

**Nota vooroverleg en zienswijzen
bestemmingsplan Crama-Husken-De Vrank 2014**

Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Crama-Husken-De Vrank 2014' heeft vanaf 19 december 2013 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Vooraf is het plan in het kader van vooroverleg toegestuurd aan provincie Limburg, Waterschap Roer en Overmaas en Prorail.

Op het ontwerp bestemmingsplan 'Crama-Husken-De Vrank 2014' hebben alle drie de instanties een vooroverlegreactie ingestuurd. Ook zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt.

De indieners van de vooroverlegreacties zijn:

1. Prorail, per e-mail van 6 november 2013, hierna reclamant 1;
2. Waterschap Roer en Overmaas, per brief van 20 november 2013, hierna reclamant 2;
3. Provincie Limburg, per e-mail van 25 november 2013, hierna reclamant 3.

Vervolgens hebben wij een zienswijze ontvangen van achtereenvolgens:

1. Provincie Limburg, per brief van 28 januari 2014, hierna reclamant 3;
2. SIX Advocaten, namens de besloten vennootschap DRET Bewaar Maatschappij B.V., de commanditaire vennootschap DRET Master Fund C.V. en de besloten vennootschap CBRE Dutch Retail Fund I B.V., per brief van 30 januari 2014, hierna reclamant 4.

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Crama-Husken-De Vrank hebben de indieners van zienswijzen de mogelijkheid gekregen hun zienswijzen nader mondeling toe te lichten ten overstaan van de hoorcommissie bestemmingsplannen. Een verslag van deze hoorzitting is als bijlage I in deze nota opgenomen.

Reclamant 1 (Prorail)

Overlegreactie 1

Reclamant stelt dat het ontwerp bestemmingsplan Crama-Husken-De Vrank geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2 (Waterschap Roer en Overmaas)

Overlegreactie 1

Reclamant stelt dat voor het plan Crama-Husken-De Vrank vooral het hemelwaterbeheer van belang is en is van mening dat niet geheel duidelijk is of het gehele gebied is afgekoppeld en of er regels gelden ten aanzien van het afkoppelen op eigen terrein voor nieuw op te richten terreinen. Geadviseerd wordt in de waterparagraaf meer aandacht te besteden aan het hemelwaterbeheer en de regenwaterstructuur duidelijker te beschrijven. Aangeven wordt dat het de voorkeur heeft om bij nieuw- of herbouw hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein vast te houden.

Reactie gemeente

In de waterparagraaf zal het watersysteem van het plangebied meer uitgebreid worden beschreven. Er wordt onder meer aandacht geschonken aan de waterbergende functie van de natuurzone (die zich parallel aan de Terhoevenderweg uitstrekt tussen In de Cramer en de Beersdalweg) en aan het bergbezinkbassin In de Cramer. Beide waterhuishoudkundige elementen zijn dermate belangrijk voor de waterberging dat hiervoor in het bestemmingsplan een beschermende regeling wordt opgenomen.

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 3 (Provincie Limburg)

Overlegreactie 1

Reclamant geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan Crama-Husken-de Vrank is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Dit geeft aanleiding om de gemeente in overweging te geven, in lijn met het besprokene in het bestuurlijke overleg dat in het kader van het POL 2014 heeft plaatsgevonden, de kantoorfunctie op de uiterste zuidoost hoek van het bedrijventerrein, waar deze op dit moment niet aanwezig is, te schrappen.

Reactie gemeente

Zie reactie op onderstaande zienswijze.

Zienswijze 1

Reclamant merkt op dat de vooroverlegreactie van reclamant niet in het ontwerp bestemmingsplan is meegenomen en dat in het ontwerp bestemmingsplan ten onrechte ook geen reactie op de vooroverlegreactie is opgenomen. Tevens wordt aangegeven dat verzuimd is de elektronische kennisgeving inzake het ontwerp bestemmingsplan toe te zenden.

Reactie gemeente

Het vooroverleg en het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan waren opeenvolgend, waarbij er bewust voor is gekozen de vooroverlegreacties pas te verwerken na de ter inzage legging. Daarbij opgemerkt dat het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is aangekondigd in de Staatscourant van 19 december 2013.

Zienswijze 2

Reclamant stelt dat de binnen de bestemming 'Gemengd' toegelaten zelfstandige kantoorfunctie met een maximale totale bruto vloeroppervlakte van 2.500 m² in het zuidoosten van het plangebied, niet conform het provinciaal beleid is, zoals vastgelegd in het POL2006 en het nog vast te stellen POL2014. Gelet op de overspannen Limburgse kantorenmarkt wordt aangegeven dat schrappen in bestaande plannen nodig is en de herziening van het bestemmingsplan Crama-Husken-De Vrank is naar mening van reclamant een goed moment om de betreffende kantoorfunctie te schrappen, tevens aangezien ter plaatse een Gamma wordt gerealiseerd en binnen de planperiode geen realisatie van een zelfstandig kantoor te verwachten is. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat tot op heden kennelijk geen concreet voornemen was om ter plaatse een kantoor te vestigen en dat de behoefte daaraan ook niet is onderbouwd. Tot slot wordt opgemerkt dat indien de zienswijze ongegrond wordt verklaard zonder regionale bestuurlijke overeenstemming in het kader van dynamisch beheer voor kantoren, overwogen wordt om over te gaan tot een reactieve aanwijzing.

Reactie gemeente

Zoals reclamant terecht stelt, is op de betreffende locatie recent een bouwmarkt gerealiseerd. Het is dan ook niet te verwachten dat hier nog zelfstandige kantoorruimte gerealiseerd wordt. Bovendien blijkt uit het huidige en toekomstige provinciaal beleid dat het niet langer wenselijk is om op deze locatie nog zelfstandige kantoorruimte te kunnen realiseren. Deze mogelijkheid wordt dan ook uit het bestemmingsplan gehaald. Concreet betekent dit dat de aanduiding 'kantoor' uit de bestemming 'Gemengd' wordt verwijderd.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 4 (namens de besloten vennootschap DRET Bewaar Maatschappij B.V, de commanditaire vennootschap DRET Master Fund C.V. en de besloten vennootschap CBRE Dutch Retail Fund I B.V)

Zienswijze 1

Reclamant merkt ten aanzien van de woonboulevard op dat in de Retailstructuurvisie een functionele versterking van het thema 'wonen' wordt voorgestaan door 'alles op het gebied van wonen' toe te staan, maar dat in strijd hiermee wordt gesteld dat brancheverruiming niet wordt toegestaan omdat dit de belangen van het centrum zou schaden. Reclamant is van mening dat het toestaan van grootschalige detailhandel binnen het thema 'wonen' de binnenstad niet ernstig zal beïnvloeden en heeft hiertoe een deskundigenrapport laten opstellen ('Heerlen, de icoonfunctie van de woonboulevard In de Cramer', BRO, 6 maart 2014), waarin argumenten worden gegeven voor de stelling dat de gewenste brancheverbreiding de binnenstad van Heerlen niet in ernstige mate negatief zal beïnvloeden.

Voor het behoud van de bovenregionale aantrekkingskracht, de icoonfunctie en de economische bedrijvigheid, acht reclamant het noodzakelijk dat brancheverruiming mogelijk wordt gemaakt. Verzocht wordt dan ook om de in artikel 6.1.1. van de bestemming 'Gemengd' opgenomen regels uit te breiden met: bruin- en witgoed (al dan niet in de vorm van een elektronica-warenhuis), huishoudelijke artikelen, babyspecialzaken, dier en tuin, sport en spel. Subsidiair wordt verzocht om voorgaande uitbreiding van de branchering via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid te faciliteren.

Reactie gemeente

De zienswijze stelt fundamenteel het detailhandelsbeleid van de gemeente ter discussie. De Woonboulevard Heerlen is volgens marktpartijen te positioneren in de top 4 van alle 138 meubelboulevards in heel Nederland. Dat betekent dat hij in verhouding erg goed draait. Er is dan ook nagenoeg geen leegstand. Al met al lijkt er geen aanleiding te zijn om af te wijken van het beleid.

Detailhandelsbeleid algemeen

Het gemeentelijke beleid is al meer dan 10 jaar duidelijk en consistent (sinds 2002-2003). Het is geformuleerd in de Beleidsnota Detailhandel voor Heerlen 2003 en het bestemmingsplan Crama Husken De Vrank 2003. Daarnaast is in 2005 in de Integrale Centrumvisie vastgelegd dat een sterke binnenstad prioriteit heeft, gezien de belangrijke rol als imagodragers en hét multifunctionele ontmoetingscentrum van een stad; dit strookt met rijks- en provinciaal beleid.

Beleidsmatig is - in een krimpende markt - zowel landelijk als regionaal en lokaal de absolute prioriteit toegekend aan Heerlen-centrum. Het centrum is hét visitekaartje van een stad of regio. Ook hebben binnensteden betere overlevingskansen, aangezien dit multifunctionele trefpunten zijn waar mensen elkaar voor allerlei zaken ontmoeten: wonen, werken, winkelen en recreëren. Deze rol kan de Woonboulevard nooit vervullen, maar brancheverbreiding kan de binnenstad wel in zwaar weer brengen, zeker gezien de korte afstand tussen Woonboulevard en binnenstad.

Voor binnensteden zijn, zo blijkt ook uit recent onderzoek¹, de volgende branches cruciaal: kleding, schoenen, optiek, sport&spel, warenhuis, multimedia (bruin- en witgoed) en woningin-

¹ Dynamiek door beleid, Hoe de overheid de winkelmarkt stimuleert, DTNP 2011, in opdracht van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) en de branche-organisatie CBW-Mitex

richting. In Heerlen is de categorie woninginrichting vrijwel helemaal weggezogen uit de binnenstad door de komst (in 1993) van de woonboulevard (50.000 m²), gevolgd door een forse uitbreiding (tot 103.000 m²) in 2003.

Zowel het landelijke (krimp)beleid² als het provinciale beleid³ acht de versterking van de binnensteden essentieel. Gezien de prioriteit van het behouden (of weer opbouwen) van een aantrekkelijke binnenstad is een verdere brancheverbreiding op de themaboulevard - met als gevolg een verzwakking van de positie van de binnenstad - onwenselijk.

Daarnaast heeft een themacentrum zoals de Woonboulevard Heerlen zelf de beste overlevingskansen door het thema loepzuiver en helder te houden⁴. Alleen zo wordt voor de consument een duidelijke herkenbaarheid gecreëerd, die beter in de markt kan worden gezet dan een diffuus thema. Brancheverbreiding kan zelfs leiden tot sterkere achteruitgang van het themacentrum, door vervaging van het thema. Ook kan dit leiden tot een opdrijvend huurprijseffect met uiteindelijk verdringing van de oorspronkelijke winkeliers.

In 2011 hebben het HoofdBedrijfschap Detailhandel (HBD) en de branche-organisatie CBW-Mitex onderzoek⁵ laten doen naar nut en noodzaak van overheidssturing in de detailhandel. Hieruit blijkt dat de ontwikkelingen in de winkelmarkt verschillende gevolgen hebben per type winkelgedrag en type winkelgebied. Kansarm zijn de (kleinere) themacentra, maar grotere themacentra kunnen de consument wél nog bieden wat hij zoekt: veel aanbod in één specifiek thema. De Heerlense Woonboulevard – zeker met de uitbreiding van de woonboulevard in 2003 – voldoet hieraan. Kansrijke winkelgebieden zijn de binnensteden die beleving bieden (voor de recreatief winkelende consument) en de boodschappencentra die nabijheid en gemak bieden (voor de dagelijkse boodschappen en doelgerichte aankopen).

Daarnaast lijkt brancheverbreiding op het eerste gezicht aantrekkelijk voor een themacentrum, maar is dat bij nadere beschouwing juist niet. Door invulling met andere branches:

- neemt de kritische massa en/of uniciteit van het aanbod niet toe,
- neemt de herkenbaarheid van het thema af en vertroebelt de profilering en marketing,
- ontstaat er nauwelijks synergie met de andere (zittende) branches,
- is er een risico op stijging van de huurprijzen en uiteindelijk zelfs verdringing van de oorspronkelijke thematische huurders.

De conclusie van het rapport is dan ook, dat een beleidsmatige inspanning noodzakelijk is om belangrijke winkelgebieden te behouden. Branchering is daarin een belangrijk instrument.

Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg

De zienswijze stelt dat echt alles op het gebied van wonen mogelijk moet worden gemaakt op de Woonboulevard, in lijn met de Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg. Hierover kan het volgende worden opgemerkt.

In lijn met de bevindingen van de branche-organisatie en het eigen beleid is in de Retailstructuurvisie Parkstad 2010-2020 het bestaande beleid bestendigd en gekozen voor een duidelijk

² Detailhandel en leefbaarheid, Aanpak detailhandel als strategie in krimp- en anticipeergebieden, DTNP 2013, in opdracht van Ministerie BZK bureau Bevolkingsdaling

³ Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, ontwerp d.d. 6 mei 2014

⁴ Dit blijkt uit onderzoek naar de toekomstperspectieven van de perifere detailhandel in opdracht van de Vereniging Meubelboulevards, de branchevereniging CBW-Mitex (thans InRetail) en het HoofdBedrijfschap Detailhandel (HBD): "Kiezen of delen, Beleid op maat voor perifere detailhandel", DTNP 2010.

⁵ "Dynamiek door beleid, Hoe de overheid de winkelmarkt stimuleert", DTNP 2011, in opdracht van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) en de branche-organisatie CBW-Mitex

thema op de WB Heerlen: alles op het gebied van wonen. Wel zijn hier duidelijke randvoorwaarden aan gekoppeld en branches uitgesloten, om de belangen van de binnenstad niet te schaden. Zoals reeds eerder geschetst, heeft het centrum te maken met duidelijk meer leegstaand winkelvastgoed, terwijl het centrum een multifunctionele ontmoetingsplaats is en daarmee belangrijker is voor het imago van heel Heerlen en zelfs Parkstad. Om deze redenen is prioriteit gegeven aan de binnenstad boven de Woonboulevard, ondanks dat laatstgenoemde uiteraard een gekoesterd winkelicoon is. Om dus toename van de leegstand in de binnenstad te voorkomen, met alle zeer negatieve gevolgen van dien, is ervoor gekozen om de branchering op de Woonboulevard zodanig vorm te geven als in het voorliggende bestemmingsplan is gebeurd.

Woonboulevard In de Cramer

Woonboulevard In de Cramer vormt reeds een zeer sterke winkelconcentratie met een bovenregionale verzorgingsfunctie, maar kent desondanks zowel een functionele als een ruimtelijke opgave. De functionele opgave heeft betrekking op de verbreding van het woonconcept en de ruimtelijke opgave op de verbinding van de drie deelgebieden en verbeteren van het verblijfsklimaat. Deze ingrepen zullen de toeristische attractieve waarde van de woonboulevard ten goede komen.

De functionele versterking dient vorm gegeven te worden door middel van 'alles op het gebied van wonen'. Dit betekent meer kleinschalig aanbod, kleine ambacht en dienstverlening. Hierbij valt te denken aan gespecialiseerde winkels of formules, of concepten waarin meerdere winkelformules onder één winkeldak functioneren zoals Loods 5, Woontrend en Woondoc. De invulling van de woonboulevard mag ook naar de toekomst toe de belangen van de binnenstad niet ondermijnen, dit betekent dat deze kleinschaligheid valt binnen het hoofdthema 'Wonen'.

Doe-het-zelf en tuinaanbod vormt het ondergeschikte thema en is ondersteunend aan het thema wonen. Brancheverbreding is ongewenst aangezien hiermee enerzijds het profiel wordt verzwakt en anderzijds de gewenste icoonversterking van de Heerlense binnenstad ondermijnd wordt. Ruimte aan bruin- en witgoed in de vorm van een electronicawarenhuis op de woonboulevard wordt dan ook onwenselijk geacht, aangezien de binnenstad van Heerlen daarvoor de aangewezen locatie is, dit geldt ook voor andere branches zoals huishoudelijke en luxe artikelen. Het huidige branchevreemde aanbod is ongewenst (dierenspeciaalzaak Pets Place en Jumbo Golfwereld en in wat mindere mate Blokker en Xenos). Indien mogelijk moeten deze hiaten in het aanbod gerealloceerd worden.

Uit: Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg, pagina 68

De in de Retailstructuurvisie beschreven functionele versterking van het thema wonen op de Woonboulevard heeft nog niet structureel gestalte gekregen, maar wel in de vorm van het jaarlijkse evenement "Inspire City", dat in 2012 en 2013 gehouden is tijdens de 'woonmaand' oktober en dat een vervolg zal krijgen in 2014/15.

Landelijk krimpbeleid en detailhandel

Tot slot heeft het Bureau Bevolkingsdaling van het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties in 2013 onderzoek laten doen naar het effect dat detailhandel heeft op de leefbaarheid in krimpgebieden. Ook uit dit onderzoek blijkt dat het inzetten op aantrekkelijke en multifunctionele binnensteden de grootste kans biedt om de leefbaarheid overeind te houden. Perifere retailparken en themacentra zijn kansarm, tenzij deze voldoende groot zijn en een helder afgebakend thema hebben. Dat laatste is op de Woonboulevard Heerlen het geval.

Kortom, de keuze voor het thema wonen zoals vastgelegd in diverse documenten van de gemeente wordt ondersteund door zowel de branche-organisatie, de vereniging meubelboulevards, het regionaal, provinciaal alsook landelijk beleid.

Specifieke overwegingen naar aanleiding van het rapport

CBRE en DRET hebben een rapport laten opstellen ter onderbouwing van hun zienswijze⁶. Hierin worden 'argumenten aangedragen om de icoonfunctie van de woonboulevard voor de toekomst te waarborgen'. Ook wordt in de zienswijze gesteld dat het 'in dit specifieke geval niet voor de hand ligt om de bescherming van de binnenstad te laten prevaleren boven de bescherming van de woonboulevard'; het uitbreiden van de branchering op de woonboulevard zou de binnenstad niet in ernstige mate schaden, welke stelling wordt onderbouwd met het eerder genoemde rapport.

Leegstand en economische crisis

Het rapport stelt dat er (grote) leegstand dreigt te ontstaan op de Woonboulevard. Leegstand is inderdaad een probleem en een zorg die in het algemeen gesproken gedeeld wordt. Hoewel in de beleving van de eigenaar de eventuele toekomstige leegstand nu al als een bedreiging wordt ervaren, is er op dit moment echter nog helemaal geen sprake van (structurele) leegstand: in de Locatusbestanden 2014 heeft de woonboulevard Heerlen een leegstandspercentage van 2%, dat zelfs lager is dan een normale frictieleegstand. De leegstand die mogelijk in de toekomst zou kunnen ontstaan, valt in de categorie aanvangsleegstand. Het is niet op voorhand te zeggen óf deze zal ontstaan en zo ja, of die langdurig dan wel structureel zal gaan worden. Zelfs als die zou oplopen tot 10.000 m² aanvangsleegstand, is dat 9%, terwijl de binnenstad te kampen heeft met veelal structurele leegstand; het totale percentage ligt daar volgens diezelfde Locatuscijfers tegen de 20%.

Verder wordt in het rapport gesteld dat de winkeliers last hebben van de economische crisis. Dat de laatste paar jaar de omzetten van de winkeliers onder druk staan, is evident. Dit is echter een gevolg van de laagconjunctuur, niet van een ondoelmatige ruimtelijke ordening. Ook dit, hoewel het spijtig is voor de desbetreffende winkeliers, hoort bij het ondernemersrisico en is onderhevig aan periodieke fluctuaties. Het is echter geen reden om – structureel – de ruimtelijke ordening te herzien.

Als oplossing betoogt de zienswijze dat er dan op de Woonboulevard branches mogelijk moeten worden gemaakt die nu vooral in de binnenstad gevestigd zijn. In de binnenstad is echter de situatie nijpender, omdat hier geen leegstand dreigt, maar al daadwerkelijk aanwezig is. Het gemeentelijk beleid, het Parkstadbeleid alsook het Provinciaal Omgevingsplan Limburg zetten in op versterking van de binnensteden. De reden hiervoor is dat binnensteden een multifunctionele ontmoetingsplaats zijn; het is juist die functie die binnensteden zo belangrijk maakt voor economische activiteit, voor sociale interactie en voor het imago als vestigingsplaats voor mensen en bedrijven. Deze rol van binnensteden is niet te onderschatten. Weliswaar biedt de woonboulevard veel werkgelegenheid, maar datzelfde geldt voor de binnenstad. Behoud en liefst ook versterking van de Woonboulevard is wenselijk, maar niet ten koste van de binnenstad.

Het feit dat Zuid-Limburg te kampen heeft met afname van de bevolking, alsmede vergrijzing en ontgroening, heeft een negatief effect op de distributieve ruimte. Wanneer daar de ontwikkelingen in de detailhandelssector bij worden opgeteld, is er geen distributieve ruimte voor uitbreiding. Dat stelt ook de zienswijze zelf, door aan te geven dat de meeste branches geen distributieve ruimte kennen voor toevoegingen. Wanneer daarom branches op de woonboulevard mo-

⁶ "Heerlen, De icoonfunctie van de woonboulevard In de Cramer", BRO, 2014, in opdracht van CBRE Global Investors (NL) BV

gelijk worden gemaakt die ook in de binnenstad aanwezig zijn, leidt dit onvermijdelijk tot verplaatsingen. De meeste in de zienswijze genoemde branches hebben momenteel een belangrijke rol in het functioneren van het hoofdwinkelcentrum (Heerlen-centrum). Mede gezien het feit dat de binnenstad een duidelijk hogere winkelleegstand kent dan de woonboulevard (20% tegenover 2% volgens Locatus 2014), zou dit gemakkelijk de doodsteek voor de binnenstad kunnen zijn. Om deze redenen is in de Retailstructuurvisie nadrukkelijk prioriteit gegeven aan het centrum en zijn op de woonboulevard branches als elektronica expliciet uitgesloten.

Daarnaast staan de eigenaar ook privaatrechtelijke middelen ter beschikking om zo'n eventuele situatie op te lossen. In een markt waarin er meer aanbod dan vraag is, zullen minder hoge huurprijzen gerealiseerd kunnen worden. Dit is echter de normale marktwerking.

Winkelcentrum 't Loon

Met het rapport wordt gepoogd marktruimte te zoeken die er feitelijk niet is. Het stelt dat bij een eventuele sloop van winkelcentrum 't Loon (tegen de binnenstad aan) de daar gevestigde winkels wel naar de Woonboulevard zouden kunnen verhuizen.

Dit miskent echter twee zaken. Ten eerste wordt 't Loon niet gesloopt, noch uit de markt genomen. Er is zelfs sprake van herbouw (na de verzakking en gedeeltelijke sloop eind 2012). Ten tweede is winkelcentrum 't Loon nooit goed aangehecht aan de binnenstad. Het fungeert min of meer als een wijkwinkelcentrum, maar ligt wel zodanig dicht tegen het hoofdwinkelcentrum aan, dat het concurrerend is voor de binnenstad. Mocht ooit besloten worden om de winkelfunctie van 't Loon weg te halen, dan zouden deze winkels moeten verplaatsen naar daarvoor aangewezen clusters. Voor een deel zou dat de binnenstad moeten zijn, waar genoeg ruimte leeg staat voor dergelijke winkels, en voor een deel wellicht naar andere boodschappenclusters, en dus niet naar een themacentrum als de Woonboulevard.

Andere steden

Tot slot betoogt de zienswijze en het rapport dat in andere steden op de woonboulevards wel brancheverruiming is toegestaan. De Heerlense woonboulevard zou de enige zijn die een stringente branchering kent.

De woonboulevard Heerlen heeft het, zoals alle woonboulevards in het land, moeilijk als gevolg van de laagconjunctuur en de vastzittende woningmarkt. Desalniettemin is uit diverse gesprekken gebleken dat relevante marktpartijen met winkels op de woonboulevard Heerlen en andere themacentra van mening zijn dat de woonboulevard Heerlen tot de top 5 van Nederland gerekend mag worden. Gezien het feit dat ons land 138 meubelboulevards kent, is dat een bijzonder goede score. Ondanks de 'stringente branchering' doet de woonboulevard Heerlen het dus naar verhouding prima.

Daarnaast is weliswaar beschreven wat er op diverse meubelpleinen allemaal is toegestaan, maar niet wat dat voor effecten heeft gehad op de binnensteden en hoe de plaatselijke situatie is, bijvoorbeeld of de meubelboulevard dichtbij of ver van het centrum is gevestigd. Zonder ook dit aspect te onderzoeken is de enkele constatering dat er branches op de meubelboulevards zijn toegevoegd niet zoveel waard. Dit is in ieder geval onvoldoende basis om een belangenafweging te kunnen maken tussen woonboulevard en binnenstad.

Zoals eerder gezegd blijkt daarnaast uit diverse onderzoeken (zoals eerder genoemd) dat juist het vasthouden aan een duidelijk thema het meest vruchtbare toekomstscenario oplevert voor een themaboulevard.

Conclusie

Kortom, alles overwegende is er geen aanleiding om over te gaan tot de gewenste brancheverruiming.

Zienswijze 2

Reclamant stelt dat het voor het behoud van de icoonfunctie en het welslagen van de woonboulevard van belang is dat er een goed en juist aanbod van horeca is, zoals een fastfoodketen met drive-in. Opgemerkt wordt dat overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan de vestiging van zelfstandige horeca mogelijk is gemaakt, maar zonder afhaalpunt, terwijl dit in het vigerende bestemmingsplan wel was toegestaan. Voor zover een drive-in wordt aangemerkt als afhaalpunt, wordt verzocht deze op de woonboulevard mogelijk te maken en de beperking 'met uitzondering van een afhaalcentrum' uit artikel 6.1.1. c te verwijderen.

Reactie gemeente

Binnen de bestemming Gemengd is in artikel 6.1.1 c inderdaad zelfstandige horeca van categorie 1 en 2 toegestaan, met uitzondering van een afhaalcentrum. De gemeente is van mening dat horeca een goede aanvulling is op het aanbod van winkels en de beleving van de woonboulevard versterkt, maar vindt dat een zelfstandig afhaalcentrum te ver af staat van het themacentrum wonen.

Overigens blijft een aan de horeca-hoofdactiviteit ondergeschikt afhaalpunt c.q. drive-in, zoals bedoeld in de zienswijze van reclamant, rechtstreeks mogelijk in het bestemmingsplan. Ter verduidelijking zal in de begrippen een nadere definitie van 'afhaalcentrum' worden opgenomen.

Zienswijze 3

Reclamant stelt dat op de woonboulevard overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan maximaal twee bouwmarkten zijn toegestaan, zonder dat is aangegeven waar deze bouwmarkten precies gevestigd zijn. Gesteld wordt dat het niet vastleggen van de exacte locatie in strijd is met de rechtszekerheid en dat eigenaren van percelen hiermee door het toedoen van derden gebruiksmogelijkheden kunnen kwijtraken. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Daarnaast wordt aangegeven dat het artikel 6.1.1, waarin op de gehele woonboulevard maximaal 2 bouwmarkten worden toegestaan, niet aan de eisen van rechtszekerheid voldoet. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Reactie gemeente

De gemeente is van mening dat het maximum aantal toegestane bouwmarkten overeenkomstig de zienswijze van reclamant losgelaten kan worden en het bestemmingsplan zal dan ook als zodanig worden gewijzigd.

Verder is de gemeente van mening dat het niet in strijd is met de rechtszekerheid indien de locaties van de bouwmarkten niet exact worden vastgelegd. Door het loslaten van het maximum aantal bouwmarkten is het ook weinig zinvol om de bestaande bouwmarkten afzonderlijk aan te duiden aangezien met het loslaten van het maximum aantal toegestane bouwmarkten binnen de bestemming 'Gemengd' in de toekomst meerdere bouwmarkten zijn toegestaan. Eigenaren

van percelen lopen hiermee dus ook niet het risico door het toedoen van derden gebruiksmogelijkheden van hun percelen kwijt te raken.

Zienswijze 4

Opgemerkt wordt dat in het vigerende bestemmingsplan op de woonboulevard reclame-uitingen zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 25 meter en dat deze mogelijkheid in het ontwerp bestemmingsplan is verdwenen, zonder dat hiervoor een motivering is gegeven. Verzocht wordt deze mogelijkheid weer op te nemen.

Reactie gemeente

Er bestaan naar mening van de gemeente inderdaad geen zwaarwegende redenen om de mogelijkheid voor reclame-uitingen over de gehele woonboulevard in te perken. De bepalingen zoals die zijn opgenomen in de Nota ruimtelijke kwaliteit vormen een voldoende kader. Daarom wordt de regeling voor reclame-uitingen, zoals die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Ten aanzien van de opgenomen bouwhoogtes in het ontwerp bestemmingsplan wordt opgemerkt dat het de reclamant niet lukt om te bepalen of de bouwhoogtes op de juiste wijze zijn overgenomen, iets dat wellicht te maken heeft met de wijze waarop het peil wordt vastgesteld. Verzocht wordt de bouwhoogtes van gebouwen zorgvuldig na te lopen en indien nodig zodanig aan te passen dat de bestaande situatie positief is bestemd.

Reactie gemeente

Voor de gebouwen op de woonboulevard zijn alle bouwtekeningen die behoren bij de verleende bouwvergunningen nagelopen. Waar nodig is de toegestane bouwhoogte gecorrigeerd en tevens is een passende regeling opgesteld voor de luifels en overige constructies tegen de gevels van de panden van blok A t/m F (In de Cramer 146-190) en voor de parkeergarage op het dak van IKEA. Hiermee is de bestaande en vergunde bebouwing positief bestemd.

Zienswijze 6

Reclamant geeft aan voornemens te zijn de huidige reclame-uiting op de woonboulevard binnen afzienbare tijd te vervangen door een nieuwe die één meter hoger zou moeten worden. Verzocht wordt dit in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Reactie gemeente

Door het overnemen van de vigerende regeling voor reclame-uitingen, zoals beschreven in de beantwoording van zienswijze 4 van reclamant 4, wordt een maximum hoogte van 25 meter mogelijk gemaakt, waarmee voldoende ruimte wordt geboden voor de door reclamant gewenste vervanging van de reclame-uiting.

Zienswijze 7

Reclamant merkt op dat in de regels in 5.1.1 onder b productiegebonden detailhandel mogelijk wordt gemaakt op de autoboulevard, waarbij een uitzondering wordt gemaakt voor dagelijkse en modische artikelen. Productiegebonden detailhandel binnen het thema 'wonen' wordt echter niet uitgesloten waarmee rechtstreekse concurrentie zou kunnen ontstaan met de woonboulevard, wat in strijd is met de geldende beleidskaders die concentratie van detailhandel binnen het thema 'wonen' voorstaan op de woonboulevard. Verzocht wordt de regels zodanig aan te

passen dat op de autoboulevard ook productiegebonden detailhandel binnen het thema wonen wordt uitgesloten.

Reactie gemeente

De autoboulevard is bestemd als 'Bedrijventerrein' en de nadruk blijft hier ook liggen op bedrijfsactiviteiten. De bedoelde detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit met een klein oppervlak (maximum 10% van de totale bedrijfsoppervlakte en maximum 100 m²), waardoor deze vorm niet als bezwaarlijk wordt gezien en ook niet als concurrerend met de overwegend grootschalige winkels op de woonboulevard. Detailhandel in de branches dagelijkse en modische artikelen blijft wel uitgesloten, aangezien dit direct concurrerend kan zijn met de winkels in de binnenstad.

Van de bovengenoemde zienswijzen van reclamant 4 geven zienswijze 2, 4 en 5 aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

BIJLAGE I

Verslag zitting hoorcommissie bestemmingsplan 'Crama-Husken-de Vrank 2014'

Verslag hoorzitting bestemmingsplan Crama-Husken-de Vrank 2014

datum notulen: 19 juni 2014

vergaderdatum: 5 juni 2014

vergadering: Hoorzitting bestemmingsplan Crama-Husken-de Vrank 2014

aanwezig: de hoorcommissie bestemmingsplannen:
de heer P. Brauer, voorzitter
mevrouw M. Roozen, lid
de heer R. Leers, lid
mevrouw C. de Jong- Mali, lid
de heer F. Simons, lid
de heer C. Bartholomée (plv. griffier);
reclamant: mevrouw I. van den Berg (advocate bij SIX Advocaten) namens
CBRE/DRET en de heer N. Coolen (assetmanager bij CBRE/DRET en in die
functie verantwoordelijk voor de Woonboulevard).
ambtenaren Stadsplanning: de heer M. Linders, de heer R. Franssen en de heer
B. Oerlemans.

afwezig: n.v.t.

notulist: M. Linders
juridisch beleidsmedewerker
(045) 56 044 68

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Crama-Husken-de Vrank 2014" kunnen degenen die een zienswijze hebben ingediend in deze hoorzitting de door hen ingediende zienswijze mondeling toelichten.

De heer Brauer - voorzitter van de hoorcommissie - opent de zitting en licht kort het verdere verloop en het doel van deze hoorzitting toe.

Vervolgens geeft hij het woord aan mevrouw Van den Berg.

Mevrouw Van den Berg geeft aan dat in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat, in navolging van de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020, dat de woonboulevard Heerlen een van de drie iconen is van Parkstad Limburg. Deze icoonfunctie moet worden versterkt om de bovenregionale aantrekkingskracht minimaal te behouden. Versterking kan plaatsvinden door verbreding van het woonconcept en specialisatie in de woonbranche. Beleidsmatig wordt een functionele versterking van het thema Wonen voorgestaan, door "alles op het gebied van wonen".

In de reactie op de zienswijze van DRET en CBRE zou de gemeente stellen dat in de Retailstructuurvisie staat dat het thema wonen moet worden verdiept, maar nadrukkelijk niet moet worden verbreed. Dit is volgens mevrouw Van den Berg niet wat in de Retailstructuurvisie zelf staat en dit standpunt zou dus in strijd zijn met het eigen beleid.

DRET en CBRE hebben vervolgens BRO gevraagd een rapport op te stellen, omdat de Retailstructuurvisie ruimte zou bieden aan verbreding en functionele versterking en haar cliënten dit graag nader uitgewerkt wilden zien om te weten te komen wat daaronder kan worden verstaan. Volgens mevrouw Van den Berg kan juist BRO als opsteller van de Retailstructuurvisie hier zinnige dingen over zeggen.

Mevrouw Van den Berg stelt dat DRET en CBRE om niet meer vragen dan dat het haar cliënten daadwerkelijk mogelijk wordt gemaakt om, overeenkomstig de Retailstructuurvisie, tot een verbreding en functionele versterking van de woonboulevard te komen. Alles binnen het thema Wonen. Bruin- en witgoed, huishoudelijke artikelen, babyspecialzaken, dier en tuin zouden allemaal branches zijn met een relatie met het thema Wonen.

Dus stelt mevrouw Van den Berg, willen haar cliënten geen vertroebeling van het thema, zoals de gemeente in haar reactie stelt, maar juist ook een versterking en verbreding.

De door DRET en CBRE gewenste ontwikkeling zouden passen binnen een landelijke trend op de Woonboulevards, zoals ook zou zijn uitgewerkt in het rapport van BRO (hoofdstuk 6.4, blz 42 e.v.). Op diverse woonboulevards/ perifere locaties zou volgens mevrouw Van den Berg het indirect woongerateerd aanbod uitgebreid. Mevrouw Van den Berg geeft als voorbeeld Ekkersrijt.

Daarnaast wordt benadrukt dat in het rapport wordt ingegaan op de relatie met de binnenstad van Heerlen, en dat deze niet negatief hoeft te worden beïnvloed.

Het rapport van BRO is in de visie van haar cliënten niet een contra expertise op de Retailstructuurvisie, zoals als de gemeente stelt, maar een nadere uitwerking. Alleen op het punt van de branches is het rapport niet geheel in lijn, maar dat zou volgens mevrouw Van den Berg alles te maken hebben met het feit dat het voorstaan van verbreding en de functionele versterking enerzijds maar het niet toestaan van brancheverbreiding anderzijds niet met elkaar te rijmen zijn. De gemeente zou in haar reactie op de zienswijze niet inhoudelijk ingaan op het rapport van BRO, maar zou daartegen een aantal algemene rapporten aanhalen, die geen betrekking hebben op de specifieke situatie.

Haar cliënten zijn van mening dat hun voorstel juist wel past binnen het gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid en dat met het rapport van BRO is aangetoond dat dit geen negatief effect op de binnenstad hoeft te hebben.

Vervolgens draagt mevrouw Van den Berg het woord over aan de heer Niels Coolen die een nadere toelichting zal geven op het punt van leegstand en de economische crisis.

De heer Coolen geeft aan dat hij optreedt namens de eigenaar van de woonboulevard, maar dat hij handelt uit belang voor de hele woonboulevard

De heer Coolen geeft aan dat de woonboulevard de grootste van Nederland is, misschien zelfs van West Europa. Het Verzorgingsgebied is bovenregionaal en omvat Limburg, Duitsland en België. De Woonboulevard biedt 970 fte aan werkgelegenheid.

Zoals aangegeven in het BRO rapport is er sprake van een conjunctureel en structureel probleem. De 100.000 m² die de woonboulevard omvat, met de beperkte bestemming en de crisis zorgen voor:

- faillissementen
- vertrekkende zaken
- 'verborgen pijn': partijen die weg willen, maar gebonden zijn aan huurcontract
- krimpende zaken
- heronderhandelingen huurprijs (belegger neemt deze conjuncturele pijn voor eigen rekening)
- leegstand loopt op (10.000 m²) en is zichtbaar (slecht voor beeld consument)

De heer Coolen zegt dat de strakke bestemming ervoor zorgt dat de vestiging van nieuwe partijen uitblijft, zelfs met al getekende intenties van formules die nog niet in de regio Heerlen zijn gevestigd. Dit heeft ten gevolg dat de woonboulevard aan kracht inboet en de economische functie verzwakt.

In dit kader geeft de heer Coolen aan dat de woonboulevard met de genoemde bovenregionale functie 2 kanten kan uitgaan.

Of je doet niets en het structureel probleem zal verergeren met alle gevolgen van dien, waaronder dat de woonboulevard aan kracht inboet met leegstand als gevolg dat dan als een sneeuwbaaleffect zal verder gaan. Door de frontbreedte van de leegstand, wordt dit ontzettend zichtbaar en daardoor zal de woonboulevard inboeten aan aantrekkingskracht.

Of, vervolgt de heer Coolen, er moet vanuit kracht worden geredeneerd, hetgeen betekent dat alles wat in het BRO rapport staat wordt toegestaan/ branchering wordt opgetrokken tot alles wat verband houdt met het thema "Wonen". Op die manier wordt de icoonfunctie in stand gehouden en moet worden gehoopt dat geen negatieve uitstraling ontstaat. De heer Coolen geeft aan dat hiermee ook de werkgelegenheid wordt veiliggesteld.

De heer Brauer geeft aan dat het verhaal duidelijk is en vraagt aan de leden van de commissie of zij nog vragen hebben?

De heer Simons wil graag weten hoeveel opzeggingen er daadwerkelijk zijn? De heer Coolen dat dit vier stuks zijn. Dit zijn geheel of gedeeltelijke opzeggingen.

De heer Simons vervolgt door te vragen of hetgeen dat weg gaat kan worden opgevuld? De heer Coolen antwoordt dat na de verruiming van de bestemming een deel van de panden opnieuw kan worden ingevuld, maar niet alles.

Mevrouw De Jong vervolgt door te vragen of de geïnteresseerde partijen/ getekende intenties ook partijen zijn die in de binnenstad zitten? De heer Coolen geeft aan dat dit inderdaad zo is, maar dat je op de woonboulevard een ander type bezoeker trekt met een ander bezoekersdoel. Dus uiteindelijk moet er geen negatieve invloed zijn op de binnenstad. Landelijk gezien zou blijken dat e.e.a. goed naast elkaar kan bestaan.

De heer Leers merkt op dat het rapport van BRO uitgaat van de sloop van 't Loon, maar dat deze winkels na de sloop van 't Loon (als daar nog sprake van is) ook naar Schinkelkwadrant en Maankwartier kunnen gaan. De heer Leers vervolgt door te vragen welke ontwikkelingen hebben geleid tot deze zienswijze? Want ten tijde van de bouw van de woonboulevard was de demografische ontwikkeling en de opmars van het winkelen via internet bekend. Waarom is hierop destijds niet geanticipeerd door de ontwikkelaar?

De heer Coolen antwoordt dat weliswaar een demografische inschatting kan worden gemaakt, maar dat andere ontwikkelingen (e-commerce) destijds niet zo duidelijk waren. Hij vult aan dat het vanuit economisch oogpunt noodzakelijk is om nu in te grijpen, want stilstand = achteruitgang.

De heer Leers vervolgt door te vragen of er nog niet eerder overleg met de gemeente is geweest?

De heer Coolen antwoordt dat de discussie met gemeente al langer loopt. Het advies van de gemeente is altijd geweest om de eventuele ruimte met een rapport aan te tonen. Het BRO rapport is nu gereed en de actualisatie van het bestemmingsplan gaf hiertoe aanleiding. Daarnaast geeft de heer Coolen aan dat ook nog actie wordt ondernomen om het probleem op korte termijn onder de aandacht van wethouder te brengen.

Mevrouw Roozen vraagt of de invloed van de nieuwe IKEA in Hasselt bekend is?

De heer Coolen antwoordt: Ongetwijfeld, maar omvang niet bekend. IKEA Heerlen blijft.

De voorzitter sluit de hoorzitting.