

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ECLI             | ECLI:NL:RVS:2023:717                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Datum uitspraak  | 22 februari 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Inhoudsindicatie | Bij besluit van 15 december 2021 heeft de raad van de gemeente Heerlen het bestemmingsplan "Cityplan Heerlen" vastgesteld. Het plan heeft betrekking op de binnenstad van Heerlen. In het plan is het aantal toegestane vierkante meters aan winkels en kantoren verminderd. Daarnaast zijn onbenutte mogelijkheden voor woningbouw wegbestemd. Op het plan is artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing. |

Volledige tekst

202201295/1/R2.

Datum uitspraak: 22 februari 2023

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellante sub 1], gevestigd te [plaats],
  2. [appellant sub 2], wonend te Heerlen,
  3. Comox MBC B.V., gevestigd te Heerlen, en andere (hierna: Comox MBC en andere),
- appellanten,
- en
- de raad van de gemeente Heerlen,
- verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 15 december 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Cityplan Heerlen" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellante sub 1], [appellant sub 2] en Comox MBC en andere beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Comox MBC en andere en [appellant sub 2] hebben nadere stukken ingediend.

[partij] heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op zitting behandeld op 22 december 2022, waar [appellante sub 1], vertegenwoordigd door mr. dr. M. Klijnsstra, advocaat te Amsterdam, Comox MBC en andere, vertegenwoordigd door [gemachtigden] en de raad, vertegenwoordigd door mr. H.H.M.F. Notermans, B.G. Kielen, en mr. B.L.J. Cremers, zijn verschenen. Verder is op de zitting Stichting Weller Wonen (hierna: Weller Wonen), vertegenwoordigd door mr. R.T.L.J. Jongen, advocaat te Heerlen, als partij gehoord.

Na de zitting hebben Comox MBC en andere en de raad nadere stukken ingediend.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan heeft betrekking op de binnenstad van Heerlen. In het plan is het aantal toegestane vierkante meters aan winkels en kantoren verminderd. Daarnaast zijn onbenutte mogelijkheden voor woningbouw wegbestemd. Op het plan is artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: Besluit uitvoering Chw) van toepassing.

[appellante sub 1]

2. [appellante sub 1] is sinds 21 januari 2022, dus na de vaststelling van het plan, eigenaar van winkelcentrum 't Loon. Zij vindt dat in het plan het aantal toegestane winkelmeters ten onrechte is verminderd. Het winkelcentrum ligt aan de rand van de binnenstad.

[appellant sub 2]

3. [appellant sub 2] is eigenaar van het perceel [locatie] in Heerlen. Dit perceel staat kadastraal bekend als D 8804. Zij vindt dat het plan ten onrechte woningbouw mogelijk maakt op het perceel naast haar, terwijl er geen plannen bestaan voor woningen op dat perceel. Dat perceel staat kadastraal bekend als D 8805 en is in eigendom van [partij]. Het daarnaast gelegen perceel staat kadastraal bekend als D 4391 en is in eigendom van Weller Wonen. Weller Wonen wil op dat perceel woningen ontwikkelen.

Comox MBC en andere

4. Comox MBC en Comox Beheer B.V. en andere zijn eigenaar van een perceel aan de Looierstraat dat kadastraal bekend staat als L 420. Dit perceel ligt braak. MMX Company B.V. wil op dit perceel appartementen ontwikkelen. Het plan maakt dat niet mogelijk. Comox MBC en andere voelen zich niet gehoord door het gemeentebestuur.

Volgorde van behandeling van de beroepen

5. De Afdeling zal hierna eerst onder 7-12 het beroep van [appellante sub 1] behandelen. Vervolgens zal de Afdeling onder 13-15 het beroep van [appellant sub 2] behandelen. Tot slot zal de Afdeling onder 16-20.1 het beroep van Comox MBC en andere behandelen.

Toetsingskader

6. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De

Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Het beroep van [appellante sub 1]

Oordeel van de Afdeling

7. De Afdeling is van oordeel dat het beroep van [appellante sub 1] gegrond is. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.4 van de planregels is in strijd met artikel 15, derde lid, van de Dienstenrichtlijn en artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De Afdeling zal dit oordeel hierna motiveren aan de hand van de bespreking van de beroepsgronden van [appellante sub 1]. De Afdeling zal dat doen aan de hand van deze vragen:

- Heeft de raad de toegestane oppervlakte voor detailhandel mogen beperken op basis van de winkelvloeroppervlakte (hierna: wvo)?;
- Is de planregeling voor winkelcentrum 't Loon in overeenstemming met artikel 15, derde lid, van de Dienstenrichtlijn?;
- Blijven voldoende mogelijkheden over voor de exploitatie van het winkelcentrum?;
- Heeft de raad de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.4 van de planregels met de vereiste zorgvuldigheid geformuleerd?

7.1. De Afdeling zal onder 12 ingaan op de gevolgen voor het plan.

Heeft de raad de oppervlakte voor detailhandel mogen beperken op basis van de wvo?

8. [appellante sub 1] betoogt dat de raad de toegestane oppervlakte voor detailhandel in winkelcentrum 't Loon ten onrechte heeft beperkt op basis van de wvo. In artikel 1.114 van de planregels is wvo omschreven als de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

De raad heeft de toegestane oppervlakte voor detailhandel beperkt tot de wvo die volgens gegevens van Locatus in gebruik was voor detailhandel. Deze gegevens waren volgens [appellante sub 1] niet controleerbaar voor haar en komen niet overeen met NEN-metingen van de verhuurbare vloeroppervlakte (hierna: wvo). Zij stelt dat winkelcentrum 't Loon over een wvo van 23.139,50 m<sup>2</sup> beschikt, waarvan 16.906,80 m<sup>2</sup> op het moment van vaststelling van het plan was verhuurd. Dat betekent volgens [appellante sub 1] dat 4.906,80 m<sup>2</sup> aan verhuurde winkelruimte is wegbestemd in het plan. Volgens haar is het moeilijker om winkelruimte te verhuren door de beperking op basis van de wvo. De indeling van de ruimte van een winkel kan daardoor niet worden gewijzigd om de voor het publiek toegankelijke en zichtbare ruimte te vergroten, terwijl een potentiële verhuurder daar wel behoefte aan kan hebben.

8.1. Volgens de raad is het gebruikelijk om de toegestane oppervlakte te beperken op basis van de wvo. De raad wijst er daarbij op dat het begrip wvo in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg van december 2017 wordt gebruikt.

8.2. Aan winkelcentrum 't Loon is de bestemming "Gemengd - Loon" toegekend. Aan een gedeelte van het winkelcentrum is ook de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied"

toegekend. Aan een gedeelte van het winkelcentrum is verder de aanduiding "wetgevingzone - balansgebied detailhandel Loon" toegekend.

In artikel 8.1.1, aanhef en onder a, van de planregels is bepaald dat gronden met deze bestemming onder meer zijn bestemd voor detailhandel met een maximaal winkelvloeroppervlakte van 12.000 m<sup>2</sup> op de onder de 3e verdieping gelegen bouwlagen.

In artikel 8.1.1, onder k, is bepaald dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding "wetgevingzone - balansgebied detailhandel Loon" detailhandel is toegestaan, met ondergeschikte horeca van de categorie 1, met een maximale oppervlakte van 30% van de grondvloeroppervlakte, maar nooit meer dan 20 zitplaatsen

In artikel 8.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze luidt als volgt: "Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' kunnen burgemeester en wethouders het maximaal toegestane winkelvloeroppervlakte van 12000 m<sup>2</sup> verminderen tot maximaal 8000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. het gebruik van een deel van het gebouw ten behoeve van detailhandel gedurende een periode van minimaal 3 jaar is gestaakt en
- b. een verleende, maar nog niet benutte, omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een winkel voor dat deel van het gebouw is ingetrokken."

8.3. De Afdeling is van oordeel dat de raad de toegestane oppervlakte voor detailhandel in winkelcentrum 't Loon heeft mogen beperken op basis van de wvo. Het is niet ongebruikelijk dat de toegestane oppervlakte voor detailhandel wordt beperkt op basis van de wvo. De Afdeling ziet in wat [appellante sub 1] heeft aangevoerd geen aanleiding om te twijfelen aan de gegevens van Locatus over de wvo die in gebruik was in winkelcentrum 't Loon. De raad heeft toegelicht dat Locatus een gerenommeerd bureau is dat jaarlijks inventariseert wat de wvo is die in gebruik is. Ook heeft de raad toegelicht dat voor de vaststelling van het plan is gecontroleerd of deze gegevens nog juist waren. Dat bleek het geval te zijn. [appellante sub 1] heeft op de zitting erkend dat Locatus een gerenommeerd bureau is. De gegevens van Locatus waren ook controleerbaar voor [appellante sub 1]. Zij kon op basis van eigen informatie of informatie van de vorige eigenaar van het winkelcentrum 't Loon nagaan welke winkelruimten waren verhuurd op het moment van vaststelling van het plan en op basis daarvan de wvo berekenen die in gebruik was. De gegevens van [appellante sub 1] over de wvo betekenen niet dat de gegevens van Locatus over de wvo onjuist zijn. De wvo is niet hetzelfde als de wvo. Bij de wvo gaat het om de totale verhuurbare vloeroppervlakte, inclusief de niet voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte. Bij de wvo gaat het alleen om de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte. Er is dus ook geen verhuurde winkelruimte wegbestemd, anders dan [appellante sub 1] meent. De beperking op basis van de wvo maakt het voor [appellante sub 1] ook niet onmogelijk om winkelruimte te verhuren. De indeling van de ruimte in een leegstaande winkel kan daardoor inderdaad niet worden gewijzigd om de voor het publiek toegankelijke en zichtbare ruimte te vergroten, maar de winkelruimte kan nog steeds worden verhuurd.

Het betoog slaagt niet.

Is de planregeling voor winkelcentrum 't Loon in overeenstemming met artikel 15, derde lid, onder c, van de Dienstenrichtlijn?

9. [appellante sub 1] betoogt dat de planregeling voor detailhandel in winkelcentrum 't Loon in artikel 8.1.1, aanhef en onder a, en artikel 8.4 van de planregels in strijd is met het vereiste van evenredigheid in artikel 15, derde lid, onder c, van de Dienstenrichtlijn. Volgens haar is

alle winkelruimte in het winkelcentrum inmiddels verhuurd, zodat het niet nodig is om de toegestane oppervlakte aan detailhandel te beperken. Dat is volgens haar ook niet nodig vanwege de leegstand in het kernwinkelgebied in de binnenstad van Heerlen, omdat deze leegstand losstaat van winkelcentrum 't Loon. De beperking van de toegestane oppervlakte aan detailhandel is volgens [appellante sub 1] niet deugdelijk onderbouwd in het memo van BRO van 1 november 2021 dat aan het plan ten grondslag is gelegd. Dit memo is gebaseerd op verouderde beleidsstukken en bevat geen analyse van specifieke gegevens.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de planregeling voor detailhandel in winkelcentrum 't Loon in overeenstemming is met artikel 15, derde lid, van de Dienstenrichtlijn. Volgens de raad is de planregeling noodzakelijk om onaanvaardbare leegstand in de binnenstad van Heerlen tegen te gaan, zodat de leefbaarheid daarvan verbetert. De leegstand in de binnenstad van Heerlen is groot. Voor het centrum van Heerlen wordt daarom ingezet op een compacter kernwinkelgebied. Voor winkelcentrum 't Loon betekent dit dat het zijn functie als boodschappencentrum moet behouden, maar dat de zogeheten "funshop"-functie zich vooral moet concentreren in het kernwinkelgebied. De planregeling voldoet volgens de raad ook aan het vereiste van evenredigheid.

9.2. Artikel 15 van de Dienstenrichtlijn luidt als volgt:

"1. De lidstaten onderzoeken of in hun rechtsstelsel de in lid 2 bedoelde eisen worden gesteld en zien erop toe dat eventueel bestaande eisen verenigbaar zijn met de in lid 3 bedoelde voorwaarden. De lidstaten passen hun wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen aan om de eisen met die voorwaarden in overeenstemming te brengen.

2. De lidstaten onderzoeken of de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit in hun rechtsstelsel afhankelijk wordt gesteld van de volgende niet-discriminerende eisen:

a) kwantitatieve of territoriale beperkingen, met name in de vorm van beperkingen op basis van de bevolkingsomvang of een geografische minimumafstand tussen de dienstverrichters;

[...]

3. De lidstaten controleren of de in lid 2 bedoelde eisen aan de volgende voorwaarden voldoen:

a) discriminatieverbod: de eisen maken geen direct of indirect onderscheid naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel;

b) noodzakelijkheid: de eisen zijn gerechtvaardigd om een dwingende reden van algemeen belang;

c) evenredigheid: de eisen moeten geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken; zij gaan niet verder dan nodig is om dat doel te bereiken en dat doel kan niet met andere, minder beperkende maatregelen worden bereikt."

9.3. Artikel 15 van de Dienstenrichtlijn is niet omgezet in nationaal recht. Zoals het Hof van Justitie in zijn arrest van 30 januari 2018, Visser Vastgoed, ECLI:EU:C:2018:44, heeft geoordeeld, heeft artikel 15 echter rechtstreekse werking voor zover het de lidstaten in het eerste lid, tweede volzin, een onvoorwaardelijke en voldoende nauwkeurige verplichting oplegt om hun wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen aan te passen om deze in overeenstemming te brengen met de in het derde lid ervan bedoelde voorwaarden. Dat betekent dat in dit geval rechtstreeks aan die voorwaarden kan worden getoetst, voor zover dat nodig is in het licht van wat is aangevoerd. Het Hof van Justitie heeft verder bij het arrest van 30 januari 2018 voor recht verklaard dat de activiteit "detailhandel in goederen" is aan te

merken als een dienst in de zin van de Dienstenrichtlijn. Ook is voor recht verklaard dat de bepalingen van hoofdstuk III van de Dienstenrichtlijn mede van toepassing zijn op een zuiver interne situatie waarbij alle relevante aspecten zich binnen één lidstaat afspelen.

9.4. [appellante sub 1] en de raad zijn het erover eens dat de planregeling in artikel 8.1.1, aanhef en onder a, en artikel 8.4 van de planregels een eis is als bedoeld in artikel 15 van de Dienstenrichtlijn. Zij zijn het ook erover eens dat deze planregeling voldoet aan het discriminatieverbod en het vereiste van noodzakelijkheid. Tussen hen is er alleen discussie over de vraag of de planregeling voldoet aan het vereiste van evenredigheid.

9.5. De Afdeling overweegt dat niet van belang is dat alle winkelruimte in het winkelcentrum volgens [appellante sub 1] na de vaststelling van het plan is verhuurd. De raad kon daar namelijk bij de vaststelling van het plan geen rekening mee houden. Bovendien is het doel van de planregeling niet om leegstand in winkelcentrum 't Loon tegen te gaan, maar om onaanvaardbare leegstand in de gehele binnenstad van Heerlen tegen te gaan. In het kader van het vereiste van evenredigheid in artikel 15, derde lid, onder c, van de Dienstenrichtlijn moet worden beoordeeld of de planregeling geschikt is om dit doel te bereiken en of de planregeling niet verder gaat dan nodig is.

9.6. Uit de rechtspraak van het Hof van Justitie kan worden afgeleid dat het onderzoek in het kader van het vereiste van evenredigheid in artikel 15, derde lid, onder c, van de Dienstenrichtlijn moet geschieden aan de hand van een analyse met specifieke gegevens. In haar tussenuitspraak van 20 juni 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2062](#), heeft de Afdeling dit met name afgeleid uit de arresten van 24 maart 2011, Commissie/Spanje, [ECLI:EU:C:2011:172](#), 23 december 2015, The Scotch Whisky Association e.a. [EU:C:2015:845](#) en 19 oktober 2016, Deutsche Parkinson Vereinigung eV, [ECLI:EU:C:2016:776](#). De analyse met specifieke gegevens moet de nationale rechterlijke instantie, die moet toetsen of de betrokken regeling rechtmatig is, in staat stellen objectief te beoordelen of het overgelegde bewijs redelijkerwijs tot het oordeel kan leiden dat de gekozen middelen geschikt zijn om de beoogde doelstellingen te bereiken en of deze doelstellingen ook kunnen worden bereikt met maatregelen die het vrije verkeer van diensten minder beperken. Daarbij kan een bestuursorgaan zich ter onderbouwing niet uitsluitend beroepen op algemene ervaringsregels, zonder daarnaast onderzoeksgegevens of andere gegevens over te leggen waarmee de gestelde gevolgen van - in dit geval - mogelijkheden voor detailhandel op de doelen die de raad nastreeft, aannemelijk worden gemaakt.

9.7. De Afdeling is van oordeel dat de beperking van de toegestane oppervlakte aan detailhandel in artikel 8.1.1, aanhef en onder a, van de planregels voldoet aan het vereiste van evenredigheid in artikel 15, derde lid, onder c, van de Dienstenrichtlijn. De raad heeft deugdelijk onderbouwd dat deze beperking geschikt is om het hiervoor genoemde doel te bereiken en niet verder gaat dan nodig is. Het memo van BRO bevat daartoe een analyse met specifieke gegevens. In het memo is geconstateerd dat de leegstand in Heerlen-stad fors is. Volgens het memo staat 20,5% van de wvo leeg. Het betreft ruim 170 panden, met een totaal oppervlak van 32.500 m<sup>2</sup> wvo. Van dit leegstaande winkelvloeroppervlak ligt circa 86% in de binnenstad van Heerlen. [appellante sub 1] heeft niet bestreden dat de leegstand in de binnenstad van Heerlen fors is. Volgens het memo van BRO wordt met artikel 8.1.1, aanhef en onder a, van de planregels deze leegstand bestreden. Met deze bepaling wordt namelijk voorkomen dat nieuwe winkels zich in winkelcentrum 't Loon vestigen dat buiten het kernwinkelgebied in de binnenstad van Heerlen ligt. De Afdeling ziet in wat [appellante sub 1] heeft aangevoerd geen aanleiding om daaraan te twijfelen. Volgens [appellante sub 1] staat de leegstand in de binnenstad los van winkelcentrum 't Loon, maar dat is niet aannemelijk. Het winkelcentrum heeft volgens het memo van BRO ook een functie als

doelgericht winkelgebied met grootschalige niet-dagelijkse winkels. Hierdoor is feitelijk ook sprake van een grootschalige detailhandelvestiging op korte afstand tot de kernwinkelgebieden van de binnenstad van Heerlen, zo staat in het memo van BRO. Verder gaat de bepaling volgens het memo niet verder dan nodig, omdat juridische beperkingen, zoals het beperken van detailhandel, de enige middelen zijn om het hiervoor genoemde doel effectief te bereiken. De Afdeling ziet in wat [appellante sub 1] heeft aangevoerd, geen aanleiding om daaraan te twifelen. Het betoog slaagt in zoverre niet.

9.8. Maar de Afdeling is van oordeel dat de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.4 van de planregels niet voldoet aan het vereiste van evenredigheid in artikel 15, derde lid, onder c, van de Dienstenrichtlijn. De raad heeft niet deugdelijk onderbouwd dat deze wijzigingsbevoegdheid geschikt is om het hiervoor genoemde doel te bereiken en niet verder gaat dan nodig is. In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg van december 2017 wordt op pagina 22 bij een boodschappencentrum een indicatieve omvang van 2.000 tot 8.000 m<sup>2</sup> wvo genoemd. Dat is geen analyse met specifieke gegevens. Ook het memo van BRO bevat die analyse niet. De analyse in het memo van BRO is toegespitst op de beperking van maximaal 12.000 m<sup>2</sup> wvo in artikel 8.1.1, aanhef en onder a, van de planregels en niet op de in de wijzigingsbevoegdheid genoemde 8.000 m<sup>2</sup> wvo. In het memo wordt juist geconstateerd dat een winkelprogramma van maximaal 12.000 m<sup>2</sup> wvo voor winkelcentrum 't Loon goed aansluit bij het profiel van een wijkcentrum en het economisch draagvlak in Heerlen. Volgens het memo hebben wijkcentra op basis van de zogenoemde benchmark doorgaans minder dan 10.000 m<sup>2</sup> wvo winkelaanbod, maar is enige marge in het maximale programma aan detailhandel in winkelcentrum in 't Loon te verantwoorden om eventuele dynamiek te kunnen opvangen.

Het betoog slaagt in zoverre.

Blijven voldoende mogelijkheden over voor de exploitatie van winkelcentrum 't Loon?

10. [appellante sub 1] betoogt dat er onvoldoende mogelijkheden overblijven voor de exploitatie van winkelcentrum 't Loon. Op grond van de planregels zijn functies, zoals dienstverlening en zogeheten leisure, toegestaan in het winkelcentrum, maar de raad heeft de uitvoerbaarheid van deze functies niet onderbouwd. De aard en de inrichting van winkelcentrum 't Loon lenen zich volgens [appellante sub 1] niet goed voor andere functies. Het toevoegen van leisure is volgens haar ook niet realistisch, omdat bij leisure alleen ondergeschikte horeca is toegestaan. Zij meent dat bij ondergeschikte horeca niet meer dan 20 zitplaatsen zijn toegestaan.

10.1. Volgens de raad blijven er voldoende mogelijkheden over voor de exploitatie van winkelcentrum 't Loon.

In artikel 8.1.1, onder b, c, d en e, van de planregels is bepaald dat in winkelcentrum 't Loon onder meer deze functies zijn toegestaan:

- dienstverlening - commercieel op de onder de 3e verdieping gelegen bouwlagen, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- dienstverlening - maatschappelijk op de onder de 3e verdieping gelegen bouwlagen, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- horeca van categorie 1, met een maximaal brutovloeroppervlakte (hierna: bvo) van 200 m<sup>2</sup>, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 8.3.2 van de planregels luidt als volgt: "Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 ten behoeve van het gebruiken van bouwwerken en van het bij die bouwwerken aansluitend terrein voor de uitoefening van leisure. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de afstemming met de regio Zuid-Limburg, danwel Parkstad heeft geleid tot een positief advies en de aanvrager door middel van onderzoek aantoonst dat:

- a. het initiatief voorziet in een behoefte;
- b. de geluidsniveaus ten gevolge van aanwezige installaties, werkzaamheden, activiteiten, laden en lossen niet meer bedragen dan:

|                                                                       | 07:00-<br>19:00u | 19:00-<br>23:00u | 23:00-<br>07:00u |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b><math>L_{Ar,LT}</math> op de gevel van gevoelige gebouwen</b>      | 50 dB(A)         | 45 dB(A)         | 40 dB(A)         |
| <b><math>L_{Ar,LT}</math> in in- en aanpandige gevoelige gebouwen</b> | 35 dB(A)         | 30dB(A)          | 25 dB(A)         |
| <b><math>L_{Amax}</math> op de gevel van gevoelige gebouwen</b>       | 70 dB(A)         | 65 dB(A)         | 60 dB(A)         |
| <b><math>L_{Amax}</math> in in- en aanpandige gevoelige gebouwen</b>  | 55 dB(A)         | 50 dB(A)         | 45 dB(A)         |

- c. geen sprake is van significante negatieve ecologische effecten;
- d. geen sprake is van een onaanvaardbare toename van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico."

In artikel 1.73 van de planregels is leisure als volgt omschreven: "Voorzieningen waar al dan niet tegen betaling een vrijetijdsbesteding geboden wordt, waaronder inbegrepen sport en entertainment, kunst, cultuur en educatie al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca en retail."

In artikel 1.80 is een ondergeschikte functie als volgt omschreven: "een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en financieel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de ingevolge de bestemming toegestane hoofdfunctie".

10.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat voldoende mogelijkheden overblijven voor de exploitatie van winkelcentrum 't Loon. De raad heeft geen onderzoek uitgevoerd naar de uitvoerbaarheid van de planregeling voor het winkelcentrum, maar de raad heeft een beroep gedaan op artikel 7c, negende lid, onder a, sub 2, van het Besluit uitvoering Chw. Daarin is bepaald dat kan worden afgeweken van de verplichting die is neergelegd in artikel 3.1.6, eerste lid, onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening om in de plantoelichting de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan neer te

leggen. De Afdeling is daarom van oordeel dat de raad alleen had moeten afzien van de planregeling voor het winkelcentrum als de raad op voorhand redelijkerwijs had moeten inzien dat uitvoering van deze planregeling op geen enkele wijze mogelijk is. De Afdeling wijst ter vergelijking op haar uitspraak van 1 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1960, onder 28.3. De raad heeft er redelijkerwijs van uit kunnen gaan dat er geen aanleiding is om aan te nemen dat uitvoering van de planregeling voor winkelcentrum 't Loon op geen enkele wijze mogelijk is.

Daarbij is van belang dat deze planregeling ruime mogelijkheden biedt. Het plan maakt verschillende vormen van dienstverlening, horeca van categorie 1 met een maximaal bvo van 200 m2 en leisure mogelijk. De raad heeft op de zitting onbestreden toegelicht dat in het verleden dienstverlening gevestigd was in het winkelcentrum.

Anders dan [appellante sub 1] meent, is bij leisure niet alleen horeca met 20 zitplaatsen mogelijk. In artikel 1.80 van de planregels is het aantal zitplaatsen bij een ondergeschikte functie niet beperkt. Dat betekent dat bij leisure ook horeca met meer dan 20 zitplaatsen mogelijk is voor zover de horeca ondergeschikt is aan leisure. De beperking tot 20 zitplaatsen geldt op grond van artikel 8.1.1, onder k, van de planregels alleen voor ondergeschikte horeca bij detailhandel ter plaatse van de gebiedsaanduiding "wetgevingzone - balansgebied detailhandel Loon".

Het betoog slaagt niet.

Heeft de raad de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.4 van de planregels met de vereiste zorgvuldigheid geformuleerd?

11. [appellante sub 1] betoogt dat de raad de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.4 van de planregels niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft geformuleerd. Volgens haar zou deze wijzigingsbevoegdheid al toegepast kunnen worden om winkelruimte die in gebruik is weg te bestemmen, zodra een wvo van 10 m2 minimaal 3 jaar lang leegstaat. Ook is volgens haar onduidelijk hoe de zinsnede "het maximaal toegestane winkelvloeroppervlakte van 12.000 m2 verminderen tot maximaal 8.000 m2" moet worden opgevat. De wijzigingsbevoegdheid ziet namelijk niet op het gehele winkelcentrum, maar alleen op het gedeelte met de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied"

11.1. De Afdeling is van oordeel dat de raad de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.4 van de planregels in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft geformuleerd. De raad heeft op de zitting toegelicht dat het de bedoeling is dat met deze wijzigingsbevoegdheid alleen winkelruimte kan worden wegbestemd die minimaal 3 jaar lang leegstaat. Maar deze beperking staat niet met zoveel woorden in artikel 8.4 van de planregels. De tekst van deze bepaling is zo geformuleerd dat ook winkelruimte die in gebruik is of minder dan 3 jaar leegstaat, kan worden wegbestemd, zodra een deel van de winkelruimte in het winkelcentrum minimaal 3 jaar lang leegstaat. De raad heeft verder op de zitting erkend dat de zinsnede "het maximaal toegestane winkelvloeroppervlakte van 12.000 m2 verminderen tot maximaal 8.000 m2" niet met de vereiste zorgvuldigheid is geformuleerd.

Het betoog slaagt.

Wat zijn de gevolgen voor het plan?

12. Zoals onder 7 is overwogen, is artikel 8.4 van de planregels in strijd met artikel 15, derde lid, van de Dienstenrichtlijn en artikel 3:2 van de Awb. Dat betekent dat het plan voor zover het die bepaling betreft, moet worden vernietigd.

Het beroep van [appellant sub 2]

Oordeel van de Afdeling

13. De Afdeling is van oordeel dat de aanduiding "maximum aantal wooneenheden 24" voor het perceel van [partij] in strijd is met artikel 3:2 van de Awb. De Afdeling zal dit oordeel hierna motiveren aan de hand van de bespreking van de beroepsgrond van [appellant sub 2].

Motivering van het oordeel van de Afdeling

14. [appellant sub 2] betoogt dat ten onrechte woningbouw mogelijk is gemaakt op het perceel van [partij], terwijl er geen plannen zijn voor woningbouw op dat perceel. Zij wijst er daarbij op dat op het perceel van [partij] erfdienstbaarheden zijn gevestigd ten gunste van haar perceel. Ook wijst zij erop dat volgens het gemeentelijke beleid onbenutte woningbouwmogelijkheden worden wegbestemd.

14.1. Volgens de raad is het wegbestemmen van onbenutte woningbouwmogelijkheden alleen aan de orde, als deze niet passen binnen het beleid en niet zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering. In de regionale woningmarktprogrammering Parkstad Limburg 2019-2022 zijn 24 nog te realiseren woningen opgenomen op de Stationstraat. In deze programmering is geen exacte locatie van de toe te voegen woningen opgenomen. Volgens de raad was het dan ook bij de vaststelling van het plan niet duidelijk waar de woningen precies zullen worden gesitueerd.

14.2. Aan het perceel van [appellant sub 2] is bestemming "Centrum" met de functieaanduiding "horeca tot en met categorie 2" toegekend.

Aan de percelen van [partij] en van Weller Wonen is de bestemming "Gemengd" met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden 24" toegekend. Op grond van artikel 6.1.1, aanhef en onder f, van de planregels zijn op deze percelen daarom 24 woningen toegestaan.

14.3. De Afdeling is van oordeel dat de raad het plan op dit punt in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft vastgesteld. Weller Wonen heeft in haar zienswijze de raad verzocht op de locatie Stationstraat 24 nieuwe woningen toe te staan, omdat zij een concreet voornemen heeft voor woningbouw op deze locatie. In de nota van zienswijzen staat dat de zienswijze van Weller Wonen op dit punt gegrond is en dat 24 woningen op deze locatie mogelijk zullen worden gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan. De raad had naar aanleiding daarvan moeten onderzoeken voor welke gronden aan de Stationstraat aanleiding bestaat om de aanduiding "maximum aantal wooneenheden 24" toe te kennen. Dat heeft de raad in strijd met de vereiste zorgvuldigheid niet gedaan. [partij] heeft namelijk toegelicht dat zij geen plannen heeft om woningen op haar perceel te realiseren. Weller Wonen heeft bevestigd dat zij alleen van plan is om op haar perceel woningen te realiseren en niet op het perceel van [partij] woningen.

Het betoog slaagt.

Gevolgen voor het plan

15. Het plan moet worden vernietigd vanwege strijd met artikel 3:2 van de Awb voor wat betreft de aanduiding "maximum aantal wooneenheden 24" op het perceel van [partij] dat kadastraal bekendstaat als D 8805.

Het beroep van Comox MBC en andere

Oordeel van de Afdeling en volgorde van behandeling

16. De Afdeling is van oordeel dat het beroep van Comox MBC en andere gegrond is. De raad heeft de belangen van Comox MBC en andere onvoldoende meegewogen bij de vaststelling van het plan. Het plan is wat betreft het plandeel met de bestemming "Groen" voor het perceel van Comox MBC en andere vastgesteld in strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Awb.

16.1. De Afdeling zal haar oordeel hierna motiveren aan de hand van deze twee vragen:

- Heeft de raad een deugdelijke reden om geen woningen toe te staan op het perceel van Comox MBC en andere?

- Heeft de raad de belangen van Comox MBC en andere voldoende meegewogen bij de vaststelling van het plan?

16.2. De Afdeling zal onder 20-20.1 de gevolgen voor het plan bespreken.

Heeft de raad een deugdelijke reden om geen woningen toe te staan op het perceel van Comox MBC en andere?

17. Comox MBC en andere betogen dat de raad de mogelijkheid voor woningbouw zonder deugdelijke redenen heeft wegbestemd in het plan. Comox MBC en andere vinden dat woningbouw op hun perceel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Volgens hen past woningbouw op hun perceel in het regionale en gemeentelijke beleid over woningbouw, omdat er in Heerlen veel behoefte bestaat aan de middeldure appartementen die zij willen realiseren. Comox MBC en andere wijzen erop dat in het Ruimtelijk Ontwikkelingskader Central Park Heerlen (hierna: het ruimtelijk ontwikkelingskader), dat de raad op 29 mei 2019 heeft vastgesteld, op hun perceel bebouwing staat aangegeven. Het maakt volgens hen niet uit dat op hun perceel geen sprake is van transformatie van leegstaande panden. Op andere percelen in Heerlen die al enige tijd braak liggen, wordt namelijk wel woningbouw toegestaan. Het maakt volgens Comox MBC en andere ook niet uit dat de geluidbelasting op hun perceel als gevolg van het verkeer op de Looierstraat hoog is. Zij wijzen er daarbij op dat op andere percelen waarop de geluidbelasting hoog is als gevolg van verkeer, wel woningbouw wordt toegestaan. De raad heeft dan ook volgens hen in strijd met het gelijkheidsbeginsel gehandeld.

17.1. Volgens de raad is woningbouw op het perceel van Comox MBC en andere niet in overeenstemming met het regionale en gemeentelijke beleid over woningbouw. De raad stelt zich verder op het standpunt dat hij niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel heeft gehandeld.

17.2. Aan het perceel van Comox MBC en andere is in het plan de bestemming "Groen" toegekend. Binnen die bestemming zijn geen woningen toegestaan.

Onder het voorheen geldende bestemmingsplan "Het Loon 1987" was de bestemming "UKW" aan het perceel toegekend. Dit betrof een uit te werken bestemming voor onder meer maximaal 40 woningen en kantoren. In de planvoorschriften was geen verbod opgenomen om te bouwen voordat deze bestemming was uitgewerkt, zodat woningen rechtstreeks waren toegestaan binnen deze bestemming. Wel was bepaald dat op te richten bebouwing nooit een op de geluidkaart aangegeven lijn, waarvoor hogere waarden-toestemming is verkregen, mag overschrijden. Verder gold voor het perceel het facetbestemmingsplan "Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen". Dit plan was onder meer van toepassing, als in een bestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen voor een deel

ontbraken. Dat was het geval in bestemmingsplan "Het Loon 1987".

17.3. In paragraaf 4.2.1 van de regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (hierna: de structuurvisie) staat dat alle gemeenten in Zuid-Limburg de zogeheten "harde" planvoorraad tegen het licht gaan houden, waarbij vooraf vaststaat dat dit ook gevolgen heeft voor delen van die harde planvoorraad. Dit betekent dat bouwmogelijkheden van één of meer zelfstandige woningen in bestemmingsplannen - tenzij opgenomen in een regionale woningmarktprogrammering - vanaf 1 januari 2017 door de raad van een gemeente bij de actualisering van bestemmingsplannen worden geschrapt. Verder staat in paragraaf 5.1 als beleidsafpraak VI vermeld dat nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd.

De structuurvisie is in 2021 geactualiseerd met de Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" (hierna: de beleidsregel). In deze beleidsregel staat dat goede woningbouwplannen niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan drie criteria. Deze drie criteria luiden als volgt:

"Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer 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.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6., lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte

Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd."

17.4. De Afdeling is van oordeel dat de raad een deugdelijke reden heeft om geen woningbouw toe te staan op het perceel van Comox MBC en andere. Het gaat er daarbij niet om of de geluidbelasting op hun perceel aanvaardbaar is. De raad heeft namelijk op de zitting

toegelicht dat de geluidbelasting geen onoverkomelijke belemmering vormt voor woningbouw op het perceel van Comox MBC en andere. Het gaat erom of woningbouw op hun perceel in overeenstemming is met het regionale en gemeentelijke beleid daarover. In de beleidsregel is één van de criteria dat een woningbouwplan een maatschappelijke meerwaarde heeft. De Afdeling beoordeelt niet zelf of een woningbouwplan een maatschappelijke meerwaarde heeft. De raad heeft daarbij beoordelingsruimte. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt mogen stellen dat het plan voor woningbouw van MMX Company geen maatschappelijke meerwaarde heeft en dus niet in overeenstemming is met het regionale en gemeentelijke beleid over woningbouw. Daarbij is van belang dat de raad heeft toegelicht dat het perceel onbebouwd is en er dus geen sprake is van transformatie van leegstaande panden. Volgens de raad zijn er voldoende andere locaties in Heerlen waar leegstaande panden kunnen worden getransformeerd tot woningen. Comox MBC en andere hebben dat niet bestreden.

Wat betreft het ruimtelijk ontwikkelingskader stelt de Afdeling vast dat daarin op een zogeheten contourenplan met rode stippellijnen bebouwing staat aangegeven op het perceel van Comox MBC en andere. Dat betekent echter niet dat het plan van Comox MBC en andere in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid. Volgens de toelichting bij het contourenplan vormt dat plan de basis voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor de locatie Schinkelkwadrant-Zuid. Dit gebied is in het contourenplan aangegeven met rode rooilijnen. Het perceel van Comox MBC en andere ligt daarbuiten. Bovendien staat in de toelichting bij het contourenplan dat de bebouwingslijnen niet hard zijn, maar kunnen variëren, waarbij het groene gebied wordt gerespecteerd.

De raad heeft verder niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel gehandeld. De gevallen die Comox MBC en andere hebben genoemd verschillen van dit geval. De raad heeft namelijk op de zitting toegelicht dat de plannen voor woningbouw in die gevallen al geruime tijd op de subregionale woningmarktprogrammering stonden in tegenstelling tot het plan van MMX Company.

Het betoog slaagt niet.

18. Hoewel de raad een deugdelijke reden heeft om geen woningbouw toe te staan op het perceel van Comox MBC en andere, moet de raad deze reden wel afwegen tegen de belangen van Comox MBC en andere. De Afdeling zal hieronder ingaan op de vraag of de raad de belangen van Comox MBC en andere voldoende heeft meegewogen bij de vaststelling van het plan.

Heeft de raad de belangen van Comox MBC en andere voldoende meegewogen bij de vaststelling van het plan?

19. Comox MBC en andere betogen dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met hun belangen. Zij hebben erop gewezen dat MMX Company op 16 januari 2020 een principeverzoek voor een omgevingsvergunning voor woningbouw op hun perceel hebben ingediend. Volgens Comox MBC en andere is er echter van de zijde van het gemeentebestuur nauwelijks overleg geweest met hen over het bouwplan, terwijl dat wel was toegezegd en terwijl zij vele malen contact hebben gezocht met het gemeentebestuur. Volgens het gemeentebestuur was hun bouwplan in strijd met de toen geldende bestemmingsplannen, onder meer omdat de beoogde woningen de lijn op de geluidkaart van bestemmingsplan "Het Loon 1987" overschreden. Volgens Comox MBC en andere is aan MMX Company niet getoond waar op hun perceel deze lijn precies lag. Comox MBC en andere stellen zich op het standpunt dat hun bouwplan in overeenstemming was met de

toen geldende bestemmingsplannen. Volgens hen lijden zij ook ernstige financiële schade als gevolg van het plan, omdat zij geen recht hebben op een vergoeding van hun planschade. In het achtste lid van artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw is bepaald dat voor bestemmingsplannen waarop dat artikel van toepassing is, geldt dat als daarin onbenutte bouw- of gebruiksmogelijkheden worden wegbestemd, de planschade als voorzienbaar wordt aangemerkt als aan aantal voorwaarden is voldaan. Aan die voorwaarden wordt in dit geval voldaan. Voorzienbare planschade hoeft niet te worden vergoed.

19.1. De Afdeling is van oordeel dat de raad de belangen van Comox MBC en andere onvoldoende heeft meegewogen bij de vaststelling van het plan. MMX Company heeft ruim voor de vaststelling van het plan een principeverzoek voor een omgevingsvergunning voor woningbouw op hun perceel ingediend. Tussen partijen is niet in geschil dat dit een voldoende concreet bouwplan betrof. De Afdeling acht het voor haar oordeel van belang dat de raad op de zitting heeft erkend dat het gemeentebestuur niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft gehandeld door onvoldoende in overleg te treden met MMX Company over dit principeverzoek. Ook op de zitting is niet duidelijk geworden waar de lijn van de geluidkaart van het bestemmingsplan "Het Loon 1987" precies lag op het perceel van Comox MBC en andere. De raad heeft ten onrechte bij de vaststelling van het plan ten onrechte geen rekening gehouden met deze voorgeschiedenis en met de omstandigheid dat Comox MBC en andere geen recht hebben op vergoeding van hun planschade, omdat hun planschade als voorzienbaar moet worden aangemerkt.

Het betoog slaagt.

Wat zijn de gevolgen voor het plan?

20. Het plan moet voor wat betreft het plandeel met de bestemming "Groen" voor het perceel aan de Looierstraat dat kadastraal bekend staat als L 420 worden vernietigd vanwege strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Awb.

20.1. De Afdeling ziet aanleiding om de raad met toepassing van artikel 8:72 van de Awb op te dragen om binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen voor wat betreft dit plandeel en dit besluit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken. Om in de tussentijd onomkeerbare gevolgen te voorkomen, zal de Afdeling een voorlopige voorziening treffen dat dit plandeel blijft gelden tot 30 weken na verzending van deze uitspraak, zodat de bestemming "Groen" blijft gelden voor het perceel van Comox MBC en andere gedurende een termijn van 30 weken na deze uitspraak. Daarbij geldt het volgende:

1. als het nieuw te nemen besluit binnen deze termijn in werking treedt, dan vervalt deze voorziening hoe dan ook op het moment van inwerkingtreding van dat besluit;
2. als binnen deze termijn tegen het nieuw te nemen besluit beroep wordt ingesteld en tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan blijft de voorziening gelden totdat de voorzieningenrechter uitspraak heeft gedaan op dat verzoek.

Proceskosten

21. De raad moet de proceskosten van [appellante sub 1] vergoeden. Wat betreft [appellant sub 2] en Comox MBC en andere is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

Opdracht aan de raad in verband met artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening

22. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke

ordering ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Heerlen van 15 december 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Cityplan Heerlen" wat betreft:

a. artikel 8.4 van de planregels;

b. de aanduiding "maximum aantal wooneenheden 24" voor het perceel aan de Stationstraat in Heerlen dat kadastraal bekendstaat als D 8805;

c. het plandeel met de bestemming "Groen" voor het perceel aan de Looierstraat dat kadastraal bekend staat als L 420;

III. draagt de raad van de gemeente Heerlen op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen II., onder a. en b., worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

IV. draagt de raad van de gemeente Heerlen op om binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen ten aanzien van het plandeel in onderdeel II., onder c., en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

V. treft de voorlopige voorziening dat het plandeel in onderdeel II., onder c. blijft gelden tot 30 weken na verzending van deze uitspraak, met dien verstande:

1. dat als het nieuw te nemen besluit binnen deze termijn in werking treedt, deze voorziening hoe dan ook vervalt op het moment van inwerkingtreding van dat besluit;

2. dat als binnen deze termijn tegen het nieuw te nemen besluit beroep wordt ingesteld en tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, de voorziening blijft gelden totdat de voorzieningenrechter uitspraak heeft gedaan op dat verzoek;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Heerlen tot vergoeding van bij [appellante sub 1] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een tot een bedrag van € 1.674,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Heerlen aan de appellanten het door hen voor de behandeling van hun beroepen betaalde griffierecht vergoedt:

- € 365,00 voor [appellante sub 1];

- € 184,00 voor [appellant sub 2];

- € 365,00 voor Comox MBC B.V. en andere, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen de raad aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. J. Gundelach, lid van de enkelvoudige kamer, in

tegenwoordigheid van mr. A.L. van Driel Kluit, griffier.

w.g. Gundelach

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Van Driel Kluit

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 22 februari 2023

703