

ONDERWERP: Bestemmingsplan '12 appartementen Heerlenseweg'
Raadsvoorstelnummer: 7

PROGRAMMA 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing (VHROSV)

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s): B.J.M. Smeets

Behandeld in BenW d.d.: 5 maart 2024

Behandeling in commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie d.d.: 3 april 2024

Behandeling in raadsvergadering d.d.: 18 april 2024

Voorstel

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1, lid 1 juncto artikel 3.8, lid 1, sub e Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel:

- het bestemmingsplan '12 appartementen Heerlenseweg', bestaande uit het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPHEERLENSEWEGNHG-VG01.gml met de bijbehorende bestanden, bestaande uit onder meer de planregels, plantoelichting en bijlagen, digitaal ongewijzigd vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van de ondergrond welke ontleend is aan de BGT d.d. 11 oktober 2021;
- de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, bekend onder 'NL.IMRO.0882.BPHEERLENSEWEGNHG-VG01', verbeelding d.d. 4 september 2023, planstatus vastgesteld, evenals de analoge versie van de regels, toelichting en bijlagen, vast te stellen;
- geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins geregeld is.

Samenvatting

Dit voorstel voorziet in het vaststellen van het bestemmingsplan '12 appartementen Heerlenseweg' en het besluiten niet over te gaan tot het vaststellen van een exploitatieplan, nu kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aanleiding

Het bestemmingsplan '12 appartementen Heerlenseweg' maakt de realisatie van 12 appartementen op het perceel Heerlenseweg 22-22A, kadastraal bekend als gemeente Schaesberg, sectie E, nummers 896, 2565 en 2567 planologisch mogelijk. Het perceel is in eigendom van VBC BV. Op deze locatie bevindt zich een leegstaand beeldbepalend kantoorpand. Hierin zullen 3 van de in totaal 12 appartementen worden gerealiseerd. Links naast dit kantoorpand bevindt zich een garage die in een slechte onderhoudstoestand verkeert. Deze garage zal worden gesloopt. Op het kadastrale perceel waarop deze te slopen

garage zich bevindt en op het achterterrein van het beeldbepalend kantoorpand zal nieuwbouw worden opgericht. Deze nieuwbouw gaat plaats bieden aan 9 appartementen. Deze 9 nieuwbouwapartementen zullen levensloopbestendig worden opgeleverd. Ten behoeve van de beoogde appartementen worden tevens parkeerplaatsen aan de achterzijde van de bebouwing gerealiseerd.

De gronden waarop de beoogde appartementen worden ontwikkeld, hebben op basis van het geldende bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord' de bestemming 'Wonen'. Binnen de geldende woonbestemming mogen echter geen nieuwe woningen worden opgericht.

Het college van B&W heeft op 13 oktober 2020 besloten in principe medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de 12 appartementen. Middels voorliggend bestemmingsplan worden de voorwaarden voor de bouw van de appartementen planologisch-juridisch vastgelegd.

Voor deze ontwikkeling is een hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder verleend als gevolg van de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde met betrekking tot het wegverkeer.

Kaders

De raad is – ingevolge artikel 3.1, lid 1 juncto artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening – bevoegd gezag omtrent de vaststelling van bestemmingsplannen.

De Ministeriële regeling RO-standaarden en daardoor het gebruik van STRI2012, SVBP2012 en IMRO2012 zijn per 1 juli 2012 verplicht. Ingevolge artikel 1.2.3 Bro dient het bestemmingsplan met de daarbij behorende plantoelichting lang elektronische weg te worden vastgelegd en in die vorm door de raad te worden vastgesteld.

Onderbouwing

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een particulier perceel. Het planologisch-juridisch regelen van de realisatie van 12 appartementen is voor rekening en risico van de initiatiefnemer/eigenaar van het perceel. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, treedt het bestemmingsplan ingevolge artikel 3.8, lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening pas in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. De beroepstermijn duurt 6 weken en gaat in op de dag na de ter inzagelegging. Na verstrijking van de beroepstermijn kan een aanvraag om omgevingsvergunning worden getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan, tenzij er samen met het beroepschrift een schorsingsverzoek is ingediend.

Relevante aandachtsgebieden

Communicatie

Op 23 augustus 2023 heeft de kennisgeving van het voornemen van de gemeente om een bestemmingsplan voor te bereiden voor het eerdergenoemde perceel aan de Heerlenseweg via het gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl), en langs elektronische weg via de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) plaatsgevonden, de vooraankondiging ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening. Er bestond binnen deze termijn geen mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen noch zijn er stukken ter inzage gelegd.

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 13 december 2023 (de oorspronkelijke openbare bekendmaking) en op 20 december 2023 (een rectificatie van de termijn terinzagelegging omdat het ontwerpbestemmingsplan twee dagen later zichtbaar was op www.ruimtelijkeplannen.nl door technische problemen) in het gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en via de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan '12 appartementen Heerlenseweg' ter inzage ligt. Daarbij is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 16 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage ligt en dat een ieder binnen deze termijn (naar eigen keuze) mondelinge of schriftelijke zienswijzen kan indienen. Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende voornoemde periode ook via de elektronische weg op de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar gesteld aan een ieder.

Omdat de bestemmingsplanprocedure nog in 2023 is opgestart, wordt deze nog onder de oude regelgeving (Wabo) c.q. de wetgeving geldend vóór 1 januari 2024 afgehandeld.

In het kader van de zienswijzenprocedure is een zienswijze ingediend door de provincie. De provincie gaf in haar zienswijze aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan, in paragraaf 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014, wordt ingegaan op de punten die de provincie in de Omgevingsverordening heeft opgenomen. Er wordt echter niet ingegaan op artikel 2.4.2. 'Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen'. De provincie verzocht het plan hierop aan te passen.

Naar aanleiding van de zienswijze is paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan dan ook tekstueel iets aangepast. De regels, het juridisch bindende deel, van het bestemmingsplan wijzigen hierdoor echter niet. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Burgerparticipatie

Conform de beslissboom burgerparticipatie hoeft in voorliggend geval geen burgerparticipatie plaats te vinden. Zoals aangegeven onder het kopje 'Communicatie' heeft het ontwerp bestemmingsplan '12 appartementen Heerlenseweg' zes weken ter inzage gelegen en kon een ieder gedurende die periode zijn/haar zienswijze kenbaar maken.

Advies

Het college adviseert het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,
ir. J.M.C. Rijvers mr. R. de Boer

Bijlage(n)

- Het bestemmingsplan '12 appartementen Heerlenseweg' zoals vervat in de bijgevoegde verbeelding, de toelichting, de regels en de daarbij behorende bijlagen (analoge versie).
- Voor de raadpleging van de digitale versie wordt verwezen naar de gemeentelijke website www.landgraaf.nl onder Bestuur en Organisatie, Officiële publicaties, Ruimtelijke plannen, onder het kopje 'Vast te stellen'.

Besluit

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1, lid 1 juncto artikel 3.8, lid 1, sub e Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel:

- het bestemmingsplan '12 appartementen Heerlenseweg', bestaande uit het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPHEERLENSEWEGNHG-VG01.gml met de bijbehorende bestanden, bestaande uit onder meer de planregels, plantoelichting en bijlagen, digitaal ongewijzigd vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van de ondergrond welke ontleend is aan de BGT d.d. 11 oktober 2021;
- de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, bekend onder 'NL.IMRO.0882.BPHEERLENSEWEGNHG-VG01', verbeelding d.d. 4 september 2023, planstatus vastgesteld, evenals de analoge versie van de regels, toelichting en bijlagen, vast te stellen;
- geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins geregeld is.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raad, gehouden op 18 april 2024.

De griffier,

De voorzitter,