

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Heerlen,
6 juli 2021

Vergaderdatum:

Onderwerp

het bestemmingsplan "Sportschool Jeugrubbenweg 20 Hoensbroek"

Registratienummer:
BWV-21001257

Inleiding/aanleiding

Algemeen

In het pand aan de Jeugrubbenweg 20 te Hoensbroek (perceel kadastraal bekend als gemeente Heerlen, sectie T, nummer 33, 180 en 187) is een sportschool gevestigd. Op grond van het op dit moment ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" (vastgesteld door de raad van de gemeente Heerlen d.d. 27.09.2017) zijn het pand en het bijbehorende perceel bestemd tot "Bedrijf". Binnen deze bestemming is het vestigen van een sportschool niet toegestaan.

Agendapunt:

De huidige eigenaren van de sportschool wensen deze te legaliseren, zodat een gedegen en toekomstbestendige bedrijfsvoering mogelijk is. Onze gemeente heeft aangegeven onder voorwaarden mee te willen werken aan de legalisering van de sportschool. Deze voorwaarden zijn:

- dat in voldoende parkeergelegenheid, conform de parkeernorm, op eigen terrein wordt voorzien;
- akoestisch onderzoek in het kader van een bestemmingswijziging aantoont dat beoogde functie op deze locatie geen probleem vormt.
- akoestisch onderzoek in het kader van het Activiteitenbesluit aantoont dat beoogde functie op deze locatie geen probleem vormt.
- een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd door de eigenaar/aanvrager dat aantoont dat beoogde functie op deze locatie geen probleem vormt.
- de bestemming Bedrijf (waaronder garagebedrijf) in de bestemming Recreatie (met de aanduiding sport) wordt gewijzigd.

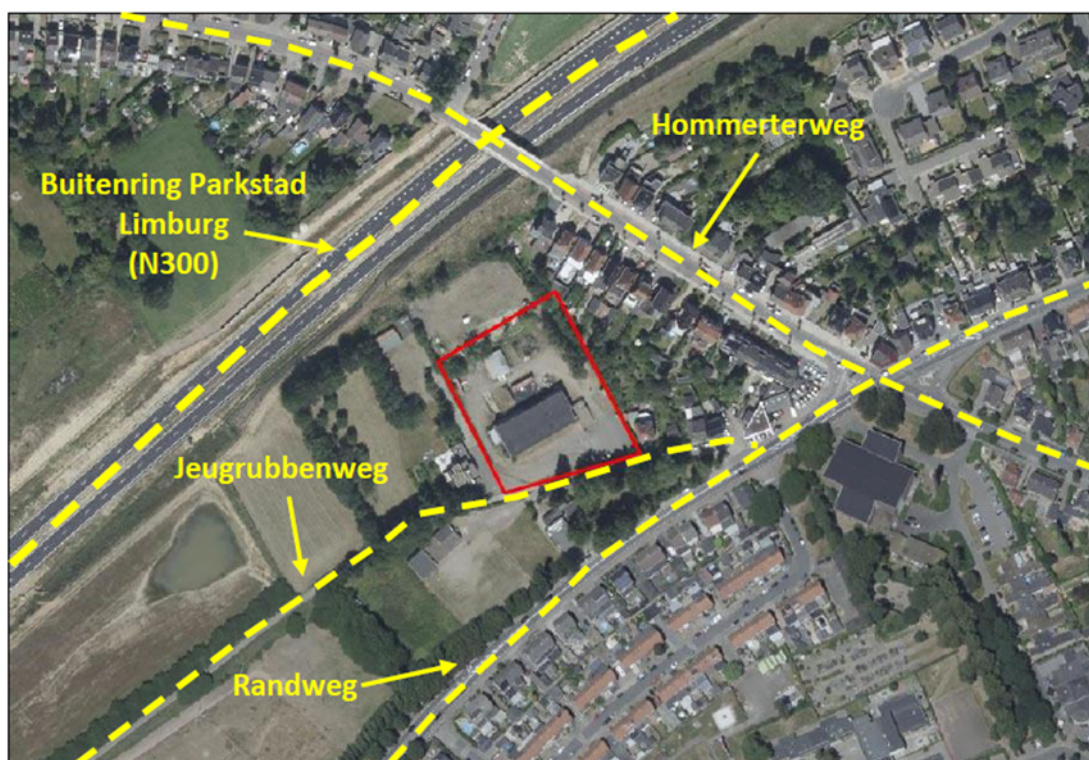
Het bestemmingsplan dat het gebruik als sportschool mogelijk maakt, ligt inmiddels voor. Daarin wordt aan alle door ons gestelde voorwaarden tegemoet gekomen. Wel is in plaats van voor de bestemming "Recreatie" met een aanduiding "Sport" gekozen voor een bestemming "Sport" met de aanduiding "Sportschool". Voor wat betreft het toegestane gebruik is er geen verschil tussen beide regelingen, maar de bestemming "Sport" past beter binnen de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening, de bijbehorende standaarden en onze wijze van bestemmen.

Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordwestelijke deel van de gemeente Heerlen. Het heeft een oppervlakte van circa 5.575 m² en is gesitueerd aan de Jeugrubbenweg 20 in het stadsdeel Hoensbroek. De Jeugrubbenweg wordt ontsloten via de Randweg, die ten zuiden van het plangebied gelegen is.

Ten oosten van het perceel is een aantal woningen gesitueerd (Jeugrubbenweg 10, 12 en 18). De dichtstbijzijnde woning is de woning op nummer 18. De oostelijke grens van het plangebied grenst direct aan de gronden behorende bij deze woning. Verder ten oosten liggen de woningen aan de Hommerterweg, die met de achtertuinen richting het onderhavige plangebied gericht zijn. Ten westen van het plangebied is eveneens een woning (Jeugrubbenweg 22) gelegen.

Op de onderstaande luchtfoto zijn de omliggende objecten, zoals in de voorgaande tekst beschreven, met een gele kleur weergegeven. Het plangebied is met een rode omlijning aangeduid.



Omgevingsaspecten

Vormvrije mer-beoordeling

Op grond van artikel 7.2, eerste lid, onder b van de Wet milieubeheer en artikel 7.19, eerste lid van de Wet milieubeheer moeten burgemeester en wethouders zich uitspreken over de vraag of deze activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben en mitsdien een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. Het nemen van dit besluit is in Heerlen gemandateerd. Uit deze beoordeling volgt dat vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

Akoestiek

Op grond van artikel 3.1, lid 1 Wro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan een afweging te worden gemaakt of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen van derden. Vanwege deze verplichting is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat met de aanwezigheid van de sportschool in de omgeving nog steeds sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

Water

Dit bestemmingsplan betreft uitsluitend een in pandige functiewijziging van een bestaand gebouw. Er wordt geen nieuwe bebouwing of oppervlakteverharding toegevoegd. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

Bodem

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

Ecologie, flora en fauna

Dit bestemmingsplan voorziet in een in pandige functiewijziging van een bestaand pand. Eventuele verbouwingsactiviteiten zullen uitsluitend in pandig plaatsvinden. Bovendien is geen sprake van langdurige leegstand, waardoor de kans op aanwezigheid van beschermde soorten nihil is. Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Handhaving

Het vaststellen van dit bestemmingsplan is een noodzakelijke stap om te komen tot legalisatie van deze sportschool.

Stand van zaken van de procedure

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 23 april 2021 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 Programma Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Stedelijke vernieuwing (VHROSV).

Kernthema:

Ruimtelijke ordening

Bevoegdheid

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

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Sportschool Jeugrubbenweg 20 Hoensbroek", met IMRO identificatienummer NL.IMRO.0917.BP010400W000003-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917. BP010400W000003-0401.dxf) conform de bijgevoegde stukken ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het voorliggende bestemmingsplan legaliseert het gebruik van het pand Jeugrubbenweg 20 als sportschool

Nadat het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld en in werking getreden, is de planologische belemmering voor het gebruik van het pand als sportschool opgeheven, waarbij tevens wordt voldaan aan alle door onze gemeente gestelde voorwaarden zoals de uit te voeren onderzoeken en het wijzigen van de bestemming "Bedrijf" in "Sport".

2.1 Wettelijk verplicht kostenverhaal (artikel 6.12 Wro) is niet aan de orde.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In algemene zin is in het voorliggende bestemmingsplan geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Daarmee kan worden geconcludeerd dat voor dit plan geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Tegenargumenten en risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

Het vaststellen van dit bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen voor de begroting (en 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 vastgestelde bestemmingsplan is vanaf de datum van ter inzage legging, digitaal te raadplegen op het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.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. 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 29 september 2021.

Bijlagen

Het bestemmingsplan "Sportschool Jeugrubbenweg 20 Hoensbroek", bestaande uit regels, verbeelding en toelichting.

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. 6 juli 2021 registratienummer BWV-21001257;

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