

BEHOORT BIJ AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NR. 2012-0203

D.D. 25.01.13

**Ruimtelijke onderbouwing
Tijdelijke ontheffing wijziging gebruik van het
voormalige schoolgebouw Kakertshöfke
Jan de Witplein 10
Gemeente Landgraaf**

**Tijdelijke ontheffing voor de duur van maximaal vijf jaren op grond van
artikel 2.12 lid 2 van de Wabo
ten behoeve van
een wijziging van het gebruik van het voormalige schoolgebouw.**

~~GEMEENTE LANDGRAAF
Technisch medewerker Vergunningverlening~~

Opdrachtgever:
Gemeente Landgraaf
Raadhuisplein 1
6371 LA Landgraaf

Behoort bij besluit van B&W
van de gemeente Landgraaf
d.d. 09 APR. 2013

Status:
Definitief d.d. 22 januari 2013

Mij bekend,
de Secretaris,



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

- 1.1. Inleiding
- 1.2. Aanleiding
- 1.3. Ligging plangebied
- 1.4. Vigerend bestemmingsplan en afwijking

2. KADERS RUIMTELIJK BELEID

3. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4. CONCLUSIES

1. INLEIDING

1.1. Inleiding.

In 2009 heeft de gemeenteraad unaniem besloten een haalbaarheidsstudie te laten uitvoeren naar de herbouwmogelijkheden van kasteelruïne 'Schaesberg' op basis van traditionele bouwtechnieken en met authentieke bouwmaterialen. De herbouw van het kasteel zal zich uitstrekken over een periode van 20 – 25 jaar. De bouwplaats zal voor het publiek worden opengesteld en vormt een dynamische cultuurhistorische en educatieve attractie.

Tevens werd besloten te onderzoeken of het omliggende landschap op een historische wijze heringericht kan worden. In december 2010 heeft de raad hiertoe het opgestelde gebiedsperspectief vastgesteld. In 2011 is een productieplan opgesteld en is de haalbaarheid verder uitgewerkt.

Voordat begonnen kan worden met de daadwerkelijk herbouwwerkzaamheden van het kasteel en de herinrichting van de omgeving van het kasteel dienen er verschillende werkzaamheden te worden voorbereid. Een van deze werkzaamheden heeft betrekking op het realiseren van een beheerderswoning, met infocentrum en diverse andere ondersteunende activiteiten op het terrein van de voormalige kasteelhoeve. Maar omdat dit in de praktijk niet op korte termijn te realiseren is (gelet op de toestand van het terrein) heeft de gemeente gezocht naar een alternatieve locatie waar deze functies tijdelijk kunnen worden ondergebracht c.q. gerealiseerd, in afwachting van de definitieve verhuizing naar het terrein van de kasteelhoeve.

Deze alternatieve locatie is gevonden in het voormalige schoolgebouw van het Kakertshöfke, gelegen aan het Jan de Witplein. Vandaar het voornemen om dit leegstaande schoolgebouw tijdelijk, maximaal voor de duur van maximaal vijf jaar, in te richten met de volgende activiteiten:

- het inrichten van de ruimten op de begane grond als kantoorruimte, vergaderruimte, informatiecentrum alsmede met een werkruimte waarin werkzaamheden plaatsvinden vergelijkbaar met hobbymatige activiteiten
- op de tussenverdieping worden twee slaapkamers voor de projectleider met zijn gezin gerealiseerd
- de eerste verdieping zal worden gebruikt als bergruimte, woonkamer, keuken en badkamer voor het gezin van de projectleider
- de niet voor wonen gebruikte leslokalen op de eerste verdieping zullen worden gebruikt voor de opslag van materialen dan wel als kantoor- en vergaderruimte.

In afwachting van de realisatie van de beheerderswoning en het informatiecentrum op het oorspronkelijke terrein van de kasteelhoeve worden de hierboven genoemde functies tijdelijk ondergebracht in het Kakertshöfke. De bij de school aanwezige gymzaal wordt niet in de plannen betrokken en blijft als zodanig in gebruik. Ook de aanwezige peuterspeelzaal blijft voorlopig in het gebouw aanwezig.

Op dit moment worden de planologische voorbereidingen getroffen om de bouw op het terrein van de kasteelhoeve mogelijk te maken.

Zodra het informatiecentrum inclusief de beheerderswoning op het hoefeterrein gereed zijn worden deze activiteiten definitief overgeheveld van het Kakertshöfke naar de lokatie op de kasteelhoeve.

Het Kakertshöfke zal dan waarschijnlijk een nieuwe functie krijgen tbv het project. Hier worden nog plannen voor gemaakt.

1.2 Aanleiding.

Het gebouw van het Kakertshöfke ligt op korte afstand van de kasteelruïne van Schaesberg. In verband met het vervallen van de schoolfunctie kwam dit gebouw met ingang van het schooljaar 2012/2013 leeg te staan. Voor het project van de herbouw van het kasteel is er dringend behoefte aan een tijdelijke locatie waar een informatiecentrum, een kantoor-, vergader- en werkruimte, alsmede een beheerderswoning voor de projectleider en zijn gezin ingericht kan worden. Vandaar dat de gemeente heeft besloten om het voormalige schoolgebouw tijdelijk in te zetten voor de vorengenoemde activiteiten. Verwacht wordt dat deze tijdelijke activiteiten in de school binnen een periode van maximaal vijf jaar kunnen worden afgebouwd en verplaatst kunnen worden naar een plek op het terrein van de voormalige kasteelhoeve, gelegen aan de Kasteelweg.

Er is wel sprake van strijdig gebruik ten opzichte van de vigerende bestemming van het schoolgebouw. Vandaar dat er een procedure op grond van de Wabo doorlopen moet worden.

Door het vervallen van de schoolfunctie staat het gebouw momenteel leeg. Met deze tijdelijke invulling van het pand wordt verdere leegstand voorkomen en wordt ook voorkomen dat het pand wordt blootgesteld aan vernielingen en verloedering. De nieuwe functie heeft slechts een kleine impact op het woon- en leefklimaat van de onmiddellijke omgeving, omdat het pand in zijn uiterlijke verschijningsvorm behouden blijft.

Daarnaast zijn er vanuit stedenbouwkundig en milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de realisatie van deze tijdelijke functies. Hierdoor vervalt de noodzaak voor het uitvoeren van de verschillende onderzoeken.

1.3 Ligging plangebied.

Het voormalige schoolgebouw Kakertshöfke is gelegen in de Kakert, aan het Jan de Witplein, kadastraal bekend als gemeente Schaesberg, sectie E, nummer 1879. Het pand heeft primair een onderwijsfunctie. Het pand is gelegen in een herstructureringsgebied. In de omgeving van de school zijn onlangs meerdere woningen gesloopt. Op de vrijgekomen gronden wordt een groenvoorziening/parkje aangelegd. In de herinrichtingsplannen wordt ook een parkeerplaats aangelegd op een perceel voor de school.

1.4 Vigerende bestemmingsplan en afwijking.

Het voormalige schoolgebouw is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Schaesberg Noord', met de hoofdbestemming 'M' Maatschappelijk, ten behoeve van religieuze, sociale, medische, culturele en educatieve doeleinden. Daarnaast gelden ter plekke de volgende functieaanduidingen: specifieke vorm maatschappelijk – kinderopvang (sm-ko), kantoor (k), praktijkruimte (pr) en verenigingsleven (vl).

De nieuwe functies zijn deels passend (kantoor-/vergaderruimte) en deels strijdig (o.a. wonen) met de bepalingen van het bestemmingsplan. Om de strijdigheid van deze tijdelijke activiteiten op te heffen dient een Wabo-procedure gevoerd te worden. Hiervoor wordt onderhavige ruimtelijke onderbouwing als onderbouwing gebruikt en wordt uiteen gezet dat dit voornemen niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

2. KADERS RUIMTELIJK BELEID.

Voor een beoordeling van het project zal in het kort worden ingegaan op het vigerend ruimtelijk beleid in het algemeen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het Rijks-, Provinciaal, regionaal en lokaal beleid.

2.1 Rijksbeleid.

Voor het projectplan is vanuit de nationale beleidskaders de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto "Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig" heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De voorgenomen wijziging van het gebruik van het voormalige schoolgebouw wordt gerealiseerd in het stedelijk gebied van de kern Schaesberg. Bij dit naar verhouding kleine project zijn geen rijksbelangen in het geding.

2.2 Provinciaal beleid.

Voor de provinciale beleidskaders zal ingegaan worden op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2009, 2010 en 2011) en de overige relevante provinciale beleidskaders.

Het voorliggende plan voor de functiewijziging van het schoolgebouw in kantoor-, opslag- en werkruimte, informatieruimte alsmede woonruimte is passend binnen het profiel P9. Geconcludeerd kan worden dat het voornemen qua locatie passend is in het POL 2006 en de hierbij behorende POL-aanvullingen, zoals EHS, Contourenbeleid en Wro.

2.3. Het gemeentelijk beleid

Voor de gemeentelijke beleidskaders zal ingegaan worden op de Structuurvisie Landgraaf 2030.

Structuurvisie Landgraaf 2030

Door de Wet ruimtelijke ordening (2008) zijn gemeenten verplicht een Structuurvisie op te stellen. Hierbij moet rekening gehouden worden met regionale en provinciale beleidsvisies. Plannen die op stapel staan worden hierin meegenomen. De Ontwerp-Structuurvisie Landgraaf 2030 is op 15 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en betreft tevens een actualisering van het Structuurplan Landgraaf 2005.

De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Landgraaf. De Structuurvisie bevat de huidige stand van zaken, een blik naar de toekomst en herstructurerings- en ontwikkellocaties binnen de gemeente.

In de paragrafen 3.1 (identiteit en cultuurhistorie) en 3.9.13 (eerherstel landgoed kasteel Schaesberg) is de herbouw van het kasteel en de herinrichting van de omgeving, opgenomen in de structuurvisie. In de structuurvisie zijn de toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente opgenomen. De herontwikkeling van het kasteel en zijn omgeving moeten een toeristische attractie voor de gemeente worden. De voorgenomen plannen voor de tijdelijke in gebruik name van het schooltje passen binnen deze ontwikkelingen.

In het onderdeel ontwikkellocaties in paragraaf 3.9 worden die projecten vermeld die de gemeente wenst te ontwikkelen. Binnen deze projecten wordt onder punt 13 ook aandacht besteed aan het project eerherstel landgoed kasteel Schaesberg.

Het voorliggende plan voor de tijdelijke inrichting van de voormalige basisschool in de Kakert is derhalve passend binnen de vastgestelde kaders van de Structuurvisie Landgraaf 2030.

3. Planologisch relevante aspecten.

3.1 Inleiding.

Voor het bepalen van de effecten van het gemeentelijk voornemen is het van belang om na te gaan of realisatie zal leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke structuur en de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het schoolgebouw staan hierbij centraal.

Bij nieuwe plannen dient te worden ingegaan op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, luchtkwaliteit en milieuzonering);
- externe veiligheid
- verkeer en parkeren
- waterhuishouding en watertoets
- archeologie en cultuurhistorie
- natuur en landschap
- flora- en faunatoets
- economische uitvoerbaarheid

In verband met de tijdelijkheid (maximaal vijf jaren), de ondergeschikte gevolgen van de voorgestelde activiteiten in de school voor de omgeving, het feit dat het bestaande gebouw niet wordt uitgebreid, het uiterlijk aanzicht van het pand geheel intact blijft en er slechts beperkte inpassende verbouwingen plaatsvinden zijn vorenvermelde onderzoeken niet nodig. De bovengenoemde aspecten vormen dan ook geen belemmeringen voor de tijdelijke inrichting van de school met de onder punt 1.1 vermelde activiteiten.

3.2 Economische uitvoerbaarheid.

Voor de economische haalbaarheid van het project is het volgende van belang:

1. Totale investering in het project;
2. Risico planschade.

Ad. 1

De totale investering in het project is geheel voor rekening van de gemeente als initiatiefnemer. Er zijn geen financiële gevolgen of risico's voor de gemeente Landgraaf als gevolg van het plan.

Ad. 2

De economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Uit de gevraagde planologische wijziging door middel van een omgevingsvergunning kan planschade voortvloeien. Onder planschade wordt die schade verstaan die de gemeente Landgraaf moet vergoeden en door de initiatiefnemer volledig gecompenseerd dient te worden als een belanghebbende door de planologische maatregel schade lijdt.

Gelet op de planologische wijziging van het project is het niet de verwachting dat de omliggende objecten een zodanig planologisch nadeel ondervinden welke voor vergoeding in aanmerking komt. Eventuele planschade is voor rekening en risico van de initiatiefnemer, zijnde de gemeente. Het aspect uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

4. Conclusies.

4.1. Inleiding

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van de tijdelijke functiewijziging van het voormalige schoolgebouw Kakertshöfke op de locatie Jan de Witplein 10 te Schaesberg, gemeente Landgraaf.

Afsluitend worden de effecten van het project beschreven met:

- _ Ruimtelijke gevolgen en afweging.
- _ Conclusie.

4.2. Ruimtelijke gevolgen en afweging

Het project is gericht op een functiewijziging van het bestaande schoolgebouw Kakertshöfke, op het adres Jan de Witplein 10 en kadastraal bekend als gemeente Schaesberg, sectie E, nr. 1879.

De ruimtelijke en functionele aspecten van het project leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders van Rijk, provincie en de gemeente Landgraaf. De invulling van het gebouw wijzigt tijdelijk, voor een periode van maximaal vijf jaren, van school in wonen, infocentrum, kantoor, opslag en werkruimte. Binnen vijf jaar is de voorziening op het hoeverterrein gerealiseerd. De ruimtelijke impact van het project op de omgeving wordt aanvaardbaar geacht. De ruimtelijke situatie zal niet wijzigen.

Het geldende bestemmingsplan "Schaesberg Noord" biedt geen basis om medewerking te verlenen wegens strijdig gebruik.

Vanuit de beschreven aspecten in hoofdstuk 3 zijn geen belemmeringen aanwezig voor realisering van het project en andersom worden de bestaande waarden en/of de ruimtelijke structuur ter plaatse niet aangetast.

De gemeente Landgraaf heeft het verzoek in principe positief beoordeeld. Ook de maatschappelijke gevolgen van het project voor de directe omgeving staan niet ter discussie. De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

4.3. Conclusie

Alles overwegende dient geconcludeerd te worden dat aan het project medewerking verleend kan worden, omdat de opzet planologisch, maatschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord, de tijdelijkheid gewaarborgd is en er geen negatieve consequenties voor de directe omgeving optreden als gevolg van de voorgenomen plannen.