Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:

Registratienummer:
BWV-21001456

Agendapunt:

Heerlen,
9 november 2021

Onderwerp
Bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen'

Inleiding/aanleiding
Het doel van het vaststellen van het bestemmingsplan ‘Cityplan Heerlen’ is te komen tot een nieuw, actueel en onherroepelijk bestemmingsplan voor de binnenstad van Heerlen. Naast de actualiseringsopgave draagt het bestemmingsplan ook bij aan de ambities van het Bidboek Urban Heerlen. Tevens wordt uitvoering gegeven aan de gemeentelijke en regionale beleidsuitgangspunten en bestuursafspraken, waaronder de afspraken op het gebied van wonen, retail en kantoren. Het plan biedt een kader voor gewenste autonome ontwikkelingen. Daarnaast worden ongewenste ontwikkelingen door het bestemmingsplan tegengegaan.
In het kader van de provinciale subsidiebeschikking ‘Stedelijke Ontwikkeling gemeente Heerlen’ dient voor 2025 een planologische vermindering plaats te hebben gevonden van het aantal m² aan winkel- en kantooroppervlakte in het centrum van Heerlen. Het voorliggende bestemmingsplan levert hier een belangrijke bijdrage aan.

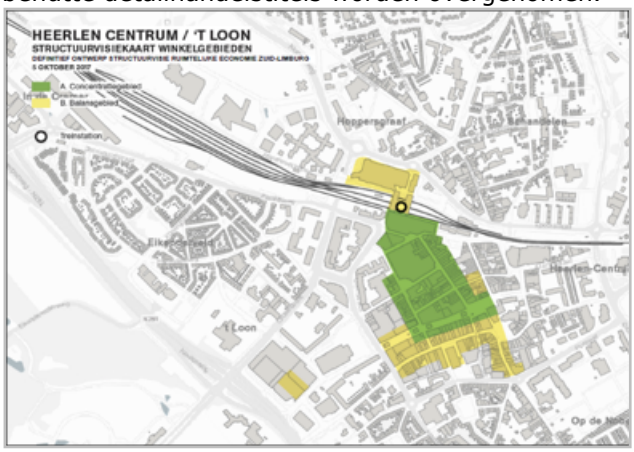
Het bestemmingsplangebied ‘Cityplan Heerlen’ heeft betrekking op het stadscentrum van Heerlen. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Spoorsingel in het noorden, de Groene Boord in het oosten, de rector Driessenweg, de Putgraaf, de Dr. Poelsstraat, het Raadhuisplein de Coriovallumstraat en de Valkenburgerweg in het zuiden en de N281 en de Looierstraat in het westen. Het Maankwartier, Schinkelkwadrant Noord en Zuid en het spoor liggen binnen deze begrenzing maar maken geen deel uit van het plangebied. Voor deze locaties zijn, of worden, separate procedures doorlopen om te voorzien in een planologisch kader.



Karakter van het bestemmingsplan
Het bestemmingsplan heeft in overwegende mate een actualiserend karakter. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen, die nog niet zijn vergund of nog niet haalbaar zijn gebleken, niet worden meegenomen in het 'Cityplan Heerlen'.
De bestaande rechten op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan en verleende vergunningen worden in principe overgenomen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient bij overnemen van de bestaande rechten te worden getoetst of deze nog passen binnen de huidige wet- en regelgeving én binnen het provinciale, regionale en gemeentelijk beleid. In het kader van deze toetsing heeft een uitgebreide afweging van belangen (marktbehoefte, milieu, ruimtelijke kwaliteit, belangen omwonenden, bestaande rechten) plaats gevonden.
Ambities, zoals geformuleerd in het Bidboek Urban Heerlen, en de uitgangspunten en doelen uit met name het regionaal economisch en het woonbeleid, vragen om een strakke regie. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de gemaakte keuzes gemotiveerd. Op enkele van de belangrijkste thema's en de betekenis daarvan voor de gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied, wordt hierna verder ingegaan.

- DETAILHANDEL
  In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (hierna: SVREZL) wordt ingezet op het in standhouden en het versterken van de voorzieningenstructuur. Zo wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van Heerlen.
  Dat gebeurt door voorzieningen te clusteren in aangewezen gebieden. Conform deze structuurvisie vindt in de binnenstad van Heerlen een planologische afbakening plaats van het concentratiegebied (het kernwinkelgebied) en het balansgebied.
    - Het concentratiegebied/kernwinkelgebied:
      In dit gebied ligt de nadruk ligt op beleving en het zogenoemde "funshoppen". Detailhandel, daghoreca en commerciële dienstverlening zijn in alle panden en op alle verdiepingen toegestaan.

- Het balansgebied:
  Hier wordt functiemenging mogelijk gemaakt; in de plint kunnen andere functies dan winkels en commerciële dienstverlening voorkomen. Hier mag – in tegenstelling tot in het concentratiegebied- op de begane grond (en op de erboven gelegen verdiepingen) ook worden gewoond.
- Het transitiegebied - de overige gebieden:
  De toepassing van het beleid leidt er in deze gebieden toe dat enkel de benutte detailhandelstitels worden overgenomen.



- HORECA
  Op 28 november 2018 is de Horecavisie gemeente Heerlen door de raad vastgesteld. In het voorliggende bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de uitgangspunten van dit beleid, te weten:
  - de clustering van de verschillende horecagebieden, om deze te versterken door de juiste categorie op de juiste plek toe te laten;
    De aangewezen horecagebieden zijn achtereenvolgens: het Pancratiusplein-Zuid, het Pancratiusplein-Noord, het Stationsgebied, het Corioplein, het Wilhelminaplein, de Bongerd en het gebied Theater-De Plu.



  - buiten deze clusters wordt gestuurd op het behoud van het bestaande aanbod in kwantiteit en zodoende worden de bestaande rechten gerespecteerd. Daarnaast is in het kernwinkelgebied overal dag-horeca toegestaan. Dit betreft horeca die primair gericht is op de ochtend en de middag en waarbij

openingstijden veelal afgestemd op de openingstijden van andere dag-voorzieningen.

- KANTOREN
  Het plangebied ligt grotendeels in de in de SVREZL aangewezen concentratiegebieden en balansgebied voor kantoren. In de SVREZL zijn de voorkeurslocaties voor kantoren aangegeven. Een belangrijk in de SVREZL geformuleerd doel is het terugbrengen van de leegstand in de kantorenvoorraad tot een gezonde frictieleegstand. Dit is de leegstand (tijdelijk t.g.v. verhuizen, verkoop of verbouwing) die noodzakelijk is om de kantorenmarkt naar behoren te doen functioneren.
  Het huidige feitelijke en planologische aanbod is te groot. De planologische mogelijkheden voor kantoren in de nog geldende bestemmingplannen zijn nagenoeg onbeperkt. Deze bestemmingsplannen dateren uit de jaren negentig van de vorige eeuw toen er nog sprake was van een groeigedachte.
  - In het 'Cityplan Heerlen vindt, gelet op het voorgaande, reductie plaats van de planologische mogelijkheden voor kantoren, door enkel de feitelijk bestaande kantoorpanden positief te bestemmen.



- WONEN
  Om het centrum te verlevendigen is het wenselijk dat woningen worden toegevoegd. Hierbij moeten we wel rekening houden met de kwalitatieve behoefte. Het is belangrijk om de juiste woningen, op de juiste plek en met de juiste prijs toe te voegen. De bestemmingsplanregeling maakt het mogelijk om hierop meer regie te voeren:
  - De regeling is zo opgesteld dat meer ruimte voor woonfuncties ontstaat. In het kernwinkelgebied en de omringende straten was en blijft wonen op de verdiepingen mogelijk. In de straten rondom het kernwinkelgebied is het wonen niet meer beperkt tot de verdiepingen en is wonen op de begane grond nu ook toegelaten. Hiermee wordt het mogelijk om een bestaande woning op de verdieping naar de begane grond uit te breiden.
  - Vanwege de hiervoor omschreven wens om in de toekomst beter regie te kunnen voeren is ervoor gekozen nieuwe woningen via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk te maken. Om er voor te zorgen dat de toe te voegen woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte, is bij de afwijkingsbevoegdheid de voorwaarde opgenomen dat deze woningen moeten

voldoen aan de uitgangspunten van het regionale en gemeentelijke woonbeleid. Het gaat om beleid dat geldt ten tijde van de vergunningaanvraag. Zoals de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" of mogelijke rechtsopvolgers.

- SPECIFIEKE LOCATIES
  - 't Loon:
    De bestaande planologische situatie wordt met in achtneming van het beleid gecontinueerd. 't Loon wordt gezien als een voorzieningencluster op wijkniveau en is in de SVREZL voor een deel aangewezen als balansgebied. Het overige deel van 't Loon valt in het transitiegebied. Structureel leegstaande retailmeters boven de grootte van een wijkvoorzieningencluster worden geschrapt.
  - Maankwartier:
    Het bestemmingsplan voor deze locatie is nog actueel. Dit gebied wordt niet meegenomen in het voorliggende actualiserend bestemmingsplan.
  - Schinkelkwadrant Zuid:
    Voor de nieuwe invulling van dit gebied is recentelijk een aparte planologische procedure doorlopen. Dit gebied maakt om die reden geen onderdeel uit van het actualiserende bestemmingsplan Cityplan Heerlen.
  - Schinkelkwadrant Noord:
    Deze locatie maakt geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Er is overeenstemming over de ontwikkeling van dit gebied en er zal een separaat bestemmingsplan in procedure worden gebracht om deze ontwikkeling mogelijk te maken.
  - Nieuw Stadskantoor:
    Op de locatie van het nieuwe stadskantoor zal een reductie van kantoormeters plaatsvinden door enkel de nieuwbouw positief te bestemmen.
  - Putgraaf 188:
    De kantoorbestemming is vervallen door de vaststelling van de beheersverordening 'Gemeentelijke locaties binnenstad Heerlen'. De parkeerkelder met een groene afwerking wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Het geplande zwembad bevindt zich nog in de fase van planvorming en zal om die reden niet worden meegenomen in het 'Cityplan Heerlen'.
  - Sporthuis Diana, de Nieuwe Nor en het Mijnmuseum:
    Deze omgevingsvergunning-trajecten zijn doorlopen en inmiddels onherroepelijk. Deze vergunningen worden derhalve in het 'Cityplan Heerlen' overgenomen.

Vormvrije mer-beoordeling
Op grond van artikel 7.2, eerste lid, onder b van de Wet milieubeheer en artikel 7.19, eerste lid van de Wet milieubeheer moeten burgemeester en wethouders zich uitspreken over de vraag of deze activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben en mitsdien een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. Het nemen van dit besluit is in Heerlen gemandateerd.
Uit deze beoordeling is gebleken dat, vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Deze beoordeling is als bijlage 6 toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Crisis- en herstelwet
Het bestemmingsplan zal worden vastgesteld met toepassing van de Crisis- en herstelwet. Hierdoor is het plan een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Dit betekent dat voor een aantal zaken kan worden afgeweken van bestaande regelingen. In artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zijn deze mogelijkheden voor een dergelijk bestemmingsplan uitgewerkt.

In het 'Cityplan Heerlen' wordt gebruik gemaakt van de volgende mogelijkheden:
- er is sprake van planschadereductie, omdat duidelijk is geregeld wanneer sprake is van voorzienbaarheid. Hierdoor wordt de mogelijkheid om een succesvol verzoek om tegemoetkoming in planschade geminimaliseerd.
- in de regels kan een dynamische verwijzing naar beleidsregels worden opgenomen; dit is toegepast bij de voorwaarde om woningen toe te kunnen voegen en de parkeernormen.
- bij het toevoegen van leisure wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden om de onderzoeksverplichtingen uit te stellen tot de vergunningverlening voor concrete initiatieven.

Daarnaast wordt door de vaststelling met toepassing van de Crisis- en herstelwet de doorlooptijd van een eventuele beroepsprocedure verkort.

Stand van zaken procedure
Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen' heeft met ingang van 19 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen.
Er zijn in totaal 18 zienswijzen ingediend, waarvan één mondeling. Drie zienswijzen zijn te laat verzonden en ontvangen en zijn daarom niet ontvankelijk. Onder het kopje 'argumenten' zijn de ontvankelijke zienswijzen en de wijze van afhandeling kort samengevat weergegeven.
Een uitgebreide beschrijving van alle ingediende zienswijzen en de wijze van afhandeling is opgenomen in de 'Zienswijzenota bestemmingsplan Cityplan Heerlen' (bijlage 2 bij dit voorstel). Deze nota is ook als bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
Een overzicht van de wijzigingen van de juridische regeling van het bestemmingsplan ten gevolge van de gegronde zienswijzen en ambtelijke aanpassingen zijn bijgevoegd als bijlage 3 bij dit voorstel.

Kader
Programma Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Stedelijke vernieuwing (VHROSV): versterken woonfunctie in centrum en betere sturing aan de fysieke leefomgeving

Kernthema:
Ruimtelijke ordening

Bevoegdheid
Het vaststellen van een bestemmingsplan betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Voorstel
1.a. de reclamanten 1 t/m 15 ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen en de reclamanten 16 t/m 18 niet ontvankelijk te verklaren;

1.b. de zienswijzen van reclamanten 1, 3, 4, 7, 9 t/m 12 en 15 conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende "Zienswijzennota bestemmingsplan Cityplan Heerlen" ongegrond te verklaren;
1.c. de zienswijze van reclamant 2 conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende "Zienswijzennota bestemmingsplan Cityplan Heerlen" gegrond te verklaren en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen;
1.d. de zienswijzen van reclamanten 5, 6, 8, 13, 14 conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende "Zienswijzennota bestemmingsplan Cityplan Heerlen" deels gegrond te verklaren en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen;
1.e. Het bestemmingsplan " Cityplan Heerlen", met IMRO identificatienummer NL.IMRO.0917. BP030500W000001-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917. BP030500W000001-0401.dxf) conform de bijgevoegde stukken, met toepassing van de Crisis- en herstelwet, gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten
1.a. *De zienswijzen 1 t/m 15 zijn correct en tijdig ingediend. De zienswijzen 16 t/m 18 zijn na afloop van de zienswijzetermijn verzonden en ontvangen*.

1.b. *de volgende zienswijzen zijn ongegrond en noodzaken niet tot de gevraagde aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.*

1.b.1 de zienswijze van reclamant 1 (Botman Advocatuur namens V.d. Bosch Vastgoed)
Verzocht wordt om op de locatie Bongerd 13 en 13b de huidige bestemming (Centrum) te handhaven in plaats van de nieuwe bestemming 'Gemengd' die geen winkels meer mogelijk maakt.
Reactie gemeente
Het pand ligt buiten de in het beleid aangewezen voorzieningenstructuur en is dus geen onderdeel van het concentratie- of het balansgebied. Omdat in het pand geen winkel maar een dienstverlener is gevestigd, is de detailhandelsbestemming conform de economische beleidsuitgangspunten (provinciale verordening, SVREZL, etc.) geamoveerd. Wel wordt in de nieuwe bestemming 'Gemengd' wonen naar de begane grond uitgebreid en bestaat daarnaast de mogelijkheid voor activiteiten op het gebied van leisure, dit laatste overigens uitsluitend met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

1.b.2 de zienswijze van reclamant 3 (Comox Beheer)
Op de locatie Looierstraat 17-21 lag de uit te werken bestemming kantoren en/of woningen. Dit is nu als groen bestemd. Reclamant verzoekt de vigerende bestemming in stand te houden en medewerking te verlenen aan een bouwplan voor 37 woningen.
Reactie gemeente
Het ingediende principeverzoek voor 37 woningen past niet in de (oude) geldende bestemmingsplannen. De situering van de geplande woningen overschrijdt de op de geluidkaart aangegeven lijn. Bouwen voor deze lijn is niet toegestaan. Gezien deze geplande ligging aan de drukke Looierstraat, kan daarom niet worden gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat. Het ingediende plan is dan ook niet ruimtelijk aanvaardbaar. Daarnaast wordt er beleidsmatig geen ruimte gezien om hier woningen mogelijk te maken. Het beleidsmatige uitgangspunt is nog steeds dat onbenutte woningbouwtitels worden geschrapt.

Ook het toevoegen van kantoren stuit op bezwaren. De leegstand van kantoren is nog steeds aanzienlijk groter dan de frictieleegstand en het toevoegen van nieuwe kantoren is daarom niet wenselijk.
Daarnaast zal de ontsluiting van het terrein zal door bijbehorende verkeersbewegingen een negatieve invloed hebben op de verkeersdoorstroming op de Looierstraat.
De mogelijkheid om op de locatie woningen en/of kantoren te realiseren is reeds opgenomen in het bestemmingsplan 'Het Loon' uit 1987. Er is sinds die tijd geen gebruik gemaakt om een vergunning in te dienen voor een initiatief dat past binnen de planologisch toegestane mogelijkheden.
Gezien het bovenstaande wordt de bestemming 'Groen' daarom gehandhaafd in het vast te stellen bestemmingsplan.

1.b.3 de zienswijze van reclamant 4 (BMD Advies namens KPN)
Doordat wonen op de verdiepingen in de omliggende panden mogelijk is, wordt de geluidsruimte van de installaties van de zendmast bij het pand hoek Honigmannstraat – van der Maesenstraat ingeperkt. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij het bestemmen van de omringende panden.

Reactie gemeente

In het Cityplan Heerlen zijn de vigerende rechten overgenomen voor het wonen op de verdiepingen. Ook in het bestemmingsplan City-West, dat in 1993 is vastgesteld was wonen op de verdiepingen mogelijk in de bestemming C/K. Voor het bestemmingsplan City-West gold het Hoofdzakenplan en had de locatie de bestemming 'bebouwde kom'. Ook destijds was het mogelijk om te wonen op de verdiepingen. Dit betekent dat regeling van het bestemmingsplan Cityplan Heerlen géén gevolgen heeft voor de geluidsruimte van de installaties van de zendmast.

1.b.4 de zienswijze van reclamant 7 (Ruijters Vastgoed namens Festinia Lente bv)
De eigenaar wil de locatie Geleenstraat 51 transformeren naar woonruimte. Dit initiatief is door het college van burgemeester en wethouders als "kansrijk onder voorwaarden" aangemerkt. Aan deze voorwaarden is of kan worden voldaan.
Reclamant verzoekt om wonen in de vorm van woningen toe te staan op het gehele perceel. Ook op binnenterrein, waar dit nu is uitgesloten.

Reactie gemeente

Met de gemeente is afgesproken dat voor de realisatie van dit bouwplan een aparte planologische procedure zal worden opgestart. In tegenstelling tot wat reclamant stelt wordt nog niet voldaan aan de voorwaarden. Het is nog niet vastgelegd op welke wijze in de compensatie voor de toe te voegen woningen zal worden voorzien. Na het regelen van de compensatie is het toevoegen aan de woningmarktprogrammering pas aan de orde.
Het wonen achter wonen is alleen als kansrijk aangemerkt als de achtergelegen woningen onlosmakelijk verbonden zijn met de invulling van de plint van het pand aan de Geleenstraat 51, tot een functioneel geheel. Ook daar is nog geen duidelijkheid over.
De mogelijkheid om op het binnenterrein te wonen zal daarom niet positief worden bestemd in het 'Cityplan Heerlen'.

1.b.5 de zienswijze van reclamanten 9, 10 en 11 (privépersonen)
Reclamanten zijn het niet eens met het voornemen om in het Cityplan Heerlen de niet gebruikte bestemmingen van de panden in de Oranje Nassaustraat te verwijderen.

Reactie gemeente

Uitgangspunt van het economische beleid (SVREZL) is om voorzieningen te versterken door clustering en verkleining van het kernwinkelgebied. Het grootste deel van de Oranje Nassaustraat en de panden van reclamanten zijn geen onderdeel van de aangewezen voorzieningenclusters. Ook het horecabeleid gaat uit van het versterken van het horeca-aanbod door clustering. De Oranje Nassaustraat is geen onderdeel van een dergelijk horecacluster. Dit betekent dat de onbenutte gebruiksmogelijkheden voor detailhandel en horeca worden wegbestemd. Het wordt wel mogelijk om middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid niet alleen op de verdiepingen, maar ook op de begane grond te wonen of het pand te gebruiken voor leisure.

1.b.6 de zienswijze van reclamant 12 (privépersoon)

Reclamanten verzoeken om het oude Scalagebouw aan te duiden als horeca-cat. 5 (hotel). Zij staan geregistreerd als eerste koper van dit pand bij verkoop.
Daarnaast wordt verzocht om een verduidelijking van de bestemmingsplanregeling voor de studio's in het pand Stationstraat 17.

Reactie gemeente

In het horecabeleid wordt uitgegaan van het concentreren van het horeca-aanbod om de kracht van de horeca beter te benutten. Het oude Scalagebouw maakt geen onderdeel uit van een aangewezen horecacluster. Daarnaast voorzien de bestaande hotels in de verschillende marktsegmenten in de behoefte aan logiesverstrekkers. Uit de horecavisie blijkt dat er zowel in als buiten de clusters geen nieuwe logiesfunctie wenselijk zijn. Met uitzondering van het Maankwartier.
De in het pand Stationstraat 17 zijn 10 studio's aanwezig. Het bestemmingsplan staat het toevoegen van woningen niet toe, maar de legale aanwezige woningen zijn wel toegestaan. Bij de realisatie waren de studio's in overeenstemming met het planologische regime van het bestemmingsplan City-West. Daarom zijn deze ook overeenstemming met de regeling in het bestemmingsplan Cityplan Heerlen.

1.b.7 de zienswijze van reclamant 15 (Linde Project)

Op de locatie Gasthuisstraat 21-Klompstraat 30 is de bestemming Maatschappelijk-onderwijs gelegd. Om leegstand tegen te gaan en herbestemming mogelijk te maken, is een andere ruimere bestemming, zoals een centrumbestemming voor deze locatienoodzakelijk.

Reactie gemeente

Bij de actualisatie van een bestemmingsplan worden de vigerende rechten overgenomen voor zover deze passen binnen wet- en regelgeving en geldend beleid. Voor deze locatie is de maatschappelijke bestemming overgenomen. Bovendien laat de bestemming 'Centrum' gebruiksmogelijkheden toe, die enkel wenselijk zijn in de aangewezen voorzieningenclusters. Dit vanwege de noodzaak om deze clusters te behouden en te versterken. De locatie Gasthuisstraat 21- Klompstraat 30 maakt géén deel van uit van een dergelijk cluster. Een centrumbestemming is hier dan ook niet wenselijk.

1.c. De volgende zienswijze is in zijn geheel gegrond en vraagt om aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

1.c.1 de zienswijze van reclamant 2 (privépersoon)

De panden Dautzenbergstraat zijn op de verdiepingen in gebruik als kamerverhuur en per pand zijn 4 kamers aanwezig. Reclamanten wensen daarom dat de aanduiding kamerverhuur wordt opgenomen.

Reactie gemeente

Uit verleende vergunningen blijkt dat de panden op de bovenverdiepingen in gebruik zijn als kamerverhuur. Dit is in overeenstemming met het bestemmingsplan City-West en zal daarom middels een functieaanduiding ook mogelijk worden gemaakt in het Cityplan Heerlen. Hierbij wordt het aantal kamers gemaximeerd op het aantal aanwezige en vergunde kamers.

1.d. De volgende zienswijzen zijn deels gegrond en vragen – voor wat betreft het gegronde deel - om aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

1.d.1 de zienswijze van reclamant 5 (Thuis en partners namens Weller)

De gebruiksmogelijkheden voor de locaties Stationstraat (vml. Hotel De la Station) en Honigmannstraat 102 worden aanzienlijk beperkt omdat het toevoegen van woningen alleen mogelijk is via een aparte omgevingsvergunning.
Weller heeft haar plannen bij de gemeente kenbaar gemaakt en is van mening dat de gemeente te hoge eisen stelt door de voornemens om woningen pas op te willen nemen in het bestemmingsplan als een aanvraag voor omgevingsvergunning is ingediend. Uit jurisprudentie blijkt dat het voldoende is als de planologische aanvaardbaarheid kan worden beoordeeld.
Verzocht wordt om de woningaantallen uit de prestatieafspraken voor deze locaties rechtstreeks op te nemen in het bestemmingsplan, de bouwhoogte voor beide locaties te verhogen en wonen mogelijk te maken op het achterterrein van de locatie Stationstraat, waar dit nu uitgesloten is.

Reactie gemeente

De locatie Stationstraat staat met 24 woningen zijn op de woningmarktprogrammering. Dit betekent dat deze beleidsmatig zijn afgestemd en daarom is het schrappen van deze woningbouwmogelijkheden bij het actualiseren van bestemmingsplannen niet aan de orde. Deze 24 woningen zullen daarom direct mogelijk worden gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan. De zienswijze is in zoverre gegrond.
Bij de zienswijze is een woningbouwplan voor de locatie Stationstraat toegevoegd. Dit bouwplan is naar aanleiding van een verzoek voor vooroverleg beoordeeld door de gemeente, waarbij geconcludeerd is dat het plan niet de gewenste potentie en kwaliteit heeft. Dit woningbouwplan wordt daarom niet rechtstreeks mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Cityplan Heerlen.

Ook voor de locatie Honigmannstraat 102 is een woningbouwplan toegevoegd bij de zienswijze. Het betreft de realisatie van sociale huurwoningen. Het bouwplan is getoetst aan het structuurvisiebesluit ‘Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’. Het plan voldoet aan de voorwaarde dat er sprake moet zijn van maatschappelijke meerwaarde. Een leegstaand kantoorpand wordt immers vervangen door woningbouw. Daarnaast is er een grote kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan sociale huurwoningen.
De sociale huurwoningen zijn aldus ruimtelijk aanvaardbaar zullen rechtstreeks worden toegestaan in het bestemmingsplan. Ook zal de gewenste bouwhoogte worden opgenomen in het bestemmingsplan. De zienswijze is in zoverre eveneens gegrond.
In overeenstemming met het uitgangspunt ‘use it or lose it’ van de voornoemde beleidsregel zal daarnaast een wijzigingsbevoegdheid in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen, om de directe mogelijkheid om de sociale huurwoningen te kunnen realiseren, middels een wijzigingsplan te amoveren. Het

amoveren van deze mogelijkheid kan worden toegepast als deze woningen niet binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in realisatie zijn/gerealiseerd zijn.

1.d.2 de zienswijze van reclamant 6 (Suyderland bv)

Door de bestemming Gemengd voor de panden aan de Promenade II worden de mogelijkheden te fors beperkt, voor het souterrain, de begane grond en de eerste verdieping. Verzocht wordt om rekening te houden met de huidige gebruikers en te anticiperen op toekomstig gewenst gebruik van de Promenade II (beleving door de functies van de bedrijfsruimten naar buiten te trekken).

Reactie gemeente

De gebruiksmogelijkheden zijn ruimer dan reclamant in de zienswijze aangeeft. Perceel 9422 A1 heeft de bestemming 'Centrum'. Dit betekent dat hier detailhandel op alle verdiepingen mogelijk is. Op een deel van dit perceel ligt abusievelijk nog de aanduiding 'balansgebied'. Deze aanduiding zal in het vast te stellen bestemmingsplan worden weggehaald voor dit perceel. Hierdoor is dag-horeca, detailhandel en commerciële dienstverlening mogelijk, naast wonen op de verdiepingen.
De aanduiding Perceel 8557 A3 heeft de bestemming 'Gemengd'. Het legale gebruik van het souterrain wordt alsnog positief bestemd in overeenstemming met het geldende bestemmingplan City-West. De zienswijze is in zoverre gegrond.
De bestemming 'Gemengd' maakt ook blurring (dag-horeca in combinatie met detailhandel) mogelijk, waarbij onder voorwaarden ook een gevelterras kan worden toegestaan. Op deze wijze is het mogelijk om tijdens de openingsuren van de functies in de bedrijfsruimten naar buiten te trekken en aan te laten sluiten bij de upgrade van de Promenade II en de beleving te optimaliseren. Een andere horeca-invulling wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, omdat dit niet past in de clustering van horeca, zoals beschreven in de Horecavisie Heerlen.

1.d.3 de zienswijze van reclamant 8 (Lexence namens NSI)

Gezien het herontwikkelingsproces zou alle bestaande planologische ruimte in stand moeten blijven en zou 't Loon geen onderdeel moeten uitmaken van het bestemmingsplan. Ook wordt bezwaar gemaakt tegen de wijzigingsbevoegdheid om het toegestane winkelvloeroppervlak te verminderen van 12.000m2 tot 8.000m2. Het bestemmingsplan leidt tot een ernstige beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden. Mede door het vastleggen van het aantal m² voor supermarkten en de horeca tot de bestaande m².

Reactie gemeente

De gesprekken omtrent de herontwikkeling van 't Loon hebben nog niet geleid tot een uitvoerbaar plan voor een transformatie.
De locatie is bestemd conform de uitgangspunten van de SVREZL. Deels is de locatie bestemd zoals de andere balansgebieden in het bestemmingsplan. Het andere deel van de locatie is aangemerkt als transitiegebied. De toegekende bestemmingsregeling komt daarom deels overeen met de regeling voor de transitiegebieden. Dat geldt met name voor de opgenomen de wijzigingsbevoegdheid om structurele leegstand boven de oppervlakte van een wijkvoorziening weg te bestemmen. Deze oppervlakte is gebaseerd op de grootte van de wijkvoorziening passend bij het verzorgingsgebied De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen als flexibele bepaling om in te kunnen springen bij wijzigingen in de winkelmarkt en nieuwe langdurige leegstand van winkelvloeroppervlakte. Het betreft een bevoegdheid, die kan worden ingezet als dat nodig is voor het gezond en goed functioneren van het wijkwinkelcentrum. Deze

wijzigingsbevoegdheid wordt daarom gehandhaafd in het vast te stellen bestemmingsplan.
Ook de maximale oppervlakte voor horeca wordt gehandhaafd in het bestemmingsplan, omdat 't Loon niet ligt in een aangewezen horecacluster en het toevoegen van horeca daarom niet is gewenst
Het vastleggen van het maximale aantal m² vloeroppervlakte voor de supermarkten op de locatie zal worden losgelaten in het vast te stellen bestemmingsplan.
Supermarkten vormen de basis van wijkwinkelvoorzieningen en door het weghalen van de maximale oppervlakte is meer boodschappen aanbod mogelijk. Dit draagt bij aan de gewenste verkleuring naar een wijkcentrum. De zienswijze is in zoverre gegrond.

1.d.4 de zienswijze van reclamant 13 (Boekhandel van Velden)
Ook in het souterrain van het pand Promenade 153-155 vindt verkoop (kunst) en horeca plaats. Reclamant wil dit continueren. Blurring biedt mogelijkheden om invulling te geven aan de zaak als ontmoetingsplek, maar daar horen ook buitenactiviteiten bij. De regeling wordt te beperkend gezien voor nieuwe ontwikkelingen.

Reactie gemeente

Het gebruik van het souterrain als detailhandel past in het nog vigerende bestemmingsplan City-West (bestemming C+W). Dit zal daarom in het vast te stellen bestemmingsplan Cityplan Heerlen worden overgenomen. De zienswijze is in zoverre gegrond en het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
Horeca in de vorm van blurring is toegestaan in het Cityplan Heerlen. Aangezien detailhandel mogelijk wordt in het souterrain, kan de horeca in de vorm van blurring ook op deze verdieping plaats vinden. Daarbij zijn beperkte buitenactiviteiten niet uitgesloten en is onder voorwaarden een gevelterras mogelijk. Een verdere uitbreiding van horeca is niet wenselijk, omdat het pand geen onderdeel is van een aangewezen horecaconcentratiegebied.
Dat ter plekke sprake is van een bedrijfsmodel dat niet geheel past in de begrippen detailhandel en horeca hoeft niet te betekenen dat de activiteiten niet passen binnen de gemengde bestemming, die onder meer ook dienstverlening toe laat.

1.d.5 de zienswijze van reclamant 14 (V.d. Wouw namens VRC-VBC-VOC2)
Reclamanten zijn onvoldoende betrokken bij de voorbereiding van het planologische regime. De bestaande rechten zijn veelal beperkt tot de feitelijke aanwezige situatie en niet meer de bestaande planologische mogelijkheden. Dit beperkt de mogelijkheden voor transformatie voor de eigendommen van reclamanten. Meer specifiek:

1. Een ontwikkelaar heeft interesse in het pand Willemstraat 2 en er ligt een principeverzoek om hier een woonbestemming te krijgen. Het Cityplan Heerlen laat geen wonen toe, waardoor een alleszins wenselijke transformatie wordt geblokkeerd.
2. Onduidelijk is waarom de locatie Geerstraat 34-40 (vml. Kredietbank) niet wordt opgenomen in het plangebied.
3. Eveneens is onduidelijk waarom de besluitvorming wordt uitgesteld over de geplande ontwikkeling om de eigendommen aan de Akerstraat overwegend een woonfunctie te geven.
4. Reclamanten vinden dat de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om wooneenheden toe te voegen ook betrekking zou moeten hebben op de panden Schinkelstraat 2 en Honigmannstraat 51-59.

Reactie gemeente

Bij de informatieavonden over het voorontwerp en het vastgoedoverleg voor de ontwerpfase hebben reclamanten de mogelijkheid gehad om het gesprek te voeren over het bestemmingsplan.
Bij de actualisatie van een bestemmingplan kunnen bestaande rechten slechts worden overgenomen voor zover deze passen binnen wet- en regelgeving en geldend beleid. De bestemmingsplannen City-west en City-Oost stammen uit de jaren negentig van de vorige eeuw en kennen zeer ruimte gebruiksmogelijkheden. Deze gebruiksmogelijkheden sluiten niet meer aan bij de huidige behoefte, waardoor leegstand ontstaat. Het regionale economische beleid en woonbeleid heeft tot doel de leegstand tegen te gaan en de levendigheid en leefbaarheid te verbeteren. Dit vraagt om keuzes, die hun weerslag vinden in het Cityplan Heerlen.
Ad 1. Ook het bestemmingsplan City-Oost laat in de Klompstraat 2 geen wonen toe. Het voorliggende actualiserende bestemmingsplan heeft de vigerende rechten overgenomen. Er ligt geen wenselijk woningbouwplan voor, waar de gemeente medewerking aan wil verlenen.
Ad 2. In overleg met de eigenaar van het pand Geerstraat 2 is besloten om dit pand onderdeel te laten uitmaken van de ontwikkeling Schinkelkwadrant Noord.
Ad 3. Het principeverzoek om deze panden te transformeren zal verlopen via een separaat planologisch traject. De geplande ontwikkeling dient nog verder te worden uitgewerkt en er vindt overleg plaats over het wettelijk verplichte kostenverhaal.
Ad 4. In december 2019 is een principeverzoek ingediend dat o.a. betrekking had op het realiseren van woningen op de begane grond in de panden aan de Schinkelstraat 2 en Honigmannstraat 51-59. Deze panden liggen aan de uiterste rand van het kernwinkelgebied. Een commerciële invulling van de begane grond binnen dit gebied zorgt voor een versterking van het kernwinkelgebied en heeft de voorkeur. Desondanks is het principeverzoek als kansrijk beoordeeld door het college. Reden hiervoor is dat sprake is van structurele leegstand in deze panden. Daarnaast liggen de panden op een prominente zichtlocatie in de binnenstad en hebben de panden Schinkelstraat 2 en Honigmannstraat 51-53 hebben de status van gemeentelijke monument. In het vast te stellen bestemmingsplan zal de mogelijkheid worden toegevoegd om te wonen op de begane grond. Het toevoegen van nieuwe woningen is hierdoor mogelijk met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

1.e.1. Hiermee wordt voldaan aan de provinciale subsidiebeschikking voor Stedelijke Ontwikkeling gemeente Heerlen.
In het kader van de provinciale subsidiebeschikking voor Stedelijke Ontwikkeling gemeente Heerlen dient voor 2025 een planologische vermindering plaats te hebben gevonden van het aantal m² winkels en kantoren in het centrum van Heerlen. Het bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen' draagt in belangrijke mate bij aan deze reductie.

1.e.2 Met het voorliggende bestemmingsplan komt een actueel en digitaal bestemmingsplan beschikbaar voor het centrum van Heerlen.
De nu nog vigerende bestemmingsplannen zijn ruimschoots ouder dan 10 jaar, waardoor de kaders niet meer voldoen. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de juridische regeling afgestemd op de huidige wettelijke en beleidsmatige uitgangspunten. Hierdoor kan op basis van het nieuwe bestemmingsplan medewerking worden verleend aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en worden onwenselijke ontwikkelingen tegengegaan.

1.e.3 De gewijzigde vaststelling doet recht aan de (deels) gegronde zienswijzen en zorgt voor een verduidelijking van de juridische regeling.
Het bestemminsplan is gewijzigd ten gevolge van de hierboven beschreven zienswijzen die (deels) gegrond zijn. Daarnaast zijn ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, met name om de bestemmingsplanregeling te verduidelijken.

1.e.4 vaststelling met toepassing van de Crisis- en herstelwet maakt meer flexibiliteit mogelijk en levert procedureel voordeel op in de beroepsfase.
Er is meer flexibiliteit mogelijk, omdat in de regels kan een dynamische verwijzing naar beleidsregels kan worden opgenomen. Hierdoor kan ook getoetst worden aan opvolgend beleid, dat aansluit bij de (nieuwe) maatschappelijke opgaven. Daarnaast wordt bij het toevoegen van leisure gebruik gemaakt van de mogelijkheden om de onderzoeksverplichtingen uit te stellen tot de vergunningverlening voor leisure-activiteiten. De onderzoeken kunnen dan beperkt worden tot het concrete initiatief. Bovendien wordt de doorlooptijd van een eventuele beroepsprocedure verkort door een snellere behandeling bij de Afdeling bestuursrechtspraak Van raad van State.

3.1 *Het vaststellen van een exploitatieplan is noch verplicht, noch noodzakelijk.*
Het betreft hier een actualiserend plan dat geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk maakt, dan wel wijzigt. Er bestaat dan ook geen verplichting, noch een noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Tegenargumenten en risico's
N.v.t.

Kosten en dekking
Het vaststellen van dit bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen voor de Begroting. En worden enkel interne ambtelijke uren ingezet.

Communicatie
De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. In dit stadium zal de bekendmaking in het gemeenteblad (GVOP) verschijnen. De officiële bekendmaking is tevens te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl.
Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zijn vanaf de datum van ter inzage legging, digitaal te raadplegen op het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl.
Reclamanten worden daarnaast per brief geïnformeerd over de besluitvorming en terinzagelegging.
Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen ook gedurende 6 weken bij de infobalie in de publiekshal ter inzage worden gelegd.

Evaluatie
N.v.t.

Planning, procedure en uitvoering
Vaststelling
Ingevolge artikel 3.8 van de Wro beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Vanwege de gewijzigde vaststelling mag de terinzagelegging van het bestemmingsplan pas na 6 weken na de vaststelling plaatsvinden.
Gedurende de terinzageleggingstermijn van 6 weken kunnen belanghebbenden in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien voor de raadsvergadering van 15 december 2021.

Bijlagen

1. Het bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen' bestaande uit regels, verbeelding en toelichting en bijlagen.
2. Zienswijzenota bestemmingsplan Cityplan Heerlen
3. Nota van wijzigingen

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de gemeentesecretaris a.i.	de burgemeester,
L. Schouterden	drs. R. Wever

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. 9 november 2021 registratienummer BWV-21001456;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier, de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer drs. R. Wever