

Heerlen

Datum:

voorstel

Registratienummer:

BWV-17002405

gemeenteraad

Auteur:

M.van Kan

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan "Hoensbroek Zuid - Deelgebied Overbroek"

Afdeling:

36.12.0 Bestemmings-
plannen en
Milieumaatregelen

Voorstel en besluit:

De raad voor te stellen:

1. Reclamant ontvankelijk te verklaren in zijn zienswijze.
2. De zienswijzen van reclamant, conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Hoensbroek Zuid - Deelgebied Overbroek', ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan "Hoensbroek Zuid - Deelgebied Overbroek" zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met kenmerk NL.IMRO.0917.BP010302W000001-0401 en de ondergrond (o_NL.IMRO.0917.BP010302W000001-0401.dxf) vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Telefoonnummer:

4106

Mede-auteur:

Openbaarheid:

Openbaar

Ambt. Opdrachtgever:

Hfd.REO

Portefeuillehouder:

B.H.J. Braeken

Parafenbesluit: Nee

Begrotingwijziging: Nee

Accorderen door

directie: Nee

Persbericht: Nee

Prot. Act. Info. Plicht:

Nee

Heerlen

voorstel

gemeenteraad

Heerlen,

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan "Hoensbroek Zuid - Deelgebied Overbroek"

Registratienummer:
BWV-17002405

Agendapunt:

Inleiding/aanleiding

Ter plaatse van de voormalige locatie van voetbalclub FC Hoensbroek is reeds fase 1 en 2 van de nieuwe woonwijk Overbroek gerealiseerd. Tegelijkertijd is het nieuwe complex van de voetbalclub aan de Frederikstraat verrezen. Voor de realisatie van deze woningen en het sportcomplex zijn reeds in het verleden vrijstellingen verleend.

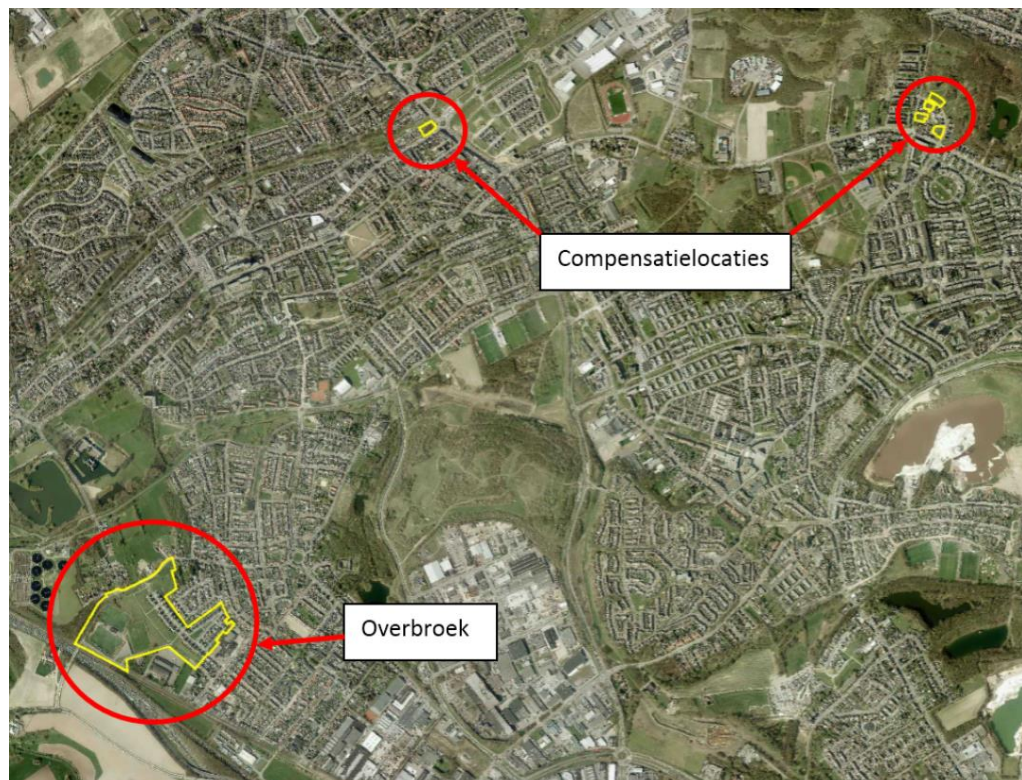
Bedoeling is altijd geweest om de woonwijk Overbroek aan de rand ruimtelijk af te ronden, door middel van de realisatie van fase 3 en 4. Om de realisatie van fase 3 en 4 juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. In 2013 heeft hiervoor reeds een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, dat de realisatie van maximaal 81 woningen mogelijk maakte. Op dit plan zijn enkele zienswijzen binnengekomen, waaronder van de provincie Limburg. De zienswijze richtte zich met name op het aantal geplande woningen, dat niet voldeed aan de kaders van het op dat moment geldende provinciaal beleid. Op grond hiervan heeft de gemeenteraad op 2 december 2014 besloten het bestemmingsplan niet vast te stellen en in plaats daarvan te laten onderzoeken of een aangepast bestemmingsplan opgesteld zou kunnen worden.

In overleg met de gemeente heeft de ontwikkelaar BPD Ontwikkeling bv het aantal te realiseren woningen in fase 3 en 4 teruggebracht tot maximaal 33. Tevens zijn afspraken gemaakt om de plancapaciteit elders in de gemeente te compenseren, zodat kan worden voldaan aan zowel het provinciaal als regionaal woningbouwbeleid. De afgesproken compensatie bestaat enerzijds uit het weghalen van planologische plancapaciteit voor 33 woningen verdeeld over twee andere locaties binnen de gemeente en anderzijds uit de sloop van 33 woningen in Lotbroek.

Plangebied

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden. Het plandeel waar de ontwikkeling van de 33 woningen plaatsvindt, is gelegen aan de noordwest kant van de gemeente Heerlen en wordt begrensd door de spoorlijn Heerlen-Geleen, de Terlindenweg, de Overbroekerstraat en de achterzijde van de woningen gelegen aan Overbroekerf, Julianastraat, Prinsenstraat en de achterzijde van de bedrijven gelegen aan de Verlengde Klinkertstraat.

De twee compensatielocaties bevinden zich elders in de gemeente. Het deelgebied Uterweg is gelegen aan de Uterweg, de Oude Brunsummerweg en de Heidserparklaan. Het deelgebied Akerstraat-Noord/Kouvenderstraat is gelegen in de oksel van deze twee wegen. Het betreft (met woningbouw bestemde) braakliggende gronden te midden van bestaande bebouwing.



Karakter van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Hoensbroek Zuid - Deelgebied Overbroek' is opgezet als gedetailleerd bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan 'Hoensbroek Zuid - Deelgebied Overbroek' wordt voor de gewenste afronding van de woonwijk een passend juridisch-planologisch kader gevormd.

Tevens is de bestemmingsplanprocedure aangegrepen om de in het verleden reeds verleende vrijstellingen voor de bouw van fase 1 en 2 en het nieuwe voetbalcomplex te vertalen in een bijpassende en actuele juridisch-planologische regeling, zodat het bestemmingsplan bijdraagt aan de wettelijk verplichte taak tot het actualiseren van bestemmingsplannen.

Stand van zaken procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 13 juli 2016 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Er is 1 zienswijze ontvangen. De indiener van de zienswijze is op 9 januari 2017 de mogelijkheid geboden deze zienswijze nader toe te lichten ten overstaan van de hoorcommissie van raadsleden. Reclamant zou aanvankelijk van deze mogelijkheid gebruik maken, maar heeft d.d. 6 januari jl. te kennen gegeven toch af te zien van deze mogelijkheid.

Met betrekking tot de ingediende zienswijze is een nota opgesteld (bijlage 2). De nota wordt eveneens als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen.

Kader

Het programma "Ruimtelijke Ontwikkeling";
De Stadsdeelvisie "Òs Gebrook";
De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Kernthema:

Herstructurering

Bevoegdheid

Het vaststellen van een bestemmingsplan betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad (art. 3.1 Wro).

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Reclamant ontvankelijk te verklaren in zijn zienswijze.
2. De zienswijzen van reclamant, conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Hoensbroek Zuid - Deelgebied Overbroek', ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan "Hoensbroek Zuid - Deelgebied Overbroek" zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met kenmerk NL.IMRO.0917.BP010302W000001-0401 en de ondergrond (o_NL.IMRO.0917.BP010302W000001-0401.dxf) vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1. *De zienswijze is correct en tijdig ingediend.*
2. *De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.*

De zienswijze betreft een civielrechtelijke aangelegenheid en raakt niet een goede ruimtelijke ordening. Met het bestemmingsplan Hoensbroek Zuid - Deelgebied Overbroek, wordt juist beoogd de bestaande situatie ruimtelijk goed af te ronden. In het bestemmingsplan wordt gemotiveerd aangegeven waarom de bestemmingswijziging noodzakelijk, wenselijk en aanvaardbaar is. Hiertegen richt de zienswijze zich niet.

De zienswijze en de reactie hierop is onderstaand verkort weergegeven. De uitgebreide samenvatting en beantwoording van de zienswijze is terug te vinden in bijlage 2 bij dit voorstel.

2.1. De zienswijze van Woonpunt

Zienswijze

Reclamant is het niet eens met het labelen van de 33 door haar gesloopte woningen in Lotbroek aan de realisatie van het bestemmingsplan "Hoensbroek Zuid - Deelgebied Overbroek" door een commerciële ontwikkelaar, een derde partij. Reclamant is van oordeel dat er aldus sprake is van ongerechtvaardigde verrijking aan de kant van de gemeente c.q. de commerciële ontwikkelaar en dienovereenkomstig verarming bij Woonpunt en stelt als direct belanghebbende dat haar financieel belang alsnog bij het besluit wordt meegewogen

Reactie gemeente

Reclamant motiveert dit bezwaar niet met een beroep op de eventuele strijd met een goede ruimtelijke ordening, maar met een beroep op de volgens haar ongerechtvaardigde verrijking aan de kant van de gemeente c.q. van de

ontwikkelaar van de te realiseren woningen in het bestemmingsplan Hoensbroek Zuid - Deelgebied Overbroek. Dit laatste betreft een civielrechtelijke aangelegenheid en raakt niet een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijze van de Woonpunt geeft geen aanleiding het onderhavig bestemmingsplan aan te passen.

3. Het bestemmingsplan voorziet in een actueel en passend planologisch kader voor de geplande afronding van de woonwijk Overbroek.

Realisatie van de gewenste afronding is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan voorziet wel in een passend planologisch kader en maakt het mogelijk om de wijk af te ronden.

4. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Dit bestemmingsplan is voor wat betreft het reeds gerealiseerde gedeelte van het plangebied aan te merken als een beheerplan, aangezien enkel de bestaande situatie op grond van de in het verleden verleende vrijstellingen is overgenomen. Daarnaast maakt het bestemmingsplan de bouw van maximaal 33 woningen mogelijk. Deze ontwikkeling is aan te merken als bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient daarom een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat er geen noodzaak is tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Tegenargumenten

n.v.t.

Kosten en dekking

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn afgedekt binnen de vastgestelde grondexploitatie Overbroek (project 194).

Communicatie

De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal in het gemeenteblad (GVOP), in de Nederlandse Staatscourant en op de gemeentelijke website verschijnen. De officiële bekendmaking is tevens te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl

Het vastgestelde bestemmingsplan is vanaf de datum van ter inzage legging, digitaal te raadplegen op het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van gemeente Heerlen via www.ruimtelijkeplannen.heerlen.nl

Evaluatie

N.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

Vaststelling

Ingevolge artikel 3.8 van de Wro beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De vaststelling door de gemeenteraad vindt zo spoedig

mogelijk terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan plaats. De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien voor de raadsvergadering van 22 februari 2017.

Gedurende de terinzageleggingstermijn van 6 weken kunnen degenen die (tijdig) zienswijzen hebben ingediend en degenen die zich niet kunnen vinden in de ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerde wijziging in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Hoensbroek Zuid - Deelgebied Overbroek", bestaande uit regels, verbeelding en toelichting;
2. Geanonimiseerd zienswijzennota bestemmingsplan "Hoensbroek Zuid - Deelgebied Overbroek".

Burgemeester en wethouders van Heerlen

Heerlen

er,
el

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 januari 2017, registratienummer BWV-17002405;

gezien het advies van de raadscommissie voor Ruimelike Ontwikkeling;

besluit:

1. Reclamant ontvankelijk te verklaren in zijn zienswijze.
2. De zienswijzen van reclamant, conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Hoensbroek Zuid - Deelgebied Overbroek', ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan "Hoensbroek Zuid - Deelgebied Overbroek"

pagina 6/7

zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met kenmerk NL.IMRO.0917.BP010302W000001-0401 en de ondergrond (o_NL.IMRO.0917.BP010302W000001-0401.dxf) vast te stellen.

4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad der gemeente Heerlen van 22 februari 2017.

de griffier,

de voorzitter,

T.W. Zwemmer

R.K.H. Krewinkel