

Progres RE Invest II B.V.

Sint Nicasiussstraat 2

5591 EX Heeze

Retouradres: Sint Nicasiussstraat 2 5591 EX Heeze

Aan de raad van de gemeente Heerlen
Postbus 1
6400 AA HEERLEN

Telefoon : 0031 (0)40 209 21 79

E-mail : info@progres.pro

IBAN : NL47 RABO 0322 1542 51

KvK : 69363846

BTW : 857846991B01

Uitsluitend per e-mail:

alle raadsleden
gemeente@heerlen.nl
griffie@heerlen.nl

Datum : 04 september 2026
Onderwerp : **Van Waningweg 50 Heerlen**
Bijlagen : -

Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : PRO/II/2026/48.48
CC : -

Geacht raadslid,

In de komende commissievergadering ROLO wordt het raadsvoorstel 'Aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het realiseren van een tijdelijk bouwwerk ten behoeve van de tijdelijke opvang van diverse doelgroepen op de locatie Van Waningweg 50 te Heerlen' behandeld. Voorafgaand wensen wij hierop onze reactie te geven.

Bovenaan pagina 4 wordt gesteld dat de aanvraag voor een binnenplanse omgevingsvergunning moet worden geweigerd omdat een deel van het aangevraagde gebruik niet onder het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' als bedoeld in Artikel 1 van het bestemmingsplan 'Heerlen-Oost' (2009) zou vallen. Dit is onjuist. En zelfs als het juist zou zijn dan doet het niet ter zake. Wij lichten dit toe.

In dit verband is Artikel 21.1 lid 1 van het Omgevingsplan gemeente Heerlen relevant:

'De regels in deze afdeling zijn van toepassing op het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die gronden en bouwwerken op grond van de regels uit het ter plaatse geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan ten behoeve van een maatschappelijke gebruiksvorm mogen worden gebruikt.'

Het ter plaatse geldende ruimtelijk plan als hierboven bedoeld is het bestemmingsplan Heerlen-Oost (2009). De locatie is daarin bestemd als Maatschappelijke voorzieningen. In Artikel 19 van het bestemmingsplan is aangegeven dat de gronden dan bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen. In Artikel 1 van het bestemmingsplan staat de definitie van 'maatschappelijke voorzieningen':

'Voorzieningen ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, openbare zorg en veiligheid, religieuze functies, medisch sociale functies, maatschappelijke en culturele functies en verzorgingstehuizen.'

Het door ons aangevraagde gebruik valt duidelijk onder 'maatschappelijke functies'. Daarmee staat vast dat wordt voldaan aan Artikel 21.1 lid 1. De verdere regels van Afdeling 21.1 zijn daarmee van toepassing en dienen als toetsingskader te worden gebruikt.

Maar zelfs al zou het aangevraagde gebruik niet onder 'maatschappelijke functies' uit het bestemmingsplan Heerlen-Oost vallen dan is het aangevraagde gebruik alsnog toegestaan. Immers, Artikel 21.1 lid 1 dient zo te worden gelezen dat in geval op grond van de regels Heerlen-Oost een willekeurige

maatschappelijke gebruiksvorm mogelijk is, hetgeen het geval is, de gebruiksregels uit Afdeling 21.1 van toepassing zijn. De aangevraagde maatschappelijke gebruiksvorm hoeft daarmee dus niet onder de maatschappelijke gebruiksvorm uit het bestemmingsplan Heerlen-Oost te vallen.

In het raadsvoorstel wordt ook gesteld dat niet kan worden uitgesloten dat een of meer van de in onze aanvraag toegestane gebruiksmogelijkheden moet worden aangemerkt als wonen en dat ook om die reden de aanvraag in strijd is met het Omgevingsplan gemeente Heerlen. Echter, wij hebben in onze aanvraag expliciet duidelijk gemaakt dat het gaat om een tijdelijk bouwwerk voor tijdelijke opvang en dat het niet gaat om wonen. Het ontgaat ons dus ook hier waar het college haar standpunt op baseert.

Het aangevraagde gebruik is overgenomen uit Artikel 21.3 lid 1 van het Omgevingsplan gemeente Heerlen. In geval aan de beoordelingsregels uit Artikel 21.7 wordt voldaan moet het bevoegd gezag het aangevraagde gebruik toestaan c.q. de vergunning verlenen: in Artikel 21.7 staat dat de vergunning 'wordt verleend', er staat dus niet 'kan worden verleend'. Er is dus geen sprake van beleidsvrijheid.

Met de uitgebreide toelichting in onze aanvraag is aangetoond dat aan alle beoordelingsregels wordt voldaan. Daarbij is juist gebruik gemaakt van de Leefbarometer, de SES-WAO-score en de Veerkrachtenkaarten Stadsregio Parkstad Limburg. Het standpunt van het college in deze is dan ook onnavolgbaar. Ook hebben wij uitgebreid onderbouwd dat de aanvraag niet in strijd is met beleid. Zo gaat de Beleidsregel Huisvesting aandachtsgroepen 2024, anders dan het college stelt, enkel over zelfstandige en onzelfstandige bewoning en is deze niet van toepassing op tijdelijke opvang laat staan over tijdelijk gebruik (10 jaar) ervan. Dit geldt tevens voor de Toekomstvisie wonen, welzijn en zorg Parkstad Limburg.

Tot slot worden de aspecten sociale veiligheid en het voorkomen van overlast aangehaald. Dit is, zoals ook in onze toelichting aangegeven, een kwestie van handhaving van de openbare orde, hetgeen ook volgt uit jurisprudentie van de Afdeling. Ook kunnen aan de omgevingsvergunning zo nodig voorschriften worden verbonden dat een beheersplan en/of huisreglement ter goedkeuring aan het college moet worden voorgelegd alvorens het gebruik kan plaatsvinden. Kortom, de vergunning dient te worden verleend middels een binnenplanse afwijking (OPA) en niet met een buitenplanse afwijking (BOPA).

Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat het college weet dat zij de omgevingsvergunning uiteindelijk moet verlenen maar met het raadsvoorstel (en de beoogde aanstaande weigering van de omgevingsvergunning) tracht het moment van verlening omgevingsvergunning naar achteren te schuiven (bezwaar en beroep) zodat het woningbouwplan parallel verder uitgewerkt kan worden en tijdelijke opvang daarmee uit beeld raakt. Voornoemd zou echter een misvatting zijn.

Bovendien geldt dat als de aanvraag wordt geweigerd en wij nadien in het gelijk worden gesteld daarmee sprake is van een onrechtmatig besluit. Wij zullen dan de vertragingsschade, bovenop het reeds lopende schadetraject, verhalen. Dit schadebedrag zal, afhankelijk van het tijdstraject, additioneel substantieel oplopen (gederfde inkomsten, gestegen bouwkosten, advieskosten, juridische kosten, etc.).

Vanwege de reeds lopende procedure nadeelcompensatie neemt het financieel nadeel almaar toe. De tussentijdse invulling van de locatie met tijdelijke opvang zou een verdere stijging van dit nadeel voorkomen (wettelijke rente) alsmede deels tot compensatie leiden. Bovenal wordt de locatie tussentijds nuttig ingezet nu deze er ongebruikt braakliggend bij ligt.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Progres RE Invest II B.V.

ir. A.R.J. Graat MRICS
directeur