04124-001

GEMEENTE HEERLEN
Ing. 04 DEC. 2024
Orig. ..... beh / t.k.n.
Kopie ..... beh / t.k.n.

Raad van de gemeente Heerlen
Postbus 1
6400 AA HEERLEN

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
3 december 2024	202404860/1/R1	

Inlichtingen	Onderwerp
Mw. F. Groot 070-4264226	Heerlen Bp. "Heerlerbaan en omgeving"

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u stukken die zijn ingediend in bovengenoemde procedure.
De naam en het nummer van deze zaak zijn u eerder meegedeeld. U vindt ze bovenaan dit bericht onder "Onderwerp" en "Ons nummer".

Ik verzoek u naar aanleiding van de stukken een verweerschrift in te dienen. U krijgt daarvoor tot en met 31 december 2024 de tijd.

Verder verzoek ik u om, als u een besluit als bedoeld in artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht hebt genomen of als u dat nog gaat nemen, dit aan de Afdeling te laten weten.

Privacy
De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

De griffie is op 27 december gesloten.

THUIS | PARTNERS

advocaten

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
- 5 SEP. 2024
ZAAKNR. 202404860
AAN: GROOT R1
BEHANDELD DD: PAR:

AANGETEKEND
Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Heerlen	:	3 september 2024
Inzake	:	Brobel Real Estate BV/Gemeente Heerlen
Onze referentie	:	20240053
Uw referentie	:	nieuwe zaak
E-mail	:	rjongen@thuispartners.nl

Geachte heer, mevrouw,

1. Inleiding

Namens:

a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BROBEL Real Estate, gevestigd aan de Heerlerbaan 247 B, 6418 CE te Heerlen,

en

b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BROVA Heerlen, gevestigd aan de Heerlerbaan 247 B, 6418 CE Heerlen,

hierna gezamenlijk en in enkelvoud aangeduid als: '**Brobel**',

stel ik hierbij beroep in tegen het besluit van de raad van de gemeente Heerlen van 29 mei 2024, inhoudende de vaststelling van het bestemmingsplan 'Heerlerbaan en omgeving'.

Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 31 juli 2024 (NB: in deze bekendmaking is aangegeven dat het bestemmingsplan ter inzage ligt met ingang van "xx juli 2024 gedurende zes weken". Brobel gaat er vanuit dat hiermee 31 juli 2024 is bedoeld, zodat de beroepstermijn verstrijkt op 11 september 2024). Dit beroep is dus tijdig ingediend.

Bijlage 1: uittreksel Handelsregister van BROBEL Real Estate
Bijlage 2: uittreksel Handelsregister van BROVA Heerlen

Kantoor Heerlen
Bezoekadres:
Tempsplein 21
6411 ET Heerlen
+31 (0)45 571 90 05
www.thuispartners.nl

Postadres:
Postbus 608
NL-6400 AP Heerlen
KvK: 14110632
heerlen@thuispartners.nl

Stichting Derdengelden:
Thuis Partners advocaten
IBAN: NL 45 INGB 0655 9037 04
BIC: INGBNL2A

Kantoor Maastricht
Bezoekadres:
Stationsplein 8N
6221 BT Maastricht
+31 (0)43 352 13 97
BTW: NL005557641B01

Thuis Partners advocaten is een maatschap van beroepsvennootschappen.
Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder haar beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

Bijlage 3: bekendmaking besluit in Gemeenteblad 31 juli 2024

Brobel kan zich niet verenigen met dit besluit en voert daartoe het volgende aan.

2. Gronden van beroep

Het bestemmingsplan

Op 29 mei 2024 heeft de raad van de gemeente Heerlen het bestemmingsplan 'Heerlerbaan en omgeving' vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft, aldus de toelichting daarbij, het karakter van een beheerplan. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat in eerste instantie enkel bestaande rechten in het nieuwe plan worden overgenomen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de wijze van bestemmen afgestemd op actueel vastgesteld beleid en geldende wetgeving. In deze toelichting zijn de gemaakte keuzes gemotiveerd.

Het plangebied van bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving is gesitueerd in het zuiden van Heerlen. Het omvat de (woon)gebieden Heerlerbaan, Kookerstraat-Kaldeborn en Hoogveld. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 280 hectare.

De locaties in eigendom van Brobel

Binnen dit plangebied vallen een aantal locaties die in eigendom zijn van Brobel. Dit betreft (voor zover hier relevant):

- Heerlerbaan 240;
- Heerlerbaan 247;
- Heerlerbaan 247 C.

De zienswijze van Brobel

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heerlerbaan en omgeving' heeft ter inzage gelegen van 30 november 2023 tot en met 11 januari 2024. Brobel heeft op 9 januari 2024 een zienswijze ingediend met betrekking tot dit ontwerp.

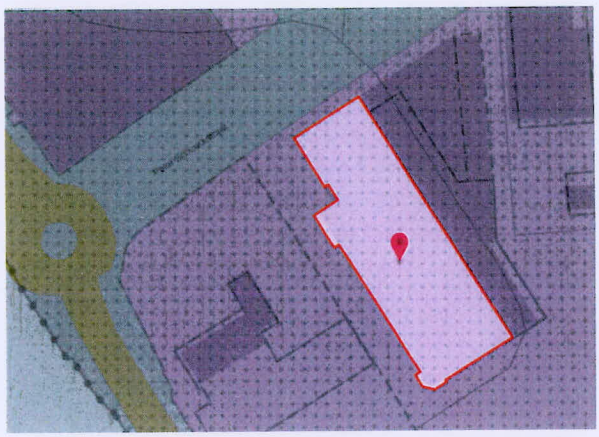
Bijlage 4: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Heerlerbaan en omgeving' inclusief bewijs van ontvangst

Kort samengevat houdt deze zienswijze het volgende in:

a. Met betrekking tot locatie Heerlerbaan 240, blijkt uit de toelichting dat deze locatie wél in het plangebied valt, maar níet in het bestemmingsplan is meegenomen, omdat voor deze locatie al eerder aan afzonderlijk bestemmingsplan is vastgesteld (te weten: 'Heerlerbaan 232-240'). Volgens Brobel 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 onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast wordt in de toelichting nog uitgegaan van een LPG-vulpunt op deze locatie. Dit vulpunt is gesaneerd.

b. Artikel 2 van de planregels geeft wel een wijze van meten 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 onderscheid wordt gemaakt tussen 'Bouwwerk' en 'Bouwwerk, geen gebouw zijnde'.

c. De functieaanduiding 'Truckstop' ligt op een onderdeel van de 'Carwash'. Dit is niet correct:



De truckstop betreft slechts het gedeelte van het gebouw dat hieronder met blauw is aangegeven:



d. Artikel 5 sub i van de planregels bepaalt dat:

"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke 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 wordt in dit artikel uitgegaan van bruto vloeroppervlak. Echter: de rechtsvoorganger van Brobel heeft 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 400 m^2 oppervlak ten behoeve van de verkoop, dus winkelvloeroppervlak. Hieronder wordt volgens Locatus (dataverzamelaar van alle winkels, horeca en dienstverleners in de Benelux) 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 vloeroppervlak, wordt Brobel 'gekort' ten opzichte van de eerder gemaakte afspraken. Artikel 5 sub i van de planregels dient te worden aangepast zodat dit ziet op winkelvloeroppervlak.

e. Brobel wenst dat aan artikel 5 sub i van de planregels wordt toegevoegd dat onder horeca categorie 2 ook expliciet maaltijdbezorging wordt begrepen. Dat past overigens ook binnen de definitie van 'horeca categorie 2' waar als voorbeeld een afhaalcentrum wordt genoemd.

f. Aan artikel 36.1 van de planregels dient te worden toegevoegd dat dit ook ziet op een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

U wordt verzocht de zienswijze als hier herhaal en ingelast te beschouwen.

<u>Raad heeft de zienswijze ten onrechte niet betrokken in de besluitvorming</u>
Onderhavig bestemmingsplan is voorbereid met de in afdeling 3.4 van de Awb neergelegde voorbereidingsprocedure. In samenhang met artikel 3.8 lid 1 sub c Wro volgt hieruit dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. De gemeenteraad dient die zienswijzen vervolgens in de besluitvorming te betrekken.

Dat is met de zienswijze van Brobel – en voor zover Brobel kan nagaan met geen enkele eventuele andere zienswijze – niet gebeurd. Dit terwijl de zienswijze van Brobel wel tijdig door de gemeente is ontvangen, namelijk op 9 januari 2024 (zie bijlage 4).

Het is Brobel gebleken dat er volgens de gemeente geen enkele zienswijze is ingediend. Dit blijkt uit het raadsvoorstel van 2 april 2024 en ook uit de toelichting bij het bestemmingsplan, waar paragraaf 8.3 'Zienswijzen' blanco is gelaten. Er is, voor zover Brobel kan nagaan, ook geen nota van zienswijzen voorhanden.

Bijlage 5: raadsvoorstel 2 april 2024

Door het bestemmingsplan vast te stellen, zonder de ingediende zienswijze(n) in die besluitvorming te betrekken, handelt de gemeenteraad in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Het bestemmingsplan is daarom voor vernietiging vatbaar.

3. Conclusie

Brobel verzoekt u:

I. het beroep gegrond verklaren;

II. het bestreden besluit te vernietigen;

III. de gemeenteraad te veroordelen in de proceskosten die Brobel in verband met de behandeling van dit beroep redelijkerwijs heeft moeten maken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Mr. R.T.L.J. Jongen

THUIS | PARTNERS

advocaten

Bijlage 1

Online inzage uittreksel - BROBEL Real Estate B.V. - 89863917

KVK-nummer 89863917

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Rechtspersoon

RSIN	865136269
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	BROBEL Real Estate B.V.
Statutaire zetel	Heerlen
Eerste inschrijving handelsregister	07-04-2023
Datum akte van oprichting	07-04-2023
Datum akte laatste statutenwijziging	21-05-2024
Geplaatst kapitaal	EUR 240,00
Gestort kapitaal	EUR 240,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2023 is gedeponeerd op 24-06-2024.

Onderneming

Handelsnamen	BROBEL Real Estate B.V. BROBEL Real Estate
Startdatum onderneming	07-04-2023
Activiteiten	SBI-code: 6831 - Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	000055624618
Handelsnamen	BROBEL Real Estate B.V. BROBEL Real Estate
Bezoekadres	Heerlerbaan 247 B, 6418CE Heerlen
Telefoonnummer	0455233990
E-mailadres	administratie@valkenhuizenbv.nl
Datum vestiging	07-04-2023 (datum registratie: 07-04-2023)
Activiteiten	SBI-code: 6831 - Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed Het kopen, verkopen, verhuren of op andere wijze exploiteren van onroerende en roerende zaken en rechten.
Werkzame personen	0

Bestuurders

Naam	Marc Brouwers Beheer B.V.
Bezoekadres	Heerlerbaan 247 B, 6418CE Heerlen
Ingeschreven onder KvK-nummer	14046218
Datum in functie	07-04-2023 (datum registratie: 07-04-2023)
Titel	Gevolmachtigd directeur
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd
Naam	J. Brouwers Holding
Bezoekadres	Thier de la Fontaine 47, 4000 Luik, België
Ingeschreven in	Kruispuntbank van Ondernemingen

[redacted]
Brussel, België
onder nummer 0462.121.163
07-04-2023 (datum registratie: 07-04-2023)
Gevolmachtigd directeur
Alleen/zelfstandig bevoegd

Datum in functie
Titel
Bevoegdheid

Gegevens zijn vervaardigd op 03-09-2024 om 14.58 uur.

Online inzage uittreksel - Marc Brouwers Beheer B.V. - 14046218

KVK-nummer 14046218

Rechtspersoon

RSIN	800686500
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Marc Brouwers Beheer B.V.
Statutaire zetel	Heerlen
Eerste inschrijving handelsregister	29-04-1992
Datum akte van oprichting	31-03-1992
Geplaatst kapitaal	EUR 18.151,21
Gestort kapitaal	EUR 18.151,21
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2022 is gedeponeerd op 28-12-2023.

Onderneming

Handelsnaam	Marc Brouwers Beheer B.V.
Startdatum onderneming	31-03-1992
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings
Werkzame personen	1

Vestiging

Vestigingsnummer	000001921681
Handelsnaam	Marc Brouwers Beheer B.V.
Bezoekadres	Heerlerbaan 247 B, 6418CE Heerlen
Telefoonnummer	0455413977
Datum vestiging	31-03-1992
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings Oprichten, verwerven, financieren van-, het zich interesseren bij en het voeren van de directie over andere ondernemingen en vennootschappen, het beheren en beleggen van vermogen
Werkzame personen	1

Enig aandeelhouder

Naam	Brouwers, Marcus Wilhelmus Marie
Geboortedatum	24-09-1962
Enig aandeelhouder sedert	31-03-1992

Bestuurder

Naam	Brouwers, Marcus Wilhelmus Marie
Geboortedatum	24-09-1962
Datum in functie	31-03-1992
Titel	Directeur
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Gegevens zijn vervaardigd op 03-09-2024 om 14.59 uur.

Gegevens van de geregistreerde entiteit

Algemeen

Ondernemingsnummer:	0462.121.163
Status:	**Actief**
Rechtstoestand:	**Normale toestand** Sinds 16 december 1997
Begindatum:	16 december 1997
Naam:	J. BROUWERS HOLDING Naam in het Frans, sinds 10 december 1997
Adres van de zetel:	Thier de la Fontaine 47 4000 Liège Sinds 29 december 2010
Telefoonnummer:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
Faxnummer:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
E-mail:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
Webadres:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
Type entiteit:	Rechtspersoon
Rechtsvorm:	Besloten Vennootschap Sinds 23 oktober 2019
Aantal vestigingseenheden (VE):	**2** Lijst VE - Gegevens en activiteiten per VE

Functies

Bestuurder	Brouwers , Jozef	Sinds 23 oktober 2019

Ondernemersvaardigheden - ambulant - kermisuitbater

Geen gegevens opgenomen in KBO.

Hoedanigheden

Onderworpen aan btw
Sinds 1 december 2020

Inschrijvingsplichtige onderneming
Sinds 1 november 2018

Toelatingen

Geen gegevens opgenomen in KBO.

Btw-activiteiten Nacebelcode versie 2008(1)

Btw 2008 64.200 - Holdings
Sinds 1 december 2020

Btw 2008 70.220 - Overige adviesbureaus op het gebied van bedrijfsbeheer; adviesbureaus op het gebied van bedrijfsvoering
Sinds 1 december 2020

Financiële gegevens

Jaarvergadering	juni
Einddatum boekjaar	31 december

Linken tussen entiteiten

THUIS | PARTNERS

advocaten

Bijlage 2

Online inzage uittreksel - BROVA Heerlen - 89863909

KVK-nummer 89863909

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Rechtspersoon

RSIN	865136257
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	BROVA Heerlen B.V.
Statutaire zetel	Heerlen
Eerste inschrijving handelsregister	07-04-2023
Datum akte van oprichting	07-04-2023
Datum akte laatste statutenwijziging	21-05-2024
Geplaatst kapitaal	EUR 240,00
Gestort kapitaal	EUR 240,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2023 is gedeponeerd op 24-06-2024.

Onderneming

Handelsnamen	BROVA Heerlen B.V. BROVA Heerlen
Startdatum onderneming	07-04-2023
Activiteiten	SBI-code: 6831 - Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	000055624596
Handelsnamen	BROVA Heerlen B.V. BROVA Heerlen
Bezoekadres	Heerlerbaan 247 B, 6418CE Heerlen
Telefoonnummer	0455233990
E-mailadres	administratie@valkenhuizenbv.nl
Datum vestiging	07-04-2023 (datum registratie: 07-04-2023)
Activiteiten	SBI-code: 6831 - Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed Het kopen, verkopen, verhuren of op andere wijze exploiteren van onroerende en roerende zaken en rechten.
Werkzame personen	0

Bestuurders

Naam	Marc Brouwers Beheer B.V.
Bezoekadres	Heerlerbaan 247 B, 6418CE Heerlen
Ingeschreven onder KvK-nummer	14046218
Datum in functie	07-04-2023 (datum registratie: 07-04-2023)
Titel	Gevolmachtigd directeur
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd
Naam	J. Brouwers Holding
Bezoekadres	Thier de la Fontaine 47, 4000 Luik, België
Ingeschreven in	Kruispuntbank van Ondernemingen

Uittreksel - 85863909 - BROVA Heerlen

[redacted]
Brussel, België
onder nummer 0462.121.163
07-04-2023 (datum registratie: 07-04-2023)
Gevolmachtigd directeur
Alleen/zelfstandig bevoegd

Datum in functie	
Titel	
Bevoegdheid	

Gegevens zijn vervaardigd op 03-09-2024 om 15.00 uur.

Online inzage uittreksel - Marc Brouwers Beheer B.V. - 14046218

KVK-nummer 14046218

Rechtspersoon

RSIN	800686500
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Marc Brouwers Beheer B.V.
Statutaire zetel	Heerlen
Eerste inschrijving handelsregister	29-04-1992
Datum akte van oprichting	31-03-1992
Geplaatst kapitaal	EUR 18.151,21
Gestort kapitaal	EUR 18.151,21
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2022 is gedeponeerd op 28-12-2023.

Onderneming

Handelsnaam	Marc Brouwers Beheer B.V.
Startdatum onderneming	31-03-1992
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings
Werkzame personen	1

Vestiging

Vestigingsnummer	000001921681
Handelsnaam	Marc Brouwers Beheer B.V.
Bezoekadres	Heerlerbaan 247 B, 6418CE Heerlen
Telefoonnummer	0455413977
Datum vestiging	31-03-1992
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings Oprichten, verwerven, financieren van-, het zich interesseren bij en het voeren van de directie over andere ondernemingen en vennootschappen, het beheren en beleggen van vermogen
Werkzame personen	1

Enig aandeelhouder

Naam	Brouwers, Marcus Wilhelmus Marie
Geboortedatum	24-09-1962
Enig aandeelhouder sedert	31-03-1992

Bestuurder

Naam	Brouwers, Marcus Wilhelmus Marie
Geboortedatum	24-09-1962
Datum in functie	31-03-1992
Titel	Directeur
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Gegevens zijn vervaardigd op 03-09-2024 om 14.59 uur.

Gegevens van de geregistreerde entiteit

Algemeen

Ondernemingsnummer:	0462.121.163
Status:	Actief
Rechtstoestand:	Normale toestand Sinds 16 december 1997
Begindatum:	16 december 1997
Naam:	J. BROUWERS HOLDING Naam in het Frans, sinds 10 december 1997
Adres van de zetel:	Thier de la Fontaine 47 4000 Liège Sinds 29 december 2010
Telefoonnummer:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
Faxnummer:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
E-mail:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
Webadres:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
Type entiteit:	Rechtspersoon
Rechtsvorm:	Besloten Vennootschap Sinds 23 oktober 2019
Aantal vestigingseenheden (VE):	2 Lijst VE - Gegevens en activiteiten per VE

Functies

Bestuurder	Brouwers , Jozef	Sinds 23 oktober 2019

Ondernemersvaardigheden - ambulant - Vermogensbater

Geen gegevens opgenomen in KBO.

Hoedanigheden

Onderworpen aan btw
Sinds 1 december 2020

Inschrijvingsplichtige onderneming
Sinds 1 november 2018

Toelatingen

Geen gegevens opgenomen in KBO.

Btw-activiteiten Natebelcode versie 2008(1)

Btw 2008 64.200 - Holdings
Sinds 1 december 2020

Btw 2008 70.220 - Overige adviesbureaus op het gebied van bedrijfsbeheer; adviesbureaus op het gebied van bedrijfsvoering
Sinds 1 december 2020

Financiële gegevens

Jaarvergadering	juni
Einddatum boekjaar	31 december

Entiteiten waarin

Geen gegevens opgenomen in KBO.

Externe links

Publicaties in het Belgisch Staatsblad
Publicaties van de jaarrekeningen bij de NBB
Databank van statuten en vertegenwoordigingsbevoegdheden (notariële akten)

(1)Op 1/1/2008 is de EG-classificatie van de Nacebelcodes gewijzigd. Public search toont zowel de bestaande activiteiten volgens de oude Nacebelcode 2003, geldig tot 31/12/2007, als de nieuwe code (en omschrijving) 2008, geldig vanaf 1/1/2008. Het betreft dus een louter administratieve conversie en geen wijziging van de activiteiten van de entiteit of de vestigingseenheid.

Terug

THUIS | PARTNERS

advocaten

Bijlage 3

Gemeente Heerlen

GEMEENTEBLAD

31 juli 2024

Officiële uitgave van de gemeente Heerlen

Gemeente Heerlen – Het vaststellen van het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving"

Burgemeester en wethouders van Heerlen maken bekend dat de raad van de gemeente Heerlen bij besluit van 29 mei 2024 het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" met IMRO identificatienummer NL.IMRO.0917.BP040100W000001-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917. BP040100W000001-0401.dxf) zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting, heeft vastgesteld. De raad heeft tevens besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" is gesitueerd in het zuiden van Heerlen. Het omvat de (woon)gebieden Heerlerbaan en Kookerstraat-Kaldeborn. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 280 hectare.

De plangrens van bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" loopt (globaal) vanuit het zuiden via de Euregioweg, noordelijk langs de wegas van de Heerlerbaan en buigt dan in oostelijke richting af naar de Eisenhowerstraat en loopt via de Corisbergweg en het pad gelegen naast hoeve De Corisberg weer richting de Euregioweg. Ondanks het feit dat de locaties Heerlerbaan 232-240 in het plangebied vallen worden ze in bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" niet meegenomen. Voor deze locaties is al eerder een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Het woongebied Hoogveld is eveneens niet in deze planherziening opgenomen.

Karakter van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" heeft het karakter van een beheerplan en maakt in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dit betekent dat in eerste instantie enkel vigerende rechten in het nieuwe plan worden overgenomen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de wijze van bestemmen afgestemd op actueel vastgesteld beleid en geldende wetgeving. Dit beleid is door de gemeenteraad van Heerlen vastgesteld.

Terinzagelegging

Het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" en alle overige bijbehorende stukken liggen met ingang van xx juli 2024 gedurende zes weken ter inzage in de publiekshal van de gemeente Heerlen, Geleenstraat 27, op maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag van 8.30 tot 16.00 uur en op donderdag van 8.30 tot 20.00 uur. Het bestemmingsplan kan tevens worden ingezien via het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl.

Reageren

Gedurende de bovengenoemde termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het beroepschrift moet worden gezonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Tevens bestaat de mogelijkheid om digitaal beroep in te stellen en een verzoek

om voorlopige voorziening in de dienen via https://digitaalloket.raadvanstate.nl. Hiervoor is een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Op de genoemde site van de Raad van State staan de exacte voorwaarden vermeld. Degene die beroep instelt kan binnen de genoemde termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inwerkingtreding

Het besluit van de raad en daarmee het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de gestelde termijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Voor verdere vragen over het bestemmingsplan kunt u contact opnemen met de heer M. Linders van het team Beleid Ruimte via telefoonnummer 045-5605040

Heerlen, 15 juli 2024.

Burgemeester en wethouders van Heerlen

THUIS | PARTNERS

advocaten

Bijlage 4

BROBEL Real Estate B.V.

Gemeente Heerlen
Bewijs van ontvangst
Datum: 09 JAN. 2024
Gebouw: Cadeaux
Paraaf:
Het document bestaat uit 04 bladzijden.

Raad van de gemeente Heerlen
t.a.v. Domein Ruimte
Postbus 1
6400 AA Heerlen

Onderwerp: bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving"

Geachte leden van de Raad,

De besloten vennootschappen Brobel Real Estate B.V. en Brova Heerlen B.V. zijn eigenaar van een aantal locaties in het plangebied t.w. onder andere Heerlerbaan 247 C (Starwash), Heerlerbaan 247 (Toolstation en andere commerciële ruimten) en Heerlerbaan 240 (KFC) en derhalve belanghebbende.

Graag maak ik namens deze vennootschappen gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving".

De zienswijze richt zich op een aantal punten.

Toelichting
afbakening plangebied
Van de locatie Heerlerbaan 240 (KFC) wordt in de Toelichting gezegd: "Ondanks het feit dat de locaties Heerlerbaan 232-240 in het plangebied vallen worden ze in bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" niet meegenomen. Voor deze locaties is al eerder een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.".

Het komt mij tegenstrijdig voor dat enerzijds de locatie Heerlerbaan 240 wèl tot het plangebied behoort en dat het ontwerpbestemmingsplan blijkens de Toelichting beoogt de feitelijk aanwezige legale situatie (naar ik aanneem: in het plangebied) vast te leggen. Maar anderzijds het bestemmingsplan "Heerlerbaan 232-240" ten aanzien van deze locatie in stand zou blijven. Dit bestemmingsplan ziet immers niet (meer) op het bestaande gebruik.

Ik verzoek u derhalve dit in heroverweging te nemen.

inventarisatie risicobronnen
In de tabel bij hoofdstuk 5.7.3 is nog sprake van en LPG-vulpunt bij/nabij Brouwers-tankstation. Dit is niet meer actueel, het vulpunt is gesaneerd.

Regels
wijze van meten
Het ontwerpbestemmingsplan maakt in de Begrippen een onderscheid tussen "Bouwwerk" en "Bouwwerk, geen gebouw zijnde". Voorzieningen aan de gevel van een gebouw ten behoeve van reclameaanduidingen behoren, zo lijkt uit de definitie van Gebouw te volgen, tot de categorie "Bouwwerk, geen gebouw zijnde".

Adres:
Heerlerbaan 247 B
6418 CE Heerlen
Tel administratie: (0031) 45 - 5233990

Bankrelatie:
ING: NL 91 INGB 0104119055

BTW-nummer: NL 8651.362.69.B01

BROBEL Real Estate B.V.

Raad van de gemeente Heerlen
t.a.v. Domein Ruimte
Postbus 1
6400 AA Heerlen

Onderwerp: bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving"

Geachte leden van de Raad,

De besloten vennootschappen Brobel Real Estate B.V. en Brova Heerlen B.V. zijn eigenaar van een aantal locaties in het plangebied t.w. onder andere Heerlerbaan 247 C (Starwash), Heerlerbaan 247 (Toolstation en andere commerciële ruimten) en Heerlerbaan 240 (KFC) en derhalve belanghebbende.

Graag maak ik namens deze vennootschappen gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving".

De zienswijze richt zich op een aantal punten.

Toelichting
afbakening plangebied
Van de locatie Heerlerbaan 240 (KFC) wordt in de Toelichting gezegd: "Ondanks het feit dat de locaties Heerlerbaan 232-240 in het plangebied vallen worden ze in bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" niet meegenomen. Voor deze locaties is al eerder een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.".

Het komt mij tegenstrijdig voor dat enerzijds de locatie Heerlerbaan 240 wèl tot het plangebied behoort en dat het ontwerpbestemmingsplan blijkens de Toelichting beoogt de feitelijk aanwezige legale situatie (naar ik aanneem: in het plangebied) vast te leggen. Maar anderzijds het bestemmingsplan "Heerlerbaan 232-240" ten aanzien van deze locatie in stand zou blijven. Dit bestemmingsplan ziet immers niet (meer) op het bestaande gebruik.

Ik verzoek u derhalve dit in heroverweging te nemen.

inventarisatie risicobronnen
In de tabel bij hoofdstuk 5.7.3 is nog sprake van en LPG-vulpunt bij/nabij Brouwers-tankstation. Dit is niet meer actueel, het vulpunt is gesaneerd.

Regels
wijze van meten
Het ontwerpbestemmingsplan maakt in de Begrippen een onderscheid tussen "Bouwwerk" en "Bouwwerk, geen gebouw zijnde". Voorzieningen aan de gevel van een gebouw ten behoeve van reclameaanduidingen behoren, zo lijkt uit de definitie van Gebouw te volgen, tot de categorie "Bouwwerk, geen gebouw zijnde".

Adres:
Heerlerbaan 247 B
6418 CE Heerlen
Tel administratie: (0031) 45 - 5233990

Bankrelatie:
ING: NL 91 INGB 0104119055

BTW-nummer: NL 8651.362.69.B01

Voor een "bouwwerk" wordt in 2.4 en 2.9 beschreven hoe de bouwhoogte wordt bepaald. Voor een "bouwwerk, geen gebouw zijnde" ontbreekt een vergelijkbare bepaling. Zie verder onze reactie onder "bouwhoogte" hierna.

functieaanduiding "Truckstop"

1. Blijkens de digitale Verbeelding ligt de functieaanduiding "Truckstop" op een onderdeel van de carwash (nl. de interieurreinigingsstraat). Graag op dit deel van de carwash de functieaanduiding "carwash" leggen.

2. In artikel 5 wordt onder letter i de definitie van een trucksop gegeven, onder andere "... maximaal 400 m2 bruto vloeroppervlakte .... voor detailhandel ten dienste van het wegvervoer...".
   Blijkens de afspraken tussen de provincie Limburg echter, de gemeente Heerlen en de rechtsvoorganger van ondergetekenden, zoals vastgelegd in de brief van 6 december 2002 (bijgevoegd), gaat het om "....de vloeroppervlakte van de ruimte voor verkoop...." m.a.w. de verkoop- of winkelvloeroppervlakte. Graag de functieaanduiding hierop aanpassen.

3. Aangezien het, blijkens de voorbeelden in de definitie van Horeca-2, bij Horeca-2 niet alleen gaat om maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden graag aan de functieaanduiding toevoegen "daaronder ook begrepen maaltijdbezorging".

bouwhoogte

In artikel 5.2.3 wordt de maximale bouwhoogte voor "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" bepaald op 3 meter.

Het ontwerpbestemmingsplan beoogt de feitelijk aanwezige legale situatie vast te leggen. De bestaande voorzieningen ten behoeve van de reclame-uitingen alsmede de reclame-uitingen zelf hebben deels gedurende vele jaren al een grotere bouwhoogte, zie de foto's die ik als voorbeeld heb bijgevoegd.

Artikel 36.1 van de overgangsbepalingen echter, ziet alleen op "bouwwerken". Met andere woorden: om aan het uitgangspunt van het ontwerpbestemmingsplan recht te doen, zou aan artikel 36.1 letter a moeten worden toegevoegd "Een bouwwerk dan wel een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat .....".

Graag zie ik uw reactie naar aanleiding van voorgaande tegemoet,

met vriendelijke groet,

J.F.L. Brouwers, namens
Brobel Real Estate B.V.
Mede namens
Brova Heerlen B.V.

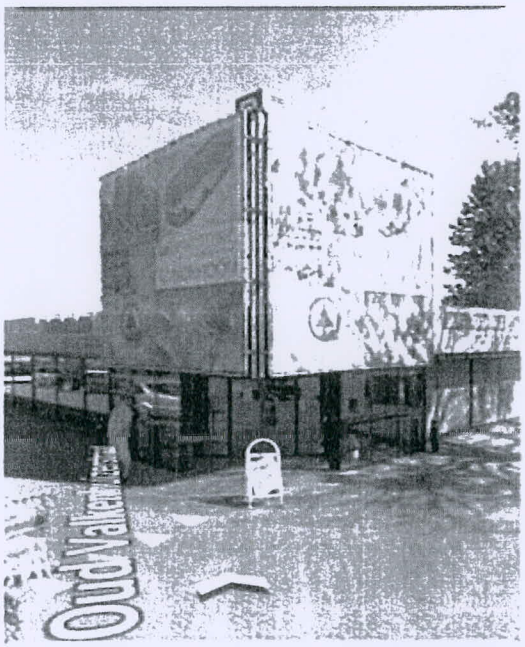
Adres:
Heerlerbaan 247 B
6418 CE Heerlen
Tel administratie: (0031) 45 - 5233990

Bankrelatie:
ING: NL 91 INGB 0104119055

BTW-nummer: NL 8651.362.69.B01

BROBEL Real Estate B.V.





Adres:
Heerlerbaan 247 B
6418 CE Heerlen
Tel administratie: (0031) 45 - 5233990

Bankrelatie:
ING: NL 91 INGB 0104119055

BTW-nummer: NL 8651.362.69.B01

THUIS | PARTNERS

advocaten

Bijlage 5

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
2 april 2024

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Vergaderdatum

Documentnummer
99526

Agendapunt

Onderwerp
Het vaststellen van het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving"

Inleiding/aanleiding
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om voor het gehele gemeentelijke grondgebied bestemmingsplannen op te stellen en deze elke tien jaar te herzien. Bij de herziening van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de Wro, de digitaliseringsverplichting en de standaardisering van bestemmingsplannen. Hierdoor wordt de toegankelijkheid van het bestemmingsplan verbeterd.

Het doel van het opstellen van het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" is om tijdig te komen tot een nieuw, actueel en onherroepelijk bestemmingsplan voor het gebied Heerlerbaan en omgeving.

Plangebied
Het plangebied van bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" is gesitueerd in het zuiden van Heerlen. Het omvat de (woon)gebieden Heerlerbaan, Kookerstraat-Kaldeborn en Hoogveld. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 280 hectare.

De plangrens van bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" loopt (globaal) vanuit het zuiden via de Euregioweg, noordelijk langs de wegas van de Heerlerbaan en buigt dan in oostelijke richting af naar de Eisenhowerstraat en loopt via de Corisbergweg en het pad gelegen naast hoeve De Corisberg weer richting de Euregioweg.
Ondanks het feit dat de locaties Heerlerbaan 232-240 in het plangebied vallen worden ze in bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" niet meegenomen. Voor deze locaties is al eerder een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Voor het woongebied Hoogveld wordt eveneens een afzonderlijke bestemmingsplan opgesteld.

Postbus 1, 6400 AA Heerlen, t 14 045 / +31 (0)45 560 50 40, gemeente@heerlen.nl, ING 67 28 14 471



Afbeelding: Luchtfoto plangebied en omgeving

Karakter van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een actualiserend karakter. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen die nog niet zijn vergund of haalbaar zijn gebleken in principe niet in dit bestemmingsplan worden meegenomen.

De bestaande rechten op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan en de verleende vergunningen worden in principe wel overgenomen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient bij het overnemen van de bestaande rechten te worden getoetst of deze passen binnen de huidige wet- en regelgeving én binnen het provinciale, regionale en gemeentelijk beleid. Er heeft een uitgebreide afweging van belangen (marktbehoefte, milieu, ruimtelijke kwaliteit, belangen omwonenden, bestaande rechten) plaats gevonden.

Wonen
Het totale woningbouwbeleid in onze regio is complex. Het doel van het beleid is wel duidelijk: het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Om een regio met aantrekkelijke woonmilieus te zijn en te blijven is een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod (de kwantitatieve opgave), méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Om dit te bereiken worden verschillende instrumenten ingezet.

Een van deze instrumenten is het reguleren van het aanbod op de woningmarkt. Een overaanbod heeft kwalijke gevolgen, zoals leegstand, verpaupering en belemmeringen voor een goede marktwerking. Dit dient te worden voorkomen. Hoewel er op dit moment geen sprake is van overschot aan bestaande woningen, is het in onze regio zaak dat we de balans op de woningmarkt bewaken.
In de bestemmingsplannen, die geactualiseerd worden, staan in de regel nog onbenutte mogelijkheden om woningen te realiseren. Hierbij zijn géén bepalingen opgenomen, die het mogelijk maken om te sturen op de kwaliteit van deze woningen bij realisatie. Als deze mogelijkheden in stand blijven en deze woningen gerealiseerd zouden worden, kan dit tot een overaanbod van kwalitatief onwenselijke woningen op de woningmarkt leiden. Door dat (mogelijke) overaanbod wordt het lastig om nieuwe, goede woningbouwinitiatieven te faciliteren. Daarom worden onbenutte en onwenselijke bouwmogelijkheden bij de actualisering uit onze bestemmingsplannen verwijderd.

Enerzijds gebeurt dit regio-breed op basis van de 'Structuurvisie Wonen Zuid Limburg' en de voor de gemeente bindende provinciale 'Omgevingsverordening Limburg 2014'. Anderzijds is dit een wettelijk vereiste waar een rechterlijke instantie aan zal toetsen. Hierbij wordt getoetst of een toegekende bestemming nog zal worden gerealiseerd. In het verleden toegekende bestemmingen hebben geen eeuwigheidswaarde. Door het schrappen van deze onbenutte woningbouwtitels wordt ervoor gezorgd dat kwalitatief onwenselijke woningen niet ongebreideld kunnen worden toegevoegd aan de woningmarkt. Hierdoor ontstaat ruimte voor nieuwe plannen op de juiste plek én met de gewenste kwaliteit. Vernieuwing van de woningvoorraad blijft immers noodzakelijk voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Limburg. 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 uitsluitend 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. 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 bestemmingsplanprocedure 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,).
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 onbenutte solitaire bouwkavels 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 voor de nog onbebouwde kavels bij nader inzien niet gepast 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 terugkeren in het nieuwe bestemmingsplan. Voor de locaties die het betreft, zal daartoe een aanvullende regeling worden opgenomen.

Voor het overige worden binnen het plangebied enkel de bestaande woningen in planologische zin gehandhaafd.

Voor een opsomming van de locaties waar woningbouwtitels bij de vaststelling geschrapt worden of 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan – indien nog steeds onbenut – komen te vervallen, verwijzen wij naar de Bijlage 1 "overzicht onbenutte planologische titels" bij de bestemmingsplantoelichting.

Bestemmingsplan
Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die de relevante wet- en regelgeving daaraan stelt. Het is geheel opgesteld conform de daarvoor geldende vormvereisten en de in deze benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd.

Exploitatieplan
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 vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Stand van zaken procedure
Het ontwerp van het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" heeft met ingang van 30 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Kader
Programma Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing (VHROSV)

Kernthema:
Ruimtelijke ordening

Bevoegdheid
Het vaststellen van een bestemmingsplan betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening). Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Voorstel
De raad voor te stellen:
1. Het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving", met IMRO identificatienummer NL.IMRO.0917.BP040100W000001-0401 en ondergrond (o_ NL.IMRO.0917.BP040100W000001-0401.dxf.) vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten
1. Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het oude bestemmingsplan vervangen door een nieuw planologisch regime met hierin verwerkt de nieuwe beleidsinzichten en overige uitgangspunten voor het gebied Heerlerbaan en omgeving.
Zoals aangegeven in de inleiding is de gemeente verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om voor het gehele gemeentelijke grondgebied bestemmingsplannen op te stellen en deze elke tien jaar te herzien. Bij de herziening van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de Wro, de digitaliseringsverplichting en de standaardisering van bestemmingsplannen. Hierdoor wordt de toegankelijkheid van het bestemmingsplan verbeterd. Het doel van het opstellen van het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" is om tijdig te komen tot een nieuw, actueel en onherroepelijk bestemmingsplan voor het gebied Heerlerbaan en omgeving.

2. *Het vaststellen van een exploitatieplan is noch verplicht, noch noodzakelijk.*
Er bestaat dan geen verplichting, noch een noodzaak tot het vaststellen 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. Er 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. 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
Ingevolge artikel 3.8 van de Wro beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. 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 gemeenteraadsvergadering van 24 april 2024.

Bijlagen
Het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" bestaande uit regels, verbeelding en toelichting met bijlagen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,	De burgemeester,
drs. V.N. Gosselink-Van Dijk	drs. R. Wever

Heerlen

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

documentnummer ;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

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

de griffier,

drs. T.W. Zwemmer

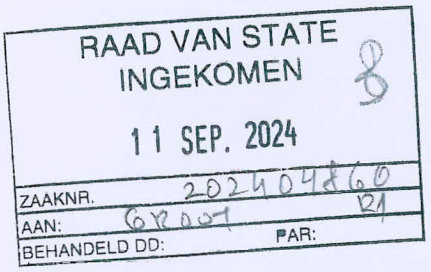
de voorzitter,

drs. R. Wever

Greenmen B.V.
Heerlerbaan 183
6418 CD Heerlen

Aan:

Raad van State
Postbus 20019
2500 EA den Haag



Heerlen , 9 september 2024

Kenmerk: 24/10

Betreft: beroep tegen het vaststellen van het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving"

Geachte afdeling,

Bij deze stel ik bij u beroep in tegen het besluit van 29 mei 2024 terzake het bestemmingplan "Heerlerbaan en omgeving", zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding,regels en toelichting, welk door de Raad is vastgesteld en welk is gepubliceerd op 31 juli 2024 (**zie publicatie in bijlage 1).**

Het beroep heeft betrekking op het perceel welk in gebruik is bij Greenmen B.V. en is gelegen aan de Heerlerbaan 200te 6418 CL Heerlen.

Door omstandigheden kan ik u nog niet de motivering voor dit hoger beroep doen toekomen. Ik verzoek u daarom om uitstel voor de indiening van deze motivering.
Ik verzoek u om aan mij mede te delen in hoeverre er voor Greenmen BV een mogelijkheid is om een beroep te doen op vermindering van griffierechten. Ik kan desgewenst een inkomensverklaring aanvraag bij de Raad van Rechtsbijstand ter verkrijging van een vermindering van de griffierechten.

In afwachting verblijf ik.

Hoogachtend

Namens Greenmen BV

[redacted]

W.J.P. M. Gerrickens

Bijlage 1

Gemeente Heerlen

Gemeenteblad van Heerlen

Datum publicatie	Organisatie	Jaargang en nummer
31-07-2024 09:00	Heerlen	Gemeenteblad 2024, 336359

Gemeente Heerlen – Het vaststellen van het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving"

Burgemeester en wethouders van Heerlen maken bekend dat de raad van de gemeente Heerlen bij besluit van 29 mei 2024 het bestemmingsplan “Heerlerbaan en omgeving” met IMRO identificatienummer NL.IMRO.0917.BP040100W000001-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917.BP040100W000001-0401.dxf) zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting, heeft vastgesteld. De raad heeft tevens besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan “Heerlerbaan en omgeving” is gesitueerd in het zuiden van Heerlen. Het omvat de (woon)gebieden Heerlerbaan en Kookerstraat-Kaldeborn. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 280 hectare.

De plangrens van bestemmingsplan “Heerlerbaan en omgeving” loopt (globaal) vanuit het zuiden via de Euregioweg, noordelijk langs de wegas van de Heerlerbaan en buigt dan in oostelijke richting af naar de Eisenhowerstraat en loopt via de Corisbergweg en het pad gelegen naast hoeve De Corisberg weer richting de Euregioweg. Ondanks het feit dat de locaties Heerlerbaan 232-240 in het plangebied vallen worden ze in bestemmingsplan “Heerlerbaan en omgeving” niet meegenomen. Voor deze locaties is al eerder een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Het woongebied Hoogveld is eveneens niet in deze planherziening opgenomen.

Karakter van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Heerlerbaan en omgeving” heeft het karakter van een beheerplan en maakt in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dit betekent dat in eerste instantie enkel vigerende rechten in het nieuwe plan worden overgenomen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de wijze van bestemmen afgestemd op actueel vastgesteld beleid en geldende wetgeving. Dit beleid is door de gemeenteraad van Heerlen vastgesteld.

Terinzagelegging

Het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" en alle overige bijbehorende stukken liggen met ingang van xx juli 2024 gedurende zes weken ter inzage in de publiekshal van de gemeente Heerlen, Geleenstraat 27, op maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag van 8.30 tot 16.00 uur en op donderdag van 8.30 tot 20.00 uur. Het bestemmingsplan kan tevens worden ingezien via het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl.

Reageren

Gedurende de bovengenoemde termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het beroepschrift moet worden gezonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Tevens bestaat de mogelijkheid om digitaal beroep in te stellen en een verzoek

om voorlopige voorziening in de dienen via https://digitaalloket.raadvanstate.nl. Hiervoor is een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Op de genoemde site van de Raad van State staan de exacte voorwaarden vermeld. Degene die beroep instelt kan binnen de genoemde termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inwerkingtreding

Het besluit van de raad en daarmee het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de gestelde termijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Voor verdere vragen over het bestemmingsplan kunt u contact opnemen met de heer M. Linders van het team Beleid Ruimte via telefoonnummer 045-5605040

Heerlen, 15 juli 2024.

Burgemeester en wethouders van Heerlen

De hier aangeboden pdf-bestanden van het Staatsblad, Staatscourant, Tractatenblad, provinciaal blad, gemeenteblad, waterschapsblad en blad gemeenschappelijke regeling vormen de formele bekendmakingen in de zin van de Bekendmakingswet en de Rijkswet goedkeuring en bekendmaking verdragen voor zover ze na 1 juli 2009 zijn uitgegeven. Voor pdf-publicaties van vóór deze datum geldt dat alleen de in papieren vorm uitgegeven bladen formele status hebben; de hier aangeboden elektronische versies daarvan worden bij wijze van service aangeboden.

Greenmen B.V.
Heerlerbaan 183
6418 CD Heerlen

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
14 OKT. 2024
ZAAKNR.
AAN: R. Groot
BEHANDELD DD: PAR:

AANTEKENEN
Raad van State
Postbus 20019
2500 EA den Haag

Heerlen , 10 oktober 2024

Kenmerk: 24/12

Betreft:

- Uw nummer 202404860/1/R1
- Brief Greenmen BV met kenmerk 24/10
- Heerlen bp. " Heerlerbaan en omgeving"

Geachte afdeling,

Naar aanleiding van bovenvermelde brief deel ik u navolgende mede met betrekking tot het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving:

- In de **bijlage** treft u een copie aan van een gewaarmerkt uittreksel uit het Handelsregister (maximaal 1 jaar oud).
- Het onderhavige beroepschrift is gebaseerd op navolgende aanvullende grond(en):

  In het nieuwe bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" is weliswaar ten behoeve van het agrarische veehouderijbedrijf Heerlerbaan 200 een geurzone op de verbeelding opgenomen. Hieraan zijn echter in de regels ten onrechte geen bepalingen verbonden om de realisering van geurgevoelig(er) functies c.q. bebouwing tegen te gaan.

  In het nieuwe bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" is verder ten behoeve van het agrarisch loonbedrijf Heerlerbaan 200 geen geluidhinderzone op de verbeelding opgenomen. Er zijn ook geen regels en bepalingen in het bestemmingsplan opgenomen om de realisering van geluidsgevoeligere functies c.q. bebouwing tegen te gaan.

Dit spreekt te meer nu in de bedrijfstemming tegenover Heerlerbaan 200 op dit moment geen bebouwing meer aanwezig is. Dit terrein ligt nu braak. Hierdoor is er op dit moment ingevolge het braakliggende terrein feitelijk geen milieubelemmering meer voor het agrarische bedrijf. Deze feitelijke situatie moet voor dit bestemmingsplan als uitgangspunt worden genomen.

Bij een nieuwe invulling van dit terrein zou er binnen de geurzone en geluidhinderzone geen nieuwe bedrijfsgebouwen mogen komen. Niet alleen woningen zijn geur – en geluidsgevoelig, maar ook bedrijfsgebouwen, vooral als daar veel mensen kunnen verblijven. Opslagachtige functies (zoals groothandel) zouden geen probleem hoeven te zijn. Maar hiertoe is de bedrijfsbestemming nu niet beperkt. Er zijn ook andere bedrijven in categorie 1 en 2 toegestaan, bijvoorbeeld computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d. Dit zijn kantoorachtige functies met een hogere geur- en geluidsgevoeligheid.

Ook was de nog aanwezige woning op Heerlerbaan nummer 231 in het vorige bestemmingsplan Heerlerbaan bestemd als bedrijf en was daarmee niet een woning waarmee als woonfunctie rekening moest worden gehouden. In het nieuwe bestemmingsplan heeft deze een aparte woonbestemming gekregen. Daardoor levert deze nu een extra beperking op voor het agrarische bedrijf aan de Heerlerbaan 200

Ik verzoek u om mijn beroepsgronden zoals voormeld gegrond te verklaren.

In afwachting van een ontvangstbevestiging verblijf ik.

Hoogachtend

Namens Greenmen BV

[redacted]

W.J.P. M. Gerrickens

[redacted]

KVK

Bijlage

Uittreksel Handelsregister
Kamer van Koophandel®

KvK-nummer 82176310

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Rechtspersoon

RSIN	862365776
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Greenmen B.V.
Statutaire zetel	Heerlen
Eerste inschrijving handelsregister	12-03-2021
Datum akte van oprichting	10-03-2021
Geplaatst kapitaal	EUR 120,00
Gestort kapitaal	EUR 120,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2022 is gedeponeerd op 16-11-2023.

Onderneming

Handelsnaam	Greenmen
Startdatum onderneming	10-03-2021 (datum registratie: 12-03-2021)
Activiteiten	SBI-code: 0150 - Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren SBI-code: 4312 - Grondverzet SBI-code: 0161 - Dienstverlening voor de akker- en/of tuinbouw SBI-code: 52109 - Opslag in distributiecentra en overige opslag (niet in tanks, koelhuizen e.d.)
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	000048426482
Handelsnaam	Greenmen
Bezoekadres	Heerlerbaan 200, 6418CL Heerlen
Postadres	Heerlerbaan 183, 6418CD Heerlen
Datum vestiging	10-03-2021 (datum registratie: 12-03-2021)
Activiteiten	SBI-code: 0150 - Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren SBI-code: 4312 - Grondverzet SBI-code: 0161 - Dienstverlening voor de akker- en/of tuinbouw SBI-code: 52109 - Opslag in distributiecentra en overige opslag (niet in tanks, koelhuizen e.d.)

WAARMERK
KAMER VAN KOOPHANDEL

Dit uittreksel is gewaarmerkt met een elektronische zegel en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe Reader kunt u de elektronische zegel bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op www.kvk.nl/egd. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de elektronische zegel verifieerbaar blijft.

2024-10-10 14:46:30

KVK

Uittreksel Handelsregister
Kamer van Koophandel®

KvK-nummer 82176310

	Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren. Het verrichten van (agrarisch) loonwerk en grondverzet voor derden. Opslag van diverse soorten zand, benodigde materialen, voorraden veevoer en vast mest.
Werkzame personen	0

Enig aandeelhouder

Naam	Gerrickens, Wilhelmus Jacobus Petrus Maria
Geboortedatum	15-11-1998
Enig aandeelhouder sedert	10-03-2021 (datum registratie: 12-03-2021)

Bestuurder

Naam	Gerrickens, Wilhelmus Jacobus Petrus Maria
Geboortedatum	15-11-1998
Datum in functie	10-03-2021 (datum registratie: 12-03-2021)
Titel	bestuurder
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Uittreksel is vervaardigd op 10-10-2024 om 14.46 uur.

WAARMERK
KAMER VAN KOOPHANDEL

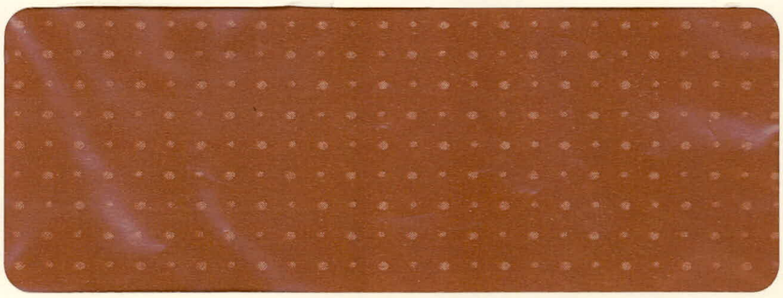
Dit uittreksel is gewaarmerkt met een elektronische zegel en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe Reader kunt u de elektronische zegel bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op www.kvk.nl/egd. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de elektronische zegel verifieerbaar blijft.

2024-10-10 14:46:30

Raad van State

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



GEMEENTE HEERLEN
Ing. 03 DEC. 2024
Afg.
Orig. ..... beh./ t.k.n.
Kopie ..... beh./ t.k.n.

RC2CC - #X910X0X#00#0000#