Zienswijzennota bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving"

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" heeft met ingang van 30 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan is binnen de termijn één zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Zienswijzen

Reclamant 1:

Kort samengevat brengt reclamant de volgende punten naar voren:

1.)Met betrekking tot de locatie Heerlerbaan 240, blijkt uit de toelichting dat deze locatie wél in het plangebied valt, maar niet in het bestemmingsplan is meegenomen, omdat voor deze locatie al eerder een afzonderlijk bestemmingsplan is vastgesteld (te weten: "Heerlerbaan 232-240"). Volgens de reclamant is die redenering onjuist, omdat de bestemming die is vastgelegd in het bestemmingsplan "Heerlerbaan 232-240"niet meer overeenstemt met de huidige situatie. Voor de locatie Heerlerbaan 240 is namelijk een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een vestiging van Kentucky Fried Chicken (besluit van 6 april 2018). Het ligt voor de hand dat dit vergunde gebruik wordt meegenomen in het onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast wordt in de toelichting nog uitgegaan van een LPG-vulpunt op deze locatie. Dit vulpunt is gesaneerd.

Reactie gemeente
Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan "232-240" nog voldoende actueel is en dat de enkele verlening van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een Kentucky Fried Chicken niet noodzaakt tot een directe aanpassing van het omgevingsplan. De verleende omgevingsvergunning zal te zijner tijd worden geborgd in het toekomstig planologisch regime.

2.)Reclamant stelt dat artikel 2 van de planregels wel een wijze van meten geeft voor de hoogte van een bouwwerk, maar niet voor de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Dit terwijl in de definities in artikel 1 van de planregels wel een onderscheid zou worden gemaakt tussen "bouwwerk" en "bouwwerk, geen gebouw zijnde".

Reactie gemeente
Artikel 2 geeft nadere invulling over de "wijze van meten". Vervolgens staat in artikel 2.4 het volgende weergegeven: "vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen". De onderstreepte passage ziet op de door appellant genoemde "bouwwerken, geen gebouw zijnde".

3.)De functieaanduiding "Truckstop" ligt op een onderdeel van de Carwash, dit zou echter niet juist zijn weergegeven, omdat de Truckstop slecht een gedeelte van het gebouw betreft.

Reactie gemeente
De weergave van de aanduiding "Truckstop" geeft aan dat binnen het besluitvlak deze functie is toegestaan. Het betekent niet dat precies op die plek de aangeduide functie is toegestaan.

4.)De reclamant stelt dat in artikel 5 sub i van de planregel van het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" bepaalt dat:

"*Ter plaatse van de aanduiding "specifiek vorm van bedrijf-truckstop" een truckstop is toegestaan. Bij een truckstop is maximaal 400m2 bruto vloeroppervlakte toegestaan voor detailhandel ten dienste van het wegvervoer en maximaal 600m2 bruto-vloeroppervlak horeca t/m categorie 2 is toegestaan*".

Er zou in dit artikel worden uitgegaan van bruto vloeroppervlak, Echter de reclamant is van mening dat de rechtsvoorganger van Brobel eerder met de gemeente Heerlen en de provincie Limburg

afspraken gemaakt over het gebruik van deze locatie voor detailhandel/verkoop. Partijen zijn destijds overeengekomen dat het gaat om 400m² oppervlak ten behoeve van de verkoop, dus winkelvloeroppervlak. Reclamant verwijst hierbij naar Locatus (dataverzamelaar van alle winkels, horeca en dienstverleners in de Benelux) waar onder winkelvloeroppervlak wordt verstaan:

"*Het oppervlak van een (winkel) unit dat voor het publiek vrij toegankelijk is, dan wel zichtbaar is inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen".*

Door nu uit te gaan van bruto vloer oppervlak zou de reclamant worden "gekort" ten opzichte van de eerder gemaakte afspraken. Reclamant is van mening dat artikel 5, sub i van de planregels dient te worden aangepast zodat dit ziet op winkelvloeroppervlak.

Reactie gemeente
Naar aanleiding van de artikel 19, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerde procedure voor de herinrichting van een bestaande bedrijfshal/truckstop heeft het college van Gedeputeerde Staten van Limburg op 12 juli 2001 een verklaring van geen bezwaar afgegeven. In de bewuste brief staat aangegeven: "*Ingevolge het bepaalde in artikel 1 van de planvoorschriften wordt onder "detailhandel VMA" verstaan: "de verkoop van gebruiksgoederen ten dienste van het wegverkeer. In aansluiting hierop is in artikel 5, eerste lid van de planvoorschriften geregeld dat ten behoeve van detailhandel maximaal 400m²v.v.o. mag worden benut*". Daarom zullen wij in het bestemmingsplan artikel 5.1.1. onder i, het begrip "bruto vloeroppervlakte" wijzigen naar "verkoopvloeroppervlakte". Tevens zullen wij in artikel 1 "begrippen" de volgende definitie op nemen: "verkoopvloeroppervlakte: de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.".

5.) Reclamant stelt dat hij de wens heeft dat artikel 5 sub 1 van de planregels wordt toegevoegd dat onder horeca categorie 2 ook expliciet maaltijdbezorging wordt begrepen. Dat zou volgens reclamant ook passen binnen de definitie van "horeca categorie 2" waar als voorbeeld een afhaalcentrum wordt genoemd.

Reactie gemeente
Indien de reclamant wenst om terplekke de functie maaltijdbezorging uit te gaan oefenen dient hij daartoe een verzoek in te dienen. Dit verzoek zal dan worden beoordeeld aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De enkele gewenste toevoeging van een functie in een opsomming van een definitie betekent niet dat ervanuit kan worden gegaan dat e.e.a. voldoet aan deze evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat dit onverminderd voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan zou gaan gelden.

6.) Reclamant stelt dat in artikel 5.2.3 de maximale bouwhoogte voor "bouwwerken, geen gebouw zijnde" wordt bepaald op 3 meter. Echter geeft reclamant aan dat hij gedurende jaren diverse reclame uitingen heeft die een grotere bouwhoogte hebben. Reclamant verzoekt dit aan te passen, des te meer nu in het ontwerpbestemmingsplan staat aangegeven dat wordt uitgegaan van de feitelijke aanwezige legale situatie.

Tenslotte stelt reclamant dat aan artikel 36.1 van de planregels dient te worden toegevoegd dat dit ook ziet op een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Reactie gemeente
Artikel 36.1 geeft aan dat het overgangsrecht ziet op bouwwerken, artikel 1 van de begrippen verstaat onder bouwwerk: "Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden". Bouwwerken, geen gebouw zijnde vallen ook onder deze definitie. Derhalve is het niet noodzakelijk om de genoemde planregel aan te passen.

Resumé
De punten 1,2,3,5 en 6 uit zienswijze van reclamant 1 zijn ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Enkel punt 4 uit de zienswijze van de reclamant noopt tot een aanpassing in de definities van het bestemmingsplan.