

## **Zienswijzennota bestemmingsplan 'Kissel-Voskuilenweg 2014'**

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kissel-Voskuilenweg 2014' heeft met ingang van 14 augustus 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon eenieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Heerlen kenbaar maken. De openbare kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden conform de eisen die de wet daaraan – in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht – stelt. De kennisgeving is gepubliceerd in de Staatscourant. Tevens heeft publicatie plaatsgevonden in het plaatselijke weekblad 'Gezien' en heeft een elektronische kennisgeving plaatsgevonden op de website van de gemeente Heerlen.

Er zijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend. Gelet op de verzendtheorie zijn zienswijzen tijdig naar voren gebracht indien deze binnen de termijn van terinzagelegging zijn verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve in zoverre ontvankelijk. Dit verslag bevat een overzicht van de ingediende zienswijzen.

De indieners van zienswijzen is op 23 oktober 2014 tevens de mogelijkheid geboden deze zienswijzen nader toe te lichten ten overstaan van een commissie van raadsleden. Van deze mogelijkheid heeft niemand gebruik gemaakt.

## **Reclamant 1**

Reclamant 1 is eigenaar van een stuk grond, groot 8.000 m<sup>2</sup> gelegen tussen de Schaesbergerweg / Mijnspoorweg / Limaweg (voormalige locatie Glasmijterrein). Voor deze locatie verzoekt reclamant bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kissel-Voskuilenweg 2014' een positieve bestemming woningbouw, respectievelijk een uitwerkingsverplichting voor woningbouw op te nemen. In de navolgende samengevatte zienswijze wordt aangegeven waarom reclamant 1 van mening is dat uw gemeenteraad hiertoe zou moeten overgaan.

### Zienswijze 1

Reclamant 1 verwijst naar de door haar ingediende inspraakreactie bij brief van 24 maart 2014 en verzoekt deze als hier herhaald en ingelast te beschouwen. Samengevat kan deze inspraakreactie als volgt worden weergegeven (voor een meer uitgebreide weergave van de inspraakreactie en het gemeentelijk standpunt dienaangaande wordt korthedshalve verwezen naar het inspraakverslag):

- gelet op de gevoerde overleggen en de overtuiging dat het bouwplan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de overeenkomst IBA Parkstad 2020, kan reclamant zich niet vinden in het wegbestemmen van de woningbouwmogelijkheden;
- reclamant is van mening dat de gemeente een verzoek tot uitwerking niet kan weigeren, aangezien de gemeente een plicht heeft om de woonbestemming uit te werken;
- reclamant stelt dat het planvoorstel niet in strijd met provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is, aangezien het planvoorstel past binnen het provinciaal woningbouwbeleid, gekoppeld aan IBA Parkstad;
- reclamant stelt dat het planvoorstel het resultaat is van beleidsmatig overleg met gemeentelijke ambtenaren en derhalve binnen de gemeente draagvlak is voor het planvoorstel.

### Reactie gemeente

De betreffende locatie is gelegen binnen de bestemming 'Woongebied artikel 11 Wet Ruimtelijke Ordening uitwerken' (gebied A). Deze gronden zijn bestemd voor woondoeleinden en maatschappelijke en culturele doeleinden. Ter plaatse geldt een bouwverbod, zolang het door burgemeester en wethouders uit te werken plan geen rechtskracht heeft gekregen. Deze regeling is opgenomen in het bestemmingsplan dat door de gemeenteraad in 1995 is vastgesteld. Het in procedure brengen van voornoemd uit te werken plan conform de regeling uit 1995 is thans niet meer in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het door reclamant beoogde plan is in strijd met het geldende woningbouwbeleid, zoals onder meer omschreven in het door het Parkstadbestuur vastgestelde 'Structuurvisiebesluit wonen', de 'Herstructureringsvisie', de 'Regionale woonstrategie', de 'Regionale Programmering' en tevens het (ontwerp) POL2014 van de provincie Limburg. Tevens wordt opgemerkt dat het gemeentebestuur nooit heeft ingestemd met het voorliggende initiatief.

### Zienswijze 2

Reclamant 1 is van mening dat de gemeente bij de beantwoording van de ingediende inspraakreacties onvoldoende antwoord geeft op de inspraakreactie van reclamant dat haar bouwplan strijdig zou zijn met de beleidsplannen. Onder verwijzing naar een chronologische opsomming van de correspondentie aangaande dit bouwplan is reclamant van mening dat het college dienaangaande een positief besluit heeft genomen. Onder verwijzing naar een schrijven d.d. 22 oktober 2013, waarin reclamant verzoekt om een afschrift van het vermeende besluit, wordt door reclamant aangegeven dat de gemeente hierop geen reactie heeft gegeven. Reclamant geeft aan via een Wob procedure alle documentatie boven water te krijgen om deze alsnog in te brengen in onderhavige bestemmingsplanprocedure. Reclamant geeft aan dat in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan op geen enkele wijze wordt aangegeven of verantwoord op grond waarvan de gemeenteraad van oordeel zou moeten zijn dat de positieve bestemming woondoeleinden of de uitwerkingsverplichting daartoe, conform het geldende bestemmingsplan thans niet meer zou behoeven te worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

### Reactie gemeente

Volgens vaste jurisprudentie komt de raad een grote mate van beleidsvrijheid toe ten aanzien van het tijdstip en de wijze waarop een bestemmingsplan wordt uitgewerkt. Voorts komt aan de raad in beginsel de bevoegdheid toe om op grond van gewijzigde (planologische) inzichten en omstandigheden een herziening van een bestemmingsplan in procedure te brengen en na afweging van alle betrokken belangen daarbij andere bestemmingen en regels voor gronden vast te stellen. Centraal uitgangspunt hierbij is het creëren van een goede ruimtelijke ordening. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen derhalve geen blijvende rechten worden ontleend. De omstandigheid dat voor de desbetreffende gronden in het vigerende plan een uitwerkingsplicht is opgenomen doet aan deze bevoegdheid niet af.

Onderhavige gronden zijn niet bebouwd en aan de sinds 1995 bestaande uitwerkingsplicht is geen gevolg gegeven. De keuze voor een uit te werken woonbestemming is destijds gemaakt met het oog op het realiseren van een samenhangend woongebied, mede in relatie tot de aangrenzende woongebieden Schaesbergerveld en Molenberg. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 1995 is echter nog geen aanzet gemaakt tot het opstellen van het benodigde uitwerkingsplan voor de realisatie van dit woongebied.

Reeds sedert een lange periode wordt de hele regio Parkstad geconfronteerd met een bevolkingsafname en is de realisatie van grote aantallen woningen ongewenst. Dit komt tot uitdrukking in diverse (regionale) beleidsdocumenten waaronder het 'Structuurvisiebesluit Wonen en Retail', de 'Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg' en de 'Regionale woningmarktprogrammering'. Uitgangspunt van het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail is dat, mede omwille van een goede ruimtelijke ordening, de woningvoorraad in Parkstad in omvang niet verder mag toenemen. Daartoe is een tweesporenbeleid ontwikkeld dat enerzijds is gericht op het afbouwen en beperken van de in ontwikkeling zijnde bouwplancapaciteit en anderzijds op het saneren van onbenutte woningbouwtitels. Middels de Herstructureringsvisie en de hieraan gekoppelde enveloppe wordt de kwantitatieve balans op de woningmarkt bewaakt. Op stadsdeelniveau is becijferd hoe groot de kwantitatieve verdunningsopgave is, uitgaande van maximaal 2% leegstand. Voor het stadsdeel Heerlen Stad (waartoe onderhavige locatie deel uit maakt) is die opgave becijferd op 640 woningen sloop. De Regionale woningmarktprogrammering geeft kwalitatieve richtlijnen voor bestaande en nieuwe woningbouwinitiatieven. Het gepresenteerde initiatief van reclamant 1 is een initiatief dat niet is opgenomen in de regionale woningmarktprogrammering. In de vastgestelde programmering zijn eerst de bestaande projecten kwalitatief gewogen en geprioriteerd. Ten aanzien van nieuwe projecten, ook IBA-gerelateerde projecten, is bepaald dat deze dienen te voldoen aan zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve uitgangspunten van het Parkstadbeleid. Voor het initiatief van reclamant 1 is dit (nog) niet aangetoond.

Bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een initiatief dient uiteraard ook het wettelijke kader in acht te worden genomen. Zo verplicht artikel 3.1.6 lid 2 Bro (de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking) tot een motiveringsplicht van een nieuwe stedelijke ontwikkeling op basis van drie opeenvolgende stappen. De eerste stap behelst dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte. Enkel en alleen al ten aanzien van deze eerste stap moet worden geconstateerd dat deze noodzakelijke actuele regionale behoefte niet kan worden aangetoond middels de (regionaal) vastgestelde beleidsplannen dienaangaande. Ook is de actuele regionale behoefte niet anderszins aangetoond middels bijvoorbeeld een aanvullend woningbehoefteonderzoek. Het opnemen van een woonbestemming respectievelijk een uitwerkingsverplichting tot een woonbestemming is dan ook niet mogelijk.

Gezien vorenstaande kan de raad zich in redelijkheid op het standpunt stellen dat woningbouw ter plaatse in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet haalbaar is gebleken en derhalve niet aanvaardbaar is. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding kan hierbij tevens worden aangegeven dat ook het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid (gericht op het op termijn mogelijk maken van woningbouw) voor de locatie niet tot de mogelijkheden behoort. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is slechts toegestaan indien deze kan worden gemotiveerd aan de hand van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Zoals uit het voorgaande reeds blijkt behoort dit thans niet tot de mogelijkheden.

#### Zienswijze 3

Reclamant is van mening dat absoluut onvoldoende en strijdig met het motiverings- en vertrouwensbeginsel en een goede ruimtelijke ordening in de toelichting de navolgende passages zijn opgenomen:

*'Het voorliggende bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. In lijn met de regionale woonstrategie wordt de (indirecte) woonvoorraad echter wel beperkt, doordat de uit te werken bestemmingen grotendeels worden omgezet naar een groenbestemming';*

*'Binnen het plangebied vinden enkele specifieke ontwikkelingen plaats. De benodigde juridisch-planologische procedures zijn reeds gestart of al dan niet afgerond. In dit bestemmingsplan zijn de vigerende rechten overgenomen en zijn niet-afgeronde ontwikkelingen niet meegenomen'.*

Door voorstaande overwegingen hanteert de gemeenteraad een onjuiste planologische afweging van de bouwplannen van reclamant door deze niet in positieve zin als woningbouwlocatie te bestemmen en vervolgens wel als 'Groen' te bestemmen.

#### Reactie gemeente

Ten aanzien van deze zienswijze wordt de beantwoording van de voorgaande zienswijze als ingelast beschouwd.

#### Zienswijze 4

Onder verwijzing naar drie uitspraken van de Raad van State is reclamant van mening dat de overweging t.a.v. 'niet afgeronde ontwikkelingen' in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant voert voorts aan van mening te zijn dat reclamant bij brief van 28 november 2012 het college verzocht heeft planologische medewerking te verlenen voor haar bouwplan van 26 woningen op haar gronden op de locatie Glasmijterrein en er derhalve sprake is van een concreet bouwvoornemen en een concreet verzoek om uitwerking van artikel 8 van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw. Door deze aanvraag stelt reclamant dat er sprake is van de start van de benodigde juridisch-planologische procedure om te komen tot een omgevingsvergunning voor de bouw van 26 woningen.

#### Reactie gemeente

De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een initiatief voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

De acties door reclamant tot nu toe ontplooid kunnen niet worden gezien als een concrete poging waarmee in het kader van onderhavig bestemmingsplan rekening moet had worden gehouden. Hiervan was slechts sprake geweest indien er sprake zou zijn geweest van een aanvraag omgevingsvergunning, een principetoezegging van het college of de aanwezigheid van onderzoeksrapporten ter onderbouwing van de planologische haalbaarheid. Nu van voorgaande elementen niets is gebleken is er geen sprake van een voldoende concreet bouwplan waarover de raad een ruimtelijke afweging kan maken in het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure. Zoals in het voorgaande reeds besproken moet daarnaast worden geconstateerd dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid in relatie tot het uitvoering geven aan de uitwerkingsplicht conform de huidige planologische regeling dan wel

het hernieuwd opnemen van een uitwerkingsplicht of een bestemming 'Wonen' op basis van de thans bekende gegevens als niet aangetoond dient te worden beschouwd.

#### Zienswijze 5

Door het concrete bouwplan van reclamant niet op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan, miskent de gemeenteraad de overwegingen van de Afdeling (verwijzend naar eerder genoemde uitspraken van de Raad van State) en moet het ontwerpbestemmingsplan op dit planonderdeel als strijdig met een goede ruimtelijke ordening worden beschouwd. Derhalve verzoekt reclamant de raad van de gemeente Heerlen alsnog voor het bouwplan op de locatie van het (voormalige) Glasmijterrein een woonbestemming, respectievelijk een uitwerkingsverplichting tot woonbestemming te leggen. Mocht de gemeenteraad hiertoe niet overgaan zal reclamant een verzoek indienen tot planschade op de voet van artikel 6.1 Wro.

#### Reactie gemeente

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Zoals in het voorgaande reeds uitputtend beschreven zou juist het opnemen van een woonbestemming respectievelijk een uitwerkingsverplichting tot woonbestemming moeten worden beoordeeld als handelend in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft het verhalen van planschade geldt dat hiervoor separate trajecten bestaan.

#### Aanvulling zienswijzen bij schrijven d.d. 10 oktober 2014

In de oorspronkelijke zienswijzen is als gevolg van een lopend Wob-verzoek een aanvulling op de zienswijzen aangekondigd. In deze aanvulling herhaalt reclamant 1 dat bij brief d.d. 28 november 2012 is verzocht om planologische medewerking voor de bouw van circa 26 woningen en dit verzoek moet worden gezien als een verzoek aan het college om uitvoering te geven aan de voor de locatie opgenomen uitwerkingsplicht voor woningbouw. Hierbij stelt reclamant dat met dit verzoek tijdig is voldaan aan de gestelde voorwaarden in het beleidsbesluit met betrekking tot het Structuurvisiebesluit wonen en dat met dat verzoek gebruik is gemaakt van de bestaande planologische (uitwerkings)mogelijkheid. Reclamant is derhalve van mening dat de raad verplicht is voor de locatie van reclamant in het ontwerpbestemmingsplan ten minste een uitwerkingsplicht voor woningbouw op te nemen conform het vigerende bestemmingsplan inclusief de daarin opgenomen aantallen woningen en verdeling daarvan.

Reclamant geeft verder aan dat naar aanleiding van het in 2012 ingediende bouwplan overleg heeft plaatsgevonden met de gemeente Heerlen op 23.08.2012, 31.10.2012 en 13.05.2013 maar reclamant nooit enige schriftelijke reactie of opmerkingen heeft ontvangen van de gemeente dat het plan niet voldoet of dat er verbeter- en/of aandachtspunten zijn. Volgens reclamant had het op de weg van de gemeente gelegen indien de gemeente Heerlen daarop schriftelijk zou hebben gereageerd. Pas bij brief van 10.02.2014 kondigt de gemeente een concept ontwerpbestemmingsplan aan zonder woningbouw voor de locatie van reclamant. Reclamant beoordeelt de houding van de gemeente in deze als ongeloofwaardig, zeer onzorgvuldig en strijdig met de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur. Reclamant verzoekt derhalve alsnog de woonbestemming in het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie van reclamant op te nemen.

#### Reactie gemeente

De aanvullende zienswijze vormt een herhaling van de oorspronkelijk ingediende zienswijze. Kortheidshalve wordt derhalve volstaan met een verwijzing naar de beantwoording daarvan.

#### Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Reclamant 2**

Reclamant 2 is eigenaar van het perceel Voskuilenweg 53, kadastraal bekend HLN01 sectie M nummer 345 en het hiernaast gelegen perceel kadastraal bekend HLN01 sectie M nummer 157.

### Zienschijze 1

Reclamant 2 geeft aan dat hetgeen bij schrijven van 10 maart 2014 tegen het voorontwerpbestemmingsplan naar voren is gebracht als ingelast en herhaald dient te worden beschouwd. Kort samengevat komt dit op het volgende neer (voor een meer uitgebreide weergave van de inspraakreacties en het gemeentelijke standpunt dienaangaande wordt korthedshalve verwezen naar het inspraakverslag):

- reclamant is voornemens het aan het perceel Voskuilenweg 53 aangrenzende braakliggende perceel te benutten voor bedrijfsactiviteiten, uitbreiding van bestaande bedrijfsactiviteiten en de bouw van twee reguliere woningen en een loods;
- reclamant stelt dat de waarde van het betreffende perceel op het moment van aankoop is bepaald aan de hand van de op dat moment geldende prijs voor bouwgrond en reclamant stelt de gemeente aansprakelijk voor eventueel waardeverlies;
- reclamant is van mening dat er geen overgangsrecht wordt aangereikt welke een transitie van bouwgrond naar niet-bouwgrond zou kunnen overbruggen;
- reclamant merkt op dat door de gemeente geen waarborging plaatsvindt van de voornemens ten aanzien van bebouwing, in casu 92 woningen die volgens de uit te werken bestemming in het vigerende bestemmingsplan nog gebouwd zouden mogen worden.

### Reactie gemeente

Het bedoelde onbebouwde perceel was reeds voor de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan onbebouwd en op dit adres is bij de gemeente ook geen bedrijf bekend. In het vigerende bestemmingsplan geldt een bouwverbod en de gemeente is voornemens dit bouwverbod in het bestemmingsplan 'Kissel-Voskuilenweg 2014' te handhaven. Voor wat betreft de wens om twee woningen te realiseren geldt dat de bouw van extra woningen niet past in het geldende woningbouwbeleid, zoals onder meer omschreven in het door het Parkstadbestuur vastgestelde 'Structuurvisiebesluit wonen', de 'Herstructureringsvisie', de 'Regionale woonstrategie', de 'Regionale Programmering' en tevens het ontwerp POL2014 van de provincie Limburg.

Voor het onbebouwde perceel was in het vigerend bestemmingsplan een uit te werken woonbestemming opgenomen. Hoewel het ten tijde van het vaststellen van dit vigerend plan de intentie was deze gronden te ontwikkelen voor woningbouw, gold er aan bouwverbod totdat er een apart uitwerkingsplan was vastgesteld. Er is echter nooit een uitwerkingsplan vastgesteld en inmiddels is het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ook niet meer wenselijk woningen te realiseren. Aangezien er geen uitwerkingsplan is vastgesteld heeft er nooit een concrete bouwtitel op het perceel gelegen. Dat is ook niet veranderd in het voorliggende bestemmingsplan, waarin het perceel conform de bestaande situatie is bestemd als 'Groen'.

Voor wat betreft het verhalen van eventuele schade bestaan separate trajecten.

### Zienschijze 2

Reclamant 2 is voornemens om het aangrenzende braakliggende terrein te benutten voor bedrijfsactiviteiten en uitbreiding daarvan betreffende perceel Voskuilenweg 53 en aangrenzend perceel. Wanneer het braakliggende terrein niet benut kan worden leidt dit tot een serieuze inkomensdaling en wellicht tot het einde van het bedrijfsmatig benutten van Voskuilenweg 53. Reclamant 2 geeft aan dat de houding van de gemeente Heerlen, geruime tijd, tot aan de dag van vandaag steeds was dat een uitbreiding tot de mogelijkheden zou behoren en daarom ook reden was voor aankoop van het perceel destijds.

De waarde van het braakliggende perceel is destijds bepaald aan de hand van de grondprijs welke voor bouwgrond gold. Reclamant 2 stelt de gemeente op voorhand aansprakelijk voor waardeverlies wanneer de grond niet meer als bouwgrond kan worden gebruikt.

Reclamant 2 geeft aan dat hem geen overgangsregeling c.q. overgangsrecht wordt aangereikt welke een transitie van bouwgrond naar niet-bouwgrond zou kunnen overbruggen.

Reclamant 2 geeft aan dat nergens is en/of was aangegeven dat consolidering van de voornemens betreffende bebouwing gewaarborgd worden door de gemeente Heerlen. Zeker nu de bestaande situatie er melding van maakt dat er 92 woningen op voornoemd stuk nog gebouwd mogen worden.

#### Reactie gemeente

Het door reclamant 2 aangeduide braakliggende terrein is gelegen binnen de bestemming 'Woongebied artikel 11 wet Ruimtelijke Ordening uitwerken (gebied C)'. Deze gronden zijn bestemd voor woondoeleinden met de daartoe nodige voorzieningen. Voorts geldt dat tot het tijdstip dat het uitgewerkte plan rechtskracht heeft verkregen er slechts mag worden gebouwd, indien het bouwplan in overeenstemming is met het voor dit gebied vast te stellen uitgewerkte plan en hiertoe van GS een verklaring van geen bezwaar is ontvangen. In het eventueel benutten van het aangrenzende braakliggende terrein voor bedrijfsactiviteiten en uitbreiding daarvan betreffende perceel Voskuilenweg 53 en aangrenzend perceel is dan ook nooit voorzien.

De in een bestemmingsplanregeling op te nemen overgangsrechtelijke bepalingen zijn gedefinieerd in het Besluit ruimtelijke ordening en dienen conform in de bestemmingsplanregeling te worden opgenomen. Indien het verzoek tot het bieden van een overgangsregeling ter overbrugging van een transitie van bouwgrond naar niet-bouwgrond moet worden geïnterpreteerd als zijnde een verzoek tot het op termijn alsnog mogelijk maken van woningbouw ter plaatse dient in de eerste plaats te worden aangegeven dat er geen sprake is van bouwgrond. Dit vloeit voort uit het bouwverbod zoals opgenomen in artikel 10 lid 3 van het bestemmingsplan 'Kissel-Voskuilenweg'. Daarnaast spelen de volgende overwegingen. Volgens vaste jurisprudentie komt de raad een grote mate van beleidsvrijheid toe ten aanzien van het tijdstip en de wijze waarop een bestemmingsplan wordt uitgewerkt. Voorts komt aan de raad in beginsel de bevoegdheid toe om op grond van gewijzigde (planologische) inzichten en omstandigheden een herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen en na afweging van alle betrokken belangen daarbij andere bestemmingen en regels voor gronden vast te stellen. Centraal uitgangspunt hierbij is het creëren van een goede ruimtelijke ordening. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen derhalve geen blijvende rechten worden ontleend. De omstandigheid dat voor de desbetreffende gronden in het vigerende plan een uitwerkingsplicht is opgenomen doet aan deze bevoegdheid niet af.

Onderhavige gronden zijn niet bebouwd en aan de sinds 1995 bestaande uitwerkingsplicht is geen gevolg gegeven. De keuze voor een uit te werken woonbestemming is destijds gemaakt met het oog op het realiseren van een samenhangend woongebied, mede in relatie tot de aangrenzende woongebieden Schaesbergerveld en Molenberg. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 1995 is echter nog geen aanzet gemaakt tot het opstellen van het benodigde uitwerkingsplan voor de realisatie van dit woongebied.

Reeds sedert een lange periode wordt de hele regio Parkstad geconfronteerd met een bevolkingsafname en is de realisatie van grote aantallen woningen ongewenst. Dit komt tot uitdrukking in diverse (regionale) beleidsdocumenten waaronder het 'Structuurvisiebesluit Wonen en Retail', de 'Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg' en de 'Regionale woningmarktprogrammering'. Uitgangspunt van het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail is dat, omwille van een goede ruimtelijke ordening, de woningvoorraad in Parkstad in omvang niet verder mag toenemen. Daartoe is een tweesporenbeleid ontwikkeld dat enerzijds is gericht op het afbouwen en beperken van de in ontwikkeling zijnde bouwplancapaciteit en anderzijds op het saneren van onbenutte woningbouwtitels. Middels de Herstructureringsvisie en de hieraan gekoppelde enveloppe wordt de kwantitatieve balans op de woningmarkt bewaakt. Op stadsdeelniveau is becijferd hoe groot de kwantitatieve verdunningsopgave is, uitgaande van maximaal 2% leegstand. Voor het stadsdeel Heerlen

Stad (waartoe onderhavige locatie deel uit maakt) is die opgave becijferd op 640 woningen sloop. De Regionale woningmarktprogrammering geeft kwalitatieve richtlijnen voor bestaande en nieuwe woningbouwinitiatieven. In de vastgestelde programmering zijn eerst de bestaande projecten kwalitatief gewogen en geprioriteerd. Ten aanzien van nieuwe projecten is bepaald dat deze dienen te voldoen aan zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve uitgangspunten van het Parkstadbeleid.

Bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een initiatief dient uiteraard ook het wettelijke kader in acht te worden genomen. Zo verplicht artikel 3.1.6 lid 2 Bro (de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking) tot een motiveringsplicht van een nieuwe stedelijke ontwikkeling op basis van drie opeenvolgende stappen. De eerste stap behelst dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte. Enkel en alleen al ten aanzien van deze eerste stap moet worden geconstateerd dat deze noodzakelijke actuele regionale behoefte niet volgt uit de (regionaal) vastgestelde beleidsplannen dienaangaande.

Gezien vorenstaande kan de raad zich in redelijkheid op het standpunt stellen dat woningbouw ter plaatse in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet haalbaar is gebleken en derhalve niet aanvaardbaar is. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding kan hierbij tevens worden aangegeven dat ook het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid (gericht op het op termijn mogelijk maken van woningbouw) voor de locatie niet tot de mogelijkheden behoort. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is slechts toegestaan indien deze kan worden gemotiveerd aan de hand van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Zoals uit het voorgaande reeds blijkt behoort dit thans niet tot de mogelijkheden.

#### Zienswijze 3

Reclamant 2 geeft aan hetgeen reeds naar voren is gebracht bij schrijven van 15 mei 2014 als ingelast en herhaald te beschouwen. Verwijzend naar het verslag van 21 november 2013 geeft reclamant 2 aan dat is verzocht om op het braakliggend terrein twee woningen met loods te bouwen en niet één woning. Van een klassering als dienstwoning is daarbij geen sprake.

#### Reactie gemeente

De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een initiatief voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Het indienen van een inspraakreactie kan, mede in relatie tot het ontbreken van een aanvraag omgevingsvergunning dan wel principetoezegging van het college dan wel de aanwezigheid van onderzoeksrapporten ter onderbouwing van de planologische haalbaarheid van het aangeduide initiatief, niet worden gezien als een concrete poging waarmee in het kader van onderhavig bestemmingsplan rekening had moeten worden gehouden. Nu van voorgaande elementen niets is gebleken is er geen sprake van een voldoende concreet bouwplan waarover de raad een ruimtelijke afweging kan maken in het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure. Het gewenste aantal te realiseren woningen is hierbij verder niet van belang. Zoals in het voorgaande reeds besproken moet daarnaast worden geconstateerd dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plegen van woningbouw ter plaatse op basis van de thans bekende gegevens als niet aangetoond moet worden beschouwd.

#### Zienswijze 4

Reclamant 2 is daarnaast van mening dat de gemeente Heerlen haar informatieplicht geschonden heeft aangezien zij reeds enkele jaren geleden van plan was het huidige bestemmingsplan te concretiseren en daarover gezwegen heeft. Tevens acht reclamant 2, gezien de opgelegde WOZ-heffingen, het een feit van algemene bekendheid dat de grond in kwestie door de gemeente reeds



vele jaren als bouwgrond wordt aangemerkt. Ook is reclamant 2 van mening dat de gemeente geen redelijke termijnen in acht neemt en probeert om snel een besluit binnen de engste marges van de van de wet erdoor te duwen. Tevens geeft reclamant 2 aan de gemeente Heerlen inzake planschade aansprakelijk te zullen stellen. Ten behoeve van onderhavige kwestie geeft reclamant 2 aan dat dit zijn oorsprong cq. grondslag in wet en beleid dient te hebben en dat daarvan niet is gebleken.

#### Reactie gemeente

Het bestemmingsplan 'Kissel-Voskuilenweg 2014' is voorbereid conform de eisen en procedure die de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft. Aanvullend op deze in de wet voorziene procedure heeft het voorontwerp bestemmingsplan op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Heerlen zes weken ter inzage gelegen. Reclamant 2 is hier op 21 oktober 2013 middels een schrijven persoonlijk van op de hoogte gesteld. In dit schrijven is het vervallen van de bestemming 'Woongebied artikel 11 wet Ruimtelijke Ordening uitwerken (gebied C)' aangekondigd en nader toegelicht waarbij reclamant tevens in de gelegenheid is gesteld tot het maken van een afspraak voor een apart overleg. Tevens heeft op 27 februari 2014 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden als onderdeel van de geboden inspraak.

Voor wat betreft het verhalen van eventuele schade geldt dat hiertoe separate procedures en trajecten bestaan.

#### Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Reclamant 3**

Reclamant 3 is eigenaar van het perceel met opstallen Kissel 35-37, kadastraal bekend HLN01, sectie M nummer 828. De zienswijzen richten zich op het wijzigen van de bouwgrens aan de westzijde van het perceel alsmede het wijzigen c.q. beperken van de toegestane bedrijfsactiviteiten.

#### Zienswijze 1

Reclamant 3 geeft aan dat het bebouwbare oppervlak op basis van het vigerende plan zich over de volledige breedte van het perceel uitstrekt. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouwgrens aan de westzijde van het perceel met circa 10 meter ingekort. Dit leidt volgens reclamant 3 tot een beperking van de bebouwingsmogelijkheden en daarmee tot een beperking van de opbrengstpotentie van het perceel. Reclamant 3 onderzoekt in het kader van haar verplichting tot het vestigen van een dependance/noodopvang voor honden en katten thans de herontwikkelingsmogelijkheden van het perceel. Om uitvoering te geven aan deze verplichting wordt aangegeven dat reclamant 3 het perceel zal moeten verkopen om met de opbrengst daarvan de realisatie van de dependance/noodopvang ter plekke of zo nodig elders mogelijk te maken. Reclamant 3 stemt wel in met de in het bestemmingsplan voorziene uitbreiding van de bouwgrens aan de zuidzijde van het perceel.

#### Reactie gemeente

Ter plaatse van onderhavig perceel heeft inderdaad een aanpassing van het bouwvlak plaatsgevonden. Dit is het gevolg van het herbestemmen van de aangrenzende gronden waarbij de eigendomsgrenzen en de rooilijnen van de bestaande bebouwing als uitgangspunt zijn genomen. Concreet betekent dit dat aan de westzijde van het perceel de grens van het bouwvlak is teruggedrukt tot op de gevel van de aanwezige bedrijfswoning en aan de zuidzijde van het perceel het bouwvlak richting de weg is uitgebreid, in lijn met de aangrenzende bebouwing. Daarnaast is het maximum toegestane bebouwd oppervlak verruimd van 75% naar 85%, overeenkomstig de regeling voor de overige percelen op het

bedrijventerrein. Het verruimen van het bouwvlak aan de westzijde van het perceel, in lijn met de huidige bebouwingmogelijkheden van het perceel, stuit evenwel niet op bezwaren zodat hiermee kan worden ingestemd. Hiertoe zal het bouwvlak worden doorgetrokken tot in de westelijke perceelsgrens van het kavel.

#### Zienswijze 2

Reclamant 3 geeft aan dat de in het vigerende bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteit 'dierenasiel en -pensions' in onderhavig bestemmingsplan wordt beperkt tot 'dierenasiel' hetgeen tot een beperking van de (toekomstige) bedrijfsactiviteiten leidt. Daarnaast geeft reclamant 3 aan dat de in het vigerende bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten in categorie 1 in het onderhavige bestemmingsplan niet meer zijn opgenomen en dan ook niet meer zijn toegestaan. Dit leidt tot een beperking van de zich mogelijk te vestigen bedrijven bij herontwikkeling van het perceel hetgeen de verkoop- en/of verhuurbaarheid van het perceel met de daarop te herontwikkelingen opstallen in negatieve zin beïnvloedt.

#### Reactie gemeente

De toegestane categorieën bedrijvigheid zijn dusdanig gekozen dat recht wordt gedaan aan de zittende bedrijven en tevens een dusdanige milieuzonering in relatie tot de nabijgelegen woongebieden tot stand wordt gebracht zodat de functies bedrijvigheid en wonen elkaar niet frustreren.

In het Programma Werklocaties Limburg 2020 wordt ten aanzien van de in Parkstad gelegen bedrijventerreinen geconstateerd dat hier veelal dienstverlenende bedrijven in milieucategorie 1 en 2 gevestigd zijn, terwijl deze in principe niet op een bedrijventerrein thuishoren. Dit is noodzakelijk om te voorkomen dat bedrijven in milieucategorieën die inpasbaar zijn in woongebieden ruimte souperen welke gebruikt zou moeten worden door bedrijven van hogere milieucategorieën die aangewezen zijn op het zich kunnen vestigen op een bedrijventerrein. Voor onderhavig plan heeft dit er toe geleid dat in ieder geval bedrijven van milieucategorie 1 niet langer zijn toegestaan omdat deze in principe goed inpasbaar zijn in woongebieden en niet thuishoren op een bedrijventerrein.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de in het vigerende plan aangeduide bedrijvigheid van milieucategorie 1 (gebaseerd op een bedrijvenlijst uit 1994) in de meest recente VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' veelal tot bedrijven van milieucategorie 2 zijn opgeschaald dan wel helemaal niet meer worden genoemd en derhalve niet meer courant zijn. Tevens dient te worden bedacht dat de in het bestemmingsplan 'Kissel-Voskuilenweg 2014' opgenomen regeling voor de bestemming 'Bedrijventerrein' onder artikel 5.4 een afwijkingsbevoegdheid bevat waarmee het college bij omgevingsvergunning kan afwijken ten aanzien van de rechtstreeks toegestane bedrijven ten behoeve van het kunnen faciliteren van bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met de bedrijven die zijn genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3'.

Voor wat betreft de toekenning van de functieaanduiding 'dierenasiel' geldt dat hierbij is verzuimd de functieaanduiding dierenpension over te nemen. Deze omissie zal worden hersteld door aan het perceel de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijvigheid - dierenasiel en dierenpension' toe te kennen.

#### Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- het bouwvlak aan de westzijde van het perceel zal tot in de perceelgrens worden doorgetrokken;
- de functieaanduiding 'dierenasiel' zal worden vervangen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijvigheid - dierenasiel en dierenpension'

#### **Zienswijze 4**

Reclamant 4 is bewoner van het pand Kissel 51A en geeft aan bezwaar te maken tegen het niet aanduiden van het pand Kissel 51A als woning.

##### Reactie gemeente

In 2008 heeft de bewoning van het pand Kissel 51A reeds ter discussie gestaan. Destijds is beoordeeld dat de bewoning plaatsvindt gelieerd aan het op het perceel aanwezige bedrijf. Deze beoordeling alsmede de constatering dat de omstandigheden waaronder de bewoning plaatsvindt niet zijn veranderd rechtvaardigt de toekenning van de status bedrijfswoning. Dit betekent, in tegenstelling tot de toekenning van de status reguliere woning, dat er enkel mag worden gewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Hierbij dient tevens te worden bedacht dat in de directe nabijheid meerdere bedrijfswoningen zijn gelegen.

##### Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan waarbij aan het pand Kissel 51A de functieaanduiding 'bedrijfswoning' wordt toegekend.