worden beperkt tot dienstverlening.

Het pand Oranje Nassaustraat 20-22 is in gebruik als winkelpand. Daarom is hiervoor een functieaanduiding voor detailhandel opgenomen in het bestemmingsplan. Het gebruik als detailhandel op nummer 20-22 kan hierdoor worden voortgezet. Hierbij wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik voor detailhandel weg te bestemmen, indien sprake is van structurele leegstand van minimaal 3 jaar. De mogelijkheden voor horeca vervallen voor dit pand.

In het pand aan de Oranje Nassaustraat 24 is een restaurant gevestigd. Daarom is hiervoor een functieaanduiding voor horeca t/m categorie 2 opgenomen in het bestemmingsplan. Het gebruik als horeca kan hierdoor worden voortgezet.

Naast deze beperking biedt het nieuwe ontwerpbestemmingsplan ook enkele nieuwe gebruiksmogelijkheden. Wonen wordt nu ook mogelijk op de begane grond. Het toevoegen van woningen is toegestaan als deze passen in de geldende regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook een extra gebruiksmogelijkheid om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

Hoewel op pandniveau de gebruiksmogelijkheden afnemen, blijft voor de straat als geheel blijft hierdoor een mix van functies mogelijk. Hierdoor kan deze haar aantrekkelijkheid kan behouden.

Wat betreft de communicatie over de bestemmingsplanwijziging hebben wij huis-aan-huis in het plangebied een uitnodiging bezorgd voor de inloopavonden over het bestemmingsplan. Daarin is gevraagd aan huurders om eigenaren te informeren. In de uitnodiging stond ook dat het plan ter inzage lag en hoe en wanneer kon worden ingesproken.

Daarnaast hebben we de bekendmaking ook in het digitale gemeenteblad geplaatst. Hierop kan iedereen zich abonneren. Als er een bekendmaking is, die belangrijk is voor de abonnee ontvangt deze hier een mail over.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

### **REACTIE 55: Oranje Nassaustraat 23**

Inspreker gaat niet akkoord met het verwijderen van de niet gebruikte bestemmingen op het pand. Hij heeft de benedenverdieping volledig gerenoveerd en deze zeer grote investering mag niet teniet worden gedaan.

### **Reactie gemeente**

Zoals beschreven in deel I van dit inspraakverslag onder 1.1.2 is de Oranje Nassaustraat voor het grootste deel geen onderdeel meer van de aangewezen economische hoofdstructuur. Alleen de volgende panden van de Oranje Nassaustraat zijn onderdeel van de hoofdstructuur: de huisnummers 1 t/m 3b zijn onderdeel van het concentratiegebied en de panden met huisnummers 5 t/m 13 zijn onderdeel van het balansgebied. Het overige deel van de straat is aangemerkt als transitiegebied en is geen onderdeel van de hoofdstructuur. Deze onderverdeling is gebaseerd op de aangewezen hoofdstructuur in de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg.

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken. Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd.

De gebruiksmogelijkheden in het transitiegebied voor commerciële functies worden beperkt tot dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn alleen nog mogelijk waar deze functies feitelijk

aanwezig zijn. Gebleken is dat de benedenverdieping in gebruik is voor dienstverlening (huiswerkbegeleiding). Omdat het pand niet meer in gebruik is voor detailhandel of horeca, vervallen deze gebruiksmogelijkheden.

Naast deze beperking biedt het nieuwe bestemmingsplan ook enkele nieuwe gebruiksmogelijkheden. Wonen wordt nu ook mogelijk op de begane grond. Het toevoegen van woningen is toegestaan als deze passen in de geldende regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De achtergrond van deze wijze van bestemmen is terug te vinden in deel I van het inspraakverslag in paragraaf 1.2.

Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook een extra gebruiksmogelijk om leisure-concepten te realiseren. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als de nieuw te vestigen leisure geen overlast oplevert voor de omliggende panden. In paragraaf 1.4 van deel I van de dit inspraakverslag is beschreven onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

Hoewel op pandniveau de gebruiksmogelijkheden afnemen, blijft voor de straat als geheel blijft hierdoor een mix van functies mogelijk. Hierdoor kan deze haar aantrekkelijkheid kan behouden.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

#### **REACTIE 56: Plaarstraat 7**

Inspreker vraagt zich af of het pand Plaarstraat 7 binnen of buiten het horecaconcentratiegebied valt. En of hij het risico loopt dat de bestemming komt te vervallen bij een niet tijdige invulling. Hij vraagt zich af welke ontwikkelingen er te verwachten zijn op de hoek Plaarstraat-Akerstraat.

#### **Reactie gemeente**

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken.

Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd.

Het pand aan de Plaarstraat 7 ligt net in het horecaconcentratiegebied Pancratiusplein Zuid.

Hierdoor blijft het gebruik van het pand voor horeca mogelijk.

Wat betreft de mogelijke ontwikkelingen op de hoek Plaarstraat-Akerstraat hebben wij geen gegevens.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

#### **REACTIE 57: Dautzenbergstraat 17C**

Door de verkeerssituatie en afsluiting van het centrum kunnen klanten het restaurant niet per auto bereiken om eten af te halen. Hoe wordt dit afgestemd op het horecabeleid?

#### **Reactie gemeente**

Het beleid met betrekking tot horeca is beschreven in paragraaf 1.3. Uitgangspunt is dat horeca wordt geclusterd in verschillende horecaconcentratiegebieden om deze te versterken.

Mogelijkheden voor horeca buiten deze clusters, die niet zijn benut, worden wegbestemd.

Het horecabeleid is er op gericht om de horeca zo te versterken dat consumenten meer redenen hebben om het centrum te bezoeken. Horeca moet er voor zorgen dat het centrum wordt gezien als een verblijfs-, ontmoetings- en belevingslocatie. Een horecagelegenheid waar eten kan worden afgehaald draagt hier niet aan bij.

De aangewezen horecaconcentratiegebieden liggen allemaal op een acceptabele loopafstand van parkeergarages of parkeermogelijkheden in de openbare ruimte. Dit geldt ook voor de horecagelegenheid van inspreker.

In dit bestemmingsplan wordt overigens geen regeling opgenomen m.b.t. de openstelling of afsluiting van straten.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

### 3. VERSLAG GEVOERDE VOOROVERLEG

In het kader van het overleg, ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het plan op 13 maart 2019 toegezonden aan:

- Provincie Limburg;
- Waterschap Overmaas;
- Gasunie;
- Brandweer Zuid-Limburg;
- TenneT TSO BV;
- Enexis;
- Koninklijke KPN N.V./BMD Advies Rijndelta;
- Parkstad Limburg;
- ProRail.

Van het Waterschap, Gasunie, Brandweer Zuid-Limburg, Enexis en Parkstad Limburg zijn geen reacties ontvangen. De reacties van de overige vooroverleginstanties zijn onderstaand kort weergegeven. Daarnaast is beschreven of en hoe deze zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

#### **Overlegreactie Provincie Limburg, Maastricht**

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u in het plan onderstaande opmerkingen adequaat verwerkt, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen. De opmerkingen betreffen de volgende aspecten:

##### • *Algemeen:*

Het verzoek om explicieter te vermelden op welke manier dit plan past binnen het IBA contourenplan, de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg, de afspraken in het kader van Stedelijke Ontwikkeling en in het licht van de Regiodeal.

##### • *Reserveringszone N281:*

De reserveringszone langs de provinciale weg voldoet niet op alle plekken aan artikel 2.3.2 van de Omgevingsverordening Limburg. Hierin is opgenomen dat een reserveringszone 15 meter breed moet zijn aan weerszijde.

##### • *PIP:*

Het plangebied van het Cityplan overlapt aan de oostzijde van het station ter plekke van de spoorzone het plangebied van het PIP Spoorverdubbeling Heerlen- Landgraaf. Gelet op het bepaalde in artikel 3.26 lid 5 Wro is de gemeente met ingang van 28 maart 2019 (datum tervisielegging ontwerp-PIP) niet langer bevoegd om een bestemmingsplan voor deze gronden vast te stellen. Verzocht wordt om het betreffende gedeelte buiten het plangebied te houden.

##### • *Wonen:*

Verzocht wordt om in paragraaf 2.3.2 te verwijzen naar de nieuwe tekst uit de Omgevingsverordening en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Daarnaast wordt verzocht om expliciet de werking van het 'verschuiven van woontitels' te beschrijven in de toelichting en de daarbij behorende regels.

Het plan bevat geen nieuwe woningbouw mogelijkheden en hoeft dan ook niet besproken te worden in het Ambtelijk Overleg Wonen Parkstad. Gedviseerd wordt om het plan ter kennisname wel in het Ambtelijk Overleg Wonen Parkstad in te brengen.

#### **Reactie gemeente Heerlen**

In paragraaf 1.1 van de toelichting is een duidelijkere beschrijving opgenomen van hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de genoemde uitgangspunten, ambities, de SVREZL en de afspraken in het kader van de Subsidiebeschikking en de Regiodeal.

De breedte van de reserveringszone voor de N281 en de aanpassing van de plangrens conform het PIP zijn doorgevoerd op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

In het ontwerp bestemmingsplan is gekozen voor een andere regeling met betrekking tot wonen. Deze is beschreven in de toelichting in paragraaf 2.3.2, waarbij ook de beschrijving van het beleid is geactualiseerd.

#### **Aanpassing bestemmingsplan**



De reactie heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van de toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan.

#### **Overlegreactie TenneT TSO B.V.**

Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Zij hebben dan ook geen opmerkingen op het genoemde plan.

#### **Reactie gemeente Heerlen**

De reactie is ter kennisname aangenomen.

#### **Aanpassing bestemmingsplan**

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Overlegreactie Koninklijke KPN N.V.**

In dit bestemmingsplan lijkt er echter niet veel te veranderen voor KPN. De belangen van KPN lijken met dit plan geborgd.

#### **Reactie gemeente Heerlen**

De reactie is ter kennisname aangenomen.

#### **Aanpassing bestemmingsplan**

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Overlegreactie ProRail**

Het voorontwerp bestemmingsplan "Cityplan Heerlen" geeft ProRail aanleiding tot het geven van onderstaande reactie.

- *Trillingen*

ProRail beoogt niet alleen voor huidige bewoners, maar ook voor toekomstige bewoners rond het spoor een "goede buur" te zijn. Het is mogelijk dat in de toekomst bebouwing in de directe nabijheid van het spoor wordt gerealiseerd, waarbij trillinghinder voor de toekomstige bewoners/gebruikers kan ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder dient het aspect trillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgewogen indien een trillingsbron aanwezig is. Daarom verzoekt ProRail u om in het bestemmingsplan op te nemen dat bij het realiseren van bebouwing in de directe nabijheid van de spoorbaan het aspect trillinghinder dient te worden onderzocht en afgewogen.

- *Milieuvergunning*

In het voorontwerp bestemmingsplan is geen melding gemaakt van de aan ProRail verleende milieuvergunning. ProRail verzoekt u deze alsnog te vermelden. Ook verzoekt ProRail u om te vermelden dat (eventuele) ontwikkelingen geen invloed mogen hebben op de aan ProRail verleende milieuvergunning.

#### **Reactie gemeente Heerlen**

De aanbevelingen van ProRail worden overgenomen en beide aspecten zijn beschreven in de paragrafen 4.7 en 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan.

#### **Aanpassing bestemmingsplan**

De reactie heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.