060924 - 004

GEMEENTE HEERLEN

Ing. - 6 SEP. 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
5 september 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 3 oktober 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

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl

Van:	l.hertman@hekkelman.nl
Aan:	Bestuursrechtspraak veiligmailen
Onderwerp:	nieuw beroep
Datum:	vrijdag 2 augustus 2024 15:13:53
Bijlagen:	RvS.240802.Beroepschrift ALDI Heerlen.pdf

This message was submitted via Bastion 365 Webform "Nieuwe zaak of stukken bij bestaande zaak insturen"

Pas hierboven het onderwerp aan.

Voeg het beroepschrift en/of aanvullende stukken als bijlage toe aan dit bericht. Voor de snelle verwerking is het noodzakelijk dat de bestanden die u bijvoegt voorzien zijn van een logische, beschrijvende naam met een volgnummer waar van toepassing.

Hekkelman Advocaten N.V.
Prins Bernhardstraat 1
6521 AA Nijmegen
www.hekkelman.nl

Postbus 1094
6501 BB Nijmegen
T 024 - 382 83 84
advocatuur@hekkelman.nl

Hekkelman advocaten | notarissen

Afdeling bestuursrechtspraak
van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Tevens per Veilig Mailen met een webformulier

Nijmegen, 2 augustus 2024

Ons kenmerk
ALDI/Bp. Heerlerbaan en omgeving
20241161 - 2941734/1 - LG/

Telefoonnummer
024 - 38 28 313

E-mail
l.gerritsen@hekkelman.nl

Faxnummer
024 - 38 28 388

Geacht college,

Als advocaat-gemachtigde van de besloten vennootschappen **ALDI VASTGOED B.V.** en **ALDI ROERMOND B.V.**, gevestigd te Culemborg, respectievelijk Roermond (hierna in enkelvoud: *'ALDI'*), stel ik hierbij, en derhalve tijdig, beroep in tegen het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Heerlen van 29 mei 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Heerlerbaan en omgeving' (hierna: *'het bestemmingsplan'*). Het bestemmingsplan ligt vanaf 31 juli 2024 gedurende zes weken ter inzage. Een kopie van de publicatie in het Gemeenteblad is als **Bijlage 1** aangehecht. Een uittreksel van ALDI uit de KVK is als **Bijlage 2** aangehecht.

ALDI kan zich niet met het besluit van de gemeenteraad van 29 mei 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan verenigen.

ALDI is eigenaar van het perceel aan de Heerlerbaan 239A in Heerlen (hierna: *'het perceel'*). ALDI exploiteert op dit perceel een supermarkt. Het perceel is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan is ten onrechte het bestaande legale gebruik als supermarkt wegbestemd. ALDI licht dit toe.

Het perceel is op grond van het bestemmingsplan bestemd als 'Detailhandel'. De als zodanig aangewezen gronden zijn op grond van artikel 8.1.1 van de planregels bestemd voor detailhandel. Detailhandel is in artikel 1.48 van de planregels gedefinieerd als 'het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit'. In zoverre lijkt het gebruik als supermarkt (wederom) positief

Hekkelman advocaten en notarissen is de handelsnaam waaronder Hekkelman Advocaten N.V. (KvK nr. 09170162) en Hekkelman Notarissen N.V. (KvK nr. 09170507), beide statutair gevestigd te Nijmegen, ieder voor eigen rekening werken. Op onze dienstverlening zijn van toepassing de algemene voorwaarden (zie www.hekkelman.nl) waarin onder andere een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen.

bestemd. In artikel 31.1 van de planregels (algemene gebruiksregels) is het gebruik van gronden voor een supermarkt echter als 'verboden gebruik' aangewezen, indien de gronden niet zijn voorzien van de aanduiding 'supermarkt'. Deze aanduiding 'supermarkt' is niet aan het perceel toegekend. Daarmee is het gebruik van het perceel als supermarkt niet langer toegestaan.

ALDI is van oordeel dat het bestemmingsplan ten onrechte het bestaande legale gebruik van het perceel niet positief heeft bestemd. Er is daarmee volstrekt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van ALDI. Er bestaat geen enkele aanleiding het gebruik als supermarkt weg te bestemmen. Duidelijk is ook dat ALDI het gebruik als supermarkt niet zal beëindigen. Daarmee is het bestemmingsplan ook niet uitvoerbaar. ALDI concludeert dat het bestemmingsplan niet in stand kan blijven.

Namens ALDI verzoek ik u dit beroep gegrond te verklaren en het bestemmingsplan te vernietigen, met veroordeling van de gemeenteraad in de kosten die ALDI redelijkerwijs heeft moeten maken in verband met het instellen van beroep.

Met vriendelijke groet,
Hekkelman Advocaten N.V.

[redacted]

L.J. Gerritsen
Advocaat

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 1

Gemeente Heerlen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Heerlen

Nr. 336359
31 juli
2024

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

Hekkelman advocaten en notarissen

BIJLAGE 2

Online inzage uittreksel - ALDI Vastgoed B.V. - 01048019

KVK-nummer	01048019

Rechtspersoon

RSIN	006594207
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	ALDI Vastgoed B.V.
Statutaire zetel	Culemborg
Eerste inschrijving handelsregister	06-05-1982
Datum akte van oprichting	29-03-1982
Datum akte laatste statutenwijziging	16-04-2024
Geplaatst kapitaal	EUR 80.000.000,00
Gestort kapitaal	EUR 80.000.000,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2022 is gedeponeerd op 24-08-2023.

Onderneming

Handelsnaam	ALDI Vastgoed B.V.
Startdatum onderneming	29-03-1982
Activiteiten	SBI-code: 6810 - Handel in eigen onroerend goed SBI-code: 70102 - Holdings (geen financiële)
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	000017834120
Handelsnaam	ALDI Vastgoed B.V.
Bezoekadres	Pascalweg 21, 4104BE Culemborg
Postadres	Postbus 147, 4100AC Culemborg
Telefoonnummer	0345478760
Faxnummer	0345478790
Datum vestiging	29-03-1982
Activiteiten	SBI-code: 6810 - Handel in eigen onroerend goed SBI-code: 70102 - Holdings (geen financiële) Het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, exploiteren, huren en verhuren van onroerende zaken, zomede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn en voorts het deelnemen in, het voeren van beheer over en het financieren van andere ondernemingen, van welke aard ook.
Werkzame personen	0

Enig aandeelhouder

Naam	ALDI Holding B.V.
Bezoekadres	Pascalweg 21, 4104BE Culemborg
Ingeschreven onder KvK-nummer	11010928
Enig aandeelhouder sedert	01-04-1998

Bestuurder

Naam	ALDI Holding B.V.
Bezoekadres	Pascalweg 21, 4104BE Culemborg
Ingeschreven onder KvK-nummer	11010928

Datum in functie	01-03-2001
Titel	Directeur
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd
Aanvang (huidige) bevoegdheid	15-03-2001

Gevolmachtigde

Naam	Mulder, Rutger Ies Frank
Geboortedatum	08-04-1978
Datum in functie	12-10-2020 (datum registratie: 12-01-2021)
Titel	Managing Director Real Estate and Expansion
Inhoud volmacht	Beperkte volmacht. Raadpleeg opgave voor de beperkende bepalingen.

Gegevens zijn vervaardigd op 02-08-2024 om 13.55 uur.

Online inzage uittreksel - ALDI Roermond B.V. - 12052694

KVK-nummer 12052694

Rechtspersoon

RSIN	812814095
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	ALDI Roermond B.V.
Statutaire zetel	Roermond
Eerste inschrijving handelsregister	05-01-2004
Datum akte van oprichting	23-12-2003
Datum akte laatste statutenwijziging	16-04-2024
Geplaatst kapitaal	EUR 100.000,00
Gestort kapitaal	EUR 100.000,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2022 is gedeponeerd op 24-08-2023.

Onderneming

Handelsnamen	Aldi ALDI Roermond B.V.
Startdatum onderneming	23-12-2003
Activiteiten	SBI-code: 4711 - Supermarkten en dergelijke winkels met een algemeen assortiment voedings- en genotmiddelen SBI-code: 4639 - Groothandel in voedings- en genotmiddelen algemeen assortiment
Werkzame personen	442

Hoofdvestiging

Vestigingsnummer	000014985624
Handelsnaam	ALDI Roermond B.V.
Bezoekadres	Ada Byronweg 19, 6045GM Roermond
Postadres	Postbus 1335, 6040KH Roermond
Telefoonnummer	0475384700
Faxnummer	0475384790
Datum vestiging	23-12-2003
Activiteiten	SBI-code: 4711 - Supermarkten en dergelijke winkels met een algemeen assortiment voedings- en genotmiddelen Groot- en detailhandel van food en non-food, import, export, consignatiemagazijn- en commis- handel, alsmede de verpakking van de desbetref- fende producten
Werkzame personen	0

Bestuurder

Naam	Verlinden, Dries
Geboortedatum	31-12-1981
Datum in functie	01-11-2021 (datum registratie: 09-11-2021)
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Er kunnen functionarissen zijn die een uitsluitend tot vestigingen beperkte bevoegdheid hebben; deze worden alsdan vermeld op het uittreksel van de betreffende vestiging(en).

Vestiging(en)

Vestigingsnummer	000014985640
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Burgemeester Coenegrachtstraat 43 A, 5922BJ Venlo
Vestigingsnummer	000014985691
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Loevestraat 55, 57, 5961TW Horst
Vestigingsnummer	000014985748
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Sint Wirosingel 164, 6042KZ Roermond
Vestigingsnummer	000014985756
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Sint Jobplein 20, 6004JZ Weert
Vestigingsnummer	000014985772
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Burgemeester Hobusstraat 33, 6031VA Nederweert
Vestigingsnummer	000014985829
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Palmbrugweg 4, 6101AJ Echt
Vestigingsnummer	000014985861
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Barcelonastraat 200, 6135LN Sittard
Vestigingsnummer	000014985896
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Raadhuisplein 87, 6171JC Stein
Vestigingsnummer	000014985926
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Jos Klijnenlaan 38, 6164AR Geleen
Vestigingsnummer	000014986019
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Akerstraat 128, 6445CT Brunssum
Vestigingsnummer	000014986035
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Markt 16, 6431LG Hoensbroek
Vestigingsnummer	000014986043
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Stationstraat 7, 6361BH Nuth
Vestigingsnummer	000014986108
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Koningswinkelstraat 2, 6301WJ Valkenburg
Vestigingsnummer	000014986116
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Kerkstraat 83, 6267EC Cadier en Keer
Vestigingsnummer	000014986124
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Hoofdstraat 144, 6372EN Landgraaf
Vestigingsnummer	000014986175

Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Heerlerbaan 239, 6418CE Heerlen
Vestigingsnummer	000014986183
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Carboonplein 16, 6466CX Kerkrade
Vestigingsnummer	000014986213
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Maria Gorettiplein 2, 6462XB Kerkrade
Vestigingsnummer	000014986221
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Volksplein 34 B, 6214AM Maastricht
Vestigingsnummer	000014986329
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	van Postelstraat 120, 5914PR Venlo
Vestigingsnummer	000014986345
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Dorpstraat 22, 6093EC Heythuysen
Vestigingsnummer	000014986388
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Kerkstraat 43 2, 6121LB Born
Vestigingsnummer	000014986418
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Napoleonsweg 116, 6086AJ Neer
Vestigingsnummer	000014986434
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Nassaustraat 78, 6043ED Roermond
Vestigingsnummer	000014986450
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Provincialeweg Noord 7, 6438AA Oirsbeek
Vestigingsnummer	000014986485
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Diepenbroeklaan 1, 5991PT Baarlo
Vestigingsnummer	000014986523
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Furenthela 15, 6367TL Voerendaal
Vestigingsnummer	000014986558
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Kennedylaan 92 A, 6441JG Brunssum
Vestigingsnummer	000014986590
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Looierstraat 20, 6271BB Gulpen
Vestigingsnummer	000014986612
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Veltumse Kleffen 50, 5801SH Venray
Vestigingsnummer	000021243395
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Angsterweg 14, 6063AV Vlodrop

Vestigingsnummer	000021243409
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Akker 5, 6017BN Thorn
Vestigingsnummer	000022643265
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Malbergsingel 54, 6218AV Maastricht
Vestigingsnummer	000024344052
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Monseigneur Nolensstraat 1, 6039CK Stramproy
Vestigingsnummer	000029383676
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Zonnedauw 6, 5768GB Meijel
Vestigingsnummer	000009389210
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Julianastraat 50, 5721GL Asten
Vestigingsnummer	000009388184
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Wanroijseweg 49 a, 5451GZ Mill
Vestigingsnummer	000009387994
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	d'n Entrepot 9, 5831DE Boxmeer
Vestigingsnummer	000009387846
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Zwaanstraat 11, 5431BP Cuijk
Vestigingsnummer	000030179831
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Martinushof 1, 6591DM Gennep
Vestigingsnummer	000034553363
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Burg Frans Cortenraadstr 6, 6247NZ Gronsveld
Vestigingsnummer	000034553371
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	François de Veljestraat 3, 6221AB Maastricht
Vestigingsnummer	000046203699
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Apollolaan 22, 6411BB Heerlen
Vestigingsnummer	000048460141
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Raadhuislaan 176, 5931NS Tegelen
Vestigingsnummer	000029819342
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Kanaaldijk 3, 5735SL Aarle-Rixtel
Vestigingsnummer	000009389202
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Dorpsstraat 54, 5761BP Bakel
Vestigingsnummer	000038793423
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Geldropseweg 12, 5731SG Mierlo

Vestigingsnummer	000041295005
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Deltaweg 247, 5709AB Helmond
Vestigingsnummer	000030166233
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Hoofdstraat 95, 5706AK Helmond
Vestigingsnummer	000009387382
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Nieuwveld 1, 5702HW Helmond
Vestigingsnummer	000009387366
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Helstraat 14 b, 5691CA Son en Breugel
Vestigingsnummer	000009387358
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Secretaris L. Jansenstr 34, 5682AC Best
Vestigingsnummer	000009387463
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Parkhof 13, 5671EX Nuenen
Vestigingsnummer	000009387501
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Winkelcentrum Coevering 15, 5665GA Geldrop
Vestigingsnummer	000009389156
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Kastelenplein 60, 5653LP Eindhoven
Vestigingsnummer	000009387390
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Cassandraplein 15, 5631BA Eindhoven
Vestigingsnummer	000040217132
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Aalsterweg 141, 5644RA Eindhoven
Vestigingsnummer	000040157644
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Belgiëplein 22, 5628XJ Eindhoven
Vestigingsnummer	000028487435
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Judas Taddeusplein 1, 5622JX Eindhoven
Vestigingsnummer	000009388176
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Margrietlaan 3, 5595EA Leende
Vestigingsnummer	000009388036
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Stökskesweg 10, 5571TJ Bergeijk
Vestigingsnummer	000044596685
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Goorkes 2, 5554NW Valkenswaard
Vestigingsnummer	000009388117
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Kruisstraat 3, 5541CH Reusel

Vestigingsnummer	000009387552
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Mira 23, a, 5505AR Veldhoven

Vestigingsnummer	000009388141
Handelsnaam	Aldi
Bezoekadres	Kerkstraat 8, 5427BC Boekel

Vestigingsnummer	000050805223
Handelsnaam	ALDI Roermond B.V.
Bezoekadres	Nieuwstraat 14, 5521CC Eersel

Vestigingsnummer	000057341265
Handelsnaam	ALDI Roermond B.V.
Bezoekadres	Pastoor Op Heljstraat 59, 5912BS Venlo

Gegevens zijn vervaardigd op 02-08-2024 om 13.55 uur.

[redacted]

Van: p.hardy@kerckhoffsadvocaten.nl
Verzonden: woensdag 14 augustus 2024 11:26
Aan: Bestuursrechtspraak veiligmailen
Onderwerp: Nieuwe zaak - Plus Tim Janssen B.V./Gemeente Heerlen
Bijlagen: 2024-08-14 Beroepschrift Plus Tim Janssen_Gem Heerlen.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

ⓘ This message was submitted via Bastion 365 Webform "Nieuwe zaak of stukken bij bestaande zaak insturen"

Geachte heer/mevrouw,

Bijgaand doe ik u toekomen een beroepschrift inzake opgemeld. Ik verwijs u naar de inhoud van de bijlage.

Met vriendelijke groet,

Mr. P. Hardy
p.hardy@kerckhoffsadvocaten.nl
0433215929

KERCKHOFFS ADVOCATEN
Maastricht / Heerlen

Afdeling Bestuursrechtspraak van
De Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Per e-mail: Webformulier

Plaats/Datum	Maastricht, 14 augustus 2024
Inzake	Plus/Gemeente Heerlen
Onze ref.	9666
Betreft:	Beroepschrift
Uw ref:	nieuwe zaak

Edelachtbaar College,

Tot mij wendde zich appellante, de besloten vennootschap **Plus Tim Janssen BV**, gevestigd te (6418 CE) Heerlen aan de Heerlerbaan 239, met het verzoek namens haar bij u een beroepschrift in te dienen tegen:

Het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Heerlen d.d. 29 mei 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving".

Productie 1: Raadsvoorstel d.d. 2 april 2024 met raadsbesluit (niet ondertekende versie);
Productie 2: bekendmaking d.d. 15 juli 2024, gepubliceerd 31 juli 2024;

Blijkens de bekendmaking van 15 juli 2024, gepubliceerd 31 juli 2024 (productie 2) liggen het vastgestelde bestemmingsplan met daarbij behorende stukken vanaf xx juli 2024 (de precieze datum is niet ingevuld) gedurende zes weken ter inzage binnen welke termijn beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Gezien de in de bekendmaking genoemde datum van 15 juli 2024 moet de terinzagelegging nadien in de maand juli 2024 zijn geschied.

Derhalve wordt dit beroepschrift heden tijdig, binnen de termijn van de terinzagelegging (zes weken), ingediend.

Appellante exploiteert binnen het plangebied aan de Heerlerbaan 239 te Heerlen een supermarkt (PLUS) en is deswege belanghebbende bij het besluit. Een uittreksel uit het handelsregister ten name van appellante wordt hierbij overgelegd **(productie 3)**.

Mitsdien is appellante ontvankelijk in haar beroep.

Appellante kiest te dezer zake domicilie ten kantore van Kerckhoffs Advocaten aan de Wilhelminasingel 77 te (6221 BG) Maastricht, van welk kantoor de advocaat mr. J.H.P. Hardy ten deze als gemachtigde optreedt, zulks met het recht van vervanging. Appellante verzoekt verdere correspondentie in deze aangelegenheid naar genoemd adres te sturen, ter attentie van mr. J.H.P. Hardy.

Ter toelichting voert appellante het navolgende aan:

Appellante overlegt een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan betreffende het perceel aan de Heerlerbaan 239 waar de supermarkt van appellante gevestigd is **(productie 4)**. Blijkens de verbeelding heeft dit perceel de bestemming 'detailhandel'. De planregels van de bestemming 'detailhandel' (artikel 8) worden eveneens overgelegd, alsmede artikel 31.1 van de planregels over verboden gebruik **(productie 5 en 6)**.

Gelet op de inhoud van producties 4 tot en met 6 moet vastgesteld worden dat het perceel Heerlerbaan 239 een detailhandelsbestemming kent. Echter op de verbeelding wordt geen aanduiding 'supermarkt' aangegeven. Artikel 31 sub h van de planregels verbiedt een supermarkt als er geen aanduiding 'supermarkt' wordt aangegeven.

Het beroep van appellant richt zich ertegen dat op de verbeelding van perceel Heerlerbaan 239 ten onrechte de aanduiding 'supermarkt' niet is opgenomen en dat in artikel 31 sub h van de planregels de supermarkt van appellante wordt verboden wegens de op de verbeelding van perceel Heerlerbaan 239 ontbrekende aanduiding 'supermarkt'.

In het bestemmingsplan Heerlerbaan 239 (Supermarkten), vastgesteld op 8 januari 2013, is de detailhandelsfunctie, inclusief supermarkt, formeel planologisch-juridisch geregeld. De supermarkten op dat adres (Plus en Aldi) waren voordien aldaar gevestigd op basis van een tijdelijke vrijstelling en met het bestemmingsplan Heerlerbaan 239 Supermarkten werd de (definitieve) voortzetting van de supermarkten op deze locatie gewaarborgd. In de Toelichting van het bestemmingsplan Heerlerbaan 239 Supermarkten is op pagina 22 **(productie 7)** onderbouwd dat een nieuw wijkverzorgend centrum Heerlerbaan past binnen het beleid van concentratie van detailhandel in winkelcentra of -clusters. Voorts is daar toegelicht dat door de ophanden zijnde uitbreiding van de Heerlerbaan met de nieuwbouwwijk Hoogveld het geografische centrum van Heerlerbaan is opgeschoven in westelijke richting en dat met de bouw van een nieuw winkelcentrum aan de Heerlerbaan ook het commerciële centrum in westelijke richting wordt opgeschoven en centraal komt te liggen in de toekomstige wijk Heerlerbaan/Hoogveld.

Er is zodoende uitdrukkelijk en weloverwogen gekozen voor een structurele permanente supermarktfunctie aan de Heerlerbaan 239. Deze legale bestaande functie is thans aanwezig en er bestaat geen enkel vooruitzicht of voornemen die functie binnen de komende planperiode te beëindigen. Er bestaat daarom geen enkele reden de supermarkt van appellante onder het overgangsrecht te laten vallen. Deze dient positief te worden bestemd.

In zowel de toelichting op het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving als in het vaststellingbesluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan het karakter heeft van een beheerplan. Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Enkel bestaande rechten worden in het nieuwe plan overgenomen.

Hiermee verdraagt zich geenszins dat het bestaande recht van de supermarktbestemming/supermarktfunctie aan de Heerlerbaan 239 in het bestemmingsplan niet is overgenomen vanwege de ontbrekende supermarktaanduiding op de verbeelding in relatie tot het gebruiksverbod zoals opgenomen in artikel 31.1 sub h.

De behandelend ambtenaar van de gemeente Heerlen, de heer Mark Linders, deelt de opvatting dat het vanwege artikel 31.1 sub h van de planregels niet gelukt is om de bestaande situatie correct te verankeren in het bestemmingsplan en dat zijns inziens de

beste oplossing is om het bewuste perceel alsnog te voorzien van de aanduiding supermarkt. Dit blijkt uit een e-mail van zijn hand van 6 augustus 2024 gericht aan de heer R. Derix van Plus Retail **(productie 8)**. Omdat die oplossing nog niet is gerealiseerd heeft appellante recht en belang bij dit beroep. De oplossing kan volgens appellante middels het toepassen van een bestuurlijke lus worden bewerkstelligd, zulks onder vigeur van de procedure zoals die van toepassing is voor bestemmingsplannen die vóór 1 januari 2024 in ontwerp ter inzage zijn gelegd.

REDENEN WAAROM:

Appellante Uw Afdeling verzoekt:

1.
Het beroep van appellante gegrond te verklaren.

2.
Het bestreden besluit van de gemeenteraad van Heerlen d.d. 29 mei 2024 tot vaststelling van bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" (deels) te vernietigen;

3.
Te bepalen dat de door appellante gemaakte kosten in verband met de behandeling van het beroep aan haar worden vergoed.

[redacted]

Mr. J.H.P. Hardy
(gemachtigde)

KERCKHOFFS ADVOCATEN
Maastricht / Heerlen

PRODUCTIE 1

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
2 april 2024

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Vergaderdatum

Documentnummer
99526

Agendapunt

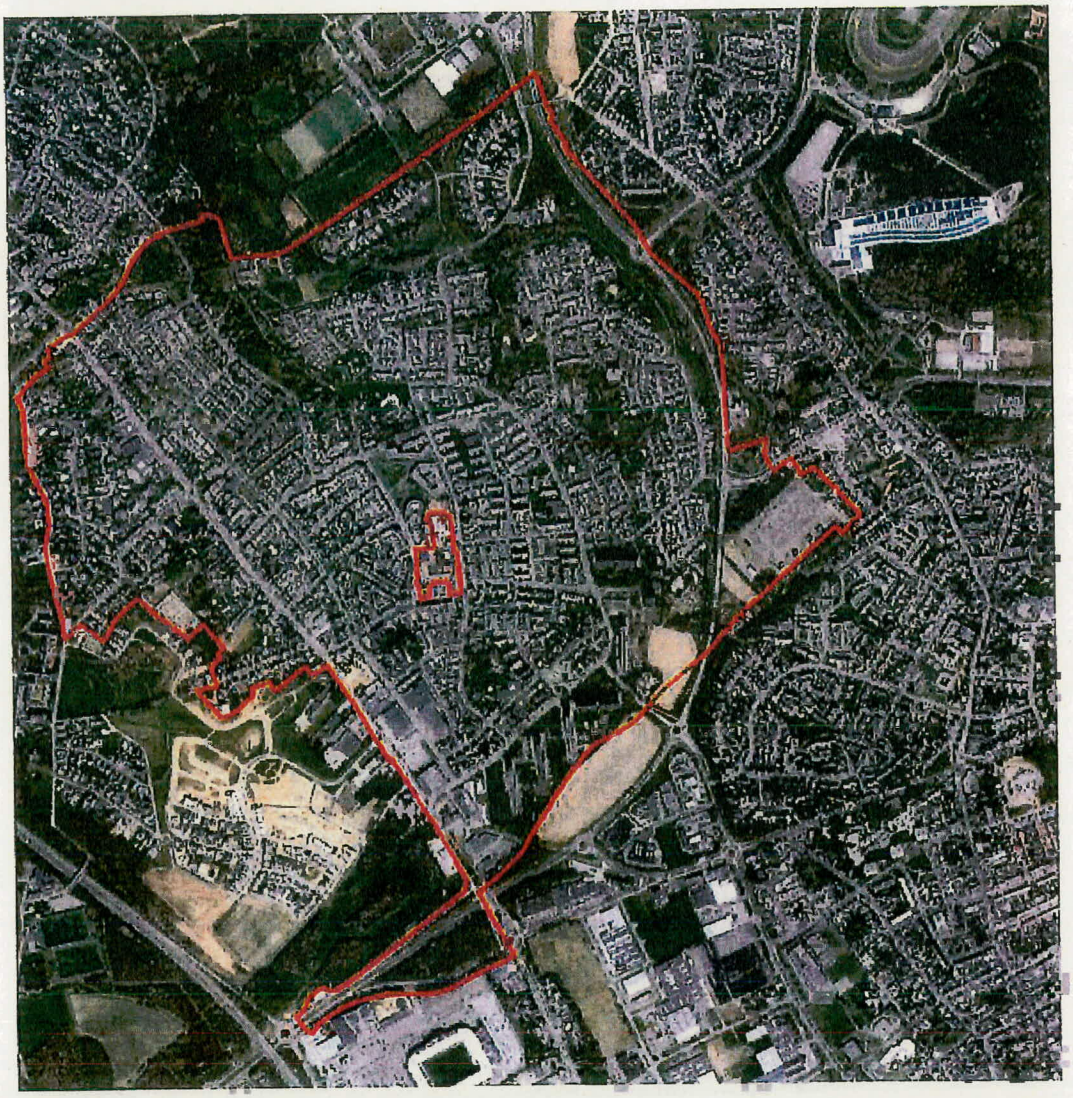
Onderwerp
Het vaststellen van het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving"

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.



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, de voorzitter,

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

KERCKHOFFS ADVOCATEN
Maastricht / Heerlen

PRODUCTIE 2

Overheid.nl
Publicaties > Officiële publicaties

Gemeente Heerlen

Gemeenteblad van Heerlen

Datum publicatie
31-07-2024 09:00

Organisatie
Heerlen

Jaargang en nummer
Gemeenteblad 2024, 336359

Rubriek
ruimtelijk plan of omgevingsdocument

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.

KERCKHOFFS ADVOCATEN
Maastricht / Heerlen

PRODUCTIE 3

Online inzage uittreksel - Plus Tim Janssen B.V. - 82349606

KVK-nummer	82349606

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

Rechtspersoon

RSIN	862429122
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Plus Tim Janssen B.V.
Statutaire zetel	gemeente Heerlen
Eerste inschrijving handelsregister	29-03-2021
Datum akte van oprichting	26-03-2021
Geplaatst kapitaal	EUR 100,00
Gestort kapitaal	EUR 100,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2022 is gedeponeerd op 27-07-2023.

Onderneming

Handelsnamen	Plus Tim Janssen Plus Tim Janssen B.V.
Startdatum onderneming	21-05-2019
Activiteiten	SBI-code: 4711 - Supermarkten en dergelijke winkels met een algemeen assortiment voedings- en genotmiddelen
Werkzame personen	45

Vestiging

Vestigingsnummer	000043409822
Handelsnamen	Plus Tim Janssen B.V. Plus Tim Janssen

Bezoekadres	Heerlerbaan 239, 6418CE Heerlen
Telefoonnummer	0455280118
Internetadres	www.plus.nl
E-mailadres	tim.janssen@plus.nl
Datum vestiging	07-07-2019
Deze rechtspersoon drijft de vestiging sinds	26-03-2021 (datum registratie: 29-03-2021)
Activiteiten	SBI-code: 4711 - Supermarkten en dergelijke winkels met een algemeen assortiment voedings- en genotmiddelen Het uitoefenen van een supermarktonderneming welke zich richt op de exploitatie van een detailhandel in levensmiddelen.
Werkzame personen	45

Enig aandeelhouder

Naam	Holding MY B.V.
Bezoekadres	Caumerstraat 86, 6467GM Kerkrade
Ingeschreven onder KvK-nummer	82346852
Enig aandeelhouder sedert	26-03-2021 (datum registratie: 29-03-2021)

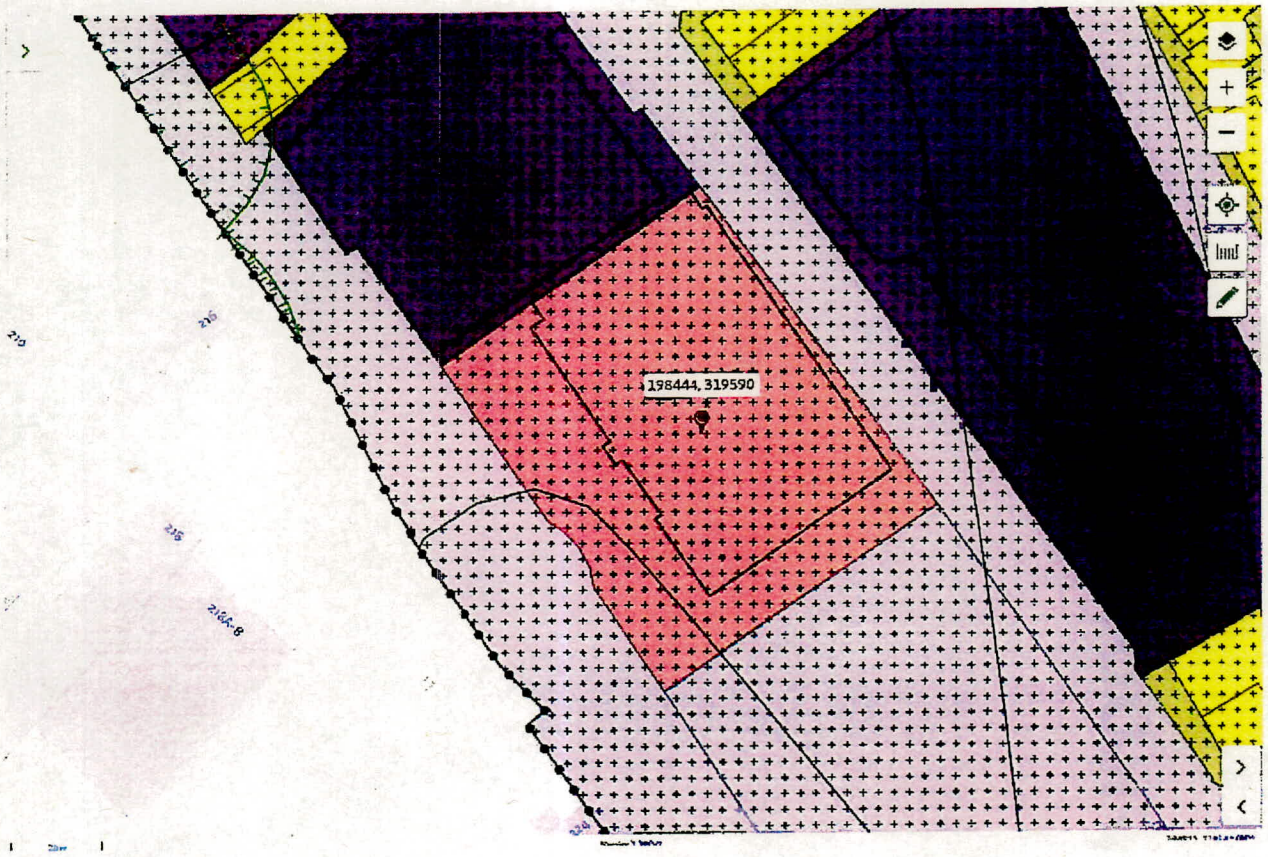
Bestuurder

Naam	Holding MY B.V.
Bezoekadres	Caumerstraat 86, 6467GM Kerkrade
Ingeschreven onder KvK-nummer	
Datum in functie	26-03-2021 (datum registratie: 29-03-2021)
Titel	Directeur
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Gegevens zijn vervaardigd op 12-08-2024 om 11.21 uur.

KERCKHOFFS ADVOCATEN
Maastricht / Heerlen

PRODUCTIE 4



Heerlerbaan en omgeving

Bestemmingsplan Gemeente Heerlen

meer kenmerken

vastgesteld 29-05-2024 - In voorbereiding

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)
- Detailhandel

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (2)

Maximum goothoogte (m) (1)

- Maximum goothoogte (m): 7

Maximum bouwhoogte (m) (1)

- Maximum bouwhoogte (m): 7

KERCKHOFFS ADVOCATEN
Maastricht / Heerlen

PRODUCTIE 5

Artikel 8 Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Doeleinden

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel.

8.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. verhardingen;
d. groenvoorzieningen;
e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende regels.

8.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100% van het bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt;
b. voor wat betreft de te bebouwen oppervlakte dient het bepaalde aangaande maximaal te bebouwen gronden in artikel 8.2.1 onder d in acht te worden genomen.

KERCKHOFFS ADVOCATEN
Maastricht / Heerlen

PRODUCTIE 6

Artikel 31 Algemene gebruiksregels

31.1 Verboden gebruik

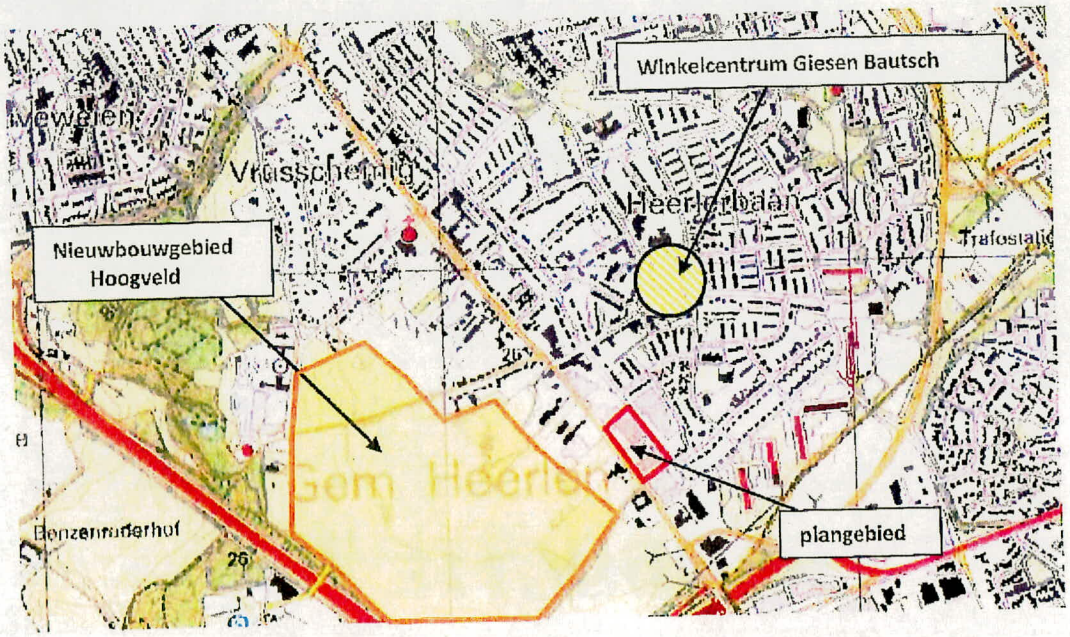
Onder het verboden gebruik en verboden laten gebruiken van de in dit plan begrepen gronden en daarop voorkomende bouwwerken wordt tenminste verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal onderhoud, gebruik en beheer en met uitzondering van een gebruik als stort- en/of opslagplaats zoals uitdrukkelijk toegestaan ingevolge het bepaalde in deze regels;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan als stallings- en/of opslagplaats voor normaal onderhoud, gebruik en beheer;
c. een gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen alsmede voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport en voor het racen of crossen van motorvoertuigen;
d. een gebruik van gronden als kleinschalig kampeerterrein, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in onderdeel D van Bijlage I bij het Besluit omgevingsrecht (Bor);
g. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
h. een gebruik van gronden voor een supermarkt, indien de gronden ter plaatse niet zijn voorzien van de aanduiding 'supermarkt';
i. een gebruik van gronden voor een woonzorgcomplex, indien de gronden ter plaatse niet zijn voorzien van de aanduiding 'woonzorgcomplex';
j. een gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, indien de gronden ter plaatse niet voorzien zijn van de aanduiding 'kamerverhuur';
k. een gebruik van gebouwen, niet zijnde een woning of een ander specifiek voor permanente bewoning bestemd gebouw, voor permanente bewoning;
l. een gebruik van gronden voor airsoft, paintball, lasergame activiteiten, survivaltrainingen en vergelijkbare outdoor-activiteiten, indien de gronden ter plaatse niet voorzien zijn van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - outdoor-activiteiten';
m. het aantal woningen mag niet toenemen ten opzichte van het aantal legale woningen dat bestond of op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning kon worden gerealiseerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
n. een gebruik van gronden voor evenementen, tenzij de bestemming dit uitdrukkelijk toelaat;
o. een gebruik van bouwwerken voor een shishabar of coffeeshop, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
p. een gebruik van gronden voor straatprostitutie;
q. een gebruik van bouwwerken als seksinrichtingen;
r. een gebruik van bouwwerken als sekswinkels.

KERCKHOFFS ADVOCATEN
Maastricht / Heerlen

PRODUCTIE 7

wijk plaatsvinden. Verplaatsing van het centrale winkelgebied in westelijke richting aan of in de directe nabijheid van de hoofdontsluiting Heerlerbaan is daarom wenselijk. Het vastleggen van de onderhavige detailhandelsfunctie op deze plek is een eerste stap in dit kader.



3.2 Planbeschrijving

Panden Heerlerbaan 239

In de bestaande bedrijfspanden aan de Heerlerbaan 239 te Heerlen zijn thans drie detailhandelsondernemingen gevestigd, te weten een Aldi-supermarkt, een PLUS-markt en een DA-drogisterij. Per adres zijn de Aldi en de PLUS-markt gevestigd op Heerlerbaan 239 en is de DA-drogist gevestigd op Heerlerbaan 237. De detailhandelsvestigingen zijn in deze panden gevestigd op grond van een tijdelijke vrijstelling voor de duur van vijf jaar. Deze tijdelijke vrijstelling vervalt op 4 augustus 2011. Om deze situatie (de vestiging op deze plek) te kunnen voortzetten dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Er zullen geen fysieke wijzigingen plaatsvinden door de vaststelling van dit plan; er is alleen sprake van een functionele wijziging van het gebruik van deze gronden.

De achtergrond van deze bestemmingsplanwijziging is voorts gelegen in het gemeentelijke detailhandelsbeleid (zoals besproken in hoofdstuk 2 van deze toelichting). Hierin is aangegeven dat een nieuw wijkverzorgend winkelcentrum Heerlerbaan past binnen het beleid van concentratie van detailhandel in winkelcentra of -clusters. Voorts is door de op handen zijnde uitbreiding van de Heerlerbaan met de nieuwbouwwijk Hoogveld het geografische centrum van Heerlerbaan opgeschoven in westelijke richting. Met de bouw van een nieuw winkelcentrum aan de Heerlerbaan schuift ook het commerciële centrum op in westelijke richting en komt centraal te liggen in de toekomstige wijk Heerlerbaan/Hoogveld.

Verkeer

Op de locatie van de detailhandelsvestigingen in het voorliggend bestemmingsplan komen de beide verkeersfuncties van de Heerlerbaan (stroomweg en erftoegangsweg) met elkaar in conflict. De Heerlerbaan kent een hoge intensiteit. Deze past bij die van een gebiedsontsluitingsweg. Met name het linksafslaand verkeer dat de locatie wil bezoeken moet vaak wachten tot een hiaat zich voordoet in de stroom van verkeer. Dit zorgt voor vertraging in de doorstroming op de Heerlerbaan. In combinatie met het gegeven dat de ligging van de inrit naar het parkeerterrein kort achter de rotonde ligt, zorgt dit voor een onacceptabele hinder in relatie tot de stroomfunctie van de Heerlerbaan.

KERCKHOFFS ADVOCATEN
Maastricht / Heerlen

PRODUCTIE 8

Philippe Hardy

Van: Linders, Mark <m.linders@heerlen.nl>
Verzonden: dinsdag 6 augustus 2024 15:07
Aan: Ralph Derix
Onderwerp: Bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving

U ontvangt niet vaak e-mail van m.linders@heerlen.nl. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

LET OP: Deze e-mail is afkomstig van buiten onze organisatie. Controleer of deze email te vertrouwen is en klik niet zomaar op een link in de mail tenzij u de afzender herkent en zeker weet dat de inhoud veilig is.

Geachte heer Derix,

Naar aanleiding van ons telefoongesprek vanochtend heb ik e.e.a. bekeken. En op grond van het oude planologisch regime was er de bestemming detailhandel. Met het vaststellen van het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving is geprobeerd met dezelfde constructie (bestemming gemengd en de aanduiding detailhandel) de planologisch situatie te continueren. Echter met het opnemen van de algemene gebruiksregels en dan specifiek artikel 31, eerste lid, onder h is dit niet gelukt. De beste oplossing lijkt mij op het bewuste perceel te voorzien van de aanduiding supermarkt, maar ik moet bekijken hoe e.e.a. nu kan worden gerealiseerd mede door de komst van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Ik zal u deze week informeren hoe e.e.a. kan worden opgelost.

Groet uit Heerlen,

Mark Linders
Beleidsmedewerker Team Beleid Ruimte

Heerlen

Gemeente Heerlen, Team Beleid Ruimte, postbus 1, 6400 AA Heerlen, bezoekadres: Geleenstraat 25 Heerlen, telefoonnummer: (06) 33315080

Raad van State

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

RX4DC - #X91 0X0N#00#00 0#