

Heerlen

Datum:
22 augustus 2016

Registratienummer:

Auteur:
Mark Linders

Afdeling:
36.12.3 Cl.
Bestemmingsplannen

Telefoonnummer:
045 560 4468

Mede-auteur:

Openbaarheid:
Openbaar

Ambt. Opdrachtgever:
Hoofd REO

Portefeuillehouder:
B.H.J. Braeken

Parafenbesluit: Nee

Begrotingwijziging: Nee

Accorderen door
directie: Nee

Persbericht: Nee

Prot. Act. Info. Plicht:
Nee

voorstel

gemeenteraad

Onderwerp

Bestemmingsplan Geleendal- Nieuw Eyckholt 2015

Voorstel en besluit:

De raad voor te stellen:

- 1a. De reclamant ontvankelijk te verklaren in zijn zienswijze.
- 1b. De zienswijze van de reclamant, conform de bij dit besluit behorende "Zienswijze nota bestemmingsplan Geleendal- Nieuw Eyckholt 2015" ongegrond te verklaren.
- 1c. Het bestemmingsplan "Geleendal- Nieuw Eyckholt 2015", zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met IMRO identificatienummer NL.IMRO.0917BP030700W000002-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917BP030700W000002-0401.dwg) gewijzigd vast te stellen.
- 1d. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Heerlen

voorstel

gemeenteraad

Heerlen,

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:

Onderwerp

Bestemmingsplan Geleendal- Nieuw Eyckholt 2015

Registratienummer:

Agendapunt:

Inleiding/aanleiding

Binnen het grondgebied van de gemeente Heerlen vigeren nog verschillende bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar, die daarom op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden geactualiseerd. Voor deze actualisatieopgave wordt een bepaalde gebiedsindeling gehanteerd, waarbij één nieuw bestemmingsplan verschillende oudere bestemmingsplannen kan vervangen. Eén van de te actualiseren plangebieden is het plangebied "Geleendal- Nieuw Eyckholt". Met het bestemmingsplan "Geleendal- Nieuw Eyckholt 2015" wordt voor het plangebied een actueel juridisch-planologisch kader gevormd, dat voor een periode van minimaal 10 jaar zal gelden.

Plangebied

Het plangebied voor het nieuwe bestemmingsplan is groter dan het plangebied van het huidige vigerende bestemmingsplan Geleendal- Nieuw Eyckholt. De grens van het plangebied loopt aan de westelijke zijde gelijk op met de A76 en aan de oostelijke zijde valt het plangebied samen met de grens van het bestemmingsplan "Antwerpen & Eikenderveld". Aan de noordkant zal de grens gelijk liggen met het aldaar gelegen Natura 2000 gebied "Geleendal" en de weg Nieuw Eyckholt zal aan de zuidkant de grens van het plangebied vormen.



Karakter van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Geleendal- Nieuw Eyckholt 2015" heeft het karakter van een beheerplan en maakt in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dit betekent dat in eerste instantie enkel vigerende rechten in het nieuwe plan worden overgenomen.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de wijze van bestemmen afgestemd op actueel vastgesteld beleid en geldende regelgeving. In de bij dit plan behorende toelichting zijn de gemaakte keuzes gemotiveerd. Enkele van de belangrijkste items worden hieronder kort weergegeven.

Kantoren

In het plangebied van bestemmingsplan "Geleendal- Nieuw Eyckholt 2015" bevinden zich geen grootschalige kantoorlocaties. Dit bestemmingsplan wordt ingevolge het bepaalde in het Handboek ruimtelijke plannen Heerlen ingericht als een beheerplan. De noodzaak tot het actualiseren van het bestemmingsplannenbestand voor 2023, alsmede de hiervoor beperkt aanwezige middelen, zorgen ervoor dat in dit plan in beginsel geen nieuwe rechten worden gecreëerd. Conform de "Structuurvisie Kantoren Heerlen tot 2010", als ook het POL 2014, zullen alleen de bestaande nog in gebruik zijnde kantoren als zodanig worden bestemd.

In het voorliggende plan zijn geen onbenutte kantoorbestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan verwijderd.

Stand van zaken procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 7 december 2015 gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Er is één zienswijze ingediend. De indiener van de zienswijze is op 29 maart 2016 de mogelijkheid geboden deze zienswijze nader toe te lichten ten overstaan van de hoorcommissie bestaande uit raadsleden. De reclamant heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Met betrekking tot de ingediende zienswijze en de hoorzitting is een verslag opgesteld (bijlage 2). Het verslag maakt deel uit van de zienswijzennota.

Na de zienswijze periode is ambtelijk vastgesteld dat op het perceel gelegen aan de Douvenrader Allee 1 abusievelijk een tweetal aanduidingen niet is opgenomen. Het niet opnemen van deze aanduidingen zou ten nadele zijn van de huidige eigenaar van het perceel en in strijd zijn met het uitgangspunt van het onderhavig bestemmingsplan om zover mogelijk de bestaande planologische rechten te conserveren.

Kader

Het vaststellen van het bestemmingsplan past binnen het programma Ruimtelijke Ontwikkeling van het Meerjarig Bestuurlijk Programma 2015-2018.

Kernthema:

Fysieke leefomgeving

Bevoegdheid

Het vaststellen van een bestemmingsplan betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 3.1 Wro).

Voorstel

- 1a. De reclamant ontvankelijk te verklaren in zijn zienswijze.
- 1b. De zienswijze van de reclamant, conform de bij dit besluit behorende "Zienswijze nota bestemmingsplan Geleendal- Nieuw Eyckholt 2015" ongegrond te verklaren.
- 1c. Het bestemmingsplan "Geleendal- Nieuw Eyckholt 2015", zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met IMRO identificatienummer NL.IMRO.0917BP030700W000002-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917BP030700W000002-0401.dwg) gewijzigd vast te stellen.
- 1d. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.a. *De zienswijze is correct en tijdig ingediend.*

1.b. *De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.*

1.b.1. *de ingediende zienswijze van de reclamant:*

- 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 de 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 reclamant namens zijn cliënte, aan de desbetreffende locatie naast de bestemming "Bedrijf" ook de functie "Kantoor" toe te voegen.

2. De 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 de 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 voorliggende 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 daar 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 handavingsprocedure (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 doeleindenomschrijving 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. In de 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**

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

H.H.B. Lamers
Advocaat
Postbus 1750, NL-6201 BT Maastricht
lamers@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.

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 zich 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 voorgaande is er geen planologische aanleiding noch noopt de beweerde 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.

1c. *Het bestemmingsplan voorziet in een actueel en passend planologisch kader.*
Het bestemmingsplan "Geleendal- Nieuw Eyckholt 2015" voorziet het onderhavige plangebied van een actueel planologisch kader en draagt zodoende bij aan de actualisatieplicht voor bestemmingsplannen. Minstens net zo belangrijk is dat het vaststellen van dit bestemmingsplan een bijdrage levert aan het instandhouden en waar nodig verbeteren van een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied. De momenteel vigerende bestemmingsplannen in het plangebied zijn verouderd en kunnen steeds minder garanties bieden voor een goed woon-, ondernemers en leefklimaat.

1d. *Vaststellen van een exploitatieplan is niet verplicht, noch noodzakelijk.*
Het betreft hier een actualiserend plan dat planologisch niet voorziet in nieuwe of gewijzigde bouwmogelijkheden. In deze bestaat dan ook geen verplichting, noch

een noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Tegenargumenten

N.V.T.

Kosten en dekking

Het bestemmingsplan wordt geheel in eigen beheer en dus binnen de reguliere middelen/ formatieve capaciteit uitgevoerd op kostenplaats 602490 bestemmingsplannen.

Communicatie

De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal in het gemeenteblad (GVOP), in de Nederlandse Staatscourant en op de gemeentelijke website verschijnen. De officiële bekendmaking is tevens te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl.

Het vastgestelde bestemmingsplan is vanaf de datum van ter inzage legging, digitaal te raadplegen op het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van de gemeente Heerlen via www.ruimtelijkeplannen.heerlen.nl.

Evaluatie

N.V.T.

Planning, procedure en uitvoering

Vaststelling

Ingevolge artikel 3.8 Wro beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling door de gemeenteraad vindt zo spoedig mogelijk terinzagelegging van het bestemmingsplan plaats. Gedurende de terinzageleggings-termijn van 6 weken kunnen diegenen die (tijdig) zienswijzen hebben ingediend en diegenen die zich niet kunnen vinden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerde wijziging in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Geleendal- Nieuw Eyckholt 2015, bestaande uit regels, verbeelding en toelichting;
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Geleendal- Nieuw Eyckholt 2015, inclusief verslag hoorzitting.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de wnd. secretaris,

de burgemeester,

Heerlen^{el}

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. registratienummer;

gezien het advies van de raadscommissie voor ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad der gemeente Heerlen van 28 september 2016.

de griffier,

de voorzitter,

mr. J.H.M. Martens

R.K.H. Krewinkel