

# Zienswijzennota

## bestemmingsplan CITYPLAN HEERLEN

De bekendmaking van het ontwerp van het bestemmingplan Cityplan Heerlen is op 19 mei 2021 gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeentebled. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 21 mei 2021. De zienswijzetermijn van 6 weken is derhalve geëindigd op 1 juli 2021. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze indienen. Binnen de termijn zijn tijdig 15 zienswijzen binnengekomen. Drie zienswijzen zijn na deze termijn verzonden en ontvangen en derhalve niet ontvankelijk.

Dit verslag bevat een verkorte weergave van de ingediende zienswijzen. Bij de beoordeling en de wijze van afhandeling is rekening gehouden met de volledige zienswijze.

### **Zienswijze 1: VAN DEN BOSCH VASTGOED**

Van den Bosch Vastgoed is eigenaar van de panden gelegen aan de Bongerd 13 en 13b te Heerlen. De zienswijze richt zich op de beperking van de mogelijkheden van deze panden die het Cityplan met zich meebrengt. De bestemming van de panden wordt gewijzigd van 'centrum' naar 'gemengd'. Door deze wijziging zullen de panden zeer lastig te verhuren zijn en zal ook prijsniveau substantieel dalen. Verzocht wordt dan ook om de huidige bestemming te handhaven in het Cityplan.

#### *Reactie gemeente:*

Het pand ligt buiten de in het beleid aangewezen voorzieningenstructuur en is dus geen onderdeel van het concentratie- of het balansgebied. Omdat in het pand geen winkel maar een dienstverlener is gevestigd, is de detailhandelsbestemming conform de economische beleidsuitgangspunten (provinciale verordening, SVREZL, etc.) geamoveerd. In de bijlage bij deze zienswijzennota is een beschrijving van de geldende beleidsuitgangspunten opgenomen.

In de nieuwe bestemming 'Gemengd' is wonen naar de begane grond uitgebreid en bestaat daarnaast de mogelijkheid voor activiteiten op het gebied van leisure, dit laatste overigens uitsluitend met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 2: DAUTZENBERGSTRAAT 32 – 34**

De eigenaren van de panden gelegen aan de Dautzenbergstraat 32-34 verzoeken in hun zienswijze om de door Gemeente Heerlen toegestane kamerverhuur te vermelden in het bestemmingsplan. Het gaat om 4 kamers per voornoemd adres. Kamerverhuur op no. 32 is toegestaan sinds 1989 en op no. 34 sinds 1980.

#### *Reactie gemeente:*

Uit de verleende vergunningen blijkt dat de panden op de bovenverdiepingen in gebruik zijn als kamerverhuur. Dit is in overeenstemming met het bestemmingsplan City-West en zal daarom middels een functieaanduiding ook mogelijk worden gemaakt in het Cityplan Heerlen. Hierbij wordt het aantal kamers gemaximeerd op het aantal aanwezige en vergunde kamers.

De zienswijze is geheel gegrond.

### **Zienswijze 3: COMOX MBC B.V., COMOX BEHEER BV, MMX COMPANY SITTARD**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Looierstraat 17 t/m 21 te Heerlen. Reclamant geeft aan dat de gemeente met hem, als eigenaar, contact had moeten opnemen over de wijziging van de bestemming van 'Uit te werken wonen/kantoren' naar 'Groen'.

Gewezen wordt op een ingediend verzoek voor vooroverleg voor ontwikkeling van de locatie. Het betreft een bouwplan voor het realiseren van 37 woningen. De gemeente heeft pas na een half jaar op 23 juni 2020 gereageerd en heeft aangegeven dat dit in strijd is met het facetbestemmingsplan. Volgens indiener is er geen sprake van strijdigheid.

Verder ervaart indiener de reactie van de gemeente als tegenwerking aangezien de ontsluiting van het perceel via een belendend perceel vooralsnog niet mogelijk is gebleken en andere omliggende percelen wel ontsloten zijn op de Looierstraat. Vervolgens geeft indiener aan dat het perceel sinds 1983 in eigendom heeft en een keer of vier heeft geprobeerd de locatie te ontwikkelen. Die initiatieven hebben niet geleid tot een concrete vergunningaanvraag. Tot slot is indiener van mening dat het ingediende bouwplan, te weten 37 huurwoningen en koopappartementen in het middensegment in een grote behoefte voorziet, er veel vraag hiernaar is en het Cityplan hier niet in voorziet. Verzocht wordt om de vigerende bestemming in stand te houden en medewerking te verlenen aan het bouwplan.

#### *Reactie gemeente*

Er is inderdaad geen rechtstreeks contact opgenomen met de eigenaar. Wel is de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan in maart 2019 gepubliceerd conform de wettelijke vereisten, waarin de mogelijkheden om te reageren op het plan zijn opgenomen. Daarnaast is ook in de media aandacht geweest voor de bestemmingsplanherziening en de gevolgen hiervan voor eigenaren.

De gang van zaken m.b.t. het verzoek voor vooroverleg en bestaande rechten van omliggende percelen staat los van de bestemmingsplanherziening voor het perceel Looierstraat 17 t/m 21. Hoewel reclamant dit betwijfelt is het ingediende principeverzoek voor 37 woningen in strijd met de ten tijde van de aanvraag geldende bestemmingsplannen. Onder andere omdat de situering van de geplande woningen de op de geluidkaart aangegeven lijn overschrijdt. Bouwen voor deze lijn is niet toegestaan. Gezien de geplande situering van het bouwplan aan de drukke Looierstraat, kan niet worden gesproken van een goed woon- en leefklimaat. Het ingediende plan is dan ook niet ruimtelijk aanvaardbaar.

Daarnaast wordt er beleidsmatig geen ruimte gezien om hier woningen mogelijk te maken. Het beleidsmatige uitgangspunt is nog steeds dat onbenutte woningbouwtitels worden geschrapt. Verdere informatie over de beleidsuitgangspunten is opgenomen in paragraaf 1.2 van de bijlage bij deze zienswijzenota.

Ook het toevoegen van nieuwe kantoren stuit op bezwaren. De leegstand van kantoren is nog steeds groter dan de frictieleegstand en het toevoegen van nieuwe kantoren is daarom niet wenselijk. Het beleid met betrekking tot kantoren is beschreven in de paragrafen 1.1.1 en 1.1.3 van de bijlage van de z.

Daarnaast zal de ontsluiting van het terrein zal door bijbehorende verkeersbewegingen een negatieve invloed hebben op de verkeersdoorstroming op de Looierstraat.

De mogelijkheid om op de locatie woningen en/of kantoren te realiseren was reeds opgenomen in het bestemmingsplan 'Het Loon' uit 1987. Er is sinds die tijd géén gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een vergunning in te dienen voor een initiatief dat past binnen de planologisch toegestane mogelijkheden.

Gezien het bovenstaande is de zienswijze ongegrond en wordt de bestemming 'Groen' gehandhaafd in het vast te stellen bestemmingsplan.

#### **Zienswijze 4: KPN N.V.**

De zienswijze is ingediend met betrekking tot een object van KPN ten behoeve van telecommunicatie, gelegen aan de Honigmannstraat 2 te Heerlen. Aangezien de grootte van het gebied met de functie nutsvoorziening niet overeenkomt met de feitelijke situatie wordt verzocht het gebied met de functie nutsvoorziening conform de feitelijke situatie aan te passen. Verder is de bestemming centrum van toepassing op het perceel van KPN en het omliggende gebied, waardoor, op grond van artikel 4.1.1 e, woningen mogelijk zijn. Er is daarbij geen rekening gehouden met geluidsbronnen die vanwege de activiteiten van KPN aanwezig zijn en die tot hinder kunnen leiden waardoor er onvoldoende bescherming is voor de woningen. Er wordt derhalve verzocht een akoestisch onderzoek uit te voeren voor de activiteiten en de geluidsbronnen van het object van KPN aan de Honigmannstraat 42 en de resultaten hiervan mee te nemen bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

#### **Reactie Gemeente**

In het Cityplan Heerlen zijn de vigerende rechten overgenomen voor het wonen op de verdiepingen. Ook in het bestemmingsplan City-West, dat in 1993 is vastgesteld was wonen op de verdiepingen mogelijk in de bestemming C/K. Voor het bestemmingsplan City-West gold het Hoofdakenplan en had de locatie de bestemming 'bebouwde kom'. Ook destijds was het mogelijk om te wonen op de verdiepingen. Dit betekent dat regeling van het bestemmingsplan Cityplan Heerlen géén gevolgen heeft voor de geluidsruimte van de installaties van de zendmast.

#### **Zienswijze 5: THUIS EN PARTNERS NAMENS WELLER**

Reclamant kan zich niet vinden in het wegbestemmen van bestaande functies op de locaties Honigmannstraat 102 en de Stationsstraat (vml. Hotel de la Station). De bouw- en gebruiksmogelijkheden voor deze gronden worden hierdoor aanzienlijk beperkt.

Voor beide locaties wordt aangegeven dat uit het ontwerpbestemmingsplan volgt dat er geen nieuwe woningen meer mogen worden gerealiseerd. Dit is alleen mogelijk als het college van B&W op grond van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid hier een omgevingsvergunning voor verleend. Het wegbestemmen van de woningen en het afhankelijk maken van nieuwe woningbouw van een afwijkingsbevoegdheid van het college is voor reclamant onbegrijpelijk. Weller heeft concrete en bij de gemeente bekende plannen waarbij zij door de nieuwe regels afhankelijk wordt van een discretionaire bevoegdheid van het college. Daarnaast dienen de plannen (sub)regionaal te worden afgestemd waardoor Weller ook afhankelijk wordt van de instemming van omliggende gemeenten.

In de inspraakreactie heeft indiener reeds toegelicht dat er concrete voornemens bestaan voor het ontwikkelen van woningen op voornoemde locaties. Het college heeft aangegeven dat voor beide locaties geen aanvraag is ingediend, waardoor niet gebleken is of de voornemens uitvoerbaar zijn en derhalve niet meegenomen kunnen worden in het ontwerpbestemmingsplan. Volgens indiener is dit standpunt onjuist. Verwezen wordt naar bestendige jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Relevant is of een plan dermate concreet is dat de planologische aanvaardbaarheid beoordeeld kan worden. Voor die beoordeling volstaat een in een zienswijze uitgesproken wens. Er zal dus ook een afweging gemaakt moeten worden. Aangezien de vaststelling van het bestemmingsplan een ambtshalve te nemen besluit is, rust de onderzoeksplicht naar de uitvoerbaarheid primair op het gemeentebestuur. Bij de zienswijze is voor de beide locaties een concept-plan opgenomen. Deze plannen zijn volgens indiener voldoende concreet om de planologische aanvaardbaarheid te kunnen beoordelen.

Voorts passen de te ontwikkelen woningen voor beide plannen binnen de doelstellingen van het ontwerpbestemmingsplan: o.m. de versterking van de woonfunctie in het centrum, waarbij geen sprake is van grootschalige nieuwbouw, maar van de transformatie van bestaand vastgoed. Daarnaast passen de ontwikkelingen passen binnen het beleid van de gemeente aangezien er prestatieafspraken zijn gemaakt tussen Weller en de gemeente over de ontwikkeling van beide locaties. Volgens indiener volgt hieruit dat de gemeente Heerlen de ontwikkelingen van Weller in het bestemmingsplan mogelijk moet maken, zonder dat het realiseren van de woningen afhankelijk wordt van een te verlenen omgevingsvergunning en een nadere toets. Het afhankelijk maken van de woningbouwplannen is in strijd met de prestatieafspraken.

Verder past de ontwikkeling van de woningen ook binnen een goede ruimtelijke ordening. Dit volgt immers uit de prestatieafspraken die gebaseerd zijn op de Regionale Woonvisie Parkstad 2017 – 2021.

Indiener verzoekt dan ook voor het toevoegen van 50 woningen op het adres Honigmannstraat 102, zonder dat daarvoor een binnenplanse afwijkingsvergunning hoeft te worden verleend.

Daarbij wordt tevens verzocht om de maximale bouwhoogte te wijzigen van 20 naar 25 meter aangezien het concept-ontwerp voor de herontwikkeling van de Wellerij anders niet gerealiseerd kan worden.

Voor de locatie aan de Stationsstraat wordt nog opgemerkt dat diverse bestaande functies komen te vervallen, waardoor uitsluitend nog 'wonen' en 'dienstverlening' (commercieel, maatschappelijk en publiek) zijn toegestaan, waarbij wonen dus beperkt is aangezien nieuwe woningen (zoals hiervoor reeds toegelicht) niet zijn toegestaan.

Indiener is ten slotte wel akkoord met de bestemming aan de Pancratiusstraat 48 (voormalig Sporthuis Diana).

#### *Reactie gemeente*

Reclamant stelt ten onrechte dat opname van een bouwplan in de prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente, betekent dat er hiermee al een inhoudelijke toets aan het beleid heeft plaatsgehad. Wel betekent dit dat beide partijen in dit project een kans zien om beleidsmatig gestelde doelen voor het versterken van de woonfunctie in Heerlen centrum te kunnen bereiken.

In de prestatieafspraken 2021 is daarom op pagina 6 de volgende alinea opgenomen:

“Voor wat betreft de gebiedsgerichte afspraken wordt opgemerkt, dat afspraken over concrete bouw- en/of slooprojecten nooit de plaats kunnen innemen van nationale wetgeving op het vlak van onder andere omgevingsvergunningen en bezwaar- en beroepsprocedures die in dit kader kunnen worden gevoerd.” Het feit dat over een bouwplan prestatieafspraken zijn gemaakt betekent dus niet dat de gemeente planologische medewerking heeft toegezegd.

Voor de locatie Stationstraat staan 24 woningen op de woningmarktprogrammering. Dit betekent dat deze wel beleidsmatig zijn afgestemd en daarom is het schrappen van deze woningbouw mogelijkheden bij het actualiseren van bestemmingsplannen niet aan de orde. Deze 24 woningen zullen daarom direct mogelijk worden gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan. De zienswijze is in zoverre gegrond.

Bij de zienswijze is een woningbouwplan voor de locatie Stationstraat toegevoegd. Dit bouwplan is naar aanleiding van een verzoek voor vooroverleg beoordeeld door de gemeente, waarbij geconcludeerd is dat het plan niet de gewenste potentie en kwaliteit heeft. De gewenste wijziging van het bouwvlak en -hoogte voor realisatie van dit woningbouwplan worden daarom niet overgenomen in het bestemmingsplan Cityplan Heerlen.

Ook voor de locatie Honigmannstraat 102 is een woningbouwplan toegevoegd bij de zienswijze. Het betreft de realisatie van sociale huurwoningen. Het bouwplan is getoetst aan het structuurvisiebesluit 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Het plan voldoet aan de voorwaarde dat er sprake moet zijn van maatschappelijke meerwaarde. Een leegstaand kantoorpand wordt immers vervangen door woningbouw. Daarnaast is er een grote kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan sociale huurwoningen.

De sociale huurwoningen zijn aldus ruimtelijk aanvaardbaar zullen rechtstreeks worden toegestaan in het bestemmingsplan. Ook zal de gewenste bouwhoogte worden opgenomen in het bestemmingsplan. De zienswijze is in zoverre eveneens gegrond.

In overeenstemming met het uitgangspunt 'use it or lose it' van de voornoemde beleidsregel zal daarnaast een wijzigingsbevoegdheid in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen, om de directe mogelijkheid om de sociale huurwoningen te kunnen realiseren, middels een wijzigingsplan te amoveren. Het amoveren van deze mogelijkheid kan worden toegepast als deze woningen niet binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in realisatie zijn/gerealiseerd zijn.

#### **Zienswijze 6: SUYDERLAND BV**

Door de bestemming Centrum i.c.m. de aanduiding 'Balansgebied' en Gemengd voor de panden aan de Promenade II worden de mogelijkheden te fors beperkt, voor het souterrain, de begane grond en de eerste verdieping. Reclamant ziet potentie om op deze locatie een passende beleving toe te voegen, waar het prettig verblijven is en mensen elkaar kunnen ontmoeten. Invulling van de bedrijfsruimten, na de upgrade van de Promenade II, zijn daarbij essentieel.

Verzocht wordt om rekening te houden met de huidige gebruikers en te anticiperen op toekomstig gewenst gebruik van de Promenade II (beleving door de functies van de bedrijfsruimten naar buiten te trekken).

##### *Reactie gemeente*

De gebruiksmogelijkheden zijn ruimer dan reclamant in de zienswijze aangeeft.

Perceel 9422 A1 heeft de bestemming 'Centrum'. Dit betekent dat hier detailhandel op alle verdiepingen mogelijk is. Op een deel van dit perceel lag in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk nog de aanduiding 'Balansgebied'. Deze aanduiding zal in het vast te stellen bestemmingsplan worden weggehaald voor dit perceel. Hierdoor is dag-horeca, detailhandel en commerciële dienstverlening mogelijk, naast wonen op de verdiepingen.

De aanduiding Perceel 8557 A3 heeft de bestemming 'Gemengd'. Het legale gebruik van het souterrain wordt alsnog positief bestemd in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan City-West. De zienswijze is in zoverre gegrond.

De bestemming 'Gemengd' maakt ook blurring (dag-horeca in combinatie met detailhandel) mogelijk, waarbij onder voorwaarden ook een gevelterras kan worden toegestaan. Op deze wijze is het mogelijk om tijdens de openingsuren van de functies in de bedrijfsruimten naar buiten te trekken en aan te laten sluiten bij de upgrade van de Promenade II en de beleving te optimaliseren. Een andere horeca-invulling wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, omdat dit niet past in de clustering van horeca, zoals beschreven in de Horecavisie Heerlen.

Een beschrijving van de geldende beleidsuitgangspunten is terug te vinden in de bijlage bij deze zienswijzenota.

#### **Zienswijze 7: RUIJTERS VASTGOED NAMENS FESTINIA LENTE BV**

De eigenaar wil de locatie Geleenstraat 51 transformeren naar woonruimte. Dit initiatief is door het college van burgemeester en wethouders als "kansrijk onder voorwaarden" aangemerkt. Aan

deze voorwaarden is of kan worden voldaan. Reclamant verzoekt om wonen in de vorm van woningen toe te staan op het gehele perceel. Ook op het binnenterrein, waar dit nu is uitgesloten.

#### *Reactie gemeente*

Met de gemeente is afgesproken dat voor de realisatie van dit bouwplan een aparte planologische procedure zal worden opgestart. In tegenstelling tot wat reclamant stelt wordt nog niet voldaan aan de voorwaarden. Het is nog niet vastgelegd op welke wijze in de compensatie voor de toe te voegen woningen zal worden voorzien. Na het regelen van de compensatie is het toevoegen aan de woningmarktprogrammering pas aan de orde.

Het wonen achter wonen is alleen als kansrijk aangemerkt als de achtergelegen woningen onlosmakelijk verbonden zijn met de invulling van de plint van het pand aan de Geleenstraat 51, tot een functioneel geheel. Ook daar is nog geen duidelijkheid over.

De mogelijkheid om op het binnenterrein te wonen zal daarom niet positief worden bestemd in het 'Cityplan Heerlen'.

### **Zienswijze 8: LEXENCE NAMENS NSI**

Gezien het herontwikkelingsproces zou alle bestaande planologische ruimte in stand moeten blijven en zou 't Loon geen onderdeel moeten uitmaken van het bestemmingsplan. Ook wordt bezwaar gemaakt tegen de wijzigingsbevoegdheid om het toegestane winkelvloeroppervlak te verminderen van 12.000m<sup>2</sup> tot 8.000m<sup>2</sup>. De noodzaak voor deze wijzigingsbevoegdheid is niet aangetoond, daarnaast is deze onevenredig en leidt dit tot versnippering met een onsamenhangend aanbod als gevolg. Het bestemmingsplan leidt tot een ernstige beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden. Mede door het vastleggen van het aantal m<sup>2</sup> voor supermarkten en de horeca tot de bestaande m<sup>2</sup>.

#### *Reactie gemeente*

De gesprekken omtrent de herontwikkeling van 't Loon hebben (nog) niet geleid tot een uitvoerbaar plan voor een transformatie. Dit betekent dat er geen reden is om de locatie uit het plangebied van het bestemmingsplan te halen.

De locatie is bestemd conform de uitgangspunten van de SVREZL. Deels is de locatie bestemd zoals de andere balansgebieden in het bestemmingsplan. Het andere deel van de locatie is aangemerkt als transitiegebied. De toegekende bestemmingsregeling komt daarom deels overeen met de regeling voor de balansgebieden en deels voor de transitiegebieden.

De onderbouwing van de in de bestemmingsplanregeling met betrekking tot het winkelvloeroppervlak is terug te vinden in het advies, opgesteld door BRO, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. In dit advies wordt ook ingegaan op de noodzaak, de evenredigheid en de rechtvaardigheid van de regeling.

De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen als flexibele bepaling om in te kunnen springen bij wijzigingen in de winkelmarkt en nieuwe langdurige leegstand van winkelvloeroppervlakte. Het betreft een bevoegdheid, die kan worden ingezet als dat nodig is voor het gezond en goed functioneren van het wijkwinkelcentrum.

De bestemmingsplanregeling is zodanig opgesteld dat deze niet leidt tot versnippering. Leegstaande winkelruimtes mogen gevuld worden, indien de maximale winkelvloeroppervlakte niet wordt overschreden. Eventueel door verplaatsing van aanwezige winkels. Bij structurele leegstand kan ook al sprake zijn van versnippering, waardoor verplaatsing van winkels ook in het belang kan zijn van de winkeliers en NSI. De wijzigingsbevoegdheid is ook opgenomen voor de bestemming 'Gemengd' elders in het plangebied, voor zover die geen deel uitmaakt van het aangewezen balansgebied.

De stelling van reclamant dat de planregel rechtsonzeker is, omdat de planregel niet bepaalt wanneer de periode van drie jaar aanvangt, wordt ten stelligste weersproken. Zoals in de regeling is opgenomen vangt de periode aan op het moment dat het gebruik als winkelruimte is gestaakt. De wijzigingsbevoegdheid wordt daarom gehandhaafd in het vast te stellen bestemmingsplan. Ook de maximale oppervlakte voor horeca wordt gehandhaafd in het bestemmingsplan, omdat 't Loon niet ligt in een aangewezen horecacluster en het toevoegen van horeca daarom niet is gewenst.

De beleidsuitgangspunten die ten grondslag liggen aan de bestemmingsplanregeling zijn beschreven in de bijlage bij deze zienswijzenota.

Het vastleggen van het maximale aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlakte voor de supermarkten op de locatie zal worden losgelaten in het vast te stellen bestemmingsplan. Supermarkten vormen de basis van wijkwinkelvoorzieningen en door het weghalen van de maximale oppervlakte is meer boodschappen aanbod mogelijk. Dit draagt bij aan de gewenste verkleuring naar een wijkcentrum. De zienswijze is in zoverre gegrond.

In de bijlage bij deze zienswijzenota is een verdere uitwerking van de van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten opgenomen.

### **Zienswijzen 9, 10 en 11: PRIVÉPERSONEN**

Reclamanten zijn het niet eens met het voornemen om in het Cityplan Heerlen de niet gebruikte bestemmingen van de panden in de Oranje Nassaustraat te verwijderen.

#### *Reactie gemeente*

Uitgangspunt van het economische beleid (SVREZL) is om voorzieningen te versterken door clustering en verkleining van het kernwinkelgebied. Het grootste deel van de Oranje Nassaustraat en de panden van reclamanten zijn geen onderdeel van de aangewezen voorzieningclusters. Ook het horecabeleid gaat uit van het versterken van het horeca-aanbod door clustering. De Oranje Nassaustraat is geen onderdeel van een dergelijk horecacluster. Dit betekent dat de onbenutte gebruiksmogelijkheden voor detailhandel en horeca worden wegbestemd. Het wordt wel mogelijk om middels een binnenplanse afwijkingmogelijkheid niet alleen op de verdiepingen, maar ook op de begane grond te wonen of het pand te gebruiken voor leisure. In de bijlage bij deze zienswijzenota wordt verder ingegaan op de van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten.

*Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de raad bij amendement besloten om voor de percelen gelegen aan de Oranje Nassaustraat de gebruiksmogelijkheden voor detailhandel en horeca vooralsnog in stand te houden conform de bestemmingsplannen City-Oost en City-West. Hierbij is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om -3 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is- onbenutte gebruiksmogelijkheden weg te bestemmen.*

*De reden hiervoor is gelegen in de ontwikkeling van de straat: de afgelopen jaren heeft deze zich ontwikkeld tot een straat waar geen leegstand is en een veelvoud van creatieve en multifunctionele invulling en gebruik van de panden is ontstaan.*

*De zienswijze is deels gegrond gebleken.*

### **Zienswijze 12: PRIVÉPERSOON**

Reclamanten verzoeken om het oude Scalagebouw aan te duiden als horeca-cat. 5 (hotel). Zij staan geregistreerd als eerste koper van dit pand bij verkoop.

Daarnaast wordt verzocht om een verduidelijking van de bestemmingsplanregeling voor de studio's in het pand Stationstraat 17.

#### *Reactie gemeente*

In het horecabeleid wordt uitgegaan van het concentreren van het horeca-aanbod om de kracht van de horeca beter te benutten. Het oude Scalagebouw maakt geen onderdeel uit van een aangewezen horecacluster. Daarnaast voorzien de bestaande hotels in de verschillende marktsegmenten in de behoefte aan logiesverstrekkers. Uit de horecavisie blijkt dat er zowel in als buiten de clusters geen nieuwe logiesfunctie wenselijk zijn. Met uitzondering van het Maankwartier. De in het pand Stationstraat 17 zijn 10 studio's aanwezig. Het bestemmingsplan staat het toevoegen van woningen niet toe, maar de legale aanwezige woningen zijn wel toegestaan. Bij de realisatie waren de studio's in overeenstemming met het planologische regime van het bestemmingsplan City-West. Daarom zijn deze ook overeenstemming met de regeling in het bestemmingsplan Cityplan Heerlen.

### **Zienswijze 13: BOEKHANDEL VAN VELDEN**

Ook in het souterrain van het pand Promenade 153-155 vindt verkoop (kunst) en horeca plaats. Reclamant wil dit continueren. Blurring biedt mogelijkheden om invulling te geven aan de zaak als ontmoetingsplek, maar daar horen ook buitenactiviteiten bij. De regeling wordt te beperkend gezien voor nieuwe ontwikkelingen.

#### *Reactie gemeente*

Het gebruik van het souterrain als detailhandel past in het nog vigerende bestemmingsplan City-West (bestemming C+W). Dit zal daarom in het vast te stellen bestemmingsplan Cityplan Heerlen worden overgenomen. De zienswijze is in zoverre gegrond en het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Horeca in de vorm van blurring is toegestaan in het Cityplan Heerlen. Aangezien detailhandel mogelijk wordt in het souterrain, kan de horeca in de vorm van blurring ook op deze verdieping plaats vinden. Daarbij zijn beperkte buitenactiviteiten niet uitgesloten en is onder voorwaarden een gevelterras mogelijk. Een verdere uitbreiding van horeca is niet wenselijk, omdat het pand geen onderdeel is van een aangewezen horecaconcentratiegebied.

Dat ter plekke sprake is van een bedrijfsmodel dat niet geheel past in de begrippen detailhandel en horeca hoeft niet te betekenen dat de activiteiten niet passen binnen de gemengde bestemming, die onder meer ook dienstverlening toe laat.

### **ZIENSWIJZE 14: V.D. WOUW NAMENS VRC-VBC-VOC2**

Reclamanten zijn onvoldoende betrokken bij de voorbereiding van het planologische regime. De bestaande rechten zijn veelal beperkt tot de feitelijke aanwezige situatie en niet meer de bestaande planologische mogelijkheden. Dit beperkt de mogelijkheden voor transformatie voor de eigendommen van reclamanten. Meer specifiek:

1. Een ontwikkelaar heeft interesse in het pand Willemstraat 2 en er ligt een principeverzoek om hier een woonbestemming te krijgen. Het Cityplan Heerlen laat geen wonen toe, waardoor een alleszins wenselijke transformatie wordt geblokkeerd.
2. Onduidelijk is waarom de locatie Geerstrat 34-40 (vml. Kredietbank) niet wordt opgenomen in het plangebied.
3. Eveneens is onduidelijk waarom de besluitvorming wordt uitgesteld over de geplande ontwikkeling om de eigendommen aan de Akerstraat overwegend een woonfunctie te geven.
4. Reclamanten vinden dat de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om wooneenheden toe te voegen ook betrekking zou moeten hebben op de panden Schinkelstraat 2 en Honigmannstraat 51-59.

#### *Reactie gemeente*

Bij de informatieavonden over het voorontwerp en het vastgoedoverleg voor de ontwerpfase hebben reclamanten de mogelijkheid gehad om het gesprek te voeren over het bestemmingsplan.



Bij de actualisatie van een bestemmingplan kunnen bestaande rechten slechts worden overgenomen voor zover deze passen binnen wet- en regelgeving en geldend beleid. De bestemmingsplannen City-west en City-Oost stammen uit de jaren negentig van de vorige eeuw en kennen zeer ruimte gebruiksmogelijkheden. Deze gebruiksmogelijkheden sluiten niet meer aan bij de huidige behoefte, waardoor leegstand ontstaat. Het regionale economische beleid en woonbeleid heeft tot doel de leegstand tegen te gaan en de levendigheid en leefbaarheid te verbeteren. Dit vraagt om keuzes, die hun weerslag vinden in het Cityplan Heerlen.

Ad 1. Ook het bestemmingsplan City-Oost laat in de Klompstraat 2 geen wonen toe. Het voorliggende actualiserende bestemmingsplan heeft de vigerende rechten overgenomen. Er ligt geen wenselijk woningbouwplan voor, waar de gemeente medewerking aan wil verlenen.

Ad 2. In overleg met de eigenaar van het pand Geerstraat 2 is besloten om dit pand onderdeel te laten uitmaken van de ontwikkeling Schinkelkwadrant Noord.

Ad 3. Het principeverzoek om deze panden te transformeren zal verlopen via een separaat planologisch traject. De geplande ontwikkeling dient nog verder te worden uitgewerkt en er vindt overleg plaats over het wettelijk verplichte kostenverhaal.

Ad 4. In december 2019 is een principeverzoek ingediend dat o.a. betrekking had op het realiseren van woningen op de begane grond in de panden aan de Schinkelstraat 2 en Honigmannstraat 51-59. Deze panden liggen aan de uiterste rand van het kernwinkelgebied. Een commerciële invulling van de begane grond binnen dit gebied zorgt voor een versterking van het kernwinkelgebied en heeft de voorkeur.

Het principeverzoek is desondanks als kansrijk beoordeeld door het college. Reden hiervoor is dat sprake is van structurele leegstand in deze panden. Daarnaast liggen de panden op een prominente zichtlocatie in de binnenstad en hebben de panden Schinkelstraat 2 en Honigmannstraat 51-53 hebben de status van gemeentelijke monument. In het vast te stellen bestemmingsplan zal de mogelijkheid worden toegevoegd om te wonen op de begane grond. Het toevoegen van nieuwe woningen is hierdoor echter nog niet rechtstreeks mogelijk. Dit kan wel met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. De zienswijze is in zoverre gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan voor deze locatie.

#### **ZIENSWIJZE 15: LINDE PROJECT**

Op de locatie Gasthuisstraat 21-Klompstraat 30 is de bestemming Maatschappelijk-onderwijs gelegd. Om leegstand tegen te gaan en herbestemming mogelijk te maken, is een andere ruimere bestemming, zoals een centrumbestemming voor deze locatienoodzakelijk.

##### *Reactie gemeente*

Bij de actualisatie van een bestemmingsplan worden de vigerende rechten overgenomen voor zover deze passen binnen wet- en regelgeving en geldend beleid. Een beschrijving van het van toepassing zijnde beleid is terug te vinden in de bijlage bij deze zienswijzenota. Voor deze locatie is de maatschappelijke bestemming overgenomen. Bovendien laat de bestemming 'Centrum' gebruiksmogelijkheden toe, die enkel wenselijk zijn in de aangewezen voorzieningclusters. Dit vanwege de noodzaak om deze clusters te behouden en te versterken. De locatie Gasthuisstraat 21- Klompstraat 30 maakt géén deel van uit van een dergelijk cluster. Een centrumbestemming is hier dan ook niet wenselijk.

De zienswijze is ongegrond en zal niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **NIET ONTVANKELIJKE ZIENSWIJZEN**

### **ZIENSWIJZE 16: SW<sup>2</sup> VASTGOED**

Reclamant acht het pand Willenmstraat 2 een geschikte locatie voor transformatie naar woningen. Dit zal bijdragen aan de levendigheid van Heerlen en de leegstand verminderen.

*Ambtelijke afweging:*

Deze zienswijze is ook naar voren gebracht in zienswijze 14, onder punt 1.

### **ZIENSWIJZE 17: HOUTHOFF NAMENS ORANGE CAPITAL EN DELA**

Reclamanten hebben toegelicht dat de zienswijze ziet op de beperking van de detailhandel tot de begane grond in het pand Geleenstraat 22. Verzocht wordt om detailhandel op alle verdiepingen mogelijk te maken.

*Ambtelijke afweging:*

Het nu nog geldende bestemmingsplan City-West maakt ook geen detailhandel mogelijk op alle verdiepingen. Daarnaast is geen sprake van een vergund gebruik van de verdiepingen van het pand voor detailhandel.

De locatie maakt deel uit van het gebied dat in de SVREZL is aangewezen als balansgebied. In de bijlage bij deze zienswijzenota wordt verder ingegaan op de van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten in paragraaf 1.1.

### **ZIENSWIJZE 18: BOTMAN ADVOCATUUR NAMENS CHEZ PIERRE**

Op het achtererf is een woning gelegen die nu wordt wegbestemd, omdat deze ligt binnen de grens van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'.

Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente in het bestemmingsplan voornemens is om verkeer toe te laten in een voetgangersgebied. Daarnaast is reclamant van mening dat de opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de detailhandelsmogelijkheden weg te bestemmen nadat het gebruik als detailhandel is gestaakt, een onrechtmatige inbreuk vormt op het eigendomsrecht.

*Ambtelijke afweging:*

De functieaanduiding 'wonen uitgesloten' is overgenomen uit het te actualiseren bestemmingsplan City-West. Gebleken is dat de woning al voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan City-West was vergund en gerealiseerd. De begrenzing van de aanduiding is hierop aangepast.

Wat betreft de afweging om de wijzigingsbevoegdheid op te nemen in de bestemmingsplanregeling wordt verwezen naar de economische beleidsuitgangspunten in de bijlage bij deze zienswijzenota.

## BIJLAGE: GELDENDE BELEIDSUITGANGSPUNTEN

### 1.1 STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG

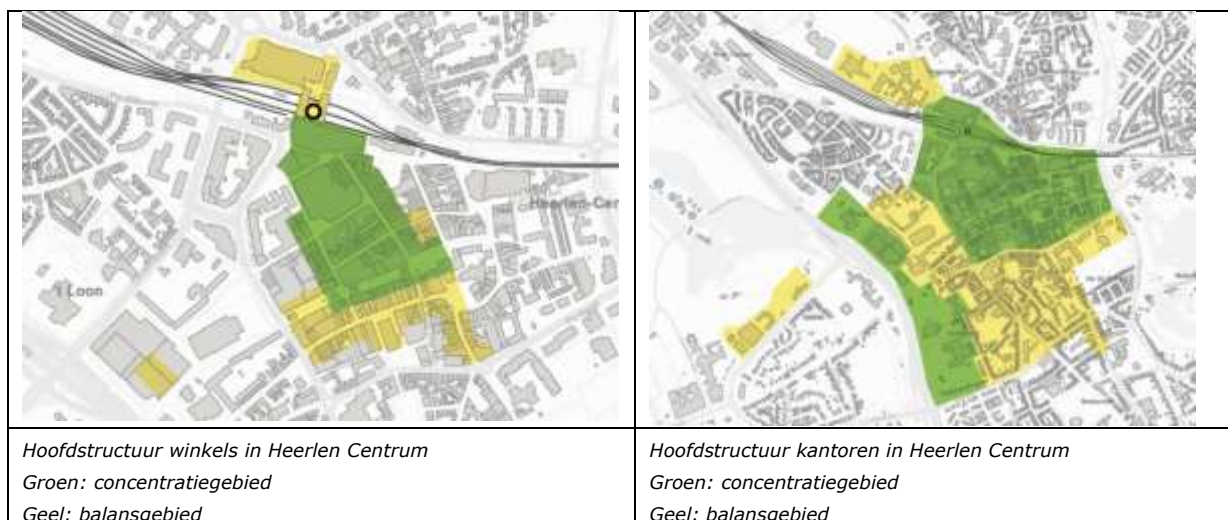
#### 1.1.1 BESCHRIJVING BELEID

Het beleid over winkels en kantoren is beschreven in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL). Het is regionaal beleid, dat door de raad van de gemeente Heerlen 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. 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 recente CBS-cijfers (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 vigerende mogelijkheden beperkt tot de begane grond en de daar onder gelegen verdiepingen
- 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 en het zuidwestelijk deel van de Oranje Nassaustraat.  
De detailhandelsmogelijkheden 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.  
Pandens 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 't Loon' en 'Gemengd de Klomp' vallen (deels) 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 detailhandelsmogelijkheden 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. 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 onder andere vastgelegd in de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (verder: SVWZL) en het Structuurvisiebesluit 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Ook dit is regionaal beleid dat door de raad van Heerlen is vastgesteld. Doel van dit beleid 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 voorzieningestructuur in de centra beter in stand worden gehouden.

Voor de hele regio zijn de vraag en het aanbod van woningen niet in evenwicht. 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 kwalitatieve verrijking van het bestaande aanbod.

Daarom kunnen nieuwe woningbouwinitiatieven, ook in het centrum van Heerlen, alleen worden gerealiseerd als deze passen binnen het woonbeleid. Dit betekent dat toevoegingen moeten worden gecompenseerd of zonder compensatie kunnen worden toegevoegd als de woningen voldoen aan de voorwaarden van het Structuurvisiebesluit 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

Om te zorgen voor een goed functionerende woningmarkt zijn in de structuurvisie ook afspraken gemaakt over de inzet van andere instrumenten. In de SVWZL is afgesproken 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. Het toevoegen van woningen is in beperkte mate wel wenselijk.

Om de nu aanwezige woningbouwtitels in het plangebied vast te houden, wordt het aantal toegestane woningen vastgelegd op dit aantal. Hierdoor is in totaliteit voor het plangebied geen directe toevoeging van woningen mogelijk. Op pandniveau zou wel geschoven kunnen worden met woningbouwtitels.

- 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 niet mag toenemen ten opzichte van legale aanwezige en/of vergunde woningen.
- Bestemming Gemengd:  
hier is de mogelijkheid om te wonen verruimd, door nu ook wonen op de begane grond mogelijk te maken. Ook hier geldt de restrictie dat het aantal woningen niet mag toenemen ten opzichte van legale aanwezige en/of vergunde woningen. Op basis van de geldende bestemmingsplannen was wonen alleen toegestaan op de verdiepingen.
- Bestemming Wonen:  
hier mag op iedere verdieping worden gewoond. Ook hier geldt de restrictie dat het aantal woningen niet mag toenemen ten opzichte van legale aanwezige en/of vergunde woningen. 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.
- Bestemming Gemengd 't Loon:  
hier kunnen de bestaande woningen op de verdiepingen blijvend voor wonen worden gebruikt. Ook hier geldt de restrictie dat het aantal woningen niet mag toenemen ten opzichte van legale aanwezige en/of vergunde woningen. Het splitsingsverbod geldt voor alle woningen in het plangebied, dus ook voor de woningen in deze bestemming.
- Buiten deze bestemmingen zijn onbenutte en ongebouwde woningbouwtitels geamoveerd.

De bestemmingsplanregeling voor wonen maakt het mogelijk om flexibel om te gaan met de woningbouwmogelijkheden. Binnen het maximale aantal toegestane woningen mag bijvoorbeeld een woning op een verdieping worden uitgebreid naar de begane grond. Of als op een verdieping 2 bestaande woningen worden samengevoegd, kan op een andere verdieping een woning worden toegevoegd.

Aanvullend is een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen, waardoor woningen mogen worden toegevoegd, mits deze passen in de regionale beleidsafspraken. Deze afwijkingsbevoegdheid wordt gekoppeld aan een vergunningplicht, waardoor een kwalitatieve beoordeling van de toe te voegen woningen kan plaatvinden.

### 1.3 HORECAVISIE GEMEENTE HEERLEN

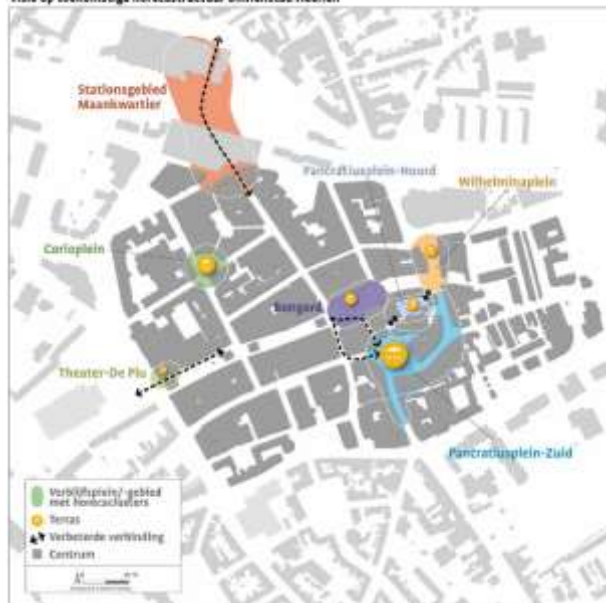
Ingezet wordt op de versterking van de positie van de binnenstad. Het centrum van Heerlen is in de toekomst de plek in Parkstad waar je heen gaat om te recreëren en anderen te ontmoeten. Er is een sterke vermenging van functies (o.a. winkelen, horeca, werken, wonen) met voor ieder wat wils.

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.

Visie op toekomstige horecastructuur binnenstad Heerlen



#### 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: daghoreca is in deze bestemming toegestaan. Deze vorm van horeca kan ook met andere 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 (daghoreca, 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.

Omdat met toevoegingen van horecazaken buiten de concentratiegebieden terughoudend moet worden omgegaan, maak het Cityplan Heerlen het toevoegen van horecazaken (buiten de daghoreca 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 onderbouwing, 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 geluidsoverlast ten gevolgen van 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.