

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Heerlen,

Vergaderdatum:

Onderwerp

bestemmingsplan 'Benzenrade 32'

Registratienummer:
BWV-22001972

Agendapunt:

Inleiding/aanleiding

Algemeen

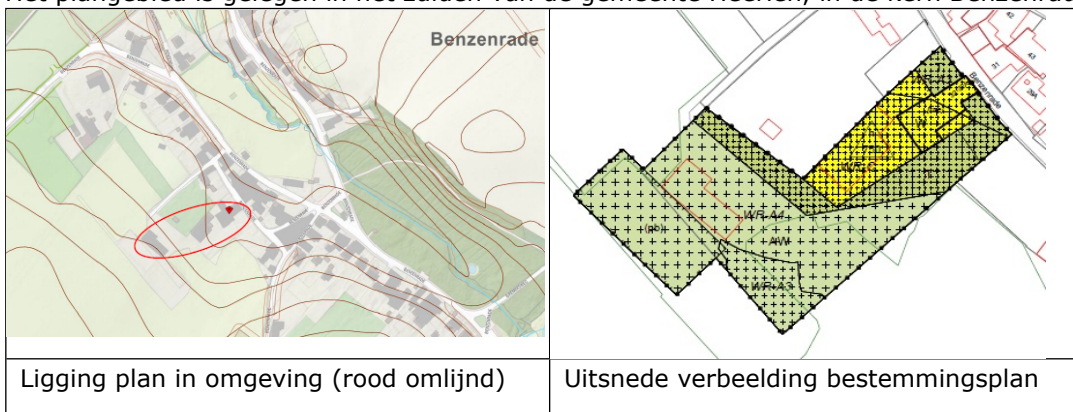
Op de locatie Benzenrade 32 en 32a te Heerlen ligt een agrarisch bedrijf met 2 bedrijfswoningen. Het bedrijf wordt op dit moment als paardenhouderij geëxploiteerd. Op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer mogen 49 paarden worden gehuisvest en is de opslag van mest, hooi stro en de stalling van machines en werktuigen toegestaan.

De eigenaar heeft het voornemen om het agrarisch bedrijf te beëindigen en de locatie te gaan gebruiken voor reguliere woondoeleinden met twee woningen. De bestaande schuur en de paardenbak op het achterterrein zullen in stand blijven ten behoeve van het hobbymatig houden van maximaal 2 paarden. De gemeente heeft dit voornemen beoordeeld en als kansrijk aangemerkt.

Op grond van het op dit moment ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld door de raad van de gemeente Heerlen d.d. 27.11.2019) is het perceel bestemd als 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' en 'Waarde cultuurhistorie'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' staat op deze locatie geen reguliere woningen toe. Om uitvoering te kunnen geven aan het initiatief heeft de eigenaar van het perceel bijgevoegd bestemmingsplan laten opstellen ten behoeve van het doorlopen van de bestemmingsprocedure om de strijdigheid op te heffen.

Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de gemeente Heerlen, in de kern Benzenrade.



Beleidsmatige en omgevingsaspecten

Wonen

De omvorming van een bedrijfswoning in een reguliere woning wordt in het woonbeleid gezien als het toevoegen van een nieuwe woning aan de woningvoorraad. De Structuurvisie Wonen Zuid Limburg bepaalt dat het toevoegen van een woning aan de woningvoorraad dient te worden gecompenseerd. Op basis van de notitie 'Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning bij duurzame bedrijfsbeëindiging' geldt dat deze compensatie niet aan de orde is wanneer er sprake is van een duurzame beëindiging van de bedrijfsvoering op een locatie waarbij de reeds aanwezige woonfunctie behouden blijft. Aanvullende voorwaarde is dat er daarbij geen sprake mag zijn van een uitbreiding van de woonfunctie in aantal woningen. Dit is i.c. niet het geval, waardoor de ontwikkeling in het woonbeleid past.

Akoestiek

Gezien de grote afstanden tussen het plangebied en de autowegen (A76 en N281) en de gebiedsontsluitingsweg (J.F. Kennedylaan) en het 30-km/u regime in Benzenrade vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Water

Het bouwvlak wordt verkleind en per saldo neemt het verharde/bebouwde oppervlak met ca. 50 % af. Hierdoor wordt ter plaatse het infiltrerend vermogen van de grond vergroot. Er verandert niets ten aanzien van de huidige wijze van afvoer van het afval- en hemelwater van de overige bestaande bebouwing en verharding.

Bodem

Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is een verkennend bodemonderzoek en zijn twee aanvullende bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het geplande gebruik van de locatie.

Ecologie, flora en fauna

Dit bestemmingsplan voorziet het wijzigen van een agrarische bedrijfslocatie in een reguliere woonfunctie. Hierdoor nemen de activiteiten die leiden tot de emissie van stikstof af. De bestemmingsplanwijziging heeft dan ook geen significante effecten op de nabij gelegen Natura 2000 gebieden.

In het deel van het plangebied dat de agrarische bestemming houdt en waar geen wijzigingen zijn voorzien, zijn waarnemingen gedaan van beschermde soorten flora en fauna. Omdat de gebruiksmogelijkheden hier niet wijzigen is er geen sprake van een eventuele verstoring.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect ecologie, flora en fauna geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Bedrijvigheid

Het omzetten van de agrarische bestemming naar regulier wonen betekent de toevoeging van een gevoelige bestemming en dit kan van invloed zijn op de bedrijfsvoering van omliggende bestaande bedrijven. Het dichtstbij gelegen bedrijf, een kleinschalige horecagelegenheid, ligt op ca. 225 meter afstand. Gezien deze afstand en andere dichterbij dit bedrijf gelegen woningen vormt de omzetting naar de bestemming wonen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van deze horecagelegenheid.

Stand van zaken procedure

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 1 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Kader

Het in procedure brengen van het onderhavige bestemmingsplan past binnen het Meerjarig Bestuurlijk Programma 2019-2022.

Het bestemmingsplan draagt bij aan de gewenste ontwikkeling om de woon- en leefkwaliteit in buurten en wijken te verbeteren. De omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming levert, door de vermindering van de belasting van het milieu, een positieve bijdrage op aan de woon- en leefkwaliteit in het buurtschap Benzenrade en omgeving.

Kernthema:

Ruimtelijke ontwikkeling

Bevoegdheid

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

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Benzenrade 32", met IMRO identificatienummer NL.IMRO.0917. BP030801W000002-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917. BP030801W000002-0401.dxf) conform de bijgevoegde stukken ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

- 1.1. De bestemmingsplanwijziging zorgt voor een beter woon- en leefklimaat ter plekke en in de omgeving.*

Het gebruik van de locatie voor regulier wonen heeft minder impact op de omgeving dan de nu nog toegestane agrarische bedrijfsactiviteiten. Zo zal de stikstofdepositie afnemen op de nabij gelegen Natura 2000 gebieden, zal het aantal verkeersbewegingen afnemen, zal er door het houden van veel minder paarden minder geur(over)last worden ervaren en wordt er minder bedrijfsmatig geluid geproduceerd.

- 2.1 Het wettelijk verplichte kostenverhaal (art. 6.12 Wro) is niet van toepassing.*

Het voorliggende bestemmingsplan betreft geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Er worden immers geen nieuwe woningen gebouwd. Derhalve is er geen verplichting voor de gemeente om het verhaal van de kosten te hebben verzekerd. De kosten voor de ambtelijke uren worden verhaald via de leges. Het bestemmingsplan is opgesteld voor rekening van de initiatiefnemer.

Tegenargumenten en risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

Het vaststellen van dit bestemmingsplan 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), 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. Het bestemmingsplan zal tevens gedurende 6 weken bij de infobalie in de publiekshal ter inzage worden gelegd. De initiatiefnemer wordt door de behandeld bestemmingsplanjurist geïnformeerd.

Evaluatie

Evaluatie vindt pas plaats na deze bestemmingsplanprocedure. Indien de gewenste ontwikkeling conform het plan is uitgevoerd is het pas mogelijk om evaluatie plaats te laten vinden.

Planning, procedure en uitvoering

Vaststelling

Ingevolge artikel 3.8 van de Wro beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na de vaststelling door de gemeenteraad vindt zo spoedig mogelijk terinzagelegging van het bestemmingsplan 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 ontwerpbestemmingsplan doorgevoerde wijziging in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien voor de raadsvergadering van 19 oktober 2022.

Bijlagen

Het bestemmingsplan "Benzenrade 32", bestaande uit regels, verbeelding, toelichting en bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de gemeentesecretaris a.i.
L. Schouterden

de burgemeester,
drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. registratienummer;

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. Weaver