

Heerlen

voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:
5 juni 2013

Registratienummer:
BWV-13000144

Agendapunt:
5

Heerlen,
23 april 2013

Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Overbroekerstraat 110'.

Inleiding/aanleiding

Aan de Overbroekerstraat 110 te Hoensbroek lag een oude boerderij met bedrijfswoning. In het vigerende bestemmingsplan 'Kasteel Hoensbroek' heeft de locatie een agrarische bestemming met een bijbehorende stankcirkel agrarisch bedrijf met een doorsnede van ca. 150 meter.

Deze stankcirkel vormt een belemmering voor het realiseren van een deel van het bouwplan 'Overbroek' van Nouville Ontwikkeling. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan worden de agrarische bestemming en bijbehorende stankcirkel vervangen door de bestemmingen wonen-vrijstaand, tuin en agrarisch met waarden.

Door het weghalen van de stankcirkel wordt aangesloten bij de feitelijke situatie en één van de belemmeringen, die in de weg staan aan de realisatie van 'Overbroek' weggenomen. Hierdoor is bovendien uitgesloten dat er nog een agrarisch bedrijf op de locatie kan worden gevestigd.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 januari 2011 kenbaar gemaakt in principe in te stemmen met de beoogde bestemmingsplanwijziging.

Omschrijving van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Overbroekerstraat 110 en betreft de kadastrale percelen Heerlen, sectie V, nummers 1543, 2648, 2649 (ged.) en 2651 (ged.). Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door bijbehorende weilanden, die zich uitstrekken tot aan de overkluisde Caumerbeek. Ten westen van het plangebied liggen enkele woningen en ten oosten de wijk Nieuw Lotbroek. Zuidelijk van het plangebied ligt het bouwterrein, waar de nieuwe wijk Overbroek wordt gerealiseerd.



Bestemmingsplan

Het voorliggend ontwerp bestemmingsplan voldoet aan de eisen die de relevante wet- en regelgeving daar aan stelt. Het plan is opgesteld conform de geldende vormvereisten.

Het plan is getoetst aan de milieutechnische aspecten bodem, geluid, lucht, bedrijven en externe veiligheid en de ruimtelijke aspecten archeologie, verkeer en parkeren. Hieruit is gebleken dat er geen belemmerende factoren aanwezig zijn om de bestemmingsplanwijziging door te voeren.

Stand van zaken procedure

Op 18 december 2012 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan geaccordeerd. Op 9 januari 2013 is het plan aan de vooroverleginstanties toegezonden. In dit kader zijn 5 reacties ontvangen. Deze instanties hadden geen inhoudelijke opmerkingen op het plan. Het verslag van de vooroverlegreacties is terug te vinden in bijlage 2.

Het ontwerp heeft daarnaast van 10 januari 2013 tot en met 20 februari 2013 ter inzage gelegen ten behoeve van zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Tijdens de hoorzitting op 3 april 2013 hebben reclamanten hun zienswijze mondeling kunnen toelichten. Eén reclamant heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Het verslag van de hoorcommissie is als bijlage bijgevoegd.

Kernthema:

Het vaststellen van bestemmingsplannen is onderdeel van het kernthema Fysieke Leefomgeving.

Bevoegdheid

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Voorstel

- 1a. Alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen;
- 1b. De door het Ministerie van Defensie ingediende zienswijzen gegrond te verklaren en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen.
- 1c. De door de heer van Wersch ingediende zienswijze ongegrond te verklaren.
- 1d. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Overbroekerstraat 110", zoals vervat in de bij dit besluit behorende vastgestelde verbeelding, regels en toelichting met identificatiecode NL.IMRO.0917.BP010600W000001-0401 en ondergrond o_NL.IMRO.0917.BP010600W000001-0401.dxf d.d. 15-04-2013.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1a.1 De zienswijzen zijn ingediend en door de gemeente ontvangen gedurende de periode dat het bestemmingsplan "Overbroekerstraat 110" als ontwerp ter inzage heeft gelegen.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk.

1b.1 De zienswijze van het Ministerie van Defensie merkt terecht op dat een vrijwaringszone t.b.v. een straalpad niet is opgenomen in het ontwerpplan. Ten noorden van het plangebied is immers een straalpad gelegen. Om te voorkomen dat Defensie gehinderd wordt bij haar activiteiten, dient een straalpad te worden voorzien van een vrijwaringszone van 100 meter breedte aan weerszijden. In deze vrijwaringszone wordt de maximale hoogte van de bebouwing beperkt tot 20 meter.

Dit is nu opgenomen in het voorliggend plan.

1c.1 Het voorliggende plan veroorzaakt echter geen negatief effect op de omgeving, omdat de bebouwingsmogelijkheden in het voorliggende plan kleiner zijn dan in het vigerende plan.

De zienswijze van de heer van Wersch beschrijft het negatieve effect dat het bestemmingsplan op de omgeving heeft en hij merkt op dat het plan kan leiden tot planschade. Mogelijk dat de geplande ontwikkeling Overbroek wel de door de heer van Wersch beschreven effect op de omgeving heeft. Hiervoor dient echter nog een aparte bestemmingsplanwijziging te worden doorlopen en is nu derhalve niet aan de orde.

Het aspect planschade dient te worden afgehandeld in een separate procedure, waarbij een onafhankelijke expert beoordeelt of er wel sprake is van planschade.

De uitgebreide reactie op de zienswijzen treft u aan in bijlage 3.

1d.1 Door wijziging van de bestemming wordt aangesloten bij de feitelijke situatie.

De locatie is bebouwd met een (burger)woning en wordt als zodanig gebruikt. De eigenaar van het perceel wenst de agrarische bestemming te amoveren en de bestemming in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie. Aangezien het een legale bestaande situatie betreft kan dit niet worden geweigerd.

Door aanpassing van de bestemmingen aan de feitelijke situatie ontstaat er ook voor de toekomst een beter handhaafbare situatie op het gebied van bedrijvigheid en hiermee gepaard gaande overlast in het buitengebied.

1d.2 De bestemmingsplanwijziging komt daarnaast ten goede aan de geplande ontwikkeling "Overbroek".

De stankcirkel vormde een belemmering voor de realisatie van een deel van de ontwikkeling "Overbroek". Door het voorliggend bestemmingsplan wordt deze belemmering weggenomen.

Vanuit bestuurlijk opzicht en contractueel zijn wij geboden alle medewerking te verlenen.

2.1 Er is geen sprake van een bouwplan in de zin artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en dus is een exploitatieplan niet verplicht.

Artikel 6.2.1 Bro is niet van toepassing omdat sprake is van gedeeltelijke verbouw van een gebouw voor andere doeleinden (agrarisch) in slechts één (i.p.v. minimaal 10) woning.

Desondanks zijn er wel afspraken gemaakt over kostenverhaal: in de exploitatieovereenkomst voor de ontwikkeling "Overbroek" wordt door de initiatiefnemer een bijdrage betaald voor interne en externe kosten van de gemeente

voor planvoorbereiding. Daarnaast is er een overeenkomst 'verhaal planschade' gesloten met Nouville Ontwikkeling ten behoeve van dit bestemmingsplan.

Tegenargumenten

n.v.t.

Kosten en dekking

De kosten die het gevolg zijn van de voorgenomen functiewijziging maken onderdeel uit van de destijds met Nouville Ontwikkeling gesloten exploitatieovereenkomst voor het woongebied 'Overbroek'. Daarnaast is met Nouville Ontwikkeling is een overeenkomst verhaal planschade gesloten, waarin is vastgelegd dat Nouville Ontwikkeling de eventueel uit de bestemmingsplanwijziging voortvloeiende planschade volledig aan de gemeente zal compenseren.

Communicatie

Het raadsbesluit zal bekend worden gemaakt via de gebruikelijke kanalen (Staatscourant, Weekblad Parkstad, gemeentelijke website, landelijk webportaal). Aangezien het plan gewijzigd is vastgesteld zal publicatie van dit besluit plaatsvinden 6 weken na het nemen van het besluit.

Evaluatie

n.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

Na vaststelling zal het raadsbesluit gepubliceerd worden en begint de beroepstermijn (zes weken) te lopen. Indien geen beroep wordt ingediend treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn in werking.

Bijlagen meegezonden

n.v.t.

Bijlagen ter inzage

1. Bestemmingsplan 'Overbroekerstraat 110', bestaande uit regels, verbeelding en bijbehorende toelichting, ondergrond en 5 bijlages.
2. Verslag vooroverleg
3. Verslag zienswijzen
4. Verslag hoorcommissie

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. C.L.A.F.M. Bruls

dr. P.F.G. Depla

Heerlen

pagina 5/5

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2013;

registratienummer BWV-13000144;

gegeven de agendering door het Presidium;

gehoord het advies van de raadscommissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling;

besluit:

- 1a. Alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen;
- 1b. De door het Ministerie van Defensie ingediende zienswijzen gegrond te verklaren en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen.
- 1c. De door de heer van Wersch ingediende zienswijze ongegrond te verklaren.
- 1d. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Overbroekerstraat 110", zoals vervat in de bij dit besluit behorende vastgestelde verbeelding, regels en toelichting met identificatiecode NL.IMRO.0917.BP010600W000001-0401 en ondergrond o_NL.IMRO.0917.BP010600W000001-0401.dxf d.d. 15-04-2013.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad der gemeente Heerlen van 5 juni 2013

plv. griffier

voorzitter



