

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Heerlen,

Vergaderdatum:

Onderwerp

het bestemmingsplan 'Woningbouw Dr. Jaegersstraat'

Registratienummer:
BWV-22001958

Inleiding/aanleiding

Algemeen

De woningbouwcorporatie Wonen Limburg wenst aan de Dr. Jaegersstraat in Heerlen 13 rijwoningen te realiseren. Op de locatie is een gedeelte van het gebouw van de voormalige HTS afgebroken zodat ruimte ontstaat voor de bouw van deze woningen.

Agendapunt:

Situering plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dr. Jaegersstraat in Heerlen. Deze straat ligt ten zuiden van de binnenstad van Heerlen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Heerlen, sectie E, nummer 6654. De oppervlakte van het kadastrale perceel is 2.265 m².

De Dr. Jaegersstraat is een straat met hoofdzakelijk stadswoningen in de vorm van rijwoningen zonder voortuin. Binnen het plangebied stond voorheen een gedeelte van het voormalige HTS-schoolgebouw. De zuidzijde van het plan grenst aan de locatie van het Kindcentrum Bekkerveld.



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, zowel ter plaatse van de nieuwe woningen (inclusief de tuinen) als de bestaande woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Vanwege deze verplichting is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Er bestaan vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het voorliggende woningbouwplan, mits een geluidwerende voorziening wordt gerealiseerd en in stand gehouden. In artikel 4, lid 4.4 van de planregels is dit als - harde - voorwaarde opgenomen.

Water

Voor dit bouwplan is uitgebreid onderzoek naar het aspect waterhuishouding gedaan. Er is onder andere een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Het verhard oppervlak van het nieuwbouwplan is 1.925 m². Als bergingseis is 80mm aangehouden. Het door de initiatiefnemer ingediende plan voor de te realiseren waterberging voldoet aan de door onze gemeente gestelde inrichtings- en bergingseisen.

Bodem

Ter voorbereiding op de realisatie van het plan zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van de resultaten van die onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor de op deze locatie geplande woonfunctie.

Ecologie, flora en fauna

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Hierbij is onderzocht of er overtreding van wet- en regelgeving op het gebied van natuurbescherming plaatsvindt met de ontwikkeling van dit woningbouwproject. Het onderzoek heeft plaatsgevonden voor de sloop van het voormalige schoolgebouw.

Gelet op het ontbreken van ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd. Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden geldt overigens altijd en onverkort het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten.

Stand van zaken van de procedure

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 31 mei 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 Programma Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Stedelijke vernieuwing (VHROSV).

Het bestemmingsplan draagt bij aan de gewenste verbetering - door afstemming van de omvang van de woningvoorraad op de behoefte - van de woon- en leefkwaliteit in buurten en wijken. Bij dit project gebeurt door middel van sloop van een voormalig schoolgebouw en nieuwbouw op de vrij gekomen locatie.

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 "Woningbouw Dr. Jaegersstraat", met IMRO identificatienummer NL.IMRO.0917. BP030300W000010-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917.BP030300W000010-0401.dxf) conform de bijgevoegde stukken ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

- 1.1. *Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de geplande woningen aan de Dr. Jaegersstraat te realiseren.*

Nadat dit bestemmingsplan is vastgesteld en in werking getreden, heeft de initiatiefnemer, na verlening van een omgevingsvergunning, de mogelijkheid om de voorgenomen woningen te realiseren.

- 2.1 *Het wettelijk verplichte kostenverhaal (art. 6.12 Wro) is anderszins verzekerd.*

Het voorliggende plan maakt de realisatie van een 'aangewezen bouwplan' mogelijk. Er worden namelijk woningen gerealiseerd. Dit maakt dat de paragraaf 'Grondexploitatie' uit de Wro inzake het verplicht kostenverhaal van toepassing is. De vaststelling van een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal met betrekking tot de grondexploitatiekosten anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten aangaande de realisatie van het plan. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Tegenargumenten en risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

De kosten van het wijzigen van dit bestemmingsplan worden verhaald op de ontwikkelaar, per saldo verloopt dit budgettair neutraal en heeft dit geen gevolgen voor de begroting.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten aangaande de realisatie van het plan. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

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.

De initiatiefnemer wordt via de gemeentelijk projectleider geïnformeerd.

Evaluatie

Evaluatie zal niet in het kader van deze bestemmingsplanprocedure plaatsvinden.

Na de realisatie van de woningen zal dit in het kader van het Programma Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Stedelijke vernieuwing gebeuren.

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 "Woningbouw Dr. Jaegersstraat", bestaande uit regels, verbeelding en toelichting.

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