

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
19 januari 2021

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Onderwerp

Bestemmingsplan Spoorsingel 42-46C

Vergaderdatum:
24 februari 2021

Registratienummer:
BWV-20000904

Agendapunt:

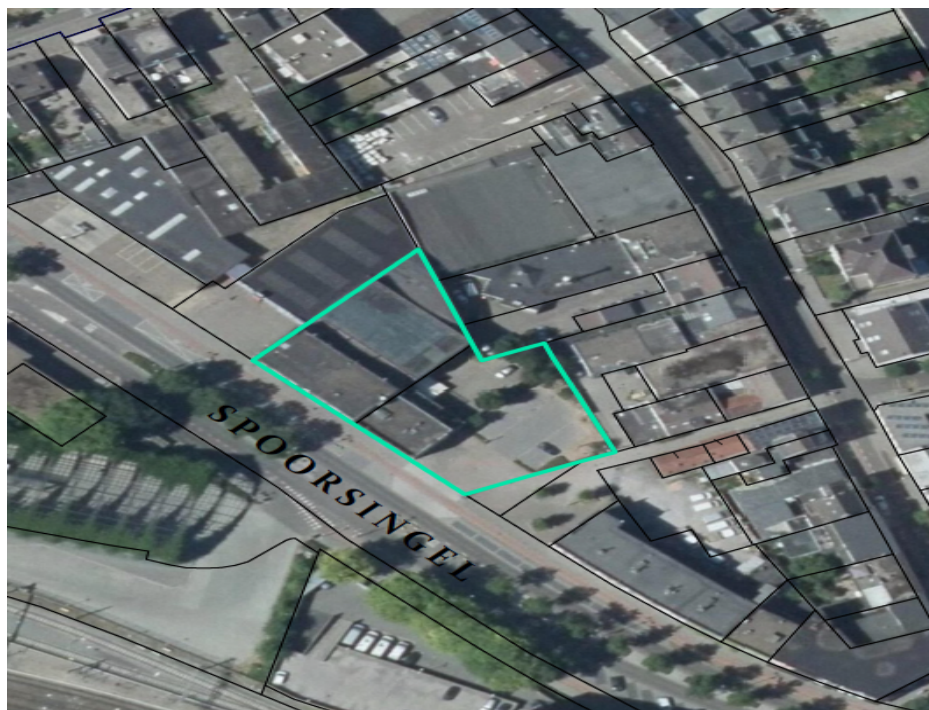
Inleiding/aanleiding

In de vergadering van 27 februari 2019 (BWV-19003550) heeft de gemeenteraad van Heerlen besloten Basisschool Tarcisius en de Catharinaschool, dislocatie Oude Lindestraat, te herhuisvesten in de voormalige HTS Bekkerveld 30. Daarmee worden verschillende ruimtelijke problemen op de afzonderlijke locaties opgelost. De locatie aan het Bekkerveld was eigendom van woningcorporatie Wonen Limburg. Om de herhuisvesting van de scholen mogelijk te maken heeft de gemeente Heerlen de voormalige HTS gekocht van Wonen Limburg. Wonen Limburg heeft in ruil daarvoor gronden van de gemeente aan de Burgemeester Gijzelslaan en de Spoorsingel gekocht met de bedoeling om daar woningen te bouwen. Beide locaties doorlopen separate ontwikkelingstrajecten. Dit voorstel heeft betrekking op de locatie aan de Spoorsingel.

De locatie aan de Spoorsingel betreft het voormalige "Sporthotel" aan de Spoorsingel 42-46C. Deze locatie is jarenlang in de regionale woningprogrammering opgenomen, maar is nooit in ontwikkeling gebracht. De aanwezige gebouwen lagen er verwaarloosd bij en vormden geen visitekaartje voor de stad. Een herontwikkeling is daarom zeker wenselijk. Met Wonen Limburg is contractueel afgesproken dat deze gronden vrij van bebouwing worden opgeleverd en dat de corporatie ter plaatse maximaal 20 woningen in de sociale huursector realiseert. De realisatie van deze woningen past niet in het geldende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

Plangebied

Het plangebied is gesitueerd ter plaatse van het inmiddels gesloopte Sporthotel aan de Spoorsingel 42-46C. Op onderstaande afbeelding is de plangrens van het project weergegeven.



Weergave plangebied.

Bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Het is opgesteld conform de daarvoor geldende vormvereisten en de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Het initiatief om hier 20 woningen te bouwen past in de beleidskaders die van toepassing zijn op dit initiatief. Het betreft hier met name het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, de Structuurvisie Heerlen 2035 en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Het initiatief is getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Daartoe zijn een vormvrije m.e.r.(milieueffectrapportage)-beoordeling en diverse onderzoeken uitgevoerd op het gebied van bodem, geluid, stikstof, economische behoefte en externe veiligheid. Uit deze onderzoeken blijkt uit dat er geen belemmeringen zijn, die aan de uitvoering van dit plan in de weg staan.

Stand van zaken procedure

Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken, van 22 september tot en met 2 november 2020, voor eenieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn géén zienswijzen ontvangen.

Kader

Meerjarig Bestuurlijk Programma 2019-2022

Kernthema:

Centrum

Bevoegdheid

Het vaststellen van een bestemmingsplan betreft een raadsbevoegdheid (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Spoorsingel 42-46C', zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen, met kenmerk NL.IMRO.0917.BP031200W000004-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917031200W000004-0401.dwg) gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

- 1.1. *Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een deel van de ambities voor het centrum van Heerlen te realiseren.*
Het bestemmingsplan biedt de ruimte om de sinds jaren voorgenomen woningbouwontwikkeling op deze plek te realiseren. Zodoende wordt de ruimtelijke kwaliteit van dit gedeelte van het centrum van Heerlen verbeterd. Nadat het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld en na het van kracht worden van de noodzakelijke vergunningen kunnen de woningen worden gebouwd.
- 1.2. *Het bestemmingsplan is uitvoerbaar.*
De geplande woningbouw is in overeenstemming met de geldende beleidsuitgangspunten. Daarnaast zijn er geen belemmeringen op het gebied van bodem, geluid, stikstof, externe veiligheid, of enig ander omgevingsaspect. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Hieruit wordt afgeleid dat omwonenden geen bezwaren hebben tegen het bestemmingsplan.
- 1.3. *Het bestemmingsplan is gewijzigd om duidelijke garanties te bieden voor sociale woningbouw.*
Dit bestemmingsplan is opgesteld om 20 woningen in de sociale huursector te realiseren. Het is mogelijk in het bestemmingsplan vast te leggen dat ook enkel sociale huurwoningen worden gebouwd. Bij het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan is hier niet voor gekozen. Juridisch is het namelijk niet mogelijk om op deze locatie, na vaststelling van voorliggend plan, een vergunning aan te vragen voor andere woningen dan sociale huurwoningen. Dit zou in strijd zijn met de te hanteren parkeernormen. In het kader van lopende subsidietrajecten wordt gevraagd naar duidelijk zichtbare garanties dat daadwerkelijk sociale woningbouw wordt gerealiseerd. In afstemming met Wonen Limburg wordt daarom voorgesteld om het plan gewijzigd vast te stellen, door in de regels op te nemen dat hier enkel sociale woningbouw kan plaatsvinden.
- 2.1. *Het gemeentelijk kostenverhaal is anderszins verzekerd.*
Het bestemmingsplan maakt de bouw van 20 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. Het gemeentelijk kostenverhaal is anderszins verzekerd, omdat het kostenverhaal is verdisconteerd in de verkoop van de gronden aan Wonen Limburg.

Tegenargumenten en risico's

n.v.t.

Kosten en dekking

Het vaststellen van het bestemmingsplan kost € 35.000,-- Dit bedrag wordt afgedekt uit kostenplaats 60810000 Haalbaarheidsplannen (project 90995).

Begroot	195.000
Geboekt tot voorstel	138.667
Verplichtingen	-
Saldo	56.333
Voorstel	35.000
Eindsaldo	26.333
Reserveringen	

Communicatie

De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. In dit stadium zal de bekendmaking in het gemeenteblad (GVOP), in de Nederlandse Staatscourant verschijnen. Deze officiële bekendmaking zijn te raadplegen via de gemeentelijke website of via www.officielebekendmakingen.nl.

Het bestemmingsplan zal gedurende 6 weken bij de infobalie in de Publiekshal ter inzage worden gelegd. Ook kan het plan digitaal worden ingezien via het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl.

Evaluatie

n.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

Op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na de vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan zo snel mogelijk ter inzage gelegd. Gedurende de terinzageleggingstermijn van 6 weken kan beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State door:

- belanghebbenden die op tijd een zienswijzen hebben ingediend;
- belanghebbenden aan wie niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingediend.

De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien voor de raadsvergadering van 24 februari 2021.

Bijlagen

1. Het bestemmingsplan 'Spoorsingel 42-46 C', bestaande uit regels, verbeelding, toelichting en bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de gemeentesecretaris a.i.
L. Schouterden

de burgemeester,
drs. R. Wever

Dit voorstel is digitaal ondertekend en is daarom niet voorzien van handtekeningen.

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 januari 2021
registratienummer BWV-20000904;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Wever