

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:

Onderwerp

Bestemmingsplan Heerlen-West

Registratienummer:
BWV-22002107

Agendapunt:

Inleiding/aanleiding

Het doel van het opstellen van het bestemmingsplan 'Heerlen-West' is om tijdig te komen tot een nieuw, actueel en onherroepelijk bestemmingsplan voor het gebied Heerlen-West. Het plangebied 'Heerlen-West' is ten zuidwesten van Heerlen Centrum gelegen. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Keulseweg (N281) in het oosten, de Tichelbeekstraat en het gebied gelegen in het verlengde daarvan tot aan de A76 in het zuiden, de A76 (E314) in het westen en de A79/Welterlaan en Nieuw Eyckholt in het noorden. Op de navolgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied (rood omlijnd) indicatief aangeduid.



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 marktwerving. 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, ook kwalitatief, blijven 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 bouw mogelijkheden bij de actualisering uit onze bestemmingsplannen verwijderd.

Eenzijds 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. We moeten immers rekening houden met nieuwe wet- en regelgeving, veranderde omstandigheden en nieuwe maatschappelijke opgaven.

Door het schrappen van deze onbenutte woningbouw titels 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 2014 bepaalt:
 - met betrekking tot nieuwe planvoorraad wonen dat:

"De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

 - a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
 - b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
 - c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
 - d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
 - e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen."
 - met betrekking tot bestaande planvoorraad wonen dat:
 1. Een ruimtelijk plan dat voor 16 januari 2015 is vastgesteld en dat voorziet in de mogelijkheid tot realisatie van een of meerdere woningen, wordt voor 1 januari 2025 geactualiseerd.
 2. De actualisatie bedoeld in het eerste lid vindt plaats op basis van actueel onafhankelijk regionaal kwalitatief en kwantitatief behoefteonderzoek.
 3. De mogelijkheid tot realisatie van woningen bedoeld in het eerste lid wordt slechts in stand gehouden als uit het onderzoek bedoeld in het tweede lid blijkt dat sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit.
 4. Indien de mogelijkheid tot realisatie van woningen op grond van het derde lid niet in stand kan worden gehouden, wordt de bestemming wonen voor 1 januari 2025 gewijzigd in een andere passende bestemming.
 5. Burgemeester en wethouders heroverwegen voor 1 januari 2030 de mogelijkheden voor de realisatie van woningen die nog niet zijn gerealiseerd, op basis van actueel onafhankelijk regionaal kwalitatief en kwantitatief behoefteonderzoek.
 6. Indien uit het behoefteonderzoek bedoeld in het vijfde lid volgt dat een toegekende bestemming wonen niet meer nodig blijkt, starten burgemeester en wethouders een procedure gericht op het aanpassen van de bestemming wonen of het wijzigen van de bestemming wonen in een andere passende bestemming. De actualisatie van het ruimtelijk plan volgend op de actualisatie bedoeld in het eerste lid, dient voor 1 januari 2030 te zijn afgerond.
- 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 bouw mogelijkheden en plan capaciteiten voor woningbouw;
- afspraak VI; om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwplannen aan de vastgestelde programmering toe te voegen, dienen deze initiatieven te worden gecompenseerd. Conform beleidsafpraak 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 plan capaciteit in de woningmarkt programmering 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 beleidsafpraak 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 beleidsafpraak 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 woningmarkt programmering. 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 bouw titels.

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. Binnen het plangebied Heerlen-West betreft het een tweetal locaties.

Concreet betekent dit dat onder andere het voor de nog onbebouwde kavel van reclamant 1 (zie bijlage "Zienswijzennota bestemmingsplan Heerlen-West") het niet gepast is de bouw mogelijkheden 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 bouw titels voor de duur van 5 jaar terugkeren in het nieuwe bestemmingsplan. Voor de locaties die het betreft, is daartoe een aanvullende regeling worden opgenomen.

Voor het overige worden binnen het plangebied enkel de bestaande woningen in planologische zin gehandhaafd. De bouwrechten die niet aan te merken zijn als solitaire

woningbouwtitel, waarvoor geen inspraakreactie of zienswijze is ingediend en die niet zijn benut, worden in beginsel geschrapt.

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.

Retail

In haar regionaal retailbeleid, gepubliceerd als eigen beleid door de Parkstadgemeenten, geeft de stadsregio Parkstad aan wat de opgave in de regionale winkelvoorraad is. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de winkelvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich te bewegen binnen deze gestelde kaders. Vigerende bestemmingen detailhandel, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zullen daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien tenzij de locatie is opgenomen en/of past binnen de regionale afsprakenkaders (onder andere de beslisboom Retailstructuurvisie). Deze beleidsuitgangspunten zijn ook overgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke economie Zuid-Limburg (SVREZL). De SVREZL zet in op het in standhouden en versterken van de voorzieningenstructuur. Dat gebeurt door voorzieningen te clusteren in aangewezen gebieden. Het bestemmingsplan Heerlen-West is in overeenstemming met de SVREZL opgesteld.

Voor het onderhavige plangebied betekent dit dat de bestaande winkels positief worden bestemd, door ze een bouwvlak in combinatie met een functieaanduiding toe te kennen. De locaties die niet als winkel in gebruik zijn krijgen geen functieaanduiding en mogen daarmee op basis van het bestemmingsplan niet meer worden gerealiseerd of opnieuw in gebruik worden genomen. Het betreft hier bouwtitels en/of gebruiksmogelijkheden die reeds sedert de jaren zeventig van de vorige eeuw bestaan. Kennelijk heeft er in al die tijd geen zwaarwegende behoefte of belang bestaan deze bouwtitels en/of gebruiksmogelijkheden ook daadwerkelijk te realiseren en het gebruik te continueren. Bijlage 1 “overzicht onbenutte planologische titels” bij de bestemmingsplantoelichting somt onder andere de locaties waar detailhandelsfuncties worden geschrapt op. Hier wordt derhalve volstaan met een globaal overzicht.

Aan de volgende straten gelegen adressen verdwijnen een of meerdere detailhandelsfuncties: De Doom 1-1a.

Horeca

Wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor de horeca in de buurten buiten het centrum van Heerlen geldt dat er in principe geen uitbreiding van het aantal horecazaken wordt toegestaan. Voor de leefbaarheid is het belangrijk het huidige aanbod te behouden. In het bestemmingsplan “Heerlen-West” zijn alleen de bestaande horecazaken positief bestemd. Vestiging van nieuwe horecazaken in andere panden is uitgesloten, om uitbreiding van het horeca-aanbod te voorkomen. Bijlage 1 “overzicht onbenutte planologische titels” bij de bestemmingsplantoelichting somt onder andere de locaties waar horecafuncties worden geschrapt op. Hier wordt derhalve volstaan met een globaal overzicht.

Aan de volgende wegen en straten gelegen adressen verdwijnen een of meerdere horecafuncties dan wel wordt de toelaatbare horecacategorie gereduceerd: Rector Poelsplein diverse huisnummers, Welterkerkstraat 5, Welterlaan 45-45a, Weltertuintstraat diverse huisnummers.

Kantoren

In het plangebied van bestemmingsplan "Heerlen-West" bevindt zich een aantal kantoorpanden. Het bestemmingsplan is conserverend van karakter en maakt daarom geen nieuwe kantoorontwikkelingen mogelijk. Daarnaast wordt voor de volgende locaties de functie kantoor naar dienstverlening omgezet: Rector Poelsplein diverse huisnummers, Welterkerkstraat 5-7, Weltertuintstraat diverse huisnummers,

Bedrijven

In Heerlen-West zijn relatief weinig bedrijven gelegen. Aan de Frankenlaan zijn twee bedrijven aanwezig en aan de John F. Kennedylaan een tankstation. Verspreid in het plangebied, met name binnen het bestaande woongebied, zijn enkele kantoorvestigingen en dienstverlenende activiteiten en bedrijvigheid in lichte milieucategorieën (tot en met cat. 2) gevestigd. De aanwezige bedrijvigheid op deze locaties wordt in het voorliggende bestemmingsplan positief bestemd.

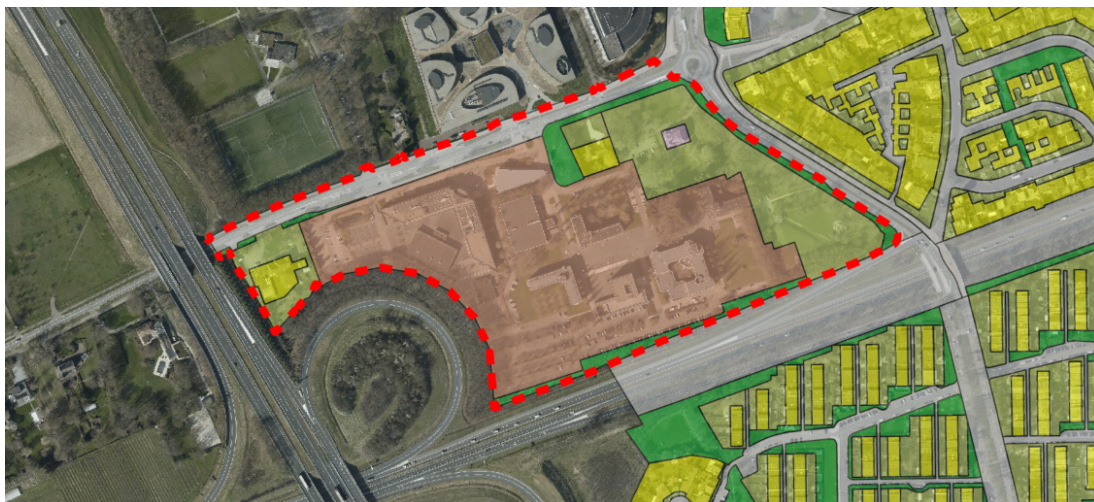
Ambtshalve aanpassing plangrens

Een belangrijk uitgangspunt bij de start van de actualisering van het bestemmingsplan 'Heerlen-West' – zoals bij alle reguliere actualiserende bestemmingsplannen – was het overnemen en vastleggen van de legale bestaande toestand. Deze wordt in beginsel afgeleid uit de regeling zoals in het vigerende bestemmingsplan opgenomen is of op grond van een verleende omgevingsvergunning is toegestaan.

Het overgrote deel van het plangebied zoals dat opgenomen is in het ontwerp bestemmingsplan kenmerkt zich door de afwezigheid van dynamiek in de vorm van nieuwe grootschalige ontwikkelingen (in afwijking van het vigerende bestemmingsplan). Wanneer er wel ontwikkelingen zijn die slechts een geringe impact hebben en waarvan de effecten van relatief eenvoudig in beeld kunnen worden gebracht, kunnen deze – indien tijdig bekend - in de regel in het actualiseringstraject worden meegenomen.

Nadat het ontwerp bestemmingsplan 'Heerlen-West' reeds ter inzage was gelegd, zijn de plannen om de Open Universiteit naar het centrum te verplaatsen in een stroomversnelling geraakt. Tevens is duidelijk geworden dat het Sintermeertencollege in de huidige opzet kampt met een ruimtetekort. Wanneer de Open Universiteit naar het centrum vertrekt resulteert dit in een ontwikkelvraagstuk voor de huidige achter te laten locatie. Dit ontwikkelvraagstuk is op dit moment niet duidelijk en daarmee ook onvoldoende concreet om vorm te kunnen geven middels onderhavig bestemmingsplan. Dit geldt eveneens voor het ruimtevraagstuk van het Sintermeertencollege. In dat geval is het beter geen (tussentijdse) bestemming voor de terreinen vast te leggen binnen het actualiserende bestemmingsplan 'Heerlen-West' om daarmee alle ruimte te bieden aan (samenhangende) ideevorming rondom de ontwikkeling van de terreinen. Gezien de ingeklemde ligging van de terreinen is het daarnaast wenselijk de aangrenzende/aanpalende terreinen aan noordwest- en noordoostzijde tevens onderdeel te laten zijn van een toekomstig bestemmingsplan voor deze locatie. Dit resulteert op termijn in een meer logische planologisch juridische begrenzing van het gebied waarbinnen alle verschillende bestemmingen en functies optimaal op elkaar kunnen en moeten worden afgestemd ter bescherming van alle belangen en ten einde alle mogelijkheden die het gebied optimaal te kunnen benutten. Middels deze werkwijze worden geen belangen geschaad, niet in de laatste plaats omdat in het ontwerpbestemmingsplan 'Heerlen-West', gezien de actualiserende opbouw, een vrijwel gelijkluidende regeling voor het gebied was opgenomen als in het voorgaande bestemmingsplan.

Deze herbegrenzing ziet op de strook tussen de tussen de rotonde J.F. Kennedylaan, de Welterlaan/A79, de - afrit van de - A76 en de Valkenburgerweg, zoals op de onderstaande afbeelding middels een rode stippellijn is weergegeven.



Stand van zaken procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Heerlen-West' heeft met ingang van 12 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend. Onder het kopje 'argumenten' zijn de 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 als bijlage bij dit raadsvoorstel opgenomen 'Zienswijzennota bestemmingsplan Heerlen-West'.

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.

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).

Voorstel

- 1.a. de reclamanten 1 t/m 3 ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen;
- 1.b. de zienswijzen van reclamanten 1 en 2 conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan Heerlen-West' ongegrond te verklaren en de begrenzing van het bestemmingsplan aan te passen;

- 1.c. de zienswijze van reclamant 3 conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan Heerlen-West' deels gegrond te verklaren;
- 1.d. Het bestemmingsplan 'Heerlen-West', met IMRO identificatienummer NL.IMRO.0917. BP030400W000003-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917. BP030400W000003-0401.dxf) conform de bijgevoegde stukken gewijzigd vast te stellen;
- 2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.a. *De zienswijzen 1 tot en met 3 zijn correct en tijdig ingediend.*

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*

Verzocht wordt om de in het ontwerp bestemmingsplan tijdelijk, voor een periode van vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, toegekende bouwtitel alsnog om te zetten naar een permanente bouwtitel.

Reactie gemeente

Bij het opstellen van de regeling zoals deze uiteindelijk - onder andere voor het perceel van reclamant 1 - in het ontwerp bestemmingsplan is geland, hebben de belangen (waaronder de financiële aspecten) van de eigenaren van percelen met een solitaire bouwtitel een belangrijke - zo niet doorslaggevende - rol gespeeld.

De regeling die onder andere naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen, past onze inziens weliswaar in de geest van de op regionaal en provinciaal niveau gemaakte afspraken over het beheer van de woningvoorraad, maar formeel gezien, kunnen daar wel degelijk kanttekeningen bij worden geplaatst. De reden daarvoor hangt samen met het feit dat op grond van formele regelingen (in casu de Omgevingsverordening Limburg) en het daarop gebaseerde beleid (zoals de Structuurvisie Wonen-Zuid-Limburg en het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan") de daarin vastgelegde regels en werkwijze nog steeds voorschrijven dat onbenutte solitaire bouwtitels geschrapt dienen te worden.

Zoals waarschijnlijk ook al uit de reactie van het college zoals deze in de Inspraak- en vooroverlegnota bestemmingsplan Heerlen-West inspraakverslag (zie bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) opgenomen is, kan worden opgemaakt, is met de - voorliggende - regeling en het toekennen van tijdelijke bouwmogelijkheden de rek er vanuit juridisch-planologisch oogpunt gezien ook echt uit en kan geen medewerking worden verleend aan het toekennen van permanente bouwtitel.

1.b.2 *De zienswijze van reclamant 2*

Reclamant verzoekt om aan de Villa Zomerweelde (Valkenburgerweg 167) tevens een woonbestemming toe te kennen en het toegekende bouwvlak - dat ten opzichte van het nog vigerende bestemmingsplan ingeperkt is - terug te brengen naar de oorspronkelijke omvang.

Reactie gemeente

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Heerlen-West' wordt de begrenzing van het plangebied, ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zoals dit ter inzage gelegen heeft, aangepast. Deze aanpassing heeft tot gevolg dat het

eigendom van reclamant buiten het plangebied valt. Deze herbegrenzing ziet op de strook tussen de tussen de rotonde J.F. Kennedylaan, de Welterlaan/A79, de - afrit van de - A76 en de Valkenburgerweg.

Vanwege deze omstandigheid wordt niet aan de behandeling van de zienswijzen van reclamant toegekomen.

Overigens resulteert het uitlichten uit het plangebied van het perceel van reclamant er wel in dat hiermee indirect tegemoet wordt gekomen aan het verzoek het bouwvlak conform het vigerende bestemmingsplan in stand te laten.

1.c. *De volgende zienswijze is deels gegrond, maar noodzaakt niet tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.*

1.c.1 *De zienswijze van reclamant 3*

Reclamant geeft aan geen zelfstandige, vrijstaande seniorenwoning te willen realiseren, maar slechts een aanbouw aan de bestaande woning om deze levensloop bestendig te maken.

Reactie gemeente

In de eerder ingediende inspraakreactie verzocht reclamant - althans zo is het door het college uitgelegd - om voor het perceel Sectie E, nummer 5715 een afzonderlijk bouwvlak voor de bouw van een zelfstandige seniorenwoning toe te kennen en zo doende weer - in enigerlei vorm - de bouwbestemming toe te kennen die er tot 2007 op lag.

In de nu voorliggende zienswijze geeft reclamant aan geen nieuwe zelfstandige woning, maar een aanbouw - ten behoeve van het levensloopbestendig maken van de bestaande woning - te willen realiseren.

Die mededeling heeft tot gevolg dat er een andere afweging wordt gemaakt. Het volkshuisvestingsbeleid in zoverre het ziet op het toevoegen van woningen is in dit geval in zijn geheel niet aan de orde.

Op grond van de in het voorliggende bestemmingsplan in artikel 20.2.1 opgenomen regeling kan reclamant - met inachtneming van de overige bouwregels - nog meer dan 100 m² aan bebouwing (aan- of bijgebouwen) realiseren. De voorgenomen aanbouw met een oppervlakte van - bij benadering - 67 m² past derhalve ruimschoots binnen de nog beschikbare ruimte.

De verbeelding en de regels hoeven hiertoe ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan niet te worden aangepast.

1.d *Met het voorliggende bestemmingsplan komt een actueel en digitaal bestemmingsplan voor Heerlen-West beschikbaar.*

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.

2.1 *Het vaststellen van een exploitatieplan is noch verplicht, noch noodzakelijk.*

Het betreft hier een actualiserend plan dat geen nieuwe bouw mogelijkheden 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. 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. 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 21 december 2022.

Bijlagen

1. Het bestemmingsplan 'Heerlen-West' bestaande uit regels, verbeelding en toelichting.
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Heerlen-West

Heerlen

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. Weaver