

Voorstel raad en raadsbesluit

Gemeente Landgraaf

Programma

Documentnummer: B.21.0066

Landgraaf, 13 januari 2021

ONDERWERP: Vaststelling bestemmingsplan Hoeve de Hoven

Raadsvoorstelnummer: 8

PROGRAMMA 9. Volkshuisvestiging, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing (VHROSV)

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

Behandeld in BenW d.d.: 26 januari 2021

Behandeling in oordeelvormende raad d.d.: 25 februari 2021 Ruimtelijk en Fysiek

Behandeling in besluitvormende raad d.d.: 11 maart 2021

Beslissing Raad

d.d. 25 FEB. 2021.. Par.

Dit agenda
punt wordt door de
raad doorgeleid als
hamerstuk (unananiem)
naar de
raad van 11 maart
2021

Voorstel

Het bestemmingsplan "Hoeve de Hoven" maakt de bestemmingswijziging mogelijk van Paardenhouderij naar Wonen, ter plaatse van Hoverveldweg 5-7. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 november tot en met 16 december 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende die periode een zienswijze indienen tegen het plan. Er is één zienswijze ontvangen. Inhoudelijk is de zienswijze niet gericht tegen het bestemmingsplan. Derhalve wordt voorgesteld om het bestemmingsplan, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen. Tevens wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is. Er is met de initiatiefnemer namelijk een anterieure overeenkomst gesloten.

Samenvatting

Dit voorstel ziet op het vaststellen van het bestemmingsplan "Hoeve de Hoven" en tevens om te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, gelet op het feit dat kostenverhaal anderszins verzekerd is, middels een anterieure overeenkomst.

Aanleiding

Op 9 juli 2019 (B.19.1213) heeft het college principemedewerking onder randvoorwaarden toegezegd aan het plan van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer wil de bestemming van de voormalige manege De Hoven aan de Hoverveldweg 5-7 wijzigen naar een woonbestemming. Op basis daarvan is een bestemmingsplan opgesteld, het ontwerp is in procedure gebracht (B.20.1691). Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Gedurende de termijn van ter inzage legging is een zienswijze ingediend. Inhoudelijk is de zienswijze niet gericht tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd door de raad vastgesteld worden.

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.

Per 1 juli 2012 zijn de digitale standaarden STRI2012, SVBP2012 en IMRO2012 verplicht voor bestemmingsplannen (Ministeriële regeling RO-standaarden). Ingevolge artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestemmingsplan met de daarbij behorende plantoelichting langs elektronische weg te worden vastgesteld door de raad. Van een zodanig elektronisch document wordt tevens een papieren versie gemaakt.

Onderbouwing

Argumenten

Sinds 1979 is in een gedeelte van de Rijksmonumentale Hoeve de Hoven aan de Hoverveldweg 5 t/m 7 de manege 'De Hoven' gevestigd geweest. Dit was een manege die onder meer gebruikt werd als dagbesteding voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. Deze zorgmanege is sinds november 2019 officieel beëindigd. De initiatiefnemer heeft de gronden van de zorgmanege verworven. Hij wil de gronden herbestemmen tot een woonfunctie. Aan medewerking heeft het college voorwaarden gesteld waarvan de belangrijkste zijn:

- Het manegebedrijf wordt definitief beëindigd en de bestaande manegehal wordt gesloopt. Voor de carport en de kantine kan een nieuw gebruik worden gevonden in de vorm van carport en schuur, behorende bij de woonbestemming.
- De bestemming van de locatie Hoverveldweg 5–7 wordt alleen gewijzigd in de bestemming "Wonen" als de gehele bestemming "Paardenhouderij" op de locatie kan worden gewijzigd naar "Wonen". Dat betekent dat de bestemming op de locaties Hoverveldweg 3 en Rimbürgerweg 160 gelijktijdig moet worden aangepast.
- Principemedewerking is toegezegd aan maximaal 6 wooneenheden op deze locatie: 1 reguliere woning Rimbürgerweg 160, 1 appartement naast Rimbürgerweg 160, 1 reguliere woning Hoverveldweg 3, 1 reguliere woning Hoverveldweg 5 en maximaal 2 appartementen in de voormalige stallen.

Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken en juridisch-planologisch vast te leggen, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het thans voorliggende bestemmingsplan "Hoeve de Hoven" is daartoe opgesteld. Uiteindelijk zullen 5 wooneenheden planologisch toegestaan zijn.

Alternatieven

Het alternatief is om het nieuwe bestemmingsplan niet vast te stellen. De ontwikkeling kan dan geen doorgang vinden. Gelet op alle stukken en onderzoeken die erop wijzen dat de ontwikkeling ruimtelijk, landschappelijk en milieukundig goed kan worden ingepast, ligt dat echter niet in de rede. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Ook heeft de provincie en het waterschap met het bestemmingsplan ingestemd. Dit geldt eveneens voor de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering.

Zienswijze

Er is tijdig een zienswijze ingediend. Van de mondelinge zienswijze is verslag gemaakt. De zienswijze en de beantwoording daarvan is als bijlage 2 van de toelichting opgenomen. Inhoudelijk richt de zienswijze zich niet tegen het bestemmingsplan. De zienswijze heeft daarom niet tot wijziging van het bestemmingsplan geleid.

Er kan dan ook worden overgegaan tot vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Relevante aandachtsgebieden

Communicatie

Vooraankondiging

Conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders kennis te geven van het feit dat zij een bestemmingsplan voorbereiden. Deze bekendmaking heeft ten aanzien van dit bestemmingsplan op 4 november 2020 plaatsgevonden.

Ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 4 november 2020 in de Staatscourant, het Gemeenteblad en via de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan "Hoeve de Hoven" ter inzage ligt voor een ieder. Het ontwerp bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken heeft met ingang van 5 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen, dus tot en met 16 december 2020. Een ieder kon binnen deze termijn (naar eigen keuze) mondelinge of schriftelijke zienswijzen indienen. Het ontwerp bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken zijn 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. Er zijn één zienswijze binnengekomen.

Na vaststelling bestemmingsplan

Indien uw gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, zal daarvan opnieuw worden kennisgegeven conform de wettelijke eisen, in de Staatscourant, het Gemeenteblad en via de gemeentelijke website. Het vastgestelde bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken zullen vervolgens via de elektronische weg op de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar worden gesteld en permanent raadpleegbaar blijven voor een ieder.

Financiën

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is namelijk een anterieure overeenkomst afgesloten ter verhaal van de exploitatiekosten. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de afwenteling van mogelijke toekomstige andere

gemeentelijke kosten (waaronder planschade). Er zijn voor de gemeente dan ook geen negatieve financiële gevolgen te verwachten.

Juridisch

Voor belanghebbenden staat de mogelijkheid open om tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep in te dienen in eerste en enige instantie bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ingevolge artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht kan geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen als bedoeld in artikel 3:15 naar voren heeft gebracht. Weliswaar is er een zienswijze ingediend, omdat deze inhoudelijk echter niet gericht is tegen het bestemmingsplan, is de verwachting dat geen beroep wordt ingesteld tegen het eenmaal door uw raad vastgestelde bestemmingsplan.

Advies

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 juncto 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel, stellen wij uw raad voor om:

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze zoals dit opgenomen is in de Zienswijzenrapportage op het ontwerpbestemmingsplan.
2. het bestemmingsplan "Hoeve de Hoven", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPHOEVEDEHOVEN1-VG01 met de bijbehorende bestanden, bestaande uit onder meer de planregels en plantoelichting en bijlagen, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT en BRK d.d. 7 november 2019;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMRO.0882.BPHOEVEDOHOVEN-VG01, planstatus vastgesteld, evenals de analoge versie van de regels, toelichting en bijlagen, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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

Bijlage(n)

- Het bestemmingsplan “Hoeve de Hoven” zoals vervat in de bijgevoegde verbeelding, de regels en toelichting (analoge versie), met de daarbij behorende bijlagen.
- Voor de raadpleging van de digitale versie van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de gemeentelijke website www.landgraaf.nl, rubriek Ruimtelijke Plannen – Vast te stellen.

Besluit

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 juncto 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel:

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze zoals dit opgenomen is in de Zienswijzenrapportage op het ontwerpbestemmingsplan.
2. het bestemmingsplan "Hoeve de Hoven", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPHOEVEDEHOVEN1-VG01 met de bijbehorende bestanden, bestaande uit onder meer de planregels en plantoelichting en bijlagen, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT en BRK d.d. 7 november 2019;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMRO.0882.BPHOEVEDOHOVEN-VG01, planstatus vastgesteld, evenals de analoge versie van de regels, toelichting en bijlagen, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raad, gehouden op 11 maart 2021.

De griffier,



De voorzitter,

