

Zienswijze nota bestemmingsplan Geleendal Nieuw Eyckholt 2015

Het ontwerp van het bestemmingsplan Geleendal Nieuw Eyckholt 2015 heeft met ingang van 7 december 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze indienen. Binnen de termijn is tijdig één zienswijze binnengekomen. Dit verslag bevat een verkorte weergave van de ingediende zienswijze en de wijze van afhandeling.

ZIENSWIJZE 1:

Reclamant 1 namens Twinport (meerdere BV's)

1. Reclamant merkt namens zijn cliënte op dat volgens de planverbeelding binnen een deel van het plangebied de bestemming "bedrijf" geldt. Dit zou tevens zijn verwoord in planregel artikel 4. Vervolgens wordt gesteld dat volgens de planverbeelding en artikel 4.1.1.a ter plaatse van de functieaanduiding "kantoor" een kantoor is toegestaan.

Het op de plankaart oostelijk van het gebied, tevens met de functie "kantoorbestemming" gelegen perceel, ook wel aangeduid als Twinport Technohouse, zou echter enkel en alleen de bedrijfsbestemming hebben en niet tevens de functie aanduiding "kantoor". De reclamant merkt op dat dit ten onrechte is gebeurd.

De reclamant stelt dat het bewuste bedrijfsgebouw ongeveer 15 jaar geleden door het LIOF is gerealiseerd met de bedoeling daarin startende bedrijven onder te brengen. Sedert de bouw zou het bewuste pand door diverse huurders in gebruik zijn genomen. Dat gebruik zou volgens reclamant kunnen worden gekwalificeerd als kantoorgebruik, zoals gedefinieerd in artikel 1.44 van de definities in het ontwerp- bestemmingsplan.

Nu heeft zijn cliënte op 18 december 2015 de eigendom verkregen van het bewuste gebouw. In de leveringsakte van dezelfde datum heeft de verkoper BV Technohouse Heerlen aan de koper gegarandeerd het verkochte uitsluitend te hebben gebruikt als kantoorcomplex. Nu de gemeente Heerlen medeaandeelhouder zou zijn in BV Technohouse Heerlen zouden wij van deze omstandigheid wetenschap moeten hebben.

In deze wetenschap verzoekt de heer Lamers namens zijn cliënte, aan de desbetreffende locatie naast de bestemming "Bedrijf" ook de functie "Kantoor" toe te voegen.

2. Reclamant stelt dat volgens artikel 4.1.2, sub g van de planregels binnen de bestemming "bedrijf" (ondergronds) parkeren is toegelaten. Echter voor zover dat leidt tot een toename van de parkeercapaciteit in het plangebied verzet zijn cliënte zich daartegen.

In 2015 zou overleg met onze gemeente hebben plaatsgevonden. In dit bewuste overleg zou zijn aangegeven dat de mogelijkheid van bovengronds parkeren zou vervallen. Deze gestelde toezegging is vervolgens niet waargemaakt in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Krachtens het ontwerp bestemmingsplan zou zowel ondergronds als bovengronds mogen worden geparkeerd. Zijn cliënte verzoekt om het bestemmingsplan zo te redigeren dat de door cliënte aangelegde parkeerplaatsen –die vergunning vrij konden worden gerealiseerd krachtens het oude planologisch regime- legaal blijven, maar verdere uitbreiding van niet-ondergrondse parkeervoorzieningen wordt uitgesloten.

Reactie gemeente

Ad 1. Het voorliggend bestemmingsplan moet worden gekwalificeerd als een beheerplan. Bestaande planologische plichten en rechten worden voor zover mogelijk overgenomen. Het uitgangspunt van beheerplan wordt losgelaten in die gevallen waarin onder meer actueel beleid ons ertoe verplicht de bestaande rechten en plichten verband houdend met dat beleid aan te passen. Kortom: bij een beheerplan is het uitgangspunt de bestaande rechten en plichten overnemen, maar wanneer op basis van regelgeving of beleid een aanpassing noodzakelijk is, zijn wij ertoe gehouden de bestaande rechten en plichten aan te passen.

Een van die redenen kan zijn een wijziging van beleid ten gevolge van de krimp van de bevolking. Ten aanzien hiervan overwegen wij het volgende:

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (hierna: POL 2014), bepaalt dat zeer restrictief moet worden omgegaan met het toevoegen van kantoorbestemmingen en waar mogelijk moet worden gekeken of het mogelijk is om de bestaande plan capaciteit te verminderen. In het POL 2014 is het plangebied niet opgenomen in de lijst van gebieden waar een uitbreiding van de kantoorlocaties wenselijk is. Gezien het voornoemde bestaat bij een eventuele handhavingsprocedure (indien daadwerkelijk sprake is van strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan) geen concreet zicht op legalisatie. Het onderhavig bestemmingsplan dient onder meer vastgesteld te worden met inachtneming van dit genoemd provinciaal beleid. Een toevoeging van de kantoorbestemming ter plekke is dus niet mogelijk.

Daarbij zijn wij van mening dat een jarenlang gesteld en ons inziens illegaal gebruik van een perceel voor kantoordoeleinden ons niet ertoe noopt om dit gestelde gebruik positief te bestemmen in het onderhavig bestemmingsplan. Een afgeleid bewustzijn van dit illegale gebruik voor kantoordoeleinden door een gestelde privaatrechtelijke verhouding levert evenmin voor ons een noodzaak op over te gaan tot toevoeging van een kantoorbestemming. Voordat een aankoopbeslissing wordt genomen is het wenselijk, zelfs noodzakelijk om een aangenomen dan wel uitgesproken veronderstelling dat een perceel kan worden gebruikt voor kantoordoeleinden te verifiëren. Dit verifiëren kan plaatsvinden door na te gaan welk gebruik toegestaan is krachtens het van toepassing zijnde planologisch regime.

Bij een dergelijke onderzoek zou zijn geconstateerd dat het bewuste perceel krachtens het oude bestemmingsplan "Geleendal-Eyckholt 1996", de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" had.

De doeleindeomschrijving bij deze bestemming geeft vervolgens aan dat de op de plankaart als "Bedrijfsdoeleinden B" aangegeven gronden zijn bestemd voor technische c.q. wetenschappelijke hoogwaardige bedrijven op de gebied van productie c.q. wetenschappelijke hoogwaardige bedrijven op het gebied van productie en/of dienstverlening in de bij de voorschriften behorende bedrijvenlijst. Dus het gebruik voor puur en alleen kantoordoeleinden is in strijd met deze bestemming. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan "Twinport"-zelfs opgesteld in opdracht van reclamant-, teneinde het mogelijk te maken dat reclamant zijn bouwplannen kon realiseren is uitdrukkelijk overwogen dat kantoorruimtes niet op een lijn zijn te stellen met technische c.q. wetenschappelijke hoogwaardige bedrijven op het gebied van productie c.q. wetenschappelijke hoogwaardige bedrijven op het gebied van productie en/of dienstverlening.

Nogmaals de enkele stelling dat het bewuste perceel feitelijk werd gebruikt voor kantoordoeleinden en wij door een privaatrechtelijke constructie op de hoogte hadden kunnen zijn betekent niet dat hiermee een recht ontstaat op een legalisering van dit gestelde ons inziens illegaal gebruik.

Conclusie:

Zienswijze ongegrond. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

Ad 2.

Zoals reeds aangegeven onder ad 1. is het onderhavige bestemmingsplan een beheerplan, waarin bestaande rechten en plichten voor zover mogelijk worden overgenomen. Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Geleendal- Nieuw Eyckholt 2015" heeft met ingang van 19 maart 2015 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Inde toelichting behorend bij het voorontwerpbestemmingsplan wordt in paragraaf 2.4.6. "Parkeernota Heerlen 2010" het volgende aangegeven: *"Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, zullen als gevolg van het bestemmingsplan geen wijzigingen worden doorgevoerd aan de parkeersituatie binnen het plangebied."*

Op 28 april 2015 hebben wij van de Cadac Group BV de volgende inspraakreactie ontvangen:

**Boels
Zanders
Advocaten**


Advocaat
Postbus 1750, NL-6201 BT Maastricht
iamers@boelszanders.nl
T +31 (0)88 304 01 51
F +31 (0)43 362 65 62

Aan het College van b & w
der gemeente Heerlen
Postbus 1
6400 AA HEERLEN

Plaats/Datum Maastricht-Airport, 28 april 2015
Betreft Cadac/Bestemmingsplan Nieuw Eyckholt 2015
Onze referentie HL/MJ/7007727/1788596/V1

Geacht college,

Namens cliënte, Cadac Group BV (verder: Cadac), gevestigd te Heerlen, dien ik een inspraakreactie in naar aanleiding van het ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan Nieuw Eyckholt 2015.

Aan Cadac is met dagtekening 13 maart 2012 een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend voor de bouw van drie kantoren op de locatie Nieuw Eyckholt (uw kenmerk B-07-0267). Die vergunning is nog niet "geconsumeerd".

De vergunning en het nu nog geldende bestemmingsplan Twinport maken de bouw mogelijk alsmede het op grond van het bestemmingsplan vergunningvrij realiseren van parkeerplaatsen op het dak.
Die laatste mogelijkheid is (mede) ontstaan door elders parkeerplaatsen te onttrekken.

In het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan bestaat enkel nog de mogelijkheid om ondergronds parkeren te realiseren. De vergunde bouwmogelijkheid inclusief het vergunningvrije deel om parkeerplaatsen te kunnen realiseren, zijn derhalve – ten onrechte – niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen, reden waarom namens Cadac verzocht wordt dit alsnog te doen.

Gaarne verneem ik.

Naar aanleiding van deze inspraakreactie hebben wij in het verslag van inspraak en vooroverleg, dat als bijlage 1 bij het ontwerp bestemmingsplan "Geleendal- Nieuw Eyckholt 2015" is opgenomen het volgende overwogen:

"Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan "Geleendal- Nieuw Eyckholt 2015" is dat het een beheersplan betreft en bestaande rechten zover mogelijk worden overgenomen. Een reden om bestaande rechten niet over te nemen, zou kunnen zijn gelegen in beleid dat zicht verzet tegen het overnemen van deze rechten. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is per abuis vergeten om deze parkeervoorziening planologisch te borgen. In het ontwerpbestemmingsplan zal deze vergissing worden hersteld."

In het thans voorliggende bestemmingsplan hebben wij binnen de bestemming "Bedrijven B" aangegeven dat bovengrondse en ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegestaan binnen het plangebied. Dit teneinde ervoor zorg te dragen dat de bestaande regeling zover mogelijk wordt overgenomen. Dit is wederom ook aangegeven in de toelichting bij paragraaf 2.4.5. Ten overvloede hieronder de opsomming van de oude regelingen:

- Op grond van het oude planologisch regime "Geleendal Eyckholt" moest –indien dit technisch en financieel haalbaar was ondergronds worden geparkeerd (artikel 9 van de planvoorschriften), maar het parkeren dient wel altijd op eigen terrein plaats te vinden. Artikel 10 van de planvoorschriften gaf wel aan dat de onbebouwde gronden konden worden gebruikt voor parkeerdoeleinden.;
- Het bestemmingsplan "Twinport" vormde hierop een uitzondering door te bepalen in artikel 3.1, onder d van de planvoorschriften dat zowel ondergronds en bovengronds parkeren is toegestaan.

Gezien het voornoemde is er geen planologische aanleiding noch noopt de veronderstelde toezegging ons ertoe om enkel waar dit reeds aanwezig is bovengronds parkeervoorzieningen planologisch te borgen, en de planologische mogelijkheid tot ondergronds parkeren weg te bestemmen, zodat verdere uitbreiding van ondergrondse parkeren niet meer mogelijk is.

Conclusie:

Zienswijze ongegrond. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

n.a.w. gegevens afgeschermd
conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

Verslag van de hoorzitting
inzake de zienswijzen betreffende het
ontwerp bestemmingsplan Geleendal Nieuw Eyckholt 2015

datum notulen: 18 april 2016

vergaderdatum: 29 maart 2016

vergadering: Hoorzitting bestemmingsplan 'Geleendal Nieuw Eyckholt 2015'

aanwezig: de hoorcommissie bestemmingsplannen;

Reclamant 1;

ambtelijke ondersteuning.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Geleendal Nieuw Eyckholt 2015' kunnen degenen die een zienswijze hebben ingediend in deze hoorzitting de door hen ingediende zienswijze mondeling toelichten. De reclamant heeft hier gebruik van gemaakt. Dit is vastgelegd in het onderstaand verslag.

Reclamant 1

De voorzitter opent de zitting en licht, na een voorstelronde, kort het verdere verloop van deze hoorzitting toe.

Reclamant opent door aan te geven dat hij een pleitnota heeft opgesteld die hij overhandigt. Vervolgens leest de reclamant als toelichting op de ingediende zienswijze de onderstaande pleitnota voor:

Namens Twinport cs heb ik op 12 januari 2016 een zienswijze ingediend. Ik licht die nu verder toe.

Door de Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling is een zienswijzenota opgesteld. Twinport cs is het met de inhoud daarvan in het geheel niet eens en wenst daarop te reageren, niet in het minst ter voorkoming van een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Twee onderwerpen zijn aan de orde:

- kantoorbestemming;
- parkeren.

Sub a: Kantoorbestemming

Het oostelijk deel van het plangebied heeft niet, naast de aanduiding 'bedrijf', óók de functieaanduiding 'kantoor'. Ter plaatse geldt volgens het ontwerpbestemmingsplan enkel een bedrijfsbestemming.

In de toelichting op het bestemmingsplan (hoofdstuk 2.4.2) wordt verwezen naar het Kantorenbeleid in de 'Structuurvisie Kantoren Heerlen tot 2010'. Op grond van dat beleid worden alleen nog de in gebruik zijnde zelfstandige kantoren binnen het plangebied als zodanig bestemd.

Er is eigenlijk anno 2016 geen of nauwelijks verschil tussen bedrijven die zich vestigen op een locatie met de bestemming 'bedrijf', inclusief functieaanduiding "kantoor" en "bedrijven" die zich vestigen in gebouwen met enkel de functie 'bedrijf'.

Bezien we de nu geldende doelomschrijving in het bestemmingsplan 'Geleendal-Eyckholt 1996'. De gronden zijn bestemd voor technische c.q. wetenschappelijke hoogwaardige bedrijven op het gebied van productie c.q. wetenschappelijk hoogwaardige bedrijven op het gebied van productie en/of dienstverlening in de bij de voorschriften behorende bedrijvenlijst.

Pagina 2/4

7007727/HL/MJ/7007727

De ruimtelijke uitstraling van dit soort bedrijven wijkt op geen enkele wijze meer af van de ruimtelijke uitstraling van een kantoor. Anno 2016 is er in dit soort bedrijven geen sprake meer van handmatige arbeid, maar zijn bedrijven computergestuurd. Binnen kantoorbestemmingen geldt exact hetzelfde.

Gezien het feit dat er geen ruimtelijk verschil is, is er ook geen rechtvaardiging voor een te beperkte bestemming.

Sub b: Parkeren

In het ontwerp-bestemmingsplan, planregel artikel 4.1.2 sub g zijn op de locaties met de bestemming 'bedrijf' (ondergrondse) parkeervoorzieningen toegelaten. Lees dus: ondergrondse én bovengrondse parkeervoorzieningen.

Blijkens de mail van [REDACTED] de dato 23 april 2015, gericht aan makelaarskantoor Beckers en Spauwen, optredend namens Twinport cs, als antwoord op de brief van [REDACTED] van Twinport cs de dato 23 maart 2015, wijst de heer [REDACTED] op dat op 19 maart 2015 het voorontwerp-bestemmingsplan "Geleendal-Nieuw Eyckholt 2015" in procedure is gebracht. Volgens dit voorontwerp is enkel nog ondergronds parkeren mogelijk. Bovengronds parkeren wordt volgens dat voorontwerp niet meer toegestaan.

Geconstateerd moet worden dat het ontwerp-bestemmingsplan op dit onderdeel afwijkt van het voorontwerp.

Bezien we de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan.

In paragraaf 2.4.5 wordt verwezen naar de Parkeernota Heerlen 2010. Derhalve was het beleid, dat ten grondslag lag aan planologische keuzes al bekend op het moment van het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan. Niet goed begrijpelijk is daarom dat, met verwijzing naar dat beleid, in het voorontwerp eerst wordt gekozen voor enkel parkeren ondergronds, en in het ontwerp-bestemmingsplan vervolgens zowel voor ondergronds als bovengronds parkeren.

De keuze in het ontwerp wordt enkel afgedaan met de mededeling dat gekozen is voor een bestemmingsplan met een conserverend karakter. Dat is echter een onvoldoende motivering voor de wijziging van het ontwerp ten opzichte van het voorontwerp.

In nummer 6.3 van de toelichting (pagina 23) wordt ook niet meer duidelijkheid verschaft. Met betrekking tot het voorontwerp wordt gesteld: "in totaliteit zijn [aantal] reacties binnengekomen. Deze reacties zijn samengevat en opgenomen in bijlage [...]. Daarbij is ook het standpunt van burgemeester en wethouders opgenomen".

Mogelijk dat deze passage bij de vaststelling van het bestemmingsplan nog nader wordt ingevuld. Echter, daardoor is nu voor Twinport cs niet traceerbaar op basis van welke motivering de wijziging ten opzichte van het voorontwerp is doorgevoerd.

Twinport cs heeft belang bij een beperking van de parkeervoorzieningen op de betreffende locatie. Met medeweten van de gemeente en op basis van de aan Twinport cs op 14 maart 2012 verleende bouwvergunning heeft [REDACTED] nog in 2015 110 parkeerplaatsen aangelegd op het dak van de al bestaande parkeerkelder. Deze aanmerkelijke en goed afgewogen investering komt in een geheel ander daglicht te staan als niet alleen ondergronds maar ook bovengronds mag worden geparkeerd in de directe nabijheid. Gevreesd wordt voor een overaanbod aan parkeerplaatsen en dus een dalende vraag naar parkeerplaatsen. Dit heeft vervolgens ook weer een prijsdrukkend effect.

Concluderende zou derhalve teruggekeerd moeten worden naar de tekst van het voorontwerp-bestemmingsplan op grond waarvan enkel ondergronds parkeren mogelijk wordt gemaakt.

Maastricht, 29 maart 2016

[REDACTED]
Gemachtigde

Pagina 4/4

7007727/HL/MJ/7007727

De reclamant merkt tijdens het voorlezen van de pleitnota op dat er verschillende bedrijven (waaronder de Kamer van Koophandel, LIOF en een tandtechnisch laboratorium) in het Technohouse waren gevestigd waarbij de vraag kon worden gesteld of deze passend waren binnen de geldende bestemming. De reclamant merkt nogmaals op dat de ruimtelijke effecten van een toegestaan bedrijf en een kantoor marginaal zijn.

Na het voorlezen van de bovenstaande pleitnota vraagt de voorzitter aan de commissie leden of zij vragen hebben. Een commissielid merkt op dat hij drie vragen heeft. Allereerst vraagt het commissielid of met contracten kan worden aangetoond wat daadwerkelijk het feitelijk gebruik was van het bewuste pand. De reclamant merkt op dat deze stukken kunnen worden overlegd. Op 6 april 2016 is derhalve de volgende brief met ontvangen:

Gemeente Heerlen - Luitjen, Marianne
IN-16001935-12 7 april 2016
Z-15071870



**Boels
Zanders
Advocaten**

H.B.B. Lamers
Advocaat
Postbus 1750, NL-6201 BT Maastricht
lamers@boelszanders.nl
T +31 (0)88 504 01 51
F +31 (0)43 362 65 62

Gemeente Heerlen
Drs. P.A.M.J. Janssen
Griffier
Postbus 1
6400 AA HEERLEN

Maastricht/Airport, 6 april 2016
Betreft: c/Bestemmingsplan Nieuw Eyckhoft 2015
Onze ref: R/7007727/52281507/V1
Uw referentie: IN-16003624-12

Geachte heer Janssen,

Naar aanleiding van de hoorzitting op 29 maart jongstleden is aan cliënte gevraagd een overzicht te geven van huurders die ter plaatse hun bedrijf/kantoor gevestigd hebben en waarvan geoordeeld moet worden dat het hier sec om kantooractiviteiten gaat.

Het gaat om de navolgende bedrijven/organisaties die niet voldoen aan de criteria zoals weergegeven in de "Staat van bedrijfsactiviteiten". Het betreft:

- Maetis NV (arbodienst)
- Provincie Limburg
- Stichting Hogeschool Zuyd
- Bundel.biz (adviesbureau)
- Stichting starterscentrum Zuid Limburg.
- Kamer van Koophandel
- ICT Expertise centrum (adviesbureau ICT-toepassingen)
- Bewindvoers kantoor Verheijden
- Comtree Client Communication Callcenter
- TeleAtlas Callcenter
- Tandartsen (TechnoCircle)

Gaarne moge ik u verzoeken deze informatie uitdrukkelijk mee te nemen in uw advisering.

Boels Zanders Advocaten is de handelsnaam van Boels Zanders NV, gevestigd te Maastricht en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 6404989. Op de dienstverlening door Boels Zanders NV van algemeen belang van het belang van de samenleving. De Algemene voorwaarden zijn gelegenheid bij de Kamer van Koophandel en zijn te vinden op www.boelszanders.nl of van ARVAD, het internationale netwerk van onafhankelijke adviesbureaus, www.arvad.com / 000 000 0000

Heeft rekeningnummer bankgelden 044600 0000 00, BIC: BOELNL21, Stichting Trustaccount Boels Zanders Advocaten

3

9

Vervolgens wil het commissielid weten of de zienswijze nota van het bestemmingsplan "Geleendal Nieuw Eyckholt 2015" niet duidelijk is ten aanzien van hoe het parkeren in het nieuwe bestemmingsplan zal worden geregeld. Tevens merkt het commissielid op dat in het verslag inspraak en vooroverleg dat als bijlage 1 is opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan "Geleendal Nieuw Eyckholt 2015" staat aangegeven dat per abuis is vergeten om de bovengrondse parkeervoorzieningen te borgen. Het commissielid vraagt aan de reclamant of dit dan niet betekent dat hij op de hoogte had kunnen zijn van de gemaakte fout ten aanzien van parkeren. Verwezen wordt naar de onderstaande inspraakreactie van de reclamant op het voorontwerpbestemmingsplan:

**Boels
Zanders
Advocaten**

Aan het College van b & w
der gemeente Heerlen
Postbus 1
6400 AA HEERLEN

Postbus 1750, NL-6201 BT Maastricht
i.ammers@boelszanders.nl
T +31 (0)88 304 01 51
F +31 (0)43 362 65 62

Plaats/Datum Maastricht-Airport, 28 april 2015
Betreft Cadac/Bestemmingsplan Nieuw Eyckholt 2015
Onze referentie HL/MJ/7007727/1788596/V1

Geacht college,

Namens cliënte, Cadac Group BV (verder: Cadac), gevestigd te Heerlen, dien ik een inspraakreactie in naar aanleiding van het ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan Nieuw Eyckholt 2015.

Aan Cadac is met dagtekening 13 maart 2012 een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend voor de bouw van drie kantoren op de locatie Nieuw Eyckholt (uw kenmerk B-07-0267). Die vergunning is nog niet "geconsumeerd".

De vergunning en het nu nog geldende bestemmingsplan Twinport maken de bouw mogelijk alsmede het op grond van het bestemmingsplan vergunningvrij realiseren van parkeerplaatsen op het dak. Die laatste mogelijkheid is (mede) ontstaan door elders parkeerplaatsen te onttrekken.

In het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan bestaat enkel nog de mogelijkheid om ondergronds parkeren te realiseren. De vergunde bouwmogelijkheid inclusief het vergunningvrije deel om parkeerplaatsen te kunnen realiseren, zijn derhalve – ten onrechte – niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen, reden waarom namens Cadac verzocht wordt dit alsnog te doen.

Gaarne verneem ik.

De reclamant merkt op dat het enkel roepen dat per abuis is vergeten bovengronds parkeren mogelijk te maken een non-argument is. Een dergelijk argument kan enkel en alleen worden gebruikt als geen ander antwoord voorhanden is. De reclamant geeft aan dat er een beleidsmatige keuze moet zijn om deze wijziging in het ontwerp bestemmingsplan te motiveren. De reclamant merkt nog op dat hij destijds op verzoek van de gemeente Heerlen een parkeergarage heeft gebouwd om onder meer tegemoet te komen aan de parkeerbehoefte van Zuyd Hogeschool. Indien nu krachtens het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan om in de rest van het plangebied bovengronds parkeren betekent dit dat zijn investering in de realisatie van een parkeergarage nutteloos is geweest. In dit kader merkt de reclamant op dat in het verleden plannen zijn geweest om binnen het "Oor" parkeerplaatsen te realiseren. Ook merkt hij op dat nu mogelijk is om te parkeren op een terrein bij de nabij gelegen sportvelden.

Ten slotte concludeert het commissielid dat de bovengrondse parkeerplaatsen legaal/vergunningvrij zijn aangelegd mede naar aanleiding van de mail van de gemeente Heerlen de regeling ten aanzien van parkeren in het bestemmingsplan "Geleendal- Nieuw Eyckholt 2015". Vervolgens vraagt het commissielid dat indien de reclamant op grond van deze informatie heeft gehandeld; het planologisch borgen van deze mogelijkheid op het terrein van de reclamant toch in overeenstemming moet zijn met het karakter van een conserverend bestemmingsplan? Het commissielid merkt op dat zo de oude planologische rechten worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

De reclamant merkt op dat in de ondergrondse parkeergarage een aantal van de bestaande parkeerplaatsen zijn opgeofferd voor de bedrijfsvoering van het bestaande gebouw. Derhalve is destijds aan de gemeente de vraag gesteld of het mogelijk was om bovengrondse parkeerplaatsen te realiseren. De reclamant vervolgt door aan te geven dat verschillende malen is geprobeerd om op deze vraag een antwoord te krijgen. Een makelaarskantoor heeft destijds namens de reclamant de vraag nogmaals gesteld in een e-mail bericht. Het college van burgemeester en wethouders heeft destijds een reactie gegeven op de e-mail. Hieronder is het e-mail bericht opgenomen:

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 23 april 2015 11:56
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Aanleg parkeerplaatsen Twinport Heerlen, Z-15076852

Geachte heer Beckers,

Op 16 maart 2015 hebben wij een brief van [REDACTED] ontvangen waarbij gevraagd wordt om vooruitlopend op de bouw van de paviljoens 30 parkeerplaatsen te mogen realiseren op het dak van de bestaande parkeerkelder. Hierover deel ik u het volgende mede:

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is bestemmingsplan "Twinport", vastgesteld op 4 oktober 2011. De vigerende bestemming van deze gronden is de bestemming "Bedrijf". Hierin zijn toegelaten: *d. interne ontsluitingsstructuren en (ondergrondse) parkeervoorzieningen*; Er zijn dus zowel ondergrondse als bovengrondse parkeervoorzieningen toegelaten. Het plan is niet in strijd met het bestemmingsplan en er is derhalve geen omgevingsvergunning nodig voor het realiseren van de parkeerplaatsen.

Ik wil u wel op de hoogte stellen van het volgende:

Op 19 maart 2015 is het voorontwerp bestemmingsplan "Geleendal – Nieuw Eykholt 2015" ter inzage gelegd. In dit nieuwe bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "Bedrijf" en hierop is toegestaan: *g. ondergronds parkeren*.

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is bovengronds parkeren dus niet meer toegestaan. Dit bestemmingsplan heeft nu nog geen rechtskracht maar zodra dit bestemmingsplan rechtskracht krijgt vervalt de mogelijkheid om bovengronds te parkeren.

U heeft nog tot 28 april 2015 de mogelijkheid om bedenkingen in te dienen tegen dit voorontwerp bestemmingsplan. Ik zou u adviseren om dit ook te doen en hierbij ook te verwijzen naar de reeds verleende bouwvergunning waar het parkeren is opgenomen, alsmede naar het vigerende bestemmingsplan waarin bovengronds parkeren mogelijk is.

Deze bedenkingen dienen gericht te worden aan het college van burgemeester en wethouders van Heerlen, ter attentie van de afdeling Stadsplanning, Postbus 1, 6400 AA te Heerlen onder vermelding van bestemmingsplan Geleendal Nieuw Eykholt 2015.

Indien u verder hierover nog vragen heeft kunt u hierover met mij contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Casemanager omgevingsrecht

Een commissielid vraagt of de door de reclamant genoemde bedrijven zich terplekke konden vestigen. Echter een dergelijke vraag kan niet worden beantwoord gedurende een hoorzitting van de commissie bestemmingsplannen. Vervolgens vraagt het commissielid of het daadwerkelijk mogelijk is dat de onbebouwde gronden nu kunnen worden gebruikt voor parkeerdoeleinden. Ook deze vraag valt buiten de reikwijdte van de commissie bestemmingsplannen. Gedurende de hoorzitting van de commissie bestemmingsplannen wordt enkel en alleen de indieners van een zienswijze de mogelijkheid geboden om een nadere toelichting op de bewuste zienswijze te geven. Het stellen van vragen aan het ambtelijk apparaat gedurende het openbaar deel van de hoorzitting van de commissie bestemmingsplan is niet mogelijk.

De voorzitter vraagt vervolgens of er nog andere vragen zijn die de leden van de hoorcommissie willen stellen aan de reclamant. Nu verder niets mee aan de orde is, sluit de voorzitter de hoorzitting.

