

# Heerlen

## Voorstel

### **gemeenteraad**

Heerlen, 30 mei 2023

Vergadering:  
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:  
31 mei 2023

Registratienummer:  
BWV-23002517

Agendapunt:

### **Onderwerp**

Bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen -reparatieplan Looierstraat perceel L 420' (naast huisnr. 15)

### **Inleiding/aanleiding**

#### De uitspraak

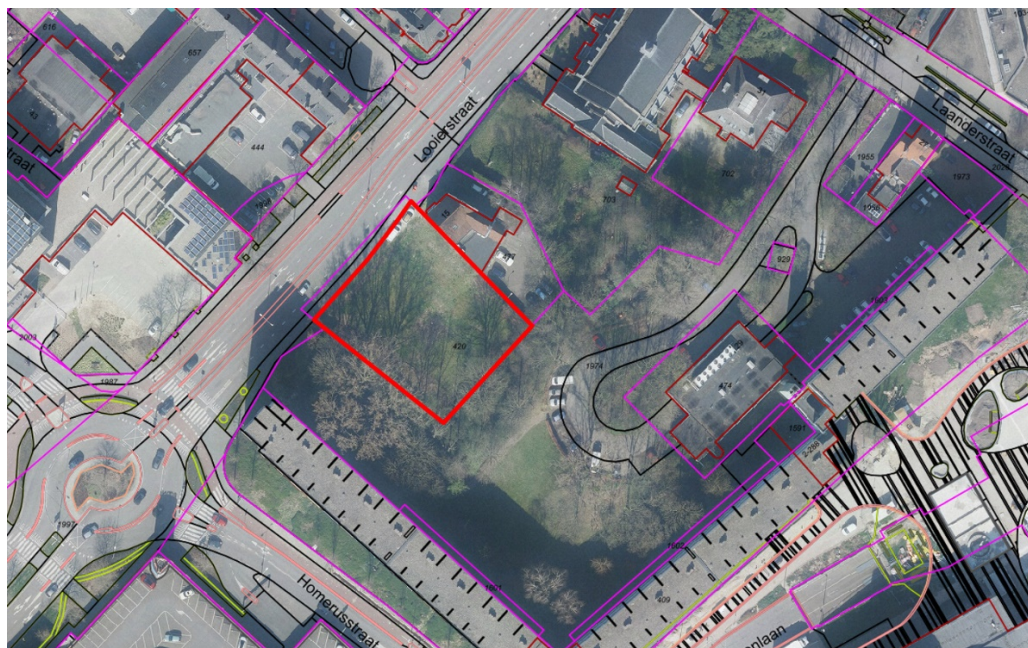
Op 22 februari 2023 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) uitspraak gedaan inzake de door drie partijen ingestelde beroepen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen'. De uitspraak met zaaknummer 202201295/1/R2 is als bijlage 2 toegevoegd. Bij raadsinformatiebrief d.d. 7 maart 2023 (BWV-23002335) is uw raad over deze uitspraak geïnformeerd.

Aan de uitspraak van de Afdeling met betrekking tot 't Loon en de locatie aan de Stationstraat is inmiddels gevolg gegeven. Hiervoor was geen nader besluit van uw raad nodig.

Voor de locatie Looierstraat is wel een nieuw besluit noodzakelijk. Naar aanleiding van het beroep van de eigenaar en de ontwikkelaar van het onbebouwde perceel kadastraal bekend Gemeente Heerlen, Sectie L, nummer 420 aan de Looierstraat heeft de Afdeling geoordeeld dat de nieuwe bestemming 'Groen' onvoldoende rekening houdt met de belangen van deze partijen (rechtsoverweging 16 e.v. van de uitspraak). Onder meer omdat door de bestemmingplanwijziging op de locatie in het Cityplan Heerlen géén recht op vergoeding van planschade ontstaat voor de eigenaar. Tevens is de Afdeling van mening dat er onvoldoende afstemming heeft plaatsgevonden over het door de ontwikkelaar ingediende principeverzoek.

De Afdeling heeft gebruik gemaakt van het instrument 'bestuurlijke lus' (op basis van artikel 8:72 Awb), waardoor het mogelijk wordt om een gebrek in een besluit te herstellen. De opdracht van de Afdeling luidt om binnen 16 weken na verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen voor het plandeel dat betrekking heeft op perceel kadastraal bekend Gemeente Heerlen, Sectie L, nummer 420.

Op de onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven waar de uitspraak betrekking op heeft.



Afbeelding plangebied (rood omlijnd)

Daarnaast heeft de Afdeling een voorlopige voorziening getroffen om in de tussentijd (tot het nieuwe besluit van uw raad) onomkeerbare gevolgen te voorkomen. Deze voorlopige voorziening zorgt er voor dat dit plandeel (de bestemming 'Groen') nog blijft gelden tot 30 weken na verzending van deze uitspraak.

Als er voor het einde van de termijn van 30 weken géén nieuw besluit wordt genomen door uw raad, zal de oude bestemming van het bestemmingsplan Het Loon uit 1987 herleven (Uit te werken bestemming voor kantoren en/of wonen). Deze oude bestemming maakt kantoren en/of maximaal 40 woningen mogelijk. De toegestane maximale bouwhoogte is 25 meter. De bestemming laat ook een bijbehorend erf, verblijfsdoeleinden en parkeren toe. In deze uit te werken bestemming zijn ook bepalingen opgenomen, die er voor zorgen dat er sprake is van goede bodemkwaliteit en wordt voldaan aan geluidsnormen.

Door de voorlopige voorziening van de Afdeling wordt voorkomen dat er gedurende deze periode een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd op de oude uit te werken bestemming voor kantoren en/of woningen).

De bestemming 'Groen' zal vervallen na de termijn van 30 weken of eerder, op het moment dat het nieuwe besluit van uw raad in werking treedt.

Tegen het nieuwe besluit kan door de eigenaar/ontwikkelaar en alle andere belanghebbenden, zoals omwonenden, beroep worden ingediend. Als tijdens de beroepstermijn door een appellant een voorlopige voorziening wordt gevraagd, blijft de voorziening van de Afdeling gelden, totdat de voorzieningenrechter heeft beslist op het verzoek voor voorlopige voorziening van de appellant.

Het vervolg

Het herleven van de oude bestemming uit 1987 is niet wenselijk. Deze bestemming maakt een woningbouwplan mogelijk, dat naar de huidige maatstaven onvoldoende woonkwaliteit biedt.

Door de eigenaar en ontwikkelaar is in januari 2020 een principeverzoek ingediend voor een bouwplan voor 37 woningen. De Afdeling heeft in haar uitspraak aangegeven dat er deugdelijke redenen waren om dit bouwplan niet toe te staan. Het bouwplan was immers niet in overeenstemming met het regionale en gemeentelijk beleid en uw raad mocht zich op het standpunt stellen dat dit bouwplan geen maatschappelijke meerwaarde had.

Naar aanleiding van de uitspraak zijn wij in gesprek gegaan met de eigenaar en de beoogde ontwikkelaar. Hierbij zijn een aantal mogelijkheden besproken om uitvoering te geven aan de opdracht van de Afdeling om meer rekening te houden met de belangen van de eigenaar en de ontwikkelaar. Aankoop van het terrein door de gemeente of een grondruil zijn niet wenselijk en/of haalbaar gebleken. Ook de invulling van het perceel met een kantoorpand is beleidsmatig niet wenselijk gebleken gezien de vrije en op termijn vrijkomende ruimte in diverse bestaande kantoorpanden in de directe omgeving.

#### De nieuwe invulling

Uiteindelijk zijn wij in beginsel tot overeenstemming gekomen met de eigenaar en beoogde ontwikkelaar over de toekenning van een woonbestemming, waarbij wordt ingezet op een kwalitatief hoogwaardig woonconcept.

De toegestane maximale bouwmassa in het voorliggende reparatieplan sluit aan bij de van de panden in de omgeving. De maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan Het Loon (1987) was 25 meter. Deze is teruggebracht naar een goothoogte van 15 meter en een bouwhoogte van 18 meter.

Om een groene inbedding van het gebouw te waarborgen is een tuinbestemming om het gebouw gelegd en wordt parkeren op eigen terrein alleen ondergronds toegestaan. De ontsluiting bij parkeren op eigen terrein dient te worden aangelegd in de vorm van een ventweg. Hierdoor worden onveilige verkeerssituatie en opstoppen op de Looierstraat voorkomen.

Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om parkeren niet op eigen terrein, maar in een nabijgelegen parkeergarage te regelen door voldoende parkeerplaatsen te huren. In dat geval hoeft er geen ventweg te worden aangelegd, maar dient er een laad- en loshaven te worden gerealiseerd op het perceel.

Het woonprogramma (categorieën en aantallen) wordt geregeld in de woonbestemming door een verwijzing naar het geldende woonbeleid en de afstemming met de regio. Hierdoor dient het in te dienen plan ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag te voldoen aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen die op dat moment gelden en in het regionale en gemeentelijke beleid zijn vastgelegd. Dit in overeenstemming met de basisregeling voor het wonen zoals in het Cityplan Heerlen opgenomen.

Dit biedt enerzijds flexibiliteit voor de ontwikkelaar, omdat hij kan inspelen op de behoefte en vraag naar bepaalde woningcategorieën op het moment dat planuitwerking en planontwikkeling plaatsvindt.

Anderzijds zorgt deze regeling voor een goed woningbouwplan, omdat deze borgt dat de ontwikkeling dient te voldoen aan de beleidsmatige kwantitatieve en kwalitatieve eisen, die gelden ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. Dit geldt dus ook wanneer realisatie van de woningen in de toekomst zou plaatsvinden.

De juridische regels in het reparatieplan komen -met uitzondering van de locatie specifieke zaken met betrekking tot de ontsluiting en het parkeren- overeen met de regels die voor het overige gebied van de binnenstad gelden en in het Cityplan Heerlen zijn vastgelegd. Aanvullend zijn voorwaardelijke verplichtingen overgenomen uit de uit te werken bestemming uit het bestemmingsplan Het Loon (1987) met betrekking tot bodem en geluid, om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

### **Kader**

MBP – programma VHROSV

### **Kernthema:**

Ruimtelijke Ordening

### **Bevoegdheid**

Raad, op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

### **Voorstel**

- 1.a. Het bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen reparatieplan Looierstraat perceel L 420', zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met kenmerk NL.IMRO.0917.BP030500W000008-0401 en ondergrond (o\_NL.IMRO.0917.BP030500W000008-0401.dxf) met toepassing van de Crisis- en herstelwet vast te stellen;
- 1.b. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Argumenten**

*1.a.1 Door de vaststelling wordt uitvoering gegeven aan de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State.*

Door de vaststelling van het onderhavige bestemmingplan wordt de bestemming van het plandeel van het kadastrale perceel L 420 aan de Looierstraat zodanig aangepast dat wordt tegemoet gekomen aan het belang van de eigenaar en ontwikkelaar. Daarmee wordt voldaan aan de uitspraak van de Raad van State.

*1.a.2 Het reparatieplan maakt een kwalitatief goed woningbouwplan mogelijk.*

Door de wijze van bestemmen dienen de te realiseren woningen qua programma te voldoen aan de geldende kwalitatieve en kwantitatieve beleidsuitgangspunten voor wonen. Daarnaast past de maximale bouwmassa in de omgeving en zorgt de omringende tuinbestemming voor een groene omranding met aansluiting en doorzicht naar het groene achter terrein. In de juridische regeling zijn daarnaast voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, die een goed woon- en leefklimaat waarborgen (bodem en geluid).

*1.a.3 Vaststelling met toepassing van de Crisis- en herstelwet maakt meer flexibiliteit mogelijk en maakt het mogelijk onderzoeksverplichtingen door te verleggen naar de omgevingsvergunning.*

Er is meer flexibiliteit mogelijk, omdat in de regels kan een dynamische verwijzing naar geldende beleidsregels kan worden opgenomen. In dit reparatieplan wordt verwezen naar het woonbeleid en de parkeernormen. Door ook te verwijzen naar de rechtsopvolgers van dit beleid kan ook getoetst worden aan opvolgend beleid, dat aansluit bij de (nieuwe) maatschappelijke opgaven. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden om enkele onderzoeksverplichtingen (bodemkwaliteit en ecologie) uit te stellen tot de

vergunningverlening voor de woningen. Deze onderzoeken kunnen dan beperkt worden tot het concrete initiatief.

*1.b. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet verplicht, noch noodzakelijk.*

Het opstellen van een exploitatieplan is verplicht indien de planologische regeling een bouwplan mogelijk maakt in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. In het bestemmingsplan 'Het Loon' uit 1987 was woningbouw al toegestaan. Omdat het voorliggende bestemmingsplan niet voorziet in een regeling die nieuwe woningbouw mogelijk maakt, zijn de bepalingen met betrekking tot kostenverhaal niet van toepassing.

### **Tegenargumenten en risico's**

N.v.t.

### **Kosten en dekking**

Het bestemmingsplan wordt geheel in eigen beheer en dus binnen de reguliere middelen/formatieve capaciteit uitgevoerd ten laste van kostenplaats 602490 Bestemmingsplannen.

### **Communicatie**

Het besluit tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan wordt bekend gemaakt op [overheid.nl](http://overheid.nl). Daarnaast wordt het besluit en de bekendmaking toegezonden aan de eigenaar en de ontwikkelaar. Ook de eigenaren van de omliggende percelen zullen persoonlijk op de hoogte worden gesteld van het besluit van uw raad en de terinzagelegging ten behoeve van beroep.

### **Evaluatie**

N.v.t.

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

Ingevolge artikel 3.8 van de Wro beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na de vaststelling door de gemeenteraad vindt zo spoedig mogelijk terinzagelegging van het bestemmingsplan plaats.

Gelet op de door de Afdeling gestelde looptijd van de voorlopige voorziening van 30 weken na verzending van de uitspraak (d.d. 22 februari 2023) is de vaststelling van dit bestemmingsplan voorzien vóór het einde van deze termijn. Dit betekent dat de besluitvorming dient plaats te vinden de raadsvergadering van 28 juni 2023.

### **Bijlagen**

1. Bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen reparatieplan Looierstraat perceel L 420' bestaande uit regels, verbeelding en toelichting;
2. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 22 februari 2023.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,  
drs. V.N. Gosselink-Van Dijk

De burgemeester,  
drs. R. Wever

## raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. registratienummer;

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