

Heerlen

VOORSTEL

college van burgemeester en wethouders

Datum collegevergadering:

Registratienummer:

Onderwerp:

Wijzigingsplan Schelsberg

Auteur:

Mark Linders

Voorstel:

1. Het wijzigingsplan Schelsberg, met IMRO identificatienummer NL.IMRO.0917.BP020300W000002-0401 en ondergrond (o_ NL.IMRO.0917.BP020300W000002-0401.dxf) conform de bijgevoegde stukken gewijzigd vast te stellen.

Domein Ruimte - Team
Beleid Ruimte

Telefoonnummer:

045 560 4468

Mede-auteur:

Openbaarheid:

Openbaar

Ambt. Opdrachtgever:

Domein Ruimte -
Teamleider Beleid Ruimte

Portefeuillehouder:

A. Damen

Parafenbesluit: Nee

Begrotingswijziging: Nee

Persbericht: Nee

Prot. Act. Info. Plicht: Nee

Onderwerp

Wijzigingsplan Schelsberg

Inleiding/aanleiding

Op de percelen gelegen aan de Schelsberg huisnummer 208 t/m 214 geldt op dit moment het bestemmingsplan "Heerlerheide Zuid". De bewuste percelen hebben op grond van dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf" met een nadere (functie) aanduiding "Bedrijfswoning". In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om voor deze percelen de bestemming "Bedrijf" te wijzigen in de bestemming "Wonen".

Bij de gemeente Heerlen is op 5 november 2019 het verzoek ingediend om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid.

Instrument wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid mag geen structurele wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk maken. De onderliggende bestemming (Bedrijf met bedrijfswoning) blijft gelden tot van de wijziging gebruik is gemaakt.

De wijzigingsbevoegdheid wordt via het moederplan (bestemmingsplan Heerlerheide Zuid) aan het college van burgemeester en wethouders gegeven.

Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat het college van burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging van het ontwerpbesluit het definitieve besluit moeten nemen. Daarna is het mogelijk om beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen.

Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan (moederplan). Door de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de gemeente Heerlen, in het stadsdeel "Heerlerheide". Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de woning gelegen aan de Schelsberg 216, aan de oostzijde door de woningen gelegen aan de Huyn van Rodenbroeckstraat, aan de zuidzijde door de woning gelegen aan Schelsberg 206 en aan de westzijde door de Schelsberg.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode cirkel weergegeven:



Weergave plangebied.

Stand van zaken procedure

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft gedurende zes weken- t/m 10 maart 2021-voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende de termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft het college het verzoek gekregen om op het perceel Schelsberg 208 het besluitvlak van de plankaart behorende bij het wijzigingsplan Schelsberg te wijzigen. De wijziging houdt in dat de bestemming "Wonen" over het gehele perceel Schelsberg 208 zal gelden en niet zoals in het ontwerp wijzigingsplan enkel op het voorste gedeelte van het perceel. Met toepassing van artikel 3.9a Wro dient het wijzigingsplan binnen 8 weken na de termijn van tervisielegging van het ontwerp-wijzigingsplan vast te worden gesteld.

Wijzigingsplan

Een wijzigingsplan dient te voldoen aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria van de wijzigingsbevoegdheid. Krachtens artikel 4.4 van de planvoorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Heerlerheide Zuid" kan het college van burgemeester en wethouders de bestemming "Bedrijf", voor percelen met een bedrijfswoning zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", wijzigen in de bestemming "Wonen" met in achtneming van de daarbij behorende regels met dien verstande dat:

a. het aantal woningen niet mag toenemen:

Via dit wijzigingsplan worden de drie bestaande bedrijfswoningen omgevormd naar drie reguliere woningen. Er vindt per saldo geen toevoeging plaats van het aantal woningen.

b. de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek geschikt is geacht:

In het plangebied zijn de drie bestaande woningen gelegen, gerealiseerd in de 1ste helft van de vorige eeuw en sinds die tijd in gebruik als woning. In het bodemrapport d.d. 10 september 2020 met kenmerk SWNL 026583, locatie code HL091704993 blijkt dat -voor wat de bodemaspecten betreft- geen belemmeringen bestaan voor het huidige gebruik van de locatie en de voorgenomen wijziging van de bestemming. De aangetroffen gehalten zijn dermate laag dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk is. Gezien deze

gegevens kan worden geconstateerd dat de bodem geschikt is de beoogde functie "wonen". Het bodemonderzoek is als bijlage opgenomen.

c. er geen sprake is van overige milieu hygiënische belemmeringen:

In het moederplan "Heerlerheide Zuid" is in hoofdstuk 4 per omgevingsaspect aangegeven of er milieu hygiënische belemmeringen bestaan. Hier volgt uit dat voor dit wijzigingsplan geen milieu hygiënische belemmeringen bestaan.

d. de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet wordt belemmerd:

Op circa 200m. van gemeten vanaf de uiterste grens van het plangebied bevindt zich een het dichtstbij gelegen bedrijf. Gezien de ruime afstand en het karakter van het bewuste bedrijf (autoverkoop) zal de bedrijfsvoering van het bewuste bedrijf niet worden geschaad.

Kader

Programma Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Stedelijke vernieuwing (VHROSV)

Kernthema

Ruimtelijke ordening

Bevoegdheid

Het vaststellen van een wijzigingsplan betreft een collegebevoegdheid (artikel 4.4. bestemmingsplan Heerlerheide Zuid).

Voorstel

1. Het wijzigingsplan Schelsberg", met IMRO identificatienummer NL.IMRO.0917.BP020300W000002-0401 en ondergrond (o_ NL.IMRO.0917.BP020300W000002-0401.dxf) conform de bijgevoegde stukken gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 Door het vaststellen van het wijzigingsplan wordt tegemoet gekomen aan het verzoek om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'

De gemeente Heerlen wil medewerking verlenen om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie en de bestemming 'Wonen' aan deze woningen toe te kennen.

1.2 Er wordt voldaan aan de voorwaarden om de wijzigingsmogelijkheid toe te mogen passen.

De wijziging voldoet aan de voorwaarden die benoemd zijn in de regels van artikel 4.4 van het moederplan Heerlerheide Zuid. Het aantal woningen neemt immers niet toe, de bodem geschikt is voor het gebruik als wonen, er geen milieu-hygiënische belemmeringen en de wijziging van het gebruik vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

1.3 Door het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen volledig wordt recht gedaan aan de feitelijke situatie.

In het ontwerp wijzigingsplan is uitgegaan van een kleinere woonbestemming op het perceel gelegen aan de Schelsberg 208, omdat de eigenaren de thans nog vigerende

bedrijfsbestemming op het achterste gedeelte van het perceel wilde behouden. Na beraadslaging met hun juridische adviseur hebben de eigenaren gekozen voor een woonbestemming voor het gehele perceel. De aanpassing van wijzigingsplan is ondergeschikt en heeft geen negatieve gevolgen voor de omgeving.

Tegenargumenten

N.v.t.

Kosten en dekking

Het vaststellen van dit wijzigingsplan heeft geen financiële gevolgen voor de begroting (er worden enkel interne ambtelijke uren ingezet).

Communicatie

De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. In dit stadium zal de bekendmaking 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 vaststellingsbesluit en het wijzigingsplan zullen gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage worden gelegd. Daarna treedt het plan in werking.

Ook kan het plan digitaal worden ingezien via het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl.

Evaluatie

N.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

Vaststelling

Het vaststellen van een wijzigingsplan betreft een collegebevoegdheid (artikel 4.4. bestemmingsplan Heerlerheide Zuid). Na de vaststelling door het college vindt zo spoedig mogelijk terinzagelegging van het wijzigingsplan Schelsberg plaats. Gedurende de terinzageleggingstermijn van 6 weken kunnen diegenen die (tijdig) zienswijzen hebben ingediend en diegenen die zich niet kunnen vinden in de ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan doorgevoerde wijziging in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Het wijzigingsplan Schelsberg.