

Progres RE Invest II B.V.

Sint Nicasiussstraat 2

5591 EX Heeze

Retouradres: Sint Nicasiussstraat 2 5591 EX Heeze

Telefoon : 0031 (0)40 209 21 79

E-mail : info@progres.pro

AANTEKENEN

Gemeente Heerlen

Team Beleid en Ruimte

IEAN : NL47 RABO 0322 1542 51

KvK : 69363846

BTW : 857846991801

**Persoonsgegevens verwijderd
conform de bepalingen van de AVG***
(*Algemene Verordening Gegevensbescherming)

Datum : 11 september 2024

Onderwerp : **ZIENSWIJZE**

Bijlagen : -

Uw kenmerk : Z-24365375

Ons kenmerk : PRO/II/2024/48.7

CC : -

Geachte raad,

Op 7 augustus 2024 is het ontwerp voor de wijziging op de regeling Omgevingsplan gemeente Heerlen 'Maatschappelijke gebruiksmogelijkheden' ter inzage gelegd. Het ontwerp ligt tot en met 16 september 2024 ter inzage waarmee onderhavige zienswijze tijdig is ingediend.

Wij, Progres RE Invest II B.V., zijn eigenaar van de percelen kadastraal bekend als HEERLEN sectie G nrs. 6312, 6336 en 6338, Van Waningweg 50 e.o. te Heerlen (locatie voormalige politieschool) en zijn daarmee direct belanghebbende.

De mogelijkheden op onze locatie worden met bovengenoemde wijziging zeer sterk beperkt. Onder andere wordt bewerkstelligd dat zelfstandige woningen voor zorgbehoevenden niet meer mogelijk zijn (ons oorspronkelijke bouwplan, u genoegzaam bekend). Ter onderbouwing dat dit gebruik was toegestaan verwijzen wij naar het memo van Dirkzwager welke op 3 november 2023 naar uw gemeente is verzonden.

Wijziging vindt geen houvast in vigerend beleid

Het willen uitsluiten van onder andere bovengenoemd gebruik sluit niet aan op vigerend beleid en de marktbehoefte. Bovendien sluit de beoogde uitsluiting niet aan op het oogmerk van de wijziging in Artikel 21.2 'Voorrangsbepaling maatschappelijke gebruiksvormen - oogmerk':

'De voorrangsregels in deze afdeling 'Voorrangsbepaling maatschappelijke gebruiksvormen' zijn gesteld met het oog op:

- a. het bereiken en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;*
- b. het voorkomen en beperken van hinder;*
- c. het beschermen van de gezondheid;*
- d. het waarborgen van de veiligheid en leefbaarheid; en*
- e. een evenwichtig voorzieningenniveau.'*

Het aantal zorgbehoevenden stijgt de komende jaren sterk en passende huisvesting (zowel kwalitatief als kwantitatief) is onvoldoende beschikbaar en dit tekort loopt verder op. Het kunnen realiseren van zelfstandige woningen voor zorgbehoevenden draagt bij om dit tekort te verkleinen. Tevens komen daarmee verhuisbewegingen op gang waarmee bestaande woningen vrijkomen voor bijvoorbeeld

starters en gezinnen (met ook nog eens een positieve spin-off richting voorzieningen zoals scholen, sportverenigingen, etc.). Oftewel, ons bouwplan draagt dus juist bij aan de doelstelling om een goed woon- en leefklimaat te bereiken en in stand te houden.

Ook kan een dergelijke functie niet voor een onevenwichtig voorzieningenniveau zorgen. In het Integraal Maatschappelijk Accommodatiebeleid Heerlen 2017-2024 (IMAH) – welk beleid eveneens dient als drager voor de ontwerp-wijziging (zie toelichting ontwerp-wijziging) – staat over het thema 'zorg en wonen' vermeld (pag. 34):

'Het extramuraliseren van diverse zorgfuncties, waarbij sprake is van een evenwichtige spreiding over de regio, wordt door de gemeente onderschreven.'

Hieruit volgt dat spreiding van een dergelijke functie dus niet op buurt, stadsdeel of stedelijk niveau plaatsvindt maar op regio niveau. Het willen inzetten van het spreidings-argument voor de ontwerp-wijziging – die enkel het grondgebied Heerlen betreft – is voor de functie 'wonen en zorg' dus niet mogelijk. Maar ook voor de lagere schaalniveaus wordt in de toelichting niet gemotiveerd dat het instandhouden van de vigerende bestemming zou resulteren in een onevenwichtige spreiding.

Overigens wordt de extramuralisering, waar ons oorspronkelijk bouwplan volledig op inspeelt, nogmaals aangehaald in het IMAH (pag. 17):

'Scheiden van wonen en zorg: behoefte aan meer diversiteit in woonvormen door verschuiving van intramuraal naar extramuraal.'

'Door het scheiden van wonen en zorg (extramuralisatie) blijven mensen langer thuis wonen en daardoor ontstaan nieuwe vraagstukken, die we integraal oppakken. Gekeken wordt naar welke zorg de burger nodig heeft en welke aanpassingen noodzakelijk zijn om zelfredzaamheid en participatie te kunnen waarborgen.'

Een doorhaling van het door ons gewenst gebruik is dan ook geenszins beleidsmatig te onderbouwen. Sterker nog, nergens in de toelichting is onderbouwd waarom een doorhaling geschikt, noodzakelijk en evenredig is. Dit geldt bovenal voor onze locatie omdat hier geen opstallen aanwezig zijn waarmee bestaand gebruik kan worden voortgezet (overgangsrecht). Bovendien heeft geen participatie plaatsgevonden (waaronder met ons) en is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarmee is sprake van een onzorgvuldige voorbereiding en ondeugdelijke motivatie.

Wijziging omgevingsplan is financieel onhaalbaar

Het is ondenkbaar dat de bestaande fysieke bouwmogelijkheden op onze locatie (in totaal meer dan 50.000 m2 BVO) kunnen worden ingevuld met de in de ontwerp-wijziging toegestane functies, te weten een buurtpunt, buurtontmoetingsplaats of educatieve activiteiten, laat staan dat dergelijke functies eenzelfde marktwaarde per m2 BVO hebben als zelfstandig wonen voor zorgbehoevenden.

Naast de hieruit volgende vermogensschade is ook sprake van Inkomensschade (reeds aangevangen bedrijfsvoering in de vorm van vastgoedontwikkeling). Het te compenseren nadeel zal minimaal € 13.000.000,- bedragen, hetgeen bekend is bij het college van B&W. In de ontwerp-wijziging is geen uitvoerbaarheidstoets opgenomen waaruit dit (en enig ander) nadeel naar voren komt maar is slechts een algemene tekst over nadeelcompensatie opgenomen.

Bovendien is de wijziging van het omgevingsplan nog eens extra onuitvoerbaar vanwege de (toekomstige) financiële positie van de gemeente. In geval de wijziging desondanks wordt vastgesteld zal op zijn minst een voorziening moeten zijn/worden getroffen voor het te verwachten tekort. Die voorziening is vooralsnog niet zichtbaar in de post voorzieningen in de jaarstukken en/of begroting waarmee dus niet kan worden aangetoond of de gemeente de financiële consequenties kan en wil dragen. Hiermee is opnieuw sprake van een onzorgvuldige voorbereiding en ondeugdelijke motivatie.

Geen rekening gehouden met concreet initiatief

Zoals bekend zijn wij met uw gemeente al geruime tijd in overleg over een alternatieve invulling op onze locatie. Dit betreft een woningbouwplan waarbij sprake is van diverse type woningen in verschillende prijsklassen. Het woningbouwplan is genoegzaam bekend en diverse relevante stukken zijn reeds overlegd en beoordeeld.

Het is opmerkelijk dat het initiatief in de ontwerp-wijziging niet is opgenomen terwijl het initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden beoordeeld voorafgaand aan vaststelling (bestendige jurisprudentie Afdeling, zie bijv. ECLI:NL:RVS:2020:374). Omwonenden kunnen voor de vaststelling van het gewijzigd omgevingsplan bij de planontwikkeling worden betrokken. Een wijziging omgevingsplan kan ook bedoeld zijn voor plannen die nog uitwerking behoeven, er kan een globale regeling worden opgesteld, hetgeen in onderhavig geval mogelijk is. Wederom is sprake van een onzorgvuldige voorbereiding en ondeugdelijke motivatie.

Het nu niet opnemen van de bestemming Wonen zou er ons inziens toe kunnen leiden dat de wijziging omgevingsplan uiteindelijk sneuvelt vanwege onder andere niet-evenredigheid en niet-uitvoerbaarheid.

Verzoek

Wij verzoeken u onze zienswijze gegrond te verklaren en de mogelijkheid van zelfstandige woningen voor zorgbehoevenden op onze locatie overeind te houden. Een andere mogelijkheid is om onze locatie in het gewijzigd omgevingsplan te hebben bestemd naar Wonen.

Tot slot

Wij behouden ons het recht voor om deze zienswijze op een later moment aan te vullen. Bovendien houden wij onverkort vast aan hetgeen wij in onze brief van 5 augustus 2024 richting het college van B&W hebben aangegeven. Het gegrond verklaren van deze zienswijze is derhalve ook in het belang van de Gemeente Heerlen als mogelijk toekomstig eigenaar van de percelen.

Wij verzoeken u om ons een schriftelijke ontvangstbevestiging van deze zienswijze toe te sturen.

Met vriendelijke groet,
Progres RE Invest II B.V.



J. A. J. G. van der Meer
Directeur