Inspraak- en vooroverlegnota
bestemmingsplan Heerlen-West

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Heerlen-West heeft met ingang van 1 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van inspraak. In week 29 en week 30 hebben voornamelijk digitale en ook een viertal fysieke informatiemomenten plaatsgevonden. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
Dit verslag bevat een overzicht van de ingediende inspraak- en overlegreacties.

INSPRAAKREACTIES

In totaliteit hebben wij 14 inspraakreacties ontvangen.

Inspreker 1
Volgens inspreker is de voor het object Valkenburgerweg 149 de in 2007 uitgevoerde woningsplitsing niet in het voorontwerp bestemmingsplan "Heerlen-West" verwerkt.
Bij de aankoop van het object is het pand in twee appartementsrechten opgesplitst, waarbij later aan de "nieuwe" woning het huisnummer Zuster Xavier Nolenslaan 4 is toegekend. Inspreker is - in privé – eigenaar van het pand Valkenburgerweg 149, de eigenaar van Zuster Xavier Nolenslaan 4 is Camelot beheer bv (gevestigd op Valkenburgerweg 149).
Sinds de splitsing/ingebruikname worden alle zakelijke lasten voor beide objecten afzonderlijk in rekening gebracht.
Inspreker verzoekt, gelet op het vorenstaande, om een correcte verwerking in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie gemeente
Het door inspreker gestelde en de aangeleverde stukken zijn onderzocht. In tegenstelling tot de veronderstelling van inspreker is er bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan ten aanzien van het perceel aan de Valkenburgerweg 149 geen sprake van een fout in de voorgenomen planologische regeling.
Hoewel er, klaarblijkelijk, een privaatrechtelijke splitsing heeft plaatsgevonden heeft inspreker destijds verzuimd een verzoek bij onze gemeente in te dienen een en ander planologisch te laten borgen. Een procedure voor het planologisch splitsen van het pand Valkenburgerweg 149 is dan ook niet doorgevoerd.
De documenten die toegezonden zijn, hebben enerzijds betrekking op de constatering dat enkele ondergeschikte gebouwdelen vergunningvrij zijn en anderzijds op de huisnummertoekenning Zuster Xavier Nolenslaan 4. De huisnummertoekenning is, blijkt uit het besluit, gebaseerd op de omstandigheid dat uit de Bag blijkt dat Camelot beheer bv eigenaar van het betreffende gebouwdeel is. De privaatrechtelijke situatie en de huisnummertoekenning op grond van de Bag-registratie leiden echter niet tot de conclusie dat er sprake is van een vergunning voor een twee-aan-een-woning. Er bestaat dan ook geen aanleiding om de verzochte wijziging op basis van de overlegde documenten door te voeren.

Hoewel inspreker dit niet uitdrukkelijk verzoekt, er wordt immers verondersteld dat de planologische toestemming voor dubbele bewoning al eerder afgegeven is, wordt deze inspraakreactie tevens aangemerkt als een verzoek om alsnog de bouwaanduiding twee-aaneen toe te kennen.

Uit het oogpunt van volkshuisvesting levert het splitsen van deze woning geen ongewenste situatie op. Voor het overige zien wij geen redenen om aan te nemen dat na de splitsing niet aan de overige in het bestemmingsplan opgenomen regels, zoals bijvoorbeeld de parkeernormering, kan worden voldaan. De verantwoordelijkheid te handelen in overeenstemming met de betreffende

planregels ligt in beginsel bij inspreker of diens rechtsopvolger. De benodigde parkeervoorzieningen bijvoorbeeld dienen op eigen terrein aan te worden gelegd.

Resumé
Hoewel de inspraakreactie ongegrond is, leidt deze toch tot aanpassing van het bestemmingsplan. De regeling voor het perceel wordt aangepast. Voor het huidige bouwperceel zal de aanduiding "twee-aaneen" worden opgenomen.

Daarna ziet de verbeelding bij het bestemmingsplan er voor de onderhavige locatie als volgt uit.

Inspreker 2
Inspreker geeft aan dat de gemeente op grond van onjuiste of onvolledige feiten de conclusie ten aanzien van het pand Valkenburgerweg 67 heeft getrokken dat de mogelijkheid een woning te realiseren vervalt.
In het "Overzicht onbenutte planologische titels" wordt vermeld dat het volledige pand is verbouwd ten behoeve van dienstverlening (kantooractiviteiten). Die beschrijving is niet juist.

Het pand ziet er uit als en is een woonhuis op de hoek van een rij architectonisch overeenstemmende en aaneengesloten woonhuizen. Het pand is niet verbouwd tot kantoorpand, noch aan de buitenzijde, noch aan de binnenzijde. Ook de tuin is geheel intact, daar zijn bijvoorbeeld geen parkeerplaatsen aangelegd.

De begane grond en de eerste verdieping zijn als kantoor in gebruik, de oorspronkelijke kamers en keuken op de begane grond en de slaapkamers op de eerste verdieping zijn allen intact. Uitsluitend de inrichting bepaalt het huidige gebruik, maar dat kan geen wijziging van de formele bestemming tot gevolg hebben.

Daarnaast is op de tweede verdieping een volledig ingericht woonappartement (bestaande uit: woonkamer, twee slaapkamers, badkamer en keuken) aanwezig. Op dit moment staat het appartement leeg.

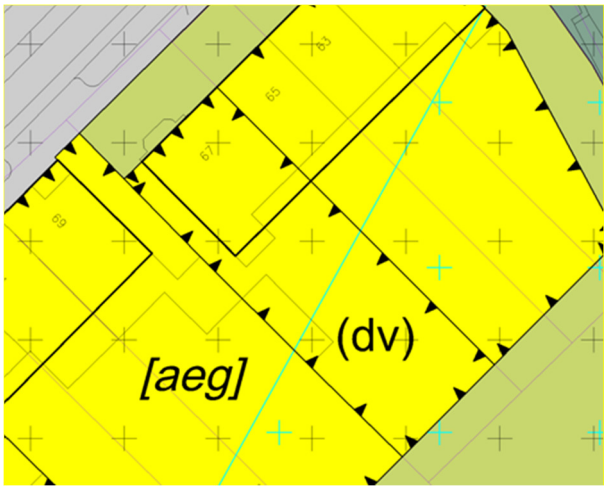
Inspreker concludeert op grond van het voorgaande dat de oorspronkelijke plangebiedsconclusie niet in stand kan blijven. Het pand is immers een reguliere halfvrijstaande woning in een aaneengesloten rij woningen die weliswaar momenteel grotendeels al kantoor in gebruik is, maar met eenvoudige aanpassingen en een andere inrichting gewoon weer als woning te gebruiken is. Daarvoor hoeft geen enkele verbouwing plaats te vinden. Bovendien bevindt zich in het pand een volledig ingericht woonappartement dat door een bestemmingsplanwijziging niet meer gebruikt zou kunnen worden.

Reactie gemeente
Inspreker geeft aan dat wij bij het laten vervallen van de woonfunctie van onjuiste of onvolledige feiten zijn uitgegaan. Er wordt onder andere gewezen op de formulering in het "Overzicht onbenutte planologische titels" dat het pand volledig is verbouwd ten behoeve van dienstverlening en dat het pand oorspronkelijk als woning is gebouwd en ook de uitstraling van een rijwoning heeft.
De formulering in het "Overzicht onbenutte planologische titels" is inderdaad enigszins ongelukkig gekozen en niet juist. Deze omstandigheid en het gegeven dat het pand ooit als een rijwoning is gebouwd heeft echter - in tegenstelling tot het standpunt van inspreker - niet dwingend tot gevolg dat de conclusie, om op grond van beleidsmatige overwegingen de woonfunctie te schrappen, niet in stand dient te blijven. Alvorens daar uitsluitsel over zal worden gegeven, wordt hierna kort op onze werkwijze ingegaan.

Bij de voorafgaand aan het opstellen van dit voorontwerp bestemmingsplan uitgevoerde gebiedsinventarisatie is onder andere voor het gehele plangebied in beeld gebracht welke panden aan de oorspronkelijke woonfunctie onttrokken zijn. Bij locaties waar op grond van het vigerende bestemmingsplan of een verleende ontheffing naast de woonfunctie nog een andere functie is toegestaan, wordt onderzocht of er op het moment van de inventarisatie gewoond wordt. Bij twijfel wordt de Basisregistratie Personen (BRP) geraadpleegd. In het onderhavige geval is ons niet gebleken dat er nog personen op het adres zijn ingeschreven en hebben wij de woonfunctie als zijnde onbenut bestempeld. Het gevolg van deze constatering was dat op grond van de provinciale, regionale en gemeentelijke regels over wonen de woonfunctie geschrapt diende te worden.

Hoewel bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de inventarisatie van de vergunde situatie altijd zeer zorgvuldig door ons wordt aangepakt, heeft dit in het onderhavige geval niet direct tot het juiste resultaat geleid. Onterecht is de aanname gedaan dat het gebruik van het gehele pand ten behoeve van dienstverlening is vergund, althans bij nadere beschouwing hebben wij een dergelijke vergunning niet in onze archieven aangetroffen.
Vanwege deze - ons inziens - onjuiste aanname is het ook niet aangebracht om over te gaan tot het schrappen van de woonfunctie voor het gehele pand.
Wij willen uitdrukkelijk vooropstellen dat het, mede gelet op het karakter van de Valkenburgerweg als overwegende woonstraat, onze voorkeur heeft dat het gehele pand op termijn als - één halfvrijstaande grondgebonden woning in gebruik zal worden genomen.
Uit het oogpunt van volkshuisvesting levert het tijdelijk in stand laten van de woonfunctie op de verdieping in combinatie met de op grond van het vigerende bestemmingsplan "Heerlen-West" op de begane grond toegelaten dienstverlenende activiteiten echter niet dwingend een ongewenste situatie op.

Resumé
Hoewel de inspraakreactie ongegrond is, leidt deze vanwege de hiervoor uiteengezette redenen toch tot aanpassing van het bestemmingsplan.
De regeling voor het perceel wordt aangepast. Het huidige bouwperceel (Valkenburgerweg 67) krijgt net als de aangrenzende panden (nummers: 63 en 65) de bestemming "Wonen" met de aanduiding "aaneengesloten" en tot slot zal voor de begane grond een aanduiding "dienstverlening" worden opgenomen.
Daarna ziet de verbeelding bij het bestemmingsplan er voor de onderhavige locatie als volgt uit.



Inspreker 3
Insprekers geven aan dat zij achter het verwijderen van de horecabestemming van de panden Welterkerkstraat 5 en Weltertuijnstraat 53 staan, omdat vanwege de reeds bestaande horeca-activiteiten – friture Happy Frites (Weltertuijnstraat 51) en café Teerling (Welterkerkstraat 7) – welke gevestigd zijn op de hoek Welterkerkstraat/Weltertuijnstraat regelmatig geluid- en geuroverlast ervaren wordt. Hierover is reeds een groot aantal meldingen bij de gemeente gedaan.

Omdat het in de toekomst toestaan van horeca voor omwonenden tot meer overlast zal leiden, wordt aangegeven dat de voorgestelde wijziging gesteund wordt, waarbij wordt verzocht deze wijziging ook voor de locaties Welterkerkstraat 5 en Weltertuijnstraat 53 door te voeren.

Reactie gemeente
Insprekers geven aan regelmatig overlast te ondervinden van de horecazaken aan de Welterkerkstraat 7 en de Weltertuijnstraat 51. Actuele klachten over overlast zijn niet bij ons bekend en ook niet in onze registratiesystemen terug te vinden.

Aan het verzoek om de horecafuncties voor de locaties Welterkerkstraat 7 en Weltertuijnstraat 51 te schrappen, zal geen medewerking worden verleend. De locaties zijn ten behoeve van een horecafunctie in gebruik en in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Het horecabeleid, dat uitgaat van het in stand houden van de bestaande horeca in de wijken, staat ook niet in de weg aan het handhaven van de horecafunctie. In de horecavisie is in paragraaf 3.5 "Horeca buiten het centrum" het volgende opgenomen.

> *Behoud huidig voorzieningenniveau*
> *Ook buiten het centrum van Heerlen kan horeca grote waarde hebben voor het woon- en leefklimaat. Horeca heeft in buurten, wijken en dorpen van de gemeente zowel een functionele (lokale snackbar), als een sociale (buurtcafé) en ondersteunende rol (sportkantine, horeca bij culturele voorziening en/of cultureel erfgoed).*

Dergelijke functies verdragen zich in de regel, mits de uitbater zich aan de milieuregelgeving houdt, ook goed met in de nabijheid gelegen woonfuncties. Wij hebben geconstateerd dat daar ook in het onderhavige geval sprake van is.

Ten overvloede, de reden voor het schrappen van de horecafuncties voor de panden Welterkerkstraat 5 en Weltertuijnstraat 53 is ook niet gelegen in de noodzaak overlast te voorkomen.

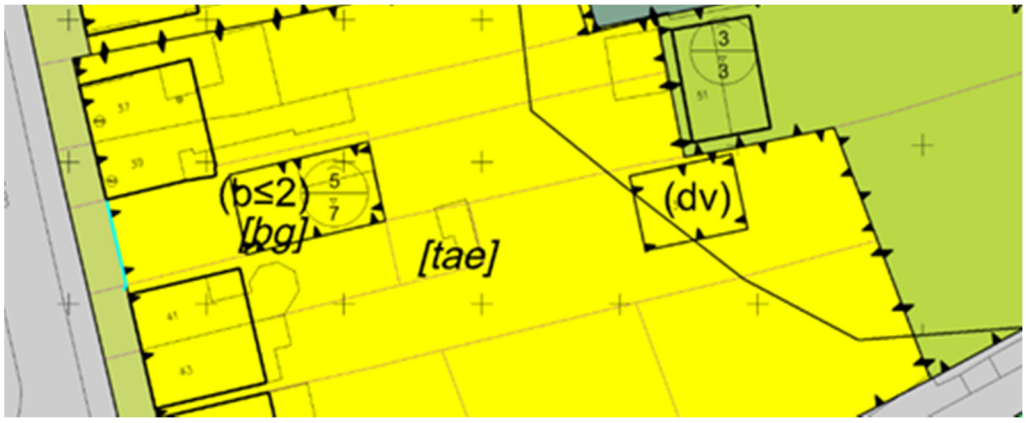
Résumé
Deze inspraakreactie leidt in het ontwerpbestemmingsplan niet tot wijzigingen ten opzichte van de in het voorontwerp bestemmingsplan voor de panden Welterkerkstraat 7 en Weltertuijnstraat 51 opgenomen regeling.

Inspreker 4
Inspreker is in het bezit van een vergunning voor het aanbieden van kleinschalige trainingen en huiswerkbegeleiding in het op zijn perceel gelegen bijgebouw met huisnummer 43a.
Er bestaat geen bezwaar tegen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan bestaat, mits de verstrekte vergunning ook in de nieuwe situatie van kracht blijft.

Inspreker verzoekt om een schriftelijke reactie waaruit blijkt dat de vergunde activiteiten door kunnen gaan na de wijziging van de bestemming van perceel 43a.

Reactie gemeente
Bij besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 mei 2017 is aan inspreker inderdaad een vergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik van de tuinberging ten behoeve van kleinschalige trainingen en huiswerkbegeleiding. Dergelijke activiteiten passen binnen de functie "dienstverlening".
Bij de aanpassing van voorontwerp naar ontwerp bestemmingsplan zal ter plaatste van de tuinberging dan ook een aanduiding 'dienstverlening' worden opgenomen.

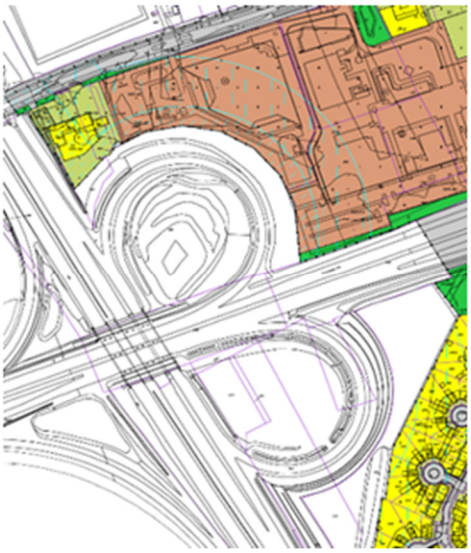
Résumé
De inspraakreactie is gegrond. Op de verbeelding behorende bij het ontwerp bestemmingsplan is ter plaatse van het bijgebouw de functieaanduiding "dv" (dienstverlening) opgenomen.

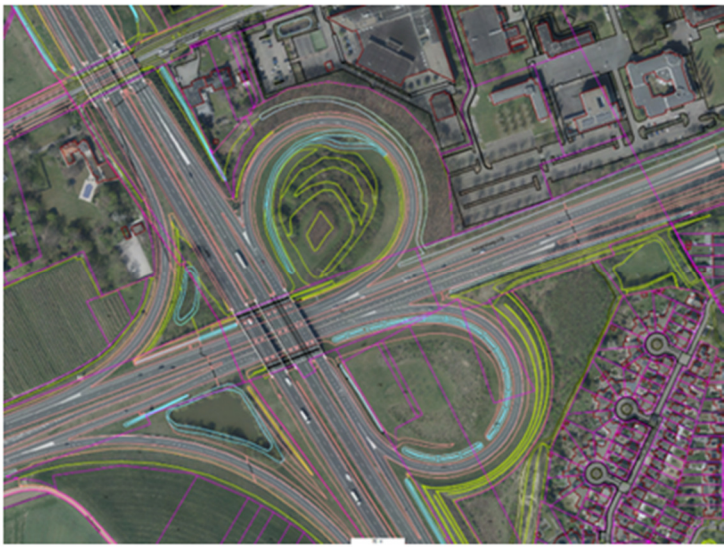


Inspreker 5
Inspreker geeft aan dat de situatietekening die voor het bestemmingsplan gebruikt is niet actueel is. De afslag van de A76 naar de A79 is hierin niet verwerkt en ook blijkt niet dat de gemeente eigenaar van het gebied tussen de achtertuinen van de woningen aan de Prof. Van Itersonstraat tot aan de A76 is. Verzocht wordt dit te corrigeren.

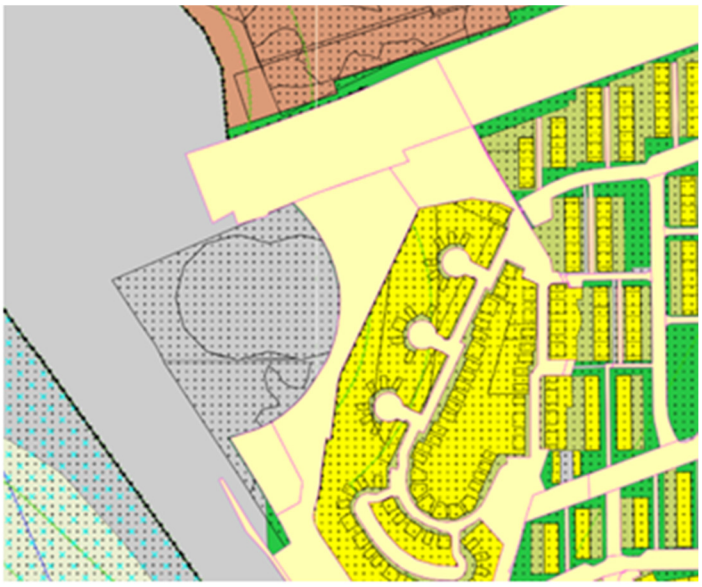
Reactie gemeente
Naar aanleiding van het door inspreker gestelde heeft een controle van de stukken behorende bij het bestemmingsplan plaatsgevonden. Wij hebben geen fouten in het gebruikte kaartmateriaal kunnen ontdekken.
De verbeelding is getekend op een actuele digitale ondergrond, samengesteld uit de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) en kadastrale begrenzingen. Bij de controle hebben wij geen inconsistenties tussen de verbeelding en de luchtfoto 2021 kunnen ontdekken.

Wellicht bedoelt inspreker aan te geven dat het knooppunt Kunderberg, of in ieder geval het gedeelte daarvan dat binnen de grenzen van de gemeente Heerlen gelegen is, buiten het plangebied "Heerlen-West" gelegen is. Dit is een correcte constatering. Het knooppunt maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied" dat op 27 november 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld.



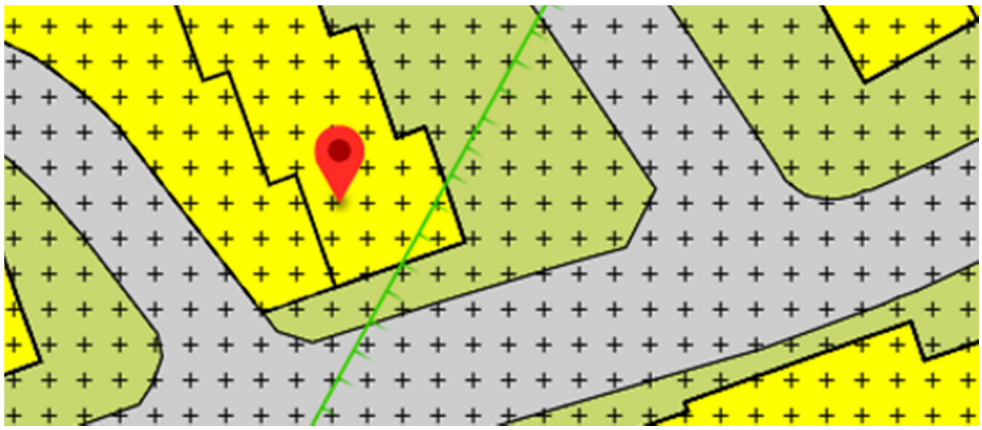


De constatering dat de gronden tussen de toe- en de afrit van de A76-A79 eigendom van de gemeente Heerlen zijn, is correct. Zie hiervoor de onderstaande afbeelding. De gele vlakken zijn gemeente eigendom. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd voor een gebied, het bestemmingsplan regelt niet de eigendomssituatie.



Résumé
Op grond van hetgeen inspreker aanvoert, bestaat geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen.

Inspreker 6
In het verleden heeft inspreker de mogelijkheden bekeken om naast de bestaande woning een uitbouw te realiseren. De woning is relatief ver naar achteren op het kavel gelegen, waardoor – wanneer ook nog rekening wordt gehouden met de stand van de zon - aan de achterzijde maar beperkt ruimte is. Doordat de zijgevel aan een andere straat (de Pater Romboutslaan) gelegen is, wordt deze ook als voorgevel aangemerkt. Op grond van de nu in het voorontwerp voorgestelde regeling is er geen mogelijkheid voor een uitbouw aan de zijkant.



Inspreker heeft met verwondering naar enkele in het voorontwerp bestemmingsplan voor andere locaties doorgevoerde aanpassingen gekeken. In het verleden zijn er in Welten enkele verbouwingen gedaan die plaats hebben gevonden in de bestemming “Tuin”. Inspreker geeft aan dat de wethouder destijds ook geen duidelijke verklaring kon geven waarom daar wel van het geldende bestemmingsplan was afgeweken. In het voorliggende voorontwerp zijn deze verbouwingen “gelegaliseerd” door de bestemming “Wonen” toe te passen.

Inspreker geeft aan dat op 27 juli 2015 een vergunning voor een tuinafscheiding is verleend. Het betreft betonnen elementen die op een gestorte fundering zijn geplaatst. Aan de buitenzijde is toen een groenvoorziening aangebracht om het groene beeld van de wijk te ondersteunen en te versterken. Ter illustratie zijn de volgende afbeeldingen toegevoegd.

Vooraanzicht

Hoekaanzicht

Zijaanzicht

Tuinaanzicht zijzijde

Tuinaanzicht zij- en achterzijde

Inspreker verzoekt, gelet op de reeds aanwezige structurele elementen, de ligging van de woning op het perceel en de gelijksoortige situaties in de wijk, om de bestemming van het perceeldeel naast de woning tot aan de structurele betonelementen om te zetten van de bestemming "Tuin" naar "Wonen". Dit zodat het in de toekomst eenvoudiger is om een vergunning aan te kunnen vragen voor een structurele berging naast de woning en de woning tevens levensloop bestendig te kunnen maken.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de stelling van inspreker dat de verantwoordelijk wethouder enkele jaren geleden geen duidelijke uitleg kon geven waarom op bepaalde locaties wel van het bestemmingsplan was afgeweken, is navraag bij de destijds betrokken stedenbouwkundige gedaan. Daaruit blijkt dat die duidelijke uitleg wel degelijk, aan de hand van de door inspreker genoemde locaties, in aanwezigheid van de wethouder verstrekt is.
Dat betekent overigens niet dat we geen begrip voor inspreker hebben in zijn poging de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan "Heerlen-West" aan te grijpen de discussie nogmaals te voeren. De uitkomst van de afweging wijzigt in dit geval echter niet. Op de redenen hiervoor wordt hierna ingegaan.

De door inspreker genoemde voorbeelden vallen grofweg in de volgende twee categorieën uiteen.

1. Vergelijkbare uitbreidingen (aanbouwen of garages) die reeds geruime tijd (vaak tientallen jaren) bestaan en in ieder geval al bestonden voor de vaststelling en de goedkeuring van het bestemmingsplan "Heerlen-West". Aan bedoelde uitbreidingen wordt in die vorm, vanwege de stedenbouwkundige onwenselijkheid, geen medewerking meer verleend. Hieronder wordt uitgebreider op de afweging met betrekking tot het perceel van inspreker ingegaan.
2. Uitbreidingen, waarbij geen sprake is van een met het voornemen van inspreker vergelijkbare situatie, bijvoorbeeld doordat niet tot in de perceelgrens wordt gebouwd, de bestaande rooilijnen in een gebied wel in acht worden genomen of na de uitbreiding voldoende tuin en/of groengebied resteert.

Aan het verzoek van inspreker om verruiming van de bebouwingsmogelijkheden wordt om de navolgende redenen geen medewerking verleend.
Een algemeen - beleidsmatig - uitgangspunt dat bij het opstellen van bestemmingsplannen gehanteerd wordt, is dat het bouwen voor de voorgevelrooilijn vanwege het negatieve effect op het straatbeeld niet gewenst is. De bebouwingsrooilijn zou dan verspringen en dit zorgt in de regel voor een zeer rommelig straatbeeld. In het voorliggende geval is sprake van een straat met aan de ene zijde rijwoningen die dicht op de weg gelegen zijn en aan de andere zijde woningen met grote, groene voor- en zijtuinen. Door deze grote tuinzones wordt een open, ruim en groen straatbeeld gecreëerd. Door voor de voorgevel een aanbouw te realiseren wordt dit open, groene straatbeeld aangetast. Daarnaast liggen de voorgevels van de woningen met voortuinen allemaal ongeveer op gelijke afstand van de straat. Door bij één van de woningen toe te staan dat voor de voorgevel wordt (aan)gebouwd, bestaat er een grote kans op precedentwerking waardoor er in de gehele straat een rommelig beeld zou kunnen ontstaan door verspringende voorgevels.
Op het moment dat er een aanbouw zou worden toegestaan voor de voorgevel van de woning, zou dit betekenen dat de muur direct langs het trottoir meer dan 3 meter hoog zou worden wat nog een extra argument is om op deze plek voor de voorgevel van de woning geen aanbouwen toe te staan.

De reeds aanwezige en de 27 juli 2015 door ons vergunde betonnen erfafscheiding wordt door inspreker als een ondersteunend argument in zijn pleidooi voor de verruiming van de bebouwingsmogelijkheden gebruikt. In deze argumentatie kunnen wij inspreker niet volgen. In het kader van de vergunningverlening is weliswaar geconstateerd dat de aangevraagde erfafscheiding binnen de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan Heerlen West past, maar dit betekent in dit geval niet dat van een gewenste stedenbouwkundige toestand kan worden gesproken.
Doordat het perceel hoger gelegen is dan het aangrenzende trottoir en de groene aankleding geen duurzaam element is – deze kan immers op elk moment eenvoudig verwijderd worden – ontstaat langs het trottoir een betonnen wand van meer dan 2 meter (vanaf het trottoir gemeten) hoog. Hetgeen vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt geen gewenste toestand is.

Résumé
Hetgeen inspreker aanvoert, vormt geen aanleiding voor het oordeel dat de voor zijn percelen opgenomen regeling niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Er bestaat dan ook geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen.

Inspreker 7
Inspreker reageert vanwege het voornemen om de mogelijkheid van het realiseren van een woning op het perceel De Doom 39a schrappen. Inspreker heeft bezwaar tegen de voorgenomen aanpassing.
Ter plaatse is op dit moment de werkplaats gevestigd met aan de voorzijde parkeerplaatsen en een toegang tot de werkplaats, het achtergelegen deel van het perceel is als tuin ingericht.
Het pand De Doom 39 is ook eigendom en de achteringang van dit pand – met een woonbestemming – is enkel via het perceel 39 a bereikbaar.

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel De Doom 39a een woonbestemming en deze wil inspreker graag behouden. Inspreker heeft het plan om na het verplaatsen, beëindigen of opheffen van het bedrijf op dit perceel een woning voor zichzelf te realiseren.

Reactie gemeente
Het is bij ons bekend - en wij zijn ons ervan bewust - dat ter plaatse van het perceel De Doom 39a een bedrijf – een timmerwerkplaats – wordt bedreven. In het verleden was het niet ongebruikelijk dat dergelijke bedrijvigheid vanuit de woonomgeving werd uitgeoefend.
Inmiddels zijn de meeste – ambachtelijke - bedrijven uit de woonomgeving verdwenen. Het bedrijf van inspreker heeft er tot op de dag van vandaag niet voor gekozen naar een bedrijventerrein te verhuizen. De noodzaak daartoe bestaat ook niet direct aangezien het geldende én het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Heerlen-West” een bedrijf ter plekke toelaten.

Het gedeelte van de bouwkavel aan de straatzijde, waar op grond van het geldende bestemmingsplan nog de mogelijkheid wordt geboden een aaneengesloten woning te bouwen, wordt in de huidige situatie gebruikt als parkeerterrein (zie de onderstaande afbeelding).

Vanwege het ontbreken van een reeds gerealiseerde woning of een ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning is de locatie aangemerkt als "onbenutte bouwtitel".

Het verzoek van inspreker om behoud van de mogelijkheid ter plaatse een woning te bouwen is duidelijk. Echter, strikt formeel bezien, bestaat er voor ons college slechts een beperkte afwegingsruimte aangezien - vanwege afspraken en/of verplichtingen die met de Provincie Limburg en de regio Zuid-Limburg zijn aangegaan - onbenutte bouwtitels bij de actualisering van een bestemmingsplan moeten worden weg bestemd.

Hierna zal - vanwege de hiervoor aangehaalde afspraken en verplichtingen - op de werkwijze bij het actualiseren van bestemmingsplannen worden ingegaan.
Op 27 januari 2021 heeft de gemeenteraad van Heerlen het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" vastgesteld. De onderbouwing van de werkwijze - met betrekking tot het schrappen van solitaire bouwtitels - ziet er sindsdien als volgt uit.

- De Omgevingsverordening Limburg bepaalt dat:
  "Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg";
- In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt gekozen voor 'gestructureerde concentratie'. Dat wil zeggen concentratie van ontwikkelingen binnen de centra en de centrumkernen. Hierdoor kan ook de voorzieningenstructuur beter in stand worden gehouden, in combinatie met een gerichte strategie om ook voorzieningen en andere ontwikkelingen te concentreren in de grote kernen. Hier hebben ook kleinere kernen zonder eigen voorzieningen baat bij, aangezien er binnen een redelijke straal ruim voldoende voorzieningen overeind kunnen blijven. Uitbreidingslocaties zijn schadelijk voor steden en dorpen om diezelfde reden.
  De structuurvisie bepaalt dat sprake is van een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Deze drie opgaven kunnen echter niet altijd één-op-één in de tijd gelijk lopen.

  Om invulling te geven aan de hiervoor omschreven opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten diverse beleidsafspraken gemaakt:
  - afspraak II; de planvoorraad maximaal inperken door het schrappen van onbenutte bouwmogelijkheden en plancapaciteiten voor woningbouw;
  - afspraak VI; Om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwplannen aan de vastgestelde programmering toe te voegen, dienen deze initiatieven te worden gecompenseerd. Conform beleidsafspraak VI gebeurt dit middels direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit niet mogelijk is gelden de volgende opties:
    - Financiële compensatie (max. 5 woningen) middels de financiële compensatieregeling waarvan de middelen in een sub-regionaal sloopfonds vloeien;
    - Gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit;
    - Het schrappen van harde plancapaciteit in de woningmarktprogrammering in de verhouding 1:4 of de verhouding 1:1 bij gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden. Rijksmonumenten zijn uitgezonderd van de compensatieplicht.
- Met de inwerkingtreding van het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" (hierna: "Beleidsregel Ruim Baan") wordt het hiervoor omschreven principe van compensatie losgelaten wanneer er sprake is van een goed woningbouwplan.

het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan" vormt daarmee enkel een aanvulling op beleidsafspraak VI voor goede woningbouwplannen en enkel in die zin dat voor dergelijk plannen (wat deze ook mogen zijn) geen compensatie meer is vereist. De overige beleidsafspraken (aanwijzingen) blijven onverkort van kracht. Dit betekent dat daarmee geen aanpassing van beleidsafspraak II is beoogd.

Er is sprake van een goed woningbouwplan zoals bedoeld in het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan" indien aan de volgende drie criteria kan worden voldaan:

- Maatschappelijke meerwaarde;
- Planologisch aanvaardbaar;
- (sub)regionaal afgestemd: de (sub)regio bepaalt of een plan aan de subregionale programmering wordt toegevoegd dan wel op Zuid-Limburgse schaal zijn afgestemd.

Onderdeel van "Beleidsregel Ruim baan" is het 'use it or lose it' principe. Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen 2 jaar na afstemming in de sub-regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de sub-regionale woningmarktprogrammering. Dit om de gewenste flexibiliteit in het systeem te brengen.
Aanleiding voor die beleidsregel zijn de gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt. Ondanks de voorspelde krimp ontstaan er in bepaalde segmenten tekorten. De afgelopen jaren is – ten opzichte van de aanvangsperiode een tiental jaren geleden - sprake van een drastische afname van het maatschappelijke draagvlak voor het schrappen van solitaire bouwtitels.

De criteria voor 'goede woningbouwplannen' zijn opgenomen in de beleidsregel. Het gaat om plannen die een maatschappelijke meerwaarde hebben, planologisch aanvaardbaar zijn en plannen die regionaal zijn afgestemd. In deze fase van de procedure gaat het om het aantonen van de maatschappelijke meerwaarde en het onderbouwen van de behoefte. De beleidsregel zegt daarover het volgende:

Een woningbouwplan is van maatschappelijke meerwaarde indien bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad

Tenslotte is als voorwaarde gesteld dat de toe te voegen woningen betaalbaar moeten zijn. Ze dienen te worden gerealiseerd in ofwel het sociale of middenhuursegment (max. € 763,-/mnd. resp. max. € 1000,-/mnd.), ofwel het koopsegment voor de doelgroep starters en/of senioren tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens 2022: € 355.000,-). NB: voor studio's (25 – 50 m2) maximale huurprijs afspreken van €440 zodat deze qua prijs geschikt/bereikbaar zijn voor jongeren tot 23 jaar.
Woningen die qua prijssegment niet passen binnen deze criteria, kunnen enkel worden toegevoegd met compensatie in de vorm van sloop, en als dat niet mogelijk is en mits er sprake is van niet meer dan 5 woningen, door financiële compensatie in het regionaal transformatiefonds. Voor appartementen bedraagt de bijdrage € 6250,- per appartement, voor grondgebonden woningen € 7900,- (tussenwoning) of € 8666,- (hoekwoning) per woning.

Gelet op het voorgaande is het ons inziens aangebracht en gerechtvaardigd om bij de actualisering van onder andere het voorliggende bestemmingsplan en bij het opstellen van een regeling voor het onbenutte bouwkavel van inspreker aan te sluiten bij de gedachte van het structuurvisiebesluit "Beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen".

Heerlen heeft namelijk ook als ambitie om de woonkwaliteit in de suburbane (ruim opgezette) woonwijken verder te verbeteren, onder meer door bestaand (leegstaand) vastgoed of braakliggende plekken te benutten voor nieuwe woonfuncties. Daarbij wordt nadrukkelijk gestreefd naar een goede kwaliteit voor iedere toe te voegen woning. Maar dit vereist wel een grote zorgvuldigheid omdat suburbane wijken vaak al een hoge woningdichtheid (aantal woningen per

hectare) hebben. Verdere verdichting kan onbedoeld zo maar leiden tot een slechtere woonkwaliteit en dus een verminderde leefbaarheid. Plannen op binnenterreinen of achtererven zijn hier typische voorbeelden van. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen is hier toch kans op een goed woningbouwplan, bijvoorbeeld wanneer het achtererf grenst aan een andere straat. Dit is van geval tot geval apart te beoordelen.

Concreet betekent dit dat - onder andere – het voor de nog onbebouwde kavel van inspreker bij nader inzien niet aangebracht is de bouwmogelijkheden direct weg te bestemmen. In plaats daarvan wordt voor een enigszins afwijkende aanpak gekozen.
Die aanpak komt er globaal op neer dat de onbenutte solitaire bouwtitel voor de duur van 5 jaar terugkeert in het nieuwe bestemmingsplan. Voor de locaties die het betreft, zal daartoe een aanvullende regeling worden opgenomen.
Daarbij zal naast de reguliere bestemmingsregels voor de bestemming "Wonen", - gekoppeld via een aanduiding - een bepaling worden opgenomen dat het uiteindelijk in te dienen bouwplan moet voldoen aan de hiervoor aangehaalde criteria uit het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim Baan" of diens rechtsopvolger. Daarnaast zal de bouwmogelijkheid uiterlijk vijf jaar na de onherroepelijkheid van het bestemmingsplan vervallen en is dus in de tijd beperkt, waarmee ook tegemoet wordt gekomen aan de in het provinciale en het regionale beleid neergelegde uitgangspunten.

De in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen periode van 5 jaar geeft inspreker ons inziens voldoende tijd om, wanneer gekozen wordt voor het bouwen van een woning ter plaatse, op zoek te gaan naar een alternatieve bedrijfslocatie.

Résumé
De inspraakreactie is gegrond. Voor het huidige bouwperceel zullen de volgende aanduidingen worden opgenomen:
- 'specifieke bouwaanduiding – bouwvlak solitaire bouwtitel';
- 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd solitaire bouwtitel'; en
- 'sba-ghbh1sb'.

De laatste aanduiding betekent dat de mogelijk te realiseren woning een goothoogte van maximaal 9,00 en een bouwhoogte van maximaal 12,00 meter mag hebben.

Op de verbeelding bij het bestemmingsplan ziet de onderhavige locatie er als volgt uit.

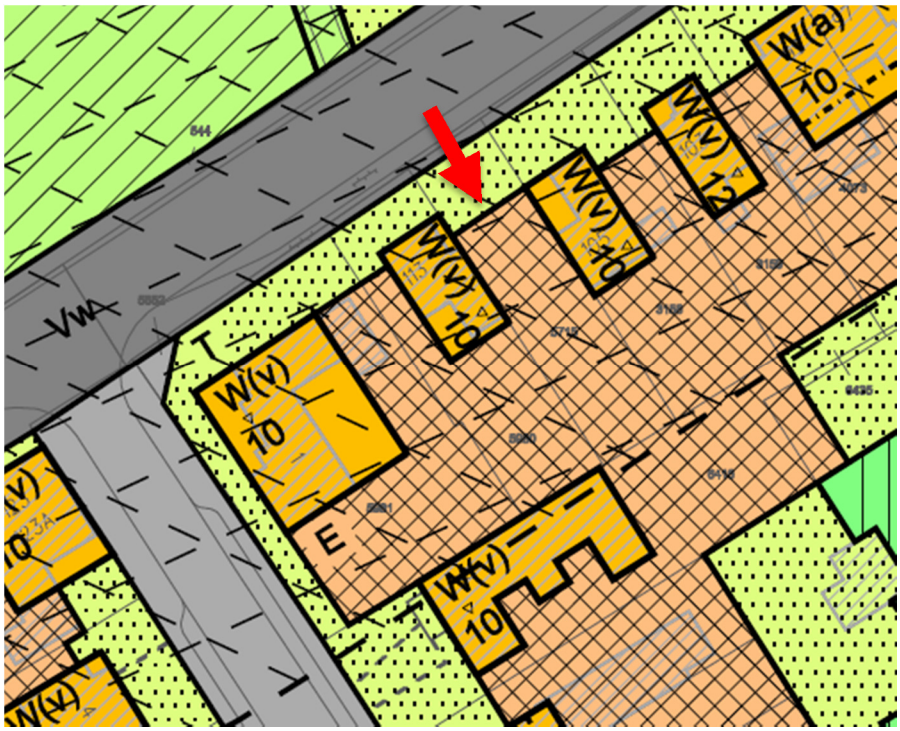
Inspreker 8
Het woonhuis van inspreker – Valkenburgerweg 113 – is op de kadastrale percelen 5980 en deels op 5715. Uit tijdens het informatiemoment verkregen informatie blijkt dat de bestemming van het perceel met het kadastrale nummer 5715 in 2007 gewijzigd is.
Inspreker geeft aan dat die wijziging nooit aan hem bekend is gemaakt of voorgelegd, waardoor er geen mogelijkheid is geweest hierop in te spreken of zienswijzen hiertegen in te brengen.

Op het kadastrale perceel 5715, vanaf de Valkenburgerweg gezien links van het bestaande woonhuis, bestond altijd de mogelijkheid om dit te bebouwen. Vroeger stonden op dit perceel twee kleine woningen. Deze woningen – nummer 109 en 111 - zijn in de jaren tachtig afgebroken.
In 1994 is dit perceel deels door inspreker bebouwd.

Inspreker wenst de mogelijkheid te krijgen voor het uitbreiden of bijbouwen van een seniorenwoning. Het onbenut laten van die mogelijkheid is volgens hem in strijd met streven van de overheid om:
- in te breiden in plaats van uit te breiden buiten het bestaande woningcontingent;
- bewoners, met name senioren, om uiteenlopende redenen – economisch en sociaal - zo lang mogelijk in de stad te houden;
- bewoners zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en te laten deelnemen aan het sociale verkeer, waardoor een positieve bijdrage aan de toenemende druk op de gezondheidszorg.

Verzocht wordt om, gelet op het voorgaande, aan het perceel weer de bouwbestemming toe te kennen die er tot 2007 op lag.

Reactie gemeente
Volgens de ons ter beschikking staande informatie is er - zoals inspreker ook al aangeeft - geen sprake van een actueel geldend bouwrecht. Zoals uit de onderstaande uitsnede van het vigerende bestemmingsplan "Heerlen-West" blijkt, heeft het bedoelde perceel een tuin- en een erfbestemming. Een woonbestemming met bouwvlak ontbreken voor het kadastrale perceel gemeente Heerlen, Sectie E nummer 5715.

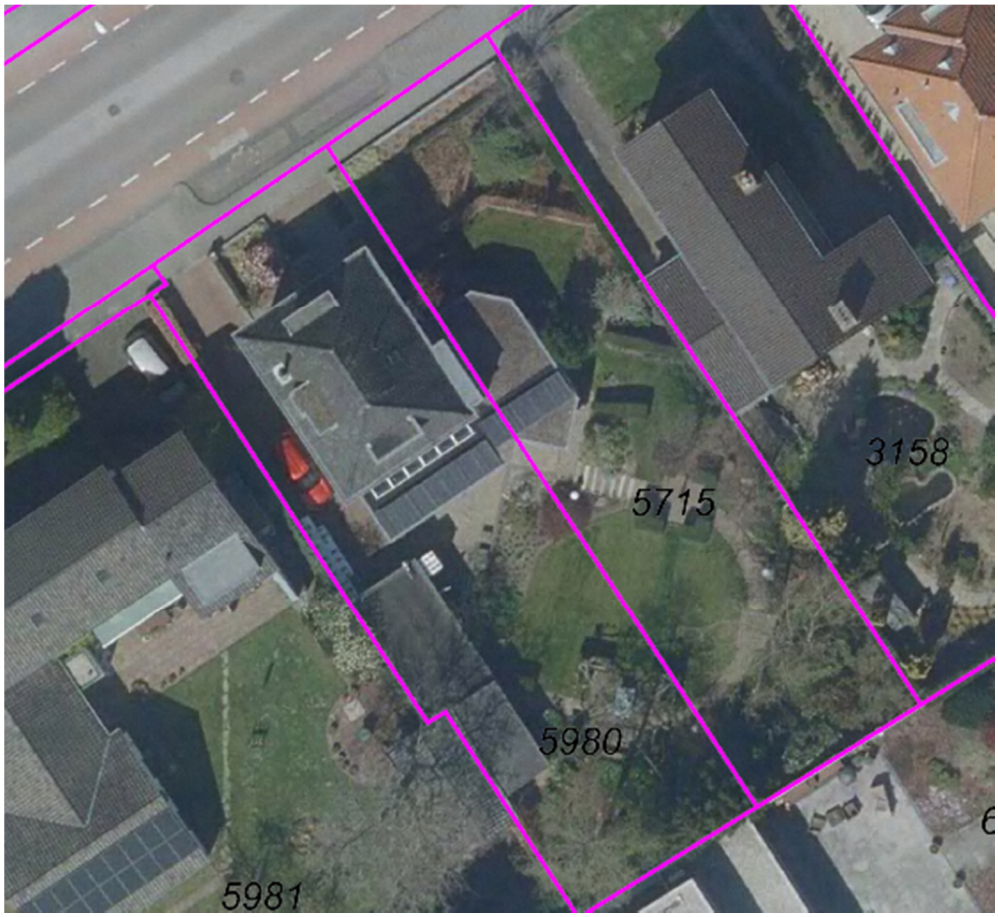


Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan "Heerlen-West" (2007)

Inspreker geeft aan dat tot ergens in de jaren tachtig van de vorige eeuw - ter plaatse van de huidige woning - een tweetal kleinere woningen heeft gestaan, maar dat deze destijds zijn gesloopt. Op het perceel is vervolgens in de jaren negentig de aanbouw bij de huidige woning Valkenburgerweg 113 gebouwd.

De stelling van inspreker dat de wijziging – het aanpassen van de bouwmogelijkheden – van het bestemmingsplan nooit aan hem bekend is gemaakt of is voorgelegd, waardoor er geen mogelijkheid is geweest hierop in te spreken of zienswijzen hiertegen in te brengen, dient in die zin genuanceerd te worden dat het vigerende bestemmingsplan Heerlen-West de destijds wettelijk voorgeschreven procedure heeft doorlopen. Er bestaat op dit moment geen enkele aanleiding aan te nemen dat het bestemmingsplan destijds niet op de juiste wijze bekend is gemaakt.
Anderen hebben indertijd naar aanleiding van de bekendmaking van het bestemmingsplan immers wel gereageerd.

De inspraakreactie heeft betrekking op het resterende kavel behorende bij de woning Valkenburgerweg 113. Zoals inspreker aangeeft bevat het geldende bestemmingsplan "Heerlen-West" geen mogelijkheid om op het nog onbebouwde deel van het perceel een woning te bouwen. Voor de goede orde is het van belang te vermelden dat de huidige woning op meerdere kadastrale percelen gelegen is. Het betreft de percelen kadastraal bekend Gemeente Heerlen, Sectie E, nummers 5980 en 5715.



Gelet op het vorenstaande wordt de inspraakreactie van reclamant aangemerkt als een verzoek om alsnog een bouwvlak toe te voegen. Dat inspreker wenst ter plaatse een seniorenwoning te realiseren, is voor de ruimtelijke afweging niet van belang.

De bebouwing langs de Valkenburgerweg wordt gekenmerkt door overwegend (half)vrijstaande woningen op ruime kavels. De bestaande woning, huisnummer 113, past op dit moment goed in het straat- en bebouwingsbeeld.
De kavelbreedte ter plaatse van het kadastrale perceel nr. 5715 is ongeveer 10 meter. Bij het toepassen van de standaardregeling voor vrijstaande woningen op dit kavel, zoals een afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen van 3 meter kan een bouwvlak slechts 4 meter breed worden. Een woning met deze afmetingen past niet binnen het gewenste bebouwingsbeeld langs de Valkenburgerweg. Het toevoegen van een woning tussen huisnummers 113 en 105 zou

afbreuk doen aan dit ruim opgezette woonmilieu.

Op de beoordeling van dit verzoek tot het toevoegen van een woning is het regionaal en provinciaal woonbeleid weliswaar van toepassing, maar vanwege de stedenbouwkundige onwenselijkheid bestaat hiertoe in dit geval geen aanleiding.

Résumé
De inspraakreactie is ongegrond. Gelet op het ruim opgezette karakter van de straat is het ruimtelijk niet noodzakelijk noch gewenst op deze plek een woning toe te voegen

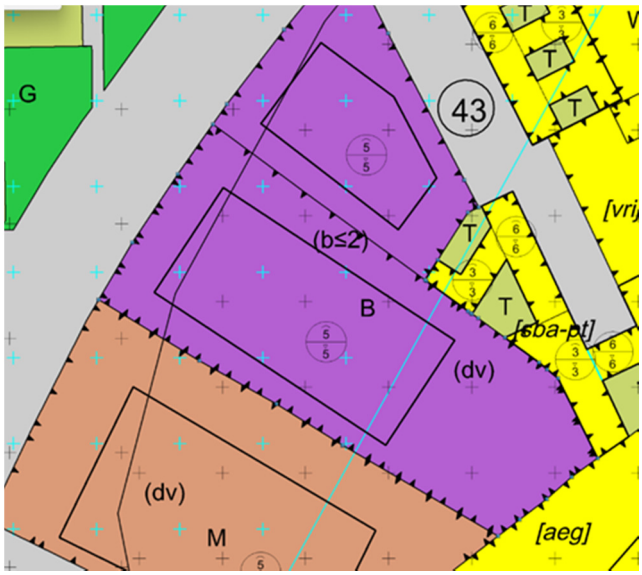
Inspreker 9
In het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen-West krijgt het pand Frankenlaan 5 volgens inspreker, doordat de bestemming "Bedrijf" wordt gewijzigd in de bestemming "Dienstverlening" een beperktere bestemming. Op dit moment is het pand door Mediaan/abs BV als kantoorpand in gebruik. De beperktere bestemming zou een negatief effect kunnen hebben op de verkoopprijs van het pand. Om die reden verzoekt inspreker de bestemming "Bedrijf" van het pand te handhaven. Hierbij speelt tevens een rol dat de onderbouwing c.q. de noodzaak om de wijziging door te voeren ontbreekt.

Daarnaast heeft de huurder van het pand aangegeven dat de huidige ruimte, naar verwachting, op termijn te klein zal zijn. Het aantal medewerkers groeit fors en een of meerdere bedrijfsovernames worden niet uitgesloten. Inspreker wenst de kantoorruimte die thans circa 900 m² bedraagt met ongeveer 300 tot 350 m² uit te breiden. Er is door inspreker naar het bestemmingsplan gekeken en geconstateerd dat die nagenoeg geheel binnen het bestaande bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. Een uitbreiding van het bouwblok met een aantal m² en een aanpassing van de maximale bouwhoogte zou een optimaler gebruik van het pand mogelijk maken. Inspreker treedt graag in overleg met de gemeente om te verkennen wat de mogelijkheden zijn.

Reactie gemeente
Het pand is oorspronkelijk als bedrijfspand opgericht. In het vigerende bestemmingsplan "Heerlen-West" en voorgaande bestemmingsplannen is dan ook een bedrijfsbestemming toegekend.
Op dit moment is het gebouw als kantoorruimte ingericht. Er zijn echter geen beleidsmatige of andere belemmeringen bekend op grond waarvan het pand niet op termijn wederom ten behoeve van de oorspronkelijke bestemming in gebruik zou kunnen worden genomen. In het ontwerp bestemmingsplan zal dan ook de bestemming "Bedrijf" (t/m categorie 2) worden opgenomen, waarbij ten behoeve van het huidige kantoor een aanduiding "dienstverlening" zal worden opgenomen.
De verkennende gesprekken in verband met de uitbreidingsplannen zijn inmiddels gestart.

Résumé
De inspraakreactie is gegrond. In het ontwerp bestemmingsplan zal het perceel een bestemming "Bedrijf" (t/m categorie 2), met de aanduiding "dv" (dienstverlening) worden opgenomen.

De verbeelding bij het ontwerp bestemmingsplan zal er als volgt uitzien.



Inspreker 10
Het pand Weltertuijnstraat 49a heeft momenteel de bestemming "Wonen, Kantoor en Horeca". Tevens heeft inspreker in 2020 een vergunning voor de exploitatie van een trimsalon met verkoop van aanverwante artikelen verkregen. De herziening van het bestemmingsplan betreft het vervallen van de mogelijkheid tot realisatie van horeca en kantoren niet zijnde dienstverlening.

Inspreker ageert tegen deze herziening. Het pand, gelegen op de hoek van de Weltertuijnstraat-Welterkerkstraat tegenover de kerk met de begraafplaats, ligt ingeklemd tussen twee horecagelegenheden (een friture en een café) is in september 2019 aangekocht. Het is klein, zonder buitenruimte en is dus slechts beperkt interessant qua gebruik, ook bij een toekomstige verkoop. Inspreker geeft aan dat enkel de uitgebreide bestemmingsmogelijkheden reden waren, ondanks de behoorlijke aankoopprijs, tot aankoop van het pand over te gaan.

Het pand is op dit moment voor wonen en dienstverlening (de trimsalon) in gebruik. In de nabije toekomst wil inspreker ook over kunnen stappen op andere vormen van dienstverlening of horeca. Het trimmen van honden is fysiek zwaar en door inspreker kan niet worden ingeschat of dit gedurende lange tijd uit kan blijven worden geoefend. Horeca is naast dienstverlening, mede gezien de ligging tussen 2 andere horecagelegenheden in een winkelstraat, een goed alternatief.

Gelet op het voorgaande verzoekt inspreker de huidige bestemming te handhaven. Door het herzien van de bestemming is de verwachting dat er schade ontstaat, niet alleen wat betreft de waarde van het pand, maar ook voor de eigen gebruiksmogelijkheden

Reactie gemeente
Bij het opstellen van actualiserende bestemmingsplannen wordt slechts in uitzonderingsgevallen – daar waar wetgeving en/of beleid hiertoe aanleiding geven – vanwege een goede ruimtelijke ordening een van het vigerende bestemmingsplan afwijkende regeling opgenomen. Zodoende kan het niet in alle gevallen voorkomen worden dat rechten worden ingeperkt.

Het schrappen van de functie "horeca" in het bestemmingsplan "Heerlen-West" is een direct uitvloeisel van de "Horecavisie Heerlen" en de "Kadernota Horecabeleid".

De Horecavisie is de ruimtelijk-economische visie op de horecaontwikkeling in Heerlen voor de komende jaren. Hierin wordt aangegeven welk potentieel (per horecacategorie en -locatie) er is, in welke gebieden nog uitbreiding kan plaatsvinden en worden per verschillende deelgebieden actielijnen geformuleerd om de kwaliteit en de beleving van de horeca te verbeteren.
De "Horecavisie Heerlen" dient daarmee als richtinggevend kader voor nieuwe bestemmingsplannen en de uitwerking van de plannen voor verbetering en stimulering van het horeca-aanbod en de besluitvorming over het toelaten van nieuwe horeca-initiatieven.

Naast de Horecavisie heeft de gemeenteraad met de "Kadernota Horeca" een uitvoeringsprogramma vastgesteld. De Kadernota Horeca stelt de Horecavisie centraal en biedt

daarvoor toegesneden regels voor vergunningverlening aan horecabedrijven met als motto: 'bevorderen van de dynamiek en de juiste horeca op de juiste plek'. De nota biedt kaders voor objectieve toetsingsgronden die zowel voor de gemeente, ondernemers als omwonenden duidelijkheid verschaffen ten aanzien van vergunningverlening en handhaving, mede ten behoeve van de uitvoering van de in de Horecavisie genoemde actielijnen en aandachtspunten.

De kaders in de kadernota horecabeleid hebben betrekking op nieuwe ondernemers die een horecabedrijf willen beginnen. Elke nieuwe ondernemer die op een nieuwe locatie wil gaan exploiteren, krijgt te maken met de nieuwe kaders zoals genoemd in deze Kadernota. Deze regels gelden eveneens als een bestaand horecapand geruime tijd niet wordt geëxploiteerd. Huidige (actieve) horecaondernemers behouden hun bestaande rechten. Dit geldt ook voor nieuwe horecaondernemers die een bestaande - in bedrijf zijnde of recentelijk gesloten - horecazaak overnemen.

Voor horeca buiten het centrum geldt dat deze ook van grote waarde kan zijn voor het woon- en leefklimaat. Om het horeca-aanbod buiten het centrum van Heerlen zoveel mogelijk te behouden (ambitie) is het van belang ons te richten op de meest kansrijke horecalocaties, die de grootste toegevoegde waarde hebben voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Gestreefd wordt naar het behoud van frequent bezochte horeca, zoals snackbar, Chinees (afhaal)restaurant, grillroom, (eet)café en/of maaltijdbezorgers (pizza, sushi) in de centra van buurten, wijken en dorpen. Bedrijven die gericht zijn op het primaire verzorgingsgebied van deze centra zijn kansrijk. Daarmee zorgen deze horecabedrijven voor het behoud van de aantrekkingskracht van deze kleinere centra, de leefbaarheid in wijken en buurten en een spreiding van voorzieningen.

Het pand Weltertuijnstraat 49a dient aan te worden gemerkt als een bestaand horecapand dat reeds sinds geruime tijd niet meer wordt geëxploiteerd. Het pand is gelegen op een locatie buiten het centrum en is als “overig Heerlen” aangemerkt. Binnen overig Heerlen wordt de locatie en het omliggende gebied als woonwijk gezien. In woonwijken is op kleine schaal horeca te vinden, zoals een snackbar of een buurtcafé. Dergelijke horecagelegenheden kunnen blijven voortbestaan, maar meer hiervan is niet gewenst.
Tevens kan uit de onderstaande tabel – deze is op pagina 5 van de Kadernota Horeca opgenomen - worden afgeleid dat er geen behoefte is aan nieuwe horecafuncties gelegen binnen “overig Heerlen”.

Tabel 1 Gewenste horecacategorieën per horecacluster in Heerlen-Centrum

	1 - daghoreca	2 - lichte horeca	3 - middelzware horeca	4 - zware horeca	5 - logiesverstrekkers
Pancratiusplein-Zuid	-	+	++	++	+
Pancratiusplein-Noord	-	++	0	-	-
Stationsgebied/Maankwartier	++	++	0	-	++
Corioplein	0	++	+	-	0
Wilhelminaplein	0	++	++	-	+
Bongerd	0	++	++	-	0
Theater-De Plu	0	++	+	-	-
Overige binnenstad	++	-	-	-	-
Hoensbroek, Heerlerheide en Heerlerbaan	n.v.t.	+	+	-	-
Buurt- en wijkcentra	n.v.t.	+	+	-	-
Woonboulevard	+	-	-	-	-
Overig Heerlen	n.v.t.	0	-	-	-

- Categorie niet gewenst, minder hiervan gewenst
0 Categorie mag, niet méér gewenst
+ Categorie gewenst, niet méér nodig
++ Categorie gewenst, méér hiervan gewenst
n.v.t. Niet van toepassing

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van dit bestemmingsplan en nogmaals bij de aanpassing van voorontwerp naar ontwerp hebben wij onderzocht of er voor de locatie van inspreker een vergunning voor de exploitatie van een horecagelegenheid voorligt of dat deze is aangevraagd. Dat blijkt niet het geval te zijn. Dit samenstel van feiten en omstandigheden heeft ertoe geleid dat wij - in lijn met het hiervoor besproken horecabeleid - over zijn gegaan tot het schrappen van de horecafunctie.

Inspreker lijkt er vanuit te gaan dat door de aanpassing wat betreft de mogelijkheid een kantoor te beginnen door het toekennen van functie dienstverlening in plaats van kantoor een ongunstigere situatie ontstaat.
Het tegendeel is het geval, er is zelfs sprake van een geringe verruiming van de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de gebruiksmogelijkheden zoals deze op grond van de in het vigerende bestemmingsplan "Heerlen-West" opgenomen bestemming "H+K+W Horeca, Kantoor, Wonen" mogelijk zijn. Onder het in artikel 1 opgenomen begrip dienstverlening valt immers een breder scala aan activiteiten dan onder de eveneens in artikel 1 opgenomen begrippen kantoor en kantooractiviteiten.

De reden om deze aanpassing door te voeren is dat sinds geruime tijd enkel aan de grote kantoorlocaties nog een bestemming of een functie "kantoor" wordt toegekend.

Met betrekking tot de door inspreker verwachte financiële gevolgen van de in het voorliggende bestemmingsplan gemaakte keuzes wordt overwogen dat het haar vrijstaat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeverzoek in te dienen.

Résumé
Hetgeen inspreker aanvoert, vormt geen aanleiding voor het oordeel dat de voor het perceel opgenomen regeling niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Er bestaat dan ook geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen.

Inspreker 11
Inspreker, bewoner en eigenaar van het pand De Lirp 42, verzoekt om voor het pand een mogelijkheid voor een tweede woning op te nemen. De huidige bestemming van het pand is woonhuis/kantoor.

Tijdens een gesprek met medewerkers van de gemeente bleek dat het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan een kantoor alleen op de begane grond toestaat. Dit komt niet overeen met de vergunning zoals in 1997 is verleend. Deze situeert de kantoorfunctie deels op de verdieping. Dit is sindsdien zo.

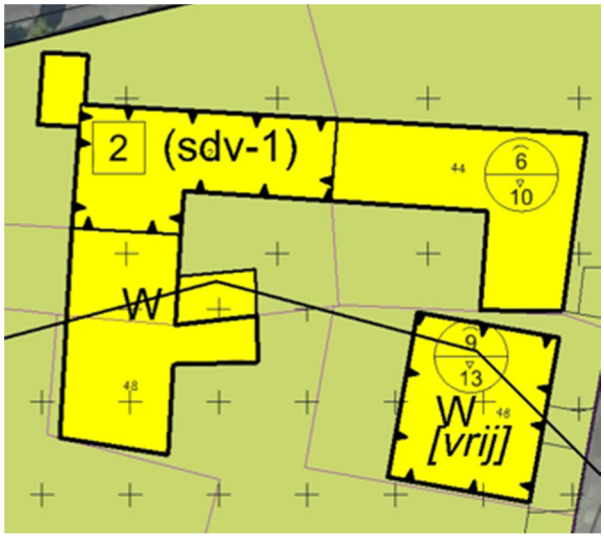
Reactie gemeente
Tijdens een gesprek dat op woensdag 28 juli 2021 met inspreker is gevoerd bleek dat wij abusievelijk achterwege hebben gelaten de functie dienstverlening ook op de verdieping toe te laten. Bij besluit d.d. 16 juni 1997 is vergunning verleend voor het verbouwen van het pand De Lirp 42 tot woonhuis met kantoor. Het kantoor beslaat naast een deel van de begane grond ook de eerste verdieping.

Inspreker stelt voor om de mogelijkheid op te nemen om het pand (woonhuis/kantoor) op termijn te splitsen in twee afzonderlijke woningen. Aangezien wij met inspreker van mening zijn dat dit ten goede komt aan de kansen voor het behoud van het monument kan hier medewerking aan worden verleend. Het huidige pand kan dan op termijn worden gesplitst en de kosten voor de instandhouding kunnen dan over meer partijen worden verdeeld.
Voor het overige zien wij geen redenen om aan te nemen dat na de splitsing niet aan de overige in het bestemmingsplan opgenomen regels, zoals bijvoorbeeld de parkeernormering, kan worden voldaan. De verantwoordelijkheid te handelen in overeenstemming met de betreffende planregels ligt in beginsel bij inspreker of diens rechtsopvolger. De benodigde parkeervoorzieningen bijvoorbeeld dienen op eigen terrein aan te worden gelegd.
Deze splitsing heeft ons inziens slechts een geringe impact op de omgeving en doet een goede ruimtelijke ordening geen geweld aan. Daarnaast biedt het plan na het herstel van de functie "dv" legio mogelijkheden om het wonen te combineren met een commerciële of maatschappelijke, beroepsmatige activiteit.

Gelet op het vorenstaande zal bij het ontwerp van het bestemmingsplan de volgende passende regeling worden opgenomen (zie hieronder).

Résumé
De inspraakreactie is gegrond. In het ontwerp bestemmingsplan zal het perceel de bestemming "Wonen" met de bouwaanduiding 'aeg' (aaneengesloten) krijgen, met de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden': 2.
Daarnaast is dienstverlening op de begane grond en op alle verdiepingen toegestaan en daartoe zal de functieaanduiding "specifieke vorm van dienstverlening-1" worden opgenomen.

De verbeelding bij het ontwerp bestemmingsplan zal er als volgt uitzien.



Inspreker 12
Inspreker is het niet eens met de voorgenomen bestemmingswijziging, in het bijzonder voor het perceel Gemeente Heerlen, Sectie E, nummer 5713, zoals vermeld in het voorontwerp bestemmingsplan "Heerlen-West".

Het kennelijke voornemen van de gemeente om de bouwtitel voor dat perceel te laten vervallen heeft grote en onaanvaardbare consequenties. De economische waarde van het perceel zal aanzienlijk dalen. In 1985 is deze kavel als bouwkavel gekocht, met de intentie om daarop in de toekomst ooit een woning te bouwen.

In 2018 is de echtgenoot van inspreker overleden en is inspreker alleen achter gebleven in de woning aan de Valkenburgerweg. De in gebruik zijnde kavels, Sectie E, nummers 5109 en 5713, zijn niet alleen bestemd voor het woongenot, maar ook als oudedagsvoorziening. Mocht er ooit geld nodig zijn om in het levensonderhoud te kunnen blijven voorzien in het huis Valkenburgerweg 81, zou het kavel Sectie E, nummer 5713 kunnen en wellicht ook moeten worden verkocht. Wanneer de bouwtitel in overeenstemming met het voorontwerp bestemmingsplan zou vervallen, lijdt inspreker grote financiële schade. De waarde van de bouwgrond is door een makelaar op € 200.000 geschat. Deze waarde zal drastisch dalen naar € 40.000 indien de bestemmingswijziging daadwerkelijk wordt doorgevoerd. Dit is een behoorlijke financiële aderlating.

Op dit moment is de noodzaak tot verkoop er voor inspreker nog niet, het is echter niet ondenkbaar, om alle kosten te kunnen dekken, dat in de toekomst toch tot verkoop over zal moeten worden gegaan.

Inspreker constateert dat het perceel Sectie E, nummer 5713 het enige perceel aan de Valkenburgerweg is, waarop in het bestemmingsplan niet meer gebouwd zou mogen worden. Dat zou onlogisch zijn en inspreker bepleit dan ook af te zien van het afzien van de bestemmingswijziging.

Wanneer het plan desondanks ongewijzigd wordt doorgevoerd, maakt inspreker aanspraak op een financiële compensatie van een verlies van circa € 160.000.

De grote wens van inspreker is om aan de Valkenburgerweg 81 te kunnen blijven wonen, enerzijds vanwege de daar aanwezige geschiedenis, maar vooral ook vanwege het rustig woongenot. Mede vanwege de bouwtitel op perceel 5713 is er een financieel veilig gevoel voor de toekomst.

Reactie gemeente
Zoals inspreker aangeeft, is het weg bestemmen van onbenutte woningbouwtitels ingrijpend voor de eigenaar, in financieel opzicht maar mogelijkerwijs ook anderszins. Wij zijn ons daar terdege van bewust.

Echter, strikt formeel bezien, bestaat er voor ons college slechts een beperkte afwegingsruimte aangezien - vanwege afspraken en/of verplichtingen die met de Provincie Limburg en de regio Zuid-Limburg zijn aangegaan - onbenutte bouwtitels bij de actualisering van een bestemmingsplan moeten worden weg bestemd.

Hierna zal - vanwege de hiervoor aangehaalde afspraken en verplichtingen - op de werkwijze bij het actualiseren van bestemmingsplannen worden ingegaan.
Op 27 januari 2021 heeft de gemeenteraad van Heerlen het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen" vastgesteld. De onderbouwing van de werkwijze - met betrekking tot het schrappen van solitaire bouwtitels - ziet er sindsdien als volgt uit.

- De Omgevingsverordening Limburg bepaalt dat:
  "Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg";
- In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt gekozen voor 'gestructureerde concentratie'. Dat wil zeggen concentratie van ontwikkelingen binnen de centra en de centrumkernen. Hierdoor kan ook de voorzieningenstructuur beter in stand worden gehouden, in combinatie met een gerichte strategie om ook voorzieningen en andere ontwikkelingen te concentreren in de

grote kernen. Hier hebben ook kleinere kernen zonder eigen voorzieningen baat bij, aangezien er binnen een redelijke straal ruim voldoende voorzieningen overeind kunnen blijven. Uitbreidingslocaties zijn schadelijk voor steden en dorpen om diezelfde reden.
De structuurvisie bepaalt dat sprake is van een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Deze drie opgaven kunnen echter niet altijd één-op-één in de tijd gelijk lopen.

Om invulling te geven aan de hiervoor omschreven opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten diverse beleidsafspraken gemaakt:

- afspraak II; de planvoorraad maximaal inperken door het schrappen van onbenutte bouwmogelijkheden en plancapaciteiten voor woningbouw;
- afspraak VI; Om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwplannen aan de vastgestelde programmering toe te voegen, dienen deze initiatieven te worden gecompenseerd. Conform beleidsafspraak VI gebeurt dit middels direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit niet mogelijk is gelden de volgende opties:
    - Financiële compensatie (max. 5 woningen) middels de financiële compensatieregeling waarvan de middelen in een sub-regionaal sloopfonds vloeien;
    - Gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit;
    - Het schrappen van harde plancapaciteit in de woningmarktprogrammering in de verhouding 1:4 of de verhouding 1:1 bij gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden. Rijksmonumenten zijn uitgezonderd van de compensatieplicht.
- Met de inwerkingtreding van het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" (hierna: "Beleidsregel Ruim baan") wordt het hiervoor omschreven principe van compensatie losgelaten wanneer er sprake is van een goed woningbouwplan.

het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan" vormt daarmee enkel een aanvulling op beleidsafspraak VI voor goede woningbouwplannen en enkel in die zin dat voor dergelijk plannen (wat deze ook mogen zijn) geen compensatie meer is vereist. De overige beleidsafspraken (aanwijzingen) blijven onverkort van kracht. Dit betekent dat daarmee geen aanpassing van beleidsafspraak II is beoogd.

Er is sprake van een goed woningbouwplan zoals bedoeld in het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan" indien aan de volgende drie criteria kan worden voldaan:

- Maatschappelijke meerwaarde;
- Planologisch aanvaardbaar;
- (sub)regionaal afgestemd: de (sub)regio bepaalt of een plan aan de subregionale programmering wordt toegevoegd dan wel op Zuid-Limburgse schaal zijn afgestemd.

Onderdeel van Ruim Baan is het 'use it or lose it' principe. Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen 2 jaar na afstemming in de sub-regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de sub-regionale woningmarktprogrammering. Dit om de gewenste flexibiliteit in het systeem te brengen.

Aanleiding voor die beleidsregel zijn de gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt. Ondanks de voorspelde krimp ontstaan er in bepaalde segmenten tekorten. De afgelopen jaren is – ten opzichte van de aanvangsperiode een tiental jaren geleden - sprake van een drastische afname van het maatschappelijke draagvlak voor het schrappen van solitaire bouwtitels.

De criteria voor 'goede woningbouwplannen' zijn opgenomen in de beleidsregel. Het gaat om plannen die een maatschappelijke meerwaarde hebben, planologisch aanvaardbaar zijn en plannen die regionaal zijn afgestemd. In deze fase van de procedure gaat het om het aantonen van de

maatschappelijke meerwaarde en het onderbouwen van de behoefte. De beleidsregel zegt daarover het volgende:

Een woningbouwplan is van maatschappelijke meerwaarde indien bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad

Tenslotte is als voorwaarde gesteld dat de toe te voegen woningen betaalbaar moeten zijn. Ze dienen te worden gerealiseerd in ofwel het sociale of middenhuursegment (max. € 763,-/mnd. resp. max. € 1000,-/mnd.), ofwel het koopsegment voor de doelgroep starters en/of senioren tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens 2022: € 355.000,-). NB: voor studio's (25 – 50 m2) maximale huurprijs afspreken van €440 zodat deze qua prijs geschikt/bereikbaar zijn voor jongeren tot 23 jaar.
Woningen die qua prijssegment niet passen binnen deze criteria, kunnen enkel worden toegevoegd met compensatie in de vorm van sloop, en als dat niet mogelijk is en mits er sprake is van niet meer dan 5 woningen, door financiële compensatie in het regionaal transformatiefonds. Voor appartementen bedraagt de bijdrage € 6250,- per appartement, voor grondgebonden woningen € 7900,- (tussenwoning) of € 8666,- (hoekwoning) per woning.

Gelet op het voorgaande is het ons inziens aangebracht en gerechtvaardigd om bij de actualisering van onder andere het voorliggende bestemmingsplan en bij het opstellen van een regeling voor het onbenutte bouwkavel van inspreker aan te sluiten bij de gedachte van het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan".

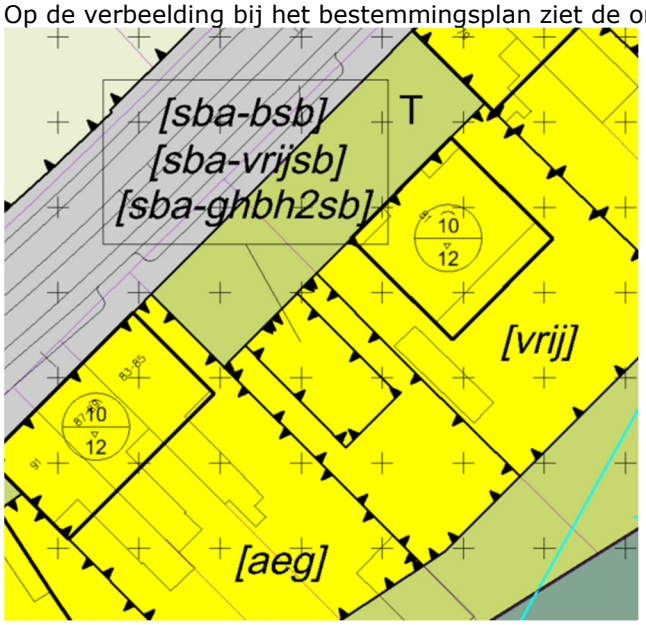
Heerlen heeft namelijk ook als ambitie om de woonkwaliteit in de suburbane (ruim opgezette) woonwijken verder te verbeteren, onder meer door bestaand (leegstaand) vastgoed of braakliggende plekken te benutten voor nieuwe woonfuncties. Daarbij wordt nadrukkelijk gestreefd naar een goede kwaliteit voor iedere toe te voegen woning. Maar dit vereist wel een grote zorgvuldigheid omdat suburbane wijken vaak al een hoge woningdichtheid (aantal woningen per hectare) hebben. Verdere verdichting kan onbedoeld zo maar leiden tot een slechtere woonkwaliteit en dus een verminderde leefbaarheid. Plannen op binnenterreinen of achtererven zijn hier typische voorbeelden van. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen is hier toch kans op een goed woningbouwplan, bijvoorbeeld wanneer het achtererf grenst aan een andere straat. Dit is van geval tot geval apart te beoordelen.

Concreet betekent dit dat het - onder andere – voor de nog onbebouwde kavel van inspreker bij nader inzien niet aangebracht is de bouwmogelijkheden direct weg te bestemmen. In plaats daarvan wordt voor een enigszins afwijkende aanpak gekozen.
Die aanpak komt er globaal op neer dat de onbenutte solitaire bouwtitels voor de duur van 5 jaar terugkeert in het nieuwe bestemmingsplan. Voor de locaties die het betreft, zal daartoe een aanvullende regeling worden opgenomen.
Daarbij zal naast de reguliere bestemmingsregels voor de bestemming "Wonen", - gekoppeld via een aanduiding - een bepaling worden opgenomen dat het uiteindelijk in te dienen bouwplan moet voldoen aan de hiervoor aangehaalde criteria uit de "Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg" of het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan" of diens rechtsopvolger. Daarnaast zal de bouwmogelijkheid uiterlijk vijf jaar na de onherroepelijkheid van het bestemmingsplan vervallen en is dus in de tijd beperkt, waarmee ook tegemoet wordt gekomen aan de in het provinciale en het regionale beleid neergelegde uitgangspunten.

Résumé
De inspraakreactie is gegrond.
Voor het huidige bouwperceel zullen de volgende aanduidingen worden opgenomen:
- 'specifieke bouwaanduiding – bouwvlak solitaire bouwtitel';
- 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand solitaire bouwtitel; en
- 'sba-ghbh2sb'.

De laatste aanduiding betekent dat de mogelijk te realiseren woning een goothoogte van maximaal 10,00 en een bouwhoogte van maximaal 12,00 meter mag hebben.

Op de verbeelding bij het bestemmingsplan ziet de onderhavige locatie er als volgt uit.



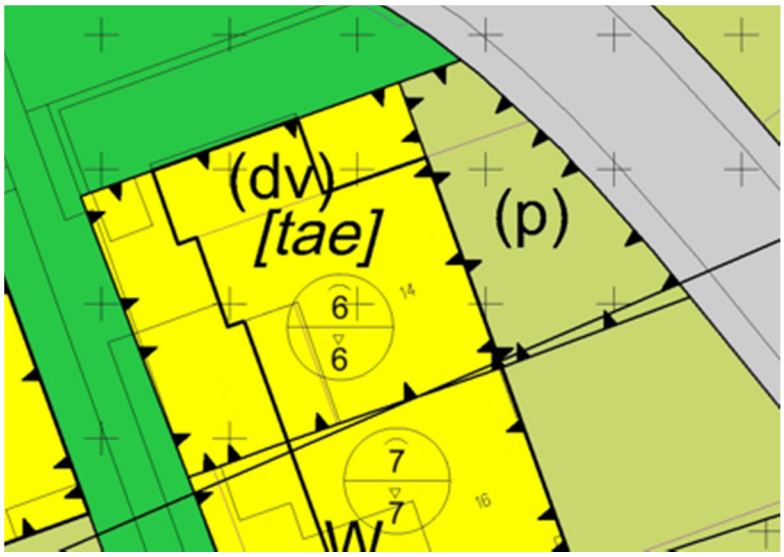
Inspreker 13
Inspreker maakt bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming "Wonen" voor het perceel W. Schweitzerlaan 14. Op dit moment is op nummer 14 insprekers praktijk gevestigd. Aan de voorzijde zijn parkeerplaatsen, de toegang tot de praktijk en de achtergelegen tuin.

Voor het perceel W. Schweitzerlaan 14 geldt nu de bestemming "Wonen" en voor de praktijk is een ontheffing van het bestemmingsplan verleend. Inspreker wil de woonbestemming graag handhaven, omdat er plannen zijn om na de verplaatsing, beëindiging of opheffing van het bedrijf op het perceel voor henzelf een woning te realiseren. Alle voorzieningen hiervoor zijn conform de ontheffing ook nog steeds aanwezig.

Gelet op het voorgaande wordt verzocht het bestemmingsplan aan te passen door de huidige bestemming "Wonen" ongewijzigd voort te zetten.

Reactie gemeente
Het pand, W. Schweitzerlaan 14, van inspreker is in bouwkundig opzicht niet te onderscheiden van de omliggende woonbebouwing. Het pand is destijds als woning is gebouwd, alle daartoe behorende voorzieningen zijn volgens inspreker nog aanwezig en het is de intentie van insprekers het pand na bedrijfsverplaatsing, -beëindiging of –opheffing weer als woning te gaan gebruiken. Gelet op deze omstandigheden kan met het verzoek van inspreker - de bestemming "Wonen" in stand te laten - worden mee gegaan.

Résumé
De inspraakreactie is gegrond. De woonbestemming blijft in stand en ten behoeve van de uitoefening van de praktijk wordt de aanduiding 'dv' (dienstverlening) opgenomen. In de voortuin mag onder andere ten behoeve van de functie dienstverlening worden geparkeerd.
Gelet op het vorenstaande zal de verbeelding bij het ontwerp van het bestemmingsplan als volgt uitzien.



Inspreker 14
Inspreker geeft puntsgewijs het volgende aan.

1. Het bouwvlak voor de woningen gelegen in het historische lint van de Weltertuijnstraat loopt in het vigerende bestemmingsplan "Heerlen-West" door en kent geen onderbrekingen. Dit doet volgens inspreker stedenbouwkundig-ruimtelijk gezien recht aan de kenmerken van een aaneengesloten, organisch ontwikkeld dorpslint. De bebouwing staat dicht op elkaar, is divers en kleinschalig, vrijstaand of geschakeld en heeft een directe relatie met de weg. Inspreker geeft aan dat nieuwbouw, veelal van een grotere stedenbouwkundige korrel, de aaneengesloten bebouwing en de centrumfunctie van het dorpslint de laatste decennia heeft versterkt.
In het voorontwerp bestemmingsplan is het bouwvlak van de woning van reclamant en enkele andere woningen in de Weltertuijnstraat tot de contouren van het bestaande hoofdgebouw en een deel van de aan de achterzijde gelegen aanbouw ingeperkt. Als nieuwe bewoner wordt inspreker benadeeld, aangezien het oorspronkelijke bouwvlak nagenoeg gehalveerd wordt. Volgens inspreker is hier vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen enkele aanleiding voor en voor inspreker onacceptabel. Vanwege de karakteristieke bebouwing is het wel begrijpelijk dat eventueel nadere regels worden gesteld aangaande de aard en omvang van de bouwwerken.

2. In aanvulling op het voorgaande punt vindt inspreker dat maatwerk moet worden toegepast voor de karakteristieke bebouwing aan het dorpslint van de Weltertuijnstraat. Het pand bestaat dit jaar 100 jaar en is één van de oudste woningen in de straat. Onder andere door de geringe goot- en nokhoogte en de karakteristieke mansardekap past het gebouw niet in de gestandaardiseerde bouwregels van het voorontwerp bestemmingsplan. De totale hoogte van een aanbouw zou namelijk maar 4,50 meter mogen bedragen, terwijl de maximale bouwhoogte op 4,00 meter is vastgesteld. Dit is onpraktisch en staat het realiseren van een architectonisch respectvolle inpassing van een aanbouw in de weg. Ook de situering van bijgebouwen vanaf 3,00 meter achter de voorgevellijn levert in dit kader problemen op.
Ook sluit het gemeentelijk beleid volgens inspreker op andere terreinen niet aan op de bijzondere aard van dit gebouw, de bomen in de straat mogen volgens de gemeente bijvoorbeeld uitgroeien tot boven de kap, waardoor deze daglicht en de opbrengst van zonnepanelen beperken en voor intensiever onderhoud aan de goten zorgen. Zowel in het bestemmingsplan als op diverse beleidsterreinen zou meer aandacht voor deze bijzondere woningen moeten komen.

3. Inspreker vindt dat de maatschappelijke bestemming van het zeer grote complex aan de Frankenlaan 7 waarin momenteel Stichting Mee gevestigd is, direct grenzend aan de achtertuin zeer breed gedefinieerd is waardoor in de toekomst bij een andere invulling beperkingen kunnen ontstaan voor de woon- en leefkwaliteit van de direct omwonenden. Om die kans te verkleinen zou het logischer zijn uitsluitend de huidige functie (dienstverlening) toe te staan en de andere functies, zoals opgenomen in de bestemming maatschappelijk, alleen via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk te maken. Zo kan een andere invulling vooraf worden getoetst aan de invloed op het woon- en leefklimaat van omwonenden en kunnen voor de buurt ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen.

Volgens inspreker is de toegestane bouwhoogte te hoog is en geeft aan dat het op prijs gesteld zou worden wanneer een nog verdere inkijk op zijn achtererf en nog prominentere aanwezigheid van dit pand te voorkomen door de huidige bouwhoogte van het pand als maximaal toegestane hoogte in het bestemmingsplan op te nemen.

Gelet op het voorgaande verzoekt inspreker het ontwerp bestemmingsplan aan te passen door:

- het oorspronkelijke bouwvlak (conform de situatie van het nog geldende bestemmingsplan "Heerlen-West") te herstellen en het bouwvlak dus niet in te perken;

- maatwerk mogelijk te maken voor wat betreft de bouwregels (en de diverse beleidsvelden) bij de karakteristieke bebouwing aan de Weltertuijnstraat, in het bijzonder de mijnwerkerswoningen Weltertuijnstraat 26 en 28;

- vergroening en oplossingen voor de waterproblematiek (voor de Weltertuijnstraat) in de toelichting te benoemd (bij paragraaf 2.5.2 Groenbeleidsplan en 4.3 Water), waarop afspraken gemaakt kunnen worden om deze kwesties te onderzoeken, te concretiseren en te realiseren. Hierover wordt graag in gesprek gegaan;

- uitsluitend dienstverlening toe te staan voor het pand Frankenlaan 7 en andere dan de huidige functies passend binnen de bestemming maatschappelijk alleen met een afwijking mogelijk te maken. Tevens de maximale bouwhoogte in te perken tot de bestaande bouwhoogte van het pand.

Reactie gemeente
Bij de beantwoording van hetgeen inspreker aangeeft, zal hierna onder andere uitgebreider op de binnen de bestemming "Wonen" gehanteerde systematiek (en de redenen daarvoor) in worden gegaan. De reactie beperkt zich overigens wel tot het pand, het perceel en de directe omgeving van insprekers. De reden daarvoor is dat ons niet gebleken is dat anderen dan insprekers het door inspreker met betrekking tot het historische lint en het toekennen van een bestemming Wonen-aaneengesloten delen. Wij leiden dit af uit met inspreker gevoerde gesprekken en de omstandigheid dat er door andere bewoners of eigenaren aan de Weltertuijnstraat geen gelijkluidende inspraakreacties zijn ingediend noch inspreker door hen gemachtigd is. Derhalve is er volgens ons op dit moment geen aanleiding de opmerkingen van inspreker in een breder verband te beschouwen.

Ad 1
Hetgeen insprekers onder 1 aangeven, zal niet tot een volledige aanpassing van de opgenomen regeling zoals zij deze voor ogen hebben leiden. Hiervoor kan een aantal redenen worden aangewezen:

- Allereerst - en tevens de belangrijkste reden - is dat uitsluitend de omstandigheid dat in het nu vigerende bestemmingsplan "Heerlen-West" de bestemming "W(a) Wonen (aaneengesloten woningen)" is toegekend niet betekent dat er nooit meer voor een ander eveneens op de actuele toestand passend woningbouwtype gekozen kan worden.
  In de bestaande toestand is immers geen sprake is van een volledig aaneengebouwd "lint". Om die reden is dan ook voor een andere eveneens op de actuele toestand - en bij de door ons gehanteerde plansystematiek - passend woningbouwtype gekozen.

- Vervolgens stelt inspreker dat hij bij het toekennen van de bebouwingsmogelijkheden in het voorontwerp bestemmingsplan ten opzichte van de op dit moment nog geldende regeling benadeeld wordt. Hier heeft inspreker wat betreft de toelaatbare uitbreiding van de hoofdmassa gelijk. Het is echter onjuist dat het oorspronkelijke bouwvlak nagenoeg gehalveerd wordt.

Onze afweging naar aanleiding van dit onderdeel van de inspraakreactie ziet er als volgt uit.
Bij het actualiseren van onze bestemmingsplannen worden in beginsel de bestaande rechten overgenomen in het nieuwe plan. Daarnaast wordt onderzocht of de bouwrechten zijn benut zoals het geldende bestemmingsplan deze mogelijk maakt, of dat er in afwijking van het bestemmingsplan is gebouwd. Het momenteel nog geldende bestemmingsplan Heerlen West uit 2007 (**afbeelding 1**)

afbeelding 1 Heerlen west 2007

regelt voor het perceel van inspreker de bestemming "Wonen aaneengesloten woningen", met een maximale bouwhoogte van 9 meter voor de bebouwing gelegen aan de Weltertuijnstraat. De foto opname Weltelertuijnstraat uit 2021 (**afbeelding 2**), Laat zien dat ter plaatse van de woning van inspreker en de naastgelegen woning (huisnr. 24) geen sprake is van aaneen gebouwde woningen zoals op grond van het bestemmingsplan Heerlen West uit 2007 mogelijk is. Feitelijk is sprake van half vrijstaande bebouwing.

afbeelding 2 foto-opname Weltertuijnstraat (bron Cyclorama 2021)

Een toekomstige uitbreiding waardoor de aanwezige panden alsnog aaneen worden gebouwd met de in het vigerende bestemmingsplan toegestane bouwvolumes, wordt in stedenbouwkundig opzicht inmiddels niet meer als een wenselijke ontwikkeling gezien.
Om aan te sluiten op de huidige uniforme – binnen het grondgebied van onze gemeente gehanteerde - systematiek voor het toekennen van bestemmingen en bebouwingstypologie, hebben wij in het voorontwerp bestemmingsplan, voor de panden met huisnummers 26-28 de bestemming Wonen, met de bouwaanduiding 'twee aaneen' toegekend. Het bouwvlak is in het onbebouwde deel, ter plaatse van de zijdelingse perceelgrens, teruggelegd op de zijgevels van de panden. Voor de gronden die hierdoor buiten het bouwvlak vallen is in het voorontwerp geregeld, dat het hier is toegestaan om aan- en bijgebouwen te realiseren (**afbeelding 3**).

20.2.3 Aanbouwen

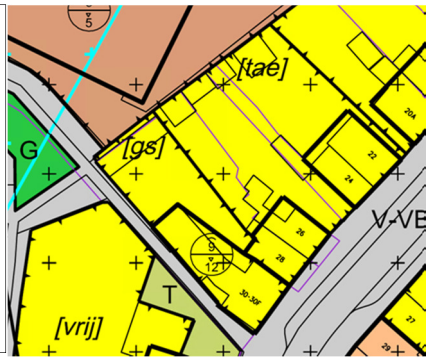
Voor aanbouwen gelden de volgende eisen:

a. aanbouwen moeten tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn zijn gesitueerd;
b. de goothoogte bedraagt maximaal 4,00 meter;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw;
d. het halfvrijstaande dan wel het vrijstaande karakter van de woning mag niet worden aangetast;
e. voor de oppervlakte dient het bepaalde in 20.2.1 in acht te worden genomen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan.

20.2.4 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden de volgende eisen:

a. bijgebouwen moeten tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn zijn gesitueerd;
b. de goothoogte bedraagt maximaal 4,00 meter;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter, uitgezonderd indien in of binnen een afstand van 2,00 meter van de perceelsgrens wordt gebouwd, dan bedraagt de bouwhoogte maximaal 4,00 meter;
d. voor de oppervlakte dient het bepaalde in 20.2.1 in acht te worden genomen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan.

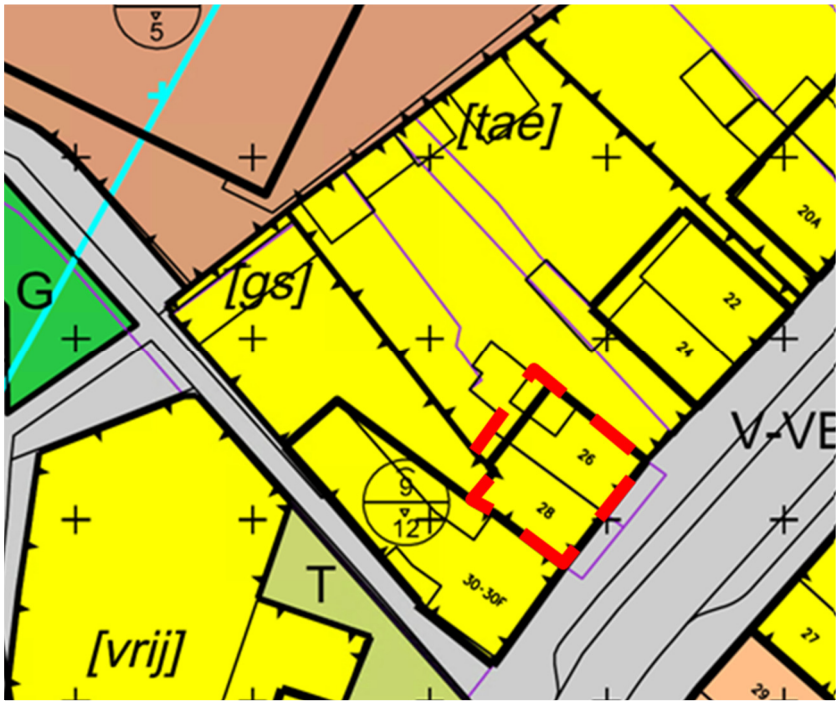


afbeelding 3 regeling aan- en bijgebouwen voorontwerp bestemmingsplan

Dat door de beoogde regeling een reducering van de bouwmogelijkheden ontstaat ter plaatse van de zijdelingse uitbreidingsmogelijkheid, onderschrijven wij. Deze reducering behelst een beperking van de bouwhoogte van 9 naar 4 meter en de bebouwing dient minimaal 3 meter achter de voorgevellijn gelegen te zijn.

Daarnaast was de achterste bouwgrens van het bouwvlak op de standaard bouwdiepte van 10 meter geplaatst. Normaal gesproken – in het overgrote deel van de Heerlense woonwijken is dit ten opzichte van het geldende bestemmingsplan een verruiming van de bouwmogelijkheden. Echter, zoals inspreker terecht betoogt, betreft het op deze locatie een inperking van zijn bouwrechten, daar het geldende bestemmingsplan hier een uitzonderlijk ruime bouwdiepte van 12 meter hanteert. Deze fout zal worden gecorrigeerd.

Conclusie voor het ontwerp bestemmingsplan
In het ontwerp bestemmingsplan, zal de bouwdiepte van de achterste bebouwingsgrens worden gecorrigeerd naar 12 meter (conform de begrenzing in het geldende bestemmingsplan) - **zie rode indicatieve stippellijn afbeelding 4 -.** De overige aanpassingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zullen in stand blijven.



afbeelding 4 begrenzing bouwvlak Ontwerp (niet op schaal)

Ten overvloede
Voor de volledigheid dient ook aangegeven te worden dat de regeling voor het perceel van insprekers niet alleen beperkt, maar ook in ruimere mogelijkheden voorziet ten opzichte van het nog geldende bestemmingsplan uit 2007.
De toekenning van de bestemming 'Wonen twee-aaneen', kent ook verruimende mogelijkheden, bijvoorbeeld ten aanzien van de maximale bouwhoogten. De maximale bouwhoogte is voor deze panden opgerekt naar de huidige norm van 12 meter. Om het huidige stedenbouwkundige karakter niet aan te tasten is de maximale goothoogte op 7 meter gelegd. Er blijft echter voor de panden met huisnummer 26 en 28 een aanzienlijke verruiming van de huidige aanwezige goothoogte (ca 4,5-5 meter ter plaatse) mogelijk. Voorgaande past naar onze mening goed in de door inspreker verwoorde visie dat maatwerk moet worden toegepast voor de karakteristieke bebouwing aan het dorpslint van de Weltertuijnstraat.

Door de verruiming van de maximale bouwhoogte is aan de achterzijde van de panden met huisnummer 26 en 28 een aanzienlijke uitbreiding op de boven de begane grond gelegen bouwlagen mogelijk. (zie indicatieve groene lijn voor de nog onbenutte uitbreidingsmogelijkheid over 2 bouwlagen **afbeelding 6**).

afbeelding 6 uitbreidingsmogelijkheid max bouwhoogte 12 meter max goothoogte 7 meter

Ad 2 Insprekers zijn van mening dat vanwege de karakteristieke aard en de leeftijd van het pand bij het opstellen van de bebouwingsregeling maatwerk moet worden toegepast. Onder andere door de afwijkende goot- en nokhoogte en de kapvorm past het woonhuis niet in de gestandaardiseerde bouwregels die in het voorontwerp bestemmingsplan worden gehanteerd.

Zoals hiervoor reeds uitgebreid is uitgelegd, wordt voor de bestemmingsplannen van onze gemeente zoveel mogelijk met een standaard bebouwingsregeling gewerkt. Huizen worden zelden voor de eeuwigheid gebouwd. Het zou onnodig beperkend zijn wanneer we het bestaande pand bij wijze van spreken in "krimpfolie" in zouden pakken.
Uitzonderingen op de standaardregeling worden in de regel alleen gemaakt wanneer daar goede redenen voor zijn, bijvoorbeeld in het geval van zeer afwijkende bebouwingstypen (bijvoorbeeld bungalows) of wanneer het gemeentelijke of rijksmonumenten betreft.

Met betrekking tot de toelaatbare bouwhoogte dient vermeld te worden dat op grond van het vigerende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen is. In het voorontwerp bestemmingsplan is een goot- en bouwhoogte van maximaal 7,00 respectievelijk maximaal 12,00 meter opgenomen. De bestaande toestand past dan ook binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Derhalve zien wij geen aanleiding de voorgenomen regeling aan te passen.
Het is overigens hoogst ongebruikelijk dat eigenaren ons verzoeken de hen of hun rechtsopvolgers toekomende bouw- en gebruiksmogelijkheden in te perken. Tevens lijken insprekers volgens ons

op meerdere gedachten te hinken. Enerzijds wordt aangegeven dat het bij Weltertuijnstraat 26 om een bijzonder – cultuurhistorisch waardevol – pand gaat dat beschermd dient te worden, anderzijds wordt (zie hierboven) aangegeven dat de mogelijkheid moet bestaan het lint helemaal dicht (lees: aaneen) te bouwen. Dit is voor ons lastig met elkaar te rijmen.

Insprekers stippen enkele zaken op het vlak van water en groen aan die slechts zijdelings het bestemmingsplan betreffen en welke volgens ons niet noodzaken tot aanpassing van het bestemmingsplan (de toelichting, de regels en de verbeelding). Insprekers geven aan hierover graag met onze gemeente in gesprek gegaan. Vanwege Covid heeft geen fysiek gesprek plaats kunnen vinden, maar wel is er inmiddels vanuit onze gemeente - door voor de relevante beleidsonderdelen verantwoordelijke ambtenaren - informatie met insprekers uitgewisseld.

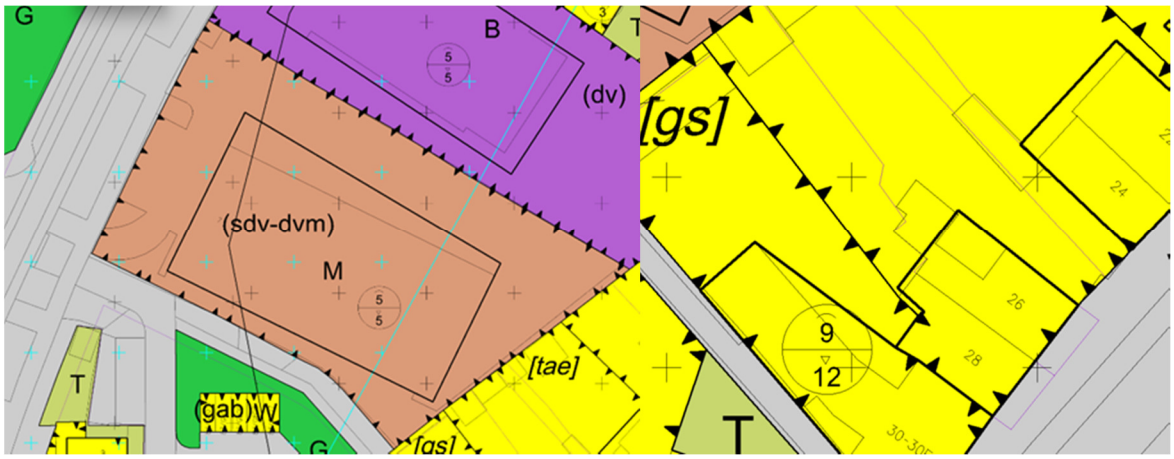
Ad 3
Het pand Frankenlaan 7 heeft in het vigerende bestemmingsplan "Heerlen-West" de bestemming "Mw Welzijnsvoorzieningen". Een begripsomschrijving van "Welzijnsvoorzieningen" ontbreekt.
Bij gebrek aan een begripsomschrijving dient aangesloten te worden bij wat in het normale taalgebruik onder een woord wordt verstaan. Onder een welzijnsvoorziening wordt een instelling of een dienst die door de overheid of door private personen of organisaties wordt opgericht om hulp te verlenen aan personen. Het vigerende bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte van 5 meter toe.
Op grond van de opmerking van inspreker is nogmaals naar de in het voorontwerp bestemmingsplan "Heerlen-West" aan het perceel Frankenlaan 7 toegekende functies gekeken. De toegekende bouwhoogte komt overeen met de bouwhoogte zoals deze ook in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. De opmerking van inspreker is geen valide reden voor het inperken van deze door de pandeigenaar verworven rechten.
Ten aanzien van de toegekende functies moeten wij erkennen dat hier een aanzienlijk verruiming ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Dat was in deze omvang niet de bedoeling. Bij het ontwerp bestemmingsplan zullen de mogelijkheden enigszins terug worden gebracht, hoewel de bestemming "Maatschappelijk" zal worden gehandhaafd, zal ter plaatste uitsluitend maatschappelijke dienstverlening worden toegestaan. Dit komt niet alleen overeen met de huidige invulling, maar is ook in lijn met de binnen de huidige bestemming "Mw Welzijnsvoorziening" toelaatbare functies en het uitgangspunt van dit actualiserende bestemmingsplan om vigerende rechten in principe te respecteren.

Résumé
De inspraakreactie is deels gegrond

Gelet op het vorenstaande zal bij het ontwerp van het bestemmingsplan de volgende passende regeling worden opgenomen.

De bouwgrenzen van het bouwvlak voor het perceel van insprekers worden als volgt aangepast, de toegestane bouwdiepte van het hoofdgebouw neemt met 2 meter toe en wordt 12 meter. Met betrekking tot de zijdelingse bebouwingsgrens; deze verandert niet. Ten aanzien van de bouwhoogte zal een standaard goot- en nokhoogte van 7/12 meter worden gehanteerd.
Tot slot zal een correctie in de bestemming Maatschappelijk voor het pand Frankenlaan 7 worden doorgevoerd. Deze bestaat uit het opnemen van de regel in de bestemming "Maatschappelijk" dat ter plaatse van de aanduiding maatschappelijke dienstverlening uitsluiten maatschappelijke dienstverlening is toegestaan.

De aangepaste verbeelding bij het ontwerp van het bestemmingsplan zal als volgt uitzien.



OVERLEGREACTIES

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 is het plan toegezonden aan:
- de Provincie Limburg;
- het Waterschap Roer en Overmaas;
- Rijkswaterstaat Zuid-Nederland;
- de gemeente Voerendaal;
- de Brandweer Zuid-Limburg.

Van alle aangeschreven instanties is een reactie ontvangen, deze reacties zijn hierna samengevat en beantwoord.

Overlegreactie Provincie Limburg, Maastricht
Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien de opmerkingen adequaat worden verwerkt, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen. De opmerkingen betreffen de volgende aspecten:

- Externe veiligheid.
  Bijlage 3 "Rapportage Externe Veiligheid Weg" dateert van 2018. Dit rapport kan gebruikt worden, maar dient geactualiseerd te worden. Uit de tabellen in het rapport kan niet worden afgeleid uit welk jaartal de vervoershoeveelheden stammen. Dit dient alsnog aangegeven te worden.
  Tevens dienen deze cijfers vanaf 2021 10 jaar geëxtrapoleerd te worden. Op de website van de Provincie zijn de telgegevens van de provinciale wegen zichtbaar tot en met 2020. Voor de extrapolatie is het verstandiger om niet het coronajaar 2020 te gebruiken, maar het jaar 2019 te kiezen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden worden met het effect van de Buitenring. Om zorgvuldig om te gaan met zowel het effect van de Buitenring als het coronajaar is het verzoek om vooraf contact op te nemen.

- Wonen.
  In de toelichting wordt in paragraaf 2.1.1.1. Provinciaal beleid verwezen naar de 5 actielijnen uit de Agenda Limburgse Woningmarkt. Het provinciaal woonbeleid is op 28 juni 2020 gewijzigd met de vaststelling van de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023. De tekst in deze paragraaf is achterhaald en dient aangepast te worden.

Reactie gemeente
Het bestemmingsplan en de als bijlage opgenomen "Rapportage Externe Veiligheid Weg" zijn, op de door de Provincie Limburg aangegeven onderdelen, aangepast.

Overlegreactie Waterschap Limburg
Dit plan heeft het karakter van een conserverend bestemmingsplan. Inhoudelijk bevat het bestemmingsplan dan ook geen ingrijpende zaken. Voor het verwerken van hemelwater wordt verwezen naar het Watertakenplan Heerlen 2020-2024. Geadviseerd wordt om met betrekking tot de bergingseis ook voor plannen die niet direct lozen op een oppervlaktewater de eis op 80 mm in 2 uur per m² verhard oppervlak te stellen en niet slechts op 35 mm in 45 minuten met een doorkijk naar 45 mm in 30 minuten. Met betrekking tot het aspect water komt de verbeelding van het bestemmingsplan nagenoeg volledig overeen met de Legger.

Reactie gemeente
Onze gemeente kan, onder andere betreffende de bergingseis, niet meer verlangen dan in het relevante beleid is vastgelegd. De gemeentelijke kaders zijn met andere woorden leidend. Met de in de Keur van het Waterschap opgenomen eisen wordt vanzelfsprekend rekening gehouden

wanneer (in)direct op het oppervlaktewater geloosd gaat worden. Dit komt ook overeen met het gemeentelijk beleid uit het Watertakenplan.

Overlegreactie Rijkswaterstaat Zuid-Nederland
Het bestemmingsplan betreft een actualisatie en vormt een beheerplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan geeft Rijkswaterstaat geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente
Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Gemeente Voerendaal
Dit bestemmingsplan geeft de gemeente Voerendaal geen aanleiding om inhoudelijk te reageren.

Reactie gemeente
Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Overlegreactie Brandweer Zuid-Limburg
Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Zowel aan de kant van de risicobronnen als aan de kant van de (beperkt) kwetsbare objecten zal geen toename plaatsvinden. Derhalve is er vanuit de brandweer geen aanleiding om nader advies uit te brengen.

Reactie gemeente
Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.