



advocaten

per aangetekende post
per gewone post
per telefax: 070 - 365 13 80
en per e-mail

URGENT!!!

Aan de Afdeling bestuursrechtspraak
Van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA 's-Gravenhage

Amsterdam 5 september 2012
Van mr. M.H.J. van Driel LL.M. - advocaat
Mobiel 06 – 48 10 26 04
E-mail vandriel@stijladvocaten.nl

Betreft: **Verzoek om heropening onderzoek** inzake het beroep ter zake van het bestemmingsplan "Maankwartier", gemeente Heerlen; **procedurenummer 201203450/1/R1**

Edelachtbaar College,

Namens cliënten - hierna: "NSI" - bericht ik u as volgt:

Namens NSI verzoek ik de Afdeling om heropening van het onderzoek en, indien nodig of gewenst, om een hernieuwd onderzoek ter zitting. Dit om de volgende reden.

Beantwoording vragen raadsleden

De mondelinge behandeling van de beroepen in bovenvermelde procedure heeft plaatsgevonden op 15 augustus jl.

Na de zitting, op 16 augustus jl en 21 augustus jl., heeft het college van B&W antwoord gegeven op de vragen die op 18 juni jl. en 6 juli jl. - derhalve ruim vóór de zitting - zijn gesteld door de raadsleden R.H.F. Leers en R.P. Hummel. Een kopie van de gegeven antwoorden (met de gestelde vragen) treft u hierbij als **Bijlagen 1 en 2** aan.

Hoewel vragen van raadsleden normaliter binnen 30 dagen worden beantwoord, zijn B&W in dit geval niet bereid geweest om deze vragen te beantwoorden vóór de zitting van 15 augustus jl. De antwoorden op de vragen zijn bovendien tevoren door de "stadsadvocaat" beoordeeld. Over deze gang van zaken wordt verslag gedaan op de website van het raadslid R.H.F. Leers, www.hart-leers.nl, onder de rubriek (van 13 augustus jl) "Stadsadvocaat moet beantwoording raadsvragen Hart-Leers bekijken." Daar wordt geciteerd uit een brief of e-mail van de burgemeester: "*Gegeven de belangen die op het spel staan is bestuurlijk aangegeven dat de stadsadvocaat – die*

betrokken is bij procedures rond Maankwartier- moet kijken naar de antwoorden. Pas na dat is gebeurd zal er een bestuurlijk fiat worden gegeven aan de antwoorden.’, zo schreef burgemeester Depla (op zondag 12 augustus jl.) n.a.v. vragen van Hart-Leers.” (Bijlage 3).

Uitlatingen tijdens zitting Voorzitter onwaar

Uit de beantwoording van de vragen van raadslid Hummel blijkt ten eerste dat de beweringen die destijds namens de raad (bij monde van de stadsadvocaat) zijn gedaan ter zitting bij de Voorzitter, namelijk dat er twee leegstaande kantoorpanden door sloop en recente verhuur niet langer leeg zullen staan en dat er een bestemmingsplan in voorbereiding is ter uitvoering waarvan andere bestaande kantoor- en detailhandelslocaties zullen worden gesloopt, niet waar zijn. Zie het antwoord op vraag 1.

Voorontwerp bestemmingsplan voorziet niet in vermindering planvoorraad

Voorts geven B&W in hun antwoord op vraag 4 van raadslid Hummel te kennen, dat er wel één of meerdere bestemmingsplannen in voorbereiding zijn die de “planologische ruimte” betreffen, zonder daarbij aan te geven om welke plangebieden of bestemmingsplannen het gaat. Met de woorden “planologische ruimte” wordt vermoedelijk bedoeld op de herziening van bestaande bestemmingsplan(nen), waarbij de (onbenutte) planvoorraad wordt geschrapt of beperkt.

Tijdens de zitting van uw Afdeling op 15 augustus jl is namens de raad desgevraagd te kennen gegeven dat er één bestemmingsplan in voorbereiding zou zijn, waarbij onbenutte kantoor- en/of winkelbestemmingen zouden worden wegbestemd. Het zou gaan om het voorontwerp-bestemmingsplan “Avantis”, zo is ter zitting namens de raad gesteld. Dit voorontwerp-bestemmingsplan heeft, zo blijkt uit een publicatie op de website van de gemeente Heerlen, met ingang van 19 juli 2012 ter inzage gelegen (Bijlage 4). Een kopie van het voorontwerp-bestemmingsplan (dat niet raadpleegbaar is op internet) is bijgevoegd als **Bijlage 5**.

De publicatie vermeldt de volgende zakelijke omschrijving van het voorontwerp bestemmingsplan:

Beide gemeenten willen de ontwikkeling van het bedrijventerrein voortzetten. Samen met het bestuur van Avantis GOB is onderschreven dat het roer om moet en dat de in het huidige bestemmingsplan nagestreefde hoge kwalitatieve eisen aan bebouwing en inrichting moeten worden bijgesteld om Avantis alsnog tot een succes te maken. De basis van het doorontwikkelen van het bedrijventerrein is gelegen in de aanpassing van het bestemmingsplan.

In het onderhavige bestemmingsplan worden de ruimtelijk-stedenbouwkundige eisen (zoals bouwmassa’s, minimale bouwhoogten, kavelgrootte en oriëntatie van gevels) teruggeschroefd en er wordt meer flexibiliteit geboden ten aanzien van vestigingsmogelijkheden in een breder spectrum van bedrijfstypologieën.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgezet met het doel de juiste balans te vinden tussen kwaliteit en exploitatiemogelijkheden, waardoor meer nieuwe bedrijven de weg weten te vinden naar Avantis.

Dezelfde omschrijving staat vermeld in de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan (blz. 4-5).

In de plantoelichting (blz. 45 t/m 52) is uitvoerig beschreven dat het thans vigerende bestemmingsplan "Grensoverschrijdend bedrijventerrein-GOB Aken Heerlen" zeer gedetailleerde eisen stelt aan de bedrijfsbebouwing, waardoor het moeilijk is voor bedrijven om zich ter plaatse te vestigen. Deze eisen, die onder meer zien op de minimale bouwmassa's en minimale bouwhoogten, worden in het voorontwerp bestemmingsplan "Avantis" grotendeels geschrapt, zodat het eenvoudiger zal zijn voor bedrijven om zich ter plaatse te vestigen. Daarmee wordt echter de (onbenutte) planvoorraad aan bedrijven (en kantoren) niet verminderd.

In de plantoelichting wordt dan ook opgemerkt dat het bestemmingsplan niet voorziet in een intensivering van de geldende bedrijfsbestemming, zodat niet aannemelijk is dat het bestemmingsplan zal leiden tot (in betekenende mate) verslechtering van de luchtkwaliteit ten opzichte van de luchtkwaliteit bij ontwikkeling van het bedrijventerrein op basis van het vigerende bestemmingsplan. (plantoelichting, blz. 37)

De planregels (artikel 4.1, sub b) voorzien in zelfstandige kantoren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor-kantoor toegestaan (sk-kt)', tot een maximum van 100.000 m² b.v.o. voor het gehele bedrijfsterrein (dus inclusief het Duitse gedeelte van het bedrijfsterrein). Het Duitse gedeelte van het bedrijfsterrein is thans geheel onbebouwd (zie toelichting, blz. 29). Dit betekent dat het voorontwerp bestemmingsplan, dat enkel betrekking heeft op het Nederlandse gedeelte, vooralsnog 100.000 m² b.v.o. kantoren mogelijk maakt. Uit de plantoelichting (blz 55 en 56) blijkt, dat deze kantoorbestemming onder meer zal worden aangewend voor een nieuwe uitbreiding van het WTC-kantorencomplex en voor een nieuw, grensoverschrijdend kantoorgebouw.

Het vigerende bestemmingsplan "Grensoverschrijdend bedrijventerrein-GOB Aken Heerlen" is eenvoudig raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. (Zonder uw andersluidend tegenbericht ga ik ervan uit dat ik geen kopie van dit bestemmingsplan in het geding hoeft te brengen.) Op grond van de planvoorschriften zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan in de bestemmingsgebieden "GE 1" en "GE 2", maar slechts in het zuidelijk op de plankaart gelegen gedeelte van het bestemmingsgebied "GE 3". Het bestemmingsplan voorziet niet in detailhandel. (Zie blz. 23 , 26, 29, 30, 31 van de voorschriften).¹

¹ NB. Ik laat de functies "ondergeschikte of bedrijfsgebonden kantoren" en "productiegebonden detailhandel" hier verder onbesproken, omdat het in de onderhavige procedure gaat om de leegstand van zelfstandige kantoren en zelfstandige detailhandel (winkels) in Heerlen. Overigens voorzien zowel het voorontwerp bestemmingsplan "Avantis" als het vigerende bestemmingsplan "Grensoverschrijdend bedrijventerrein-GOB Aken Heerlen" in min of meer eenzelfde mate in deze onzelfstandige functies.

Het gebied in het voorontwerp bestemmingsplan "Avantis", waarop de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor-kantoor toegestaan (sk-kt)" van toepassing is en waar aldus zelfstandige kantoren zijn toegestaan, is aanzienlijk groter dan het gebied in het vigerende bestemmingsplan "Grensoverschrijdend bedrijventerrein-GOB Aken Heerlen" waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan (i.e. het zuidelijk op de plankaart gelegen gedeelte van het bestemmingsgebied "GE 3"). Dit betekent dat het voorontwerp bestemmingsplan "Avantis" voorziet in een toename van zelfstandige kantoren ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan.

Het voorontwerp bestemmingsplan "Avantis" voorziet ook niet in het wegbestemmen van (onbenutte) detailhandelsbestemmingen, omdat het vigerende bestemmingsplan niet in detailhandelsbestemmingen voorziet.

Ten slotte is vermeldenswaard dat met ingang van 10 mei 2012 het ontwerp bestemmingsplan "De Wijk van Morgen" ter inzage heeft gelegen, dat betrekking heeft op een op een gedeelte van het bedrijventerrein Avantis (**Bijlage 6**). Dit ontwerp bestemmingsplan is eenvoudig raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. (Zonder uw andersluidend tegenbericht ga ik ervan uit dat ik geen kopie van dit bestemmingsplan in het geding hoeft te brengen.) Op grond van de planregels (artikel 3.1 jo de Staat van Bedrijfsactiviteiten) zijn in het betrokken plangebied zelfstandige kantoren toegestaan. In het voorontwerp bestemmingsplan "Avantis", dat eveneens op dit gebied betrekking heeft, zijn echter ter plaatse geen zelfstandige kantoren toegestaan. Aannemelijk lijkt dat het voorontwerp bestemmingsplan "Avantis" inhoudelijk zal worden aangepast aan het ontwerp bestemmingsplan "De Wijk van Morgen", zodat ook in deelgebied zelfstandige kantoren zullen worden toegestaan.

Geconcludeerd dient dan ook te worden dat ter zake van het bedrijfsterrein Avantis geen planvoorraad wordt geschrapt c.q. wegbestemd. In tegendeel, er worden juist nieuwe kantoorbestemmingen toegevoegd. De uitlatingen die namens de raad ter zitting zijn gedaan, zijn dus niet waar.

Leegstandscijfers

Voorts zij gewezen op de beantwoording van de vragen van raadslid Leers. Vraag 6 van de heer Leers aan het college luidt als volgt:

"U duidt dat men verwacht dat binnen 4 jaar een op de 3 winkels verdwenen is. Hoe gaat u in de praktijk met deze stelling om, wat onderneemt u om dit forse aantal vrijkomende meters her te bestemmen c.q. welke concrete gedachten hebt u over deze stelling gevormd?"

Het antwoord op deze vraag luidt: *"Zie voor de beantwoording van deze vraag het antwoord op vraag 5."*

Ik verwijs uw Afdeling korthedshalve naar het antwoord op vraag 5. In dat antwoord wordt slechts in algemene termen ingegaan op de ontwikkeling van online winkelen. En dus wordt er op vraag 6 feitelijk geen antwoord gegeven. Met andere woorden, het college heeft geen concrete gedachten, laat staan plannen, om het snel toenemende aantal leegstaande winkelruimten in Heerlen een andere functie/bestemming te geven – en daarmee verdere toename van de winkelleegstand te voorkomen. Dit komt niet overeen met hetgeen namens de raad ter zitting van 15 augustus jl naar voren is gebracht. Namens de raad is herhaaldelijk betoogd dat er bij de gemeente tal van concrete plannen en maatregelen in voorbereiding zouden zijn om leegstaande panden in Heerlen een nieuwe invulling te geven.

Van belang is voorts dat het college van B&W kennelijk het standpunt inneemt dat al binnen 4 jaar ca. 33% van de bestaande winkels in Heerlen leeg zal komen te staan ("verdwenen"). Van deze schokkende cijfers, die cruciaal zijn voor de beoordeling van dit bestemmingsplan, heeft de gemeente in de beroepsprocedure geen melding gemaakt. Dit duidt erop dat de gemeente een verkeerde voorstelling van zaken heeft geschetst wat betreft de verwachtingen over het verloop van de winkelleegstand in Heerlen.

(Nieuwe) grootschalige winkelformules

Ten slotte is van groot belang het antwoord op vraag 14 van raadslid Leers. Deze vraag luidt: *"U geeft aan dat daar waar een bepaalde formule de stad kan versterken actief ingezet wordt op het binnenhalen daarvan. Aan welke formules denkt u, met welke voert (of voerde) u overleg en welk concreet resultaat boekte u in deze reeds?"*

Het antwoord op deze vraag luidt: *"De formules die de stad kunnen versterken zijn in feite de formules die er nog niet zijn en het aanbod voor de consument completer maken. Veelal kunnen wij deze op dit moment niet huisvesten, totdat ontwikkelingen als het maankwartier gereed zijn. Actieve acquisitie van dergelijke winkelformules vindt door gebrek aan geschikte winkelruimten nu nog niet plaats."*

Ter zitting van 15 augustus jl heeft de raad desgevraagd te kennen gegeven dat voor het grootschalige winkelprogramma Jumbo (voor een supermarkt van ca. 6.000 m²) zou zijn gecontracteerd en dat voor de overige winkelruimten ook al grotendeels potentiële huurders (grote winkelformules) zouden zijn gevonden. (Een stelling die door NSI is betwist) De namen van deze partijen konden om commerciële redenen niet bekend worden gemaakt, maar de contractsvorming zou nagenoeg rond zijn.

Het antwoord op de vraag van het raadslid Leers staat echter haaks op de uitlatingen namens de raad ter zitting.

Dit is van wezenlijk belang. De redenering van de raad ter zitting kwam immers - in de kern - hierop neer dat het winkelprogramma van het Maankwartier slechts in beperkte mate leegstand in Heerlen kan veroorzaken, omdat het grootste gedeelte van het winkelprogramma van het Maankwartier al nagenoeg verhuurd zou zijn en bovendien aan grootschalige winkelformules die zich thans niet in Heerlen zouden hebben

gevestigd - en dus geen leegstand elders in Heerlen door verhuizing zouden veroorzaken. Nu blijkt echter dat acquisitie van grootschalige winkelformules tot op heden niet aan de orde is en het college ook overigens niet weet te benoemen om welke winkelformules (welke branches) het gaat.

De raad heeft weliswaar gesteld dat een Jumbo supermarkt (die thans gevestigd is in het winkelcentrum van NSI, 't Loon), zich zal vestigen in het Maankwartier. (Een stelling die NSI overigens bevreemdt, omdat Jumbo anders wel de huur in 't Loon zou hebben opgezegd of daarover minstens een gesprek zou zijn aangegaan met NSI). Maar over andere grootschalige winkelformules zijn ter zitting geen namen genoemd. Het antwoord van het college op de vraag van raadslid Leers bevestigt het vermoeden van NSI (en de heer Priemus) dat er vooralsnog geen gegadigden, laat staan gecontracteerde huurders, zijn voor het commerciële programma van het Maankwartier.

Stand van de bouw

Ten slotte is namens de raad, desgevraagd, ter zitting van 15 augustus jl aangegeven dat de bouw van het Maankwartier al in volle gang zou zijn. Dit blijkt echter niet het geval te zijn. Met de voorbereidende werkzaamheden, zoals het afgraven van grond, het verwijderen van puinresten en slopen, is inderdaad gestart. Dit geldt ook voor de verbouwing van leegstaande kantoorgebouwen aan de Parallelweg tot tijdelijk (tot 2018) treinstation. Echter, deze tijdelijk huisvesting van het station maakt geen deel uit van het Maankwartier-project (en evenmin van het bestemmingsplan "Maankwartier").

Volgens een persbericht van Weller van 26 juni 2012 begint Weller pas eind van het jaar met de bouw van het maankwartier. De bouw zal beginnen in de 'Noordelijke Maan' op het terrein aan de Spoorsingel, om via het spoor de verbinding te leggen met de binnenstad. De planning is dat medio oktober 2012 de damwanden worden geslagen en de bouwkuil gegraven. De officiële bouwstart zal later dit jaar plaatsvinden.

Eén en ander valt op te maken uit de berichtgeving van de zijde van de ontwikkelende partijen (www.maankwartier.nl en www.wellernet.nl) en uit berichtgeving in de media (o.a. het Limburgs Dagblad), die zijn verschenen op internet. **(Bijlage 7)**

Verzoek om heropening van het onderzoek

NSI meent dat deze nieuwe feiten cruciaal zijn voor een goede oordeelsvorming uwerzijds en daarmee voor de uitkomst van de beroepsprocedure en verzoekt de Afdeling dan ook het onderzoek te heropenen, zodat deze nieuwe feiten kunnen worden meegenomen in uw oordeelsvorming.

In dit verband weegt naar het oordeel van NSI mee, dat ter zitting van 15 augustus jl namens de raad herhaaldelijk en desgevraagd te kennen is gegeven dat de leegstand van winkelruimten in Heerlen zich voornamelijk buiten het centrum van Heerlen zou voordoen. Dit terwijl op blz. 17 van het DPO van BRO (d.d. 23 oktober 2009), het belangrijkste onderzoeksrapport dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt, nadrukkelijk staat vermeld: "**Hoge leegstand in het centrum. In het centrum van Heerlen (exclusief 't Loon) staat ongeveer 22% van de panden met een winkelfunctie**

leeg." Ten opzichte van het landelijk gemiddelde voor centrale winkelgebieden (8%) is dit hoog te noemen." De namens de raad herhaaldelijk gedane beweringen zijn dus aantoonbaar onwaar. Dit is ook gebleken van de beweringen die namens de raad zijn gedaan tijdens de zitting bij de Voorzitter (zie hiervoor). Omdat het hier om wezenlijke feiten gaat, acht NSI het niet aannemelijk dat er (herhaaldelijk) sprake is geweest van een verspreking of vergissing.

NSI meent dat een goede procesorde met zich brengt dat de Afdeling erop moet kunnen vertrouwen dat de feiten zoals deze worden voorgespiegeld namens de raad, ook werkelijk juist zijn. Want niet valt in te zien hoe de Afdeling anders tot een weloverwogen rechterlijk oordeel kan komen. Dit verzoek om heropening van het onderzoek wordt dan ook mede ingegeven door het feit dat al eerder is gebleken dat namens de raad een onjuiste voorstelling van zaken is geschetst over feiten die van wezenlijk belang kunnen (en vermoedelijk: zullen) zijn voor de uitkomst van deze procedure.

Dat partijen om heropening van het onderzoek kunnen verzoeken volgt uit o.a. ABRS 2 juli 2007, zaaknr. 200700320/1; zie ook Schreuder-Vlasblom, blz. 759. De bevoegdheid van de bestuursrechter om (hetzij op verzoek, hetzij ambtshalve) het onderzoek te heropenen alsmede de tijdgrens van artikel 8:88 lid 1 aanhef en onder b Awb vergt dat de bestuursrechter kennis neemt van na sluiting van het onderzoek, doch vóór de uitspraak, binnengekomen stukken.

Een kopie van dit schrijven met bijlage zend ik heden per e-mail en per post aan de gemachtigden van de gemeente Heerlen, Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Bouwontwikkeling Jongen B.V., en van NS Poort Ontwikkeling B.V. e.a. (mr. Ten Veen, mr. Lely en mr. Van Harten).

Hoogachtend,



M.H.J. van Driel
Advocaat/gemachtigde

Bijlagen