

# Heerlen

## VOORSTEL

### **gemeenteraad**

Vergadering:  
gemeenteraad Heerlen

Heerlen,  
17 april 2018

Vergaderdatum:  
30 mei 2018

**Onderwerp**  
Vaststellen facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen'.

Registratienummer:  
BWV-18003103

Agendapunt:  
8

### **Inleiding/aanleiding**

#### *De Bouwverordening*

De Bouwverordening is een gemeentelijke verordening die, naast technische voorschriften ter aanvulling op het Bouwbesluit, ook niet-bouwtechnische eisen bevat voor het bouwen. Dit zijn onder meer stedenbouwkundige voorschriften, regels voor het gebruiken en slopen van gebouwen, parkeernormen en de wijze waarop handhaving door de gemeente plaatsvindt. Inkomende bouwaanvragen worden aan de Bouwverordening getoetst. De bouwverordening heeft op het punt van stedenbouwkundige voorschriften, mede ingegeven door de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen, de afgelopen jaren steeds minder betekenis gekregen. De meeste stedenbouwkundige bepalingen zijn in de vorm van bouwregels in bestemmingsplannen opgenomen. Bepalingen over het parkeren (normering en maatvoering) en maximale bouwmaten bij globale en flexibele plannen zijn echter nog vastgelegd in de Bouwverordening.

#### *Reparatiewet BZK*

De inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK (de wet tot herstel van wetstechnische gebreken en leemten alsmede aanbrenging van andere wijzigingen van ondergeschikte aard in diverse wetsbepalingen op het terrein van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, kortweg 'Reparatiewet BZK') heeft gevolgen voor de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. Door de Reparatiewet zullen de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening na 1 juli 2018 hun (aanvullende) werking voor bestaande bestemmingsplannen verliezen. Deze kunnen niet meer als vangnet dienen en moeten deze (en met name de parkeerbepaling) zijn ondergebracht in het bestemmingsplan.

#### *Facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige Bepalingen Heerlen*

In het facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen worden de nog van belang zijnde resterende stedenbouwkundige bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordening vastgelegd. Dit om te voorkomen dat deze bepalingen per 1 juli 2018 hun werking verliezen. Met name op gebied van parkeren is het van groot belang de werking van deze regels te handhaven.

Een facetbestemmingsplan is een overkoepelend bestemmingsplan dat voorziet in de juridische regeling van een bepaald onderwerp (facet) van ruimtelijk beleid dat voor (een gedeelte van) het grondgebied van een gemeente geldt.

Een facetbestemmingsplan vult een 'regulier' bestemmingsplan op een bepaald onderwerp aan. Een facetbestemmingsplan doorloopt dezelfde ruimtelijke procedure als een 'regulier' bestemmingsplan.

Het plangebied van het facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen' omvat nagenoeg het gehele grondgebied van de gemeente Heerlen. In het facetbestemmingsplan worden geen bestemmingen gegeven, maar worden wel algemene aanvullende regels vastgelegd. Het facetbestemmingsplan zal op die manier het nieuwe 'vangnet' en toetsingskader vormen voor bouw- of aanlegaanvragen waarbij het vigerende bestemmingsplan geen of onvoldoende uitgangspunten biedt bij het bepalen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor bepaalde (bouw)ontwikkelingen.

In het facetbestemmingsplan worden onder meer de volgende onderwerpen geregeld:

- uitvoeringsbepalingen;
- het openbaar gebied;
- de ligging van de voorgevelrooilijn en de achtergevelrooilijn;
- overschrijding voorrooilijnen en bouwhoogten;
- de afstand tussen bouwwerken onderling en de achterste perceelsgrens;
- de hoogte van bouwwerken;
- het erf;
- het splitsen van woningen;
- parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- algemene afwijkingsvoorwaarden.

Bij nieuwe bestemmingsplannen zullen deze aanvullende regels in het plan worden geïncorporeerd. Het facetbestemmingsplan zal dus na verloop van tijd zijn werking verliezen.

#### Stand van zaken procedure

Er is in het kader van het facetbestemmingsplan geen wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd, omdat er geen belangen van andere instanties dan de gemeente Heerlen in het geding zijn.

Het ontwerp van het facetbestemmingsplan heeft met ingang van 7 februari 2018 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Er is een verslag opgesteld van de ingediende zienswijzen (bijlage 2). Het verslag wordt ook als bijlage bij de toelichting van het facetbestemmingsplan opgenomen.

#### **Kader**

Het in procedure brengen van het onderhavige facetbestemmingsplan, is noodzakelijk als gevolg van de Reparatiewet BZK en om een vangnet te behouden.

#### **Kernthema:**

Fysieke Leefomgeving

#### **Bevoegdheid**

Het vaststellen van een (facet)bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

### **Voorstel**

- 1a. alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen;
  - 1b. de zienswijze ongegrond te verklaren van reclamante 1 (BMD Advies namens KPN en van reclamante 3 (M. Kleijnen) conform het bepaalde bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen';
  - 1c. de zienswijze gegrond te verklaren van reclamant 2 (Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu) conform het bepaalde bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen' en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen;
  - 1d. het facetbestemmingsplan "Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen", zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels, toelichting met kenmerk met IMRO identificatienummer NL.IMRO.0917.BP050900W000002-0401 en ondergrond (o\_NL.IMRO.0917. BP050900W000002-0401.dwg) gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Argumenten**

*1.a. Alle zienswijzen zijn correct en tijdig ingediend.*

*1b. De zienswijzen van reclamanten 1 en 3 zijn ongegrond en noodzaken niet tot de gevraagde aanpassingen van het voorliggende facetbestemmingsplan.*

*1b.1 Reclamante 1:*

#### **SAMENVATTING VAN DE ZIENSWIJZE**

Reclamante verzoekt om de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde in artikel 4 lid 5 van het facetbestemmingsplan te veranderen van 3 meter in 45 meter. Dit omdat bij de Honigmannstraat 42 een zendmast van reclamante staat van 45 meter hoog.

#### **VERKORTE WEERGAVE REACTIE GEMEENTE**

Het voorliggende facetbestemmingsplan heeft een aanvullende werking op de vigerende bestemmingsplan. Omdat voor de zendmast op de bovengenoemde locatie een uitputtende regeling, inclusief een maximale bouwhoogte, is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'City-West', is het facetbestemmingsplan niet van toepassing op de zendmast en daarom hoeft artikel 4 lid 5 van het facetbestemmingsplan niet te worden aangepast. Daarnaast leent de bijzondere hoogte van de zendmast zich niet voor een algemene regeling, zoals het facetbestemmingsplan.

*1b.2 Reclamante 3:*

#### **SAMENVATTING VAN DE ZIENSWIJZE**

Het facetbestemmingsplan voldoet niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en is onzorgvuldig voorbereid en tot stand gekomen. Er heeft geen deugdelijke afweging van belangen plaatsgevonden en de nieuwe regels berusten niet op onvoldoende draagkrachtige motivering. Omdat de regels verstrekkende gevolgen hebben, dient aan eenieder voldoende duidelijkheid te worden gegeven over het hoe en waarom van deze verbindende regels.

#### **VERKORTE WEERGAVE REACTIE GEMEENTE**

Het facetbestemmingsplan voldoet wel degelijk aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is opgesteld met het doel om te voorkomen dat -door het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening- bouwwerken

gebouwd kunnen worden die niet voldoen aan deze eisen. De bepalingen zoals opgenomen in het facetbestemmingsplan dragen er aan bij dat -bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning- rekening wordt gehouden met reeds aanwezige gebruik en bouwwerken op naastgelegen percelen. Hierdoor wordt bij rekening gehouden met een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding zijn bij het opstellen van het facetbestemmingsplan de stedenbouwkundige bepalingen tegen het licht gehouden en getoetst aan bestuurlijk vastgestelde ruimtelijke beleidsstukken.

Er is geen sprake van nieuwe regels, omdat de regeling van het facetbestemmingsplan inhoudelijk niet verschilt van de van de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening en de bestuurlijk geaccordeerde stedenbouwkundige beleidsuitgangspunten. Er is dan ook geen sprake van nieuwe beperkingen voor burgers.

In artikel 3 van het facetbestemmingsplan is bepaald in welke gevallen de regels van het facetbestemmingsplan gelden. Als geen sprake is van een geldend bestemmingsplan of beheersverordening geldt de hele regeling van het facetbestemmingsplan. Is er wel sprake van een geldend bestemmingsplan, dan geldt de regeling van het facetbestemmingsplan, echter alleen voor zover het geldend bestemmingsplan niets of een onderdeel niet regelt. In deze gevallen is zowel het geldend bestemmingsplan als het facetbestemmingsplan bepalend voor de planologische mogelijkheden en regels die gelden. Bij nieuwe bestemmingsplannen, die worden vastgesteld ná vaststelling van het facetbestemmingsplan, zullen de regels van het facetbestemmingsplan in het plan worden geïncorporeerd. Het facetbestemmingsplan zal dus na verloop van tijd zijn werking verliezen.

Omdat het facetbestemmingsplan zorgvuldig is voorbereid en bijdraagt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, leidt deze zienswijze niet tot een aanpassing van de regels van het facetbestemmingplan

*1c. De zienswijze van reclamant 2 is gegrond en vraagt om aanpassing van het voorliggende facetbestemmingsplan.*

#### SAMENVATTING VAN DE ZIENSWIJZE

Het bepaalde in artikel 4 lid 8 onder a heeft, in samenhang met het ontbreken van een definitie voor de term 'legale woningen' tot gevolg dat het onduidelijk is of de vergunningen voor de bouw van 21 woningen van reclamant nog kan worden uitgevoerd.

#### VERKORTE WEERGAVE REACTIE GEMEENTE

Uit jurisprudentie volgt dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met een rechtsgeldige vergunning. De bepaling van artikel 4 lid 8 onder a is inderdaad niet geheel duidelijk of de vergunde woningen alsnog kunnen worden gerealiseerd.

Daarnaast is gebleken dat deze bepaling verdergaande consequenties kan hebben dan bedoeld. De bepaling was opgenomen om niet meer woningen te kunnen realiseren dan mogelijk waren op grond van het geldende bestemmingsplan. Er zijn echter situaties mogelijk waarbij de bepaling tot gevolg heeft dat onbenutte woningbouwtitels worden weg bestemd. Gezien het karakter van het facetbestemmingsplan is het ondoenlijk om, zoals wel gebeurt bij een actualiserend bestemmingsplan, in beeld te brengen bij welke locaties dit het geval is.

Gezien deze ongewenste consequenties en de ingediende zienswijze wordt de bepaling van artikel 4 lid 8 onder a meer niet opgenomen in het vastgestelde facetbestemmingsplan.

*1d.1 Het vastleggen van de nog relevant zijnde resterende stedenbouwkundige bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordening in het facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen is noodzakelijk om te voorkomen dat deze bepalingen per 1 juli 2018 hun werking verliezen.*

Het vaststellen van dit facetbestemmingsplan zorgt voor een toetsingskader bij alle aanvragen voor een omgevingsvergunning en levert zo een bijdrage aan het in het stand houden en waar nodig verbeteren van een goede ruimtelijke ordening. Met name op gebied van parkeren is het van groot belang dat er een toetsingskader is, gezien de mogelijke impact hiervan op de omgeving.

*1d.2 Het facetbestemmingsplan is gewijzigd n.a.v. een gegronde zienswijze en enkele ambtelijke wijzigingen, die de duidelijkheid van het plan ten goede komen.*

Het facetbestemmingsplan is gewijzigd ten opzicht van het ontwerp, n.a.v. de ingediende zienswijze van reclamant 2. Daarnaast zijn nog een aantal wijzigingen doorgevoerd. In de toelichting betreft het een verduidelijking van de gevallen wanneer het facetbestemmingsplan van toepassing is, de wijze van toepassing van de algemene afwijkingsvoorwaarden en daarnaast enkele tekstuele wijzigingen die een gevolg zijn van de wijzigingen in de juridische regeling. In de regels is een onderdeel van artikel 4 lid 8 gewijzigd ten gevolge van de zienswijze. Bij de algemene afwijkingsvoorwaarden in artikel 4 lid 11 is de bereikbaarheid bij calamiteiten als voorwaarde toegevoegd. Daarnaast zijn enkele begrippen gewijzigd in artikel 1, waardoor deze aansluiten bij het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Heerlen. Een overzicht van de wijzigingen is terug te vinden in de bijgevoegde Nota van wijzigingen (bijlage 3). Dat sprake is van een gewijzigd vastgesteld plan dient, in het kader van de rechtsbescherming van eventuele belanghebbenden, expliciet onderdeel uit te maken van de te publiceren besluitvorming.

*2. Het vaststellen van exploitatieplan is niet verplicht, noch noodzakelijk.*

Het facetbestemmingsplan zorgt niet voor nieuwe bouw mogelijkheden. Daarom is er 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

Product: Bestemmingsplannen

Kostenplaats: 60810006

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Begroot              | € 77.676,- |
| Geboekt tot voorstel | € 5.849,-  |
| Verplichtingen       | € 33.963,- |
| Saldo                | € 37.864,- |
| Voorstel             | € 325,-    |
| Eindsaldo            | € 37.539,- |
| Reserveringen        | --         |

### **Communicatie**

De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. In dit stadium zal de bekendmaking in de Nederlandse Staatscourant en de gemeentelijke website verschijnen. De officiële bekendmaking is tevens te raadplegen via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Het vastgestelde bestemmingsplan is vanaf de datum van ter inzagelegging, digitaal te raadplegen op het landelijke portaal [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Evaluatie**

n.v.t.

### **Planning, procedure en uitvoering**

Ingevolge artikel 3.8 van de Wro beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het facetbestemmingsplan. Na de vaststelling door de gemeenteraad vindt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk na 6 weken, terinzagelegging van het facetbestemmingsplan plaats. Gedurende de terinzageleggingstermijn van 6 weken kunnen diegenen die (tijdig) zienswijzen hebben ingediend en diegenen die zich niet kunnen vinden in de ten opzichte van het ontwerp facetbestemmingsplan doorgevoerde wijziging in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De vaststelling van het facetbestemmingsplan is voorzien voor de raadsvergadering van 30 mei 2018.

### **Bijlagen**

1. Het facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige Bepalingen Heerlen, bestaande uit toelichting, verbeelding en regels;
2. Zienswijzennota facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen;
3. Nota van wijzigingen facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris a.i,  
mr. M.A.J. Oosterwijk-Keulers

de wnd. burgemeester  
E.G.M. Roemer

*Dit voorstel is digitaal ondertekend en is daarom niet voorzien van handtekeningen.*

## raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 april 2018

registratienummer BWV-18003103;

gezien het advies van de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling;

### **besluit:**

- 1a. alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen;
  - 1b. de zienswijze ongegrond te verklaren van reclamante 1 (BMD Advies namens KPN en van reclamante 3 (M. Kleijnen) conform het bepaalde bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen';
  - 1c. de zienswijze gegrond te verklaren van reclamant 2 (Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu) conform het bepaalde bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen' en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen;
  - 1d. het facetbestemmingsplan "Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen", zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels, toelichting met kenmerk met IMRO identificatienummer NL.IMRO.0917.BP050900W000002-0401 en ondergrond (o\_NL.IMRO.0917. BP050900W000002-0401.dwg) gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad der gemeente Heerlen van 30 mei 2018.

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

E.G.M. Roemer