

besluit B en W

Behandeld door : P.J. Rompen-van den Broek
Telefoonnummer : 045-5695423
Organisatieonderdeel : Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondzaken
Documentnummer : B.17.0184 
Onderwerp : Vaststelling wijzigingsplan Achter de Haesen

Burgemeester en wethouders van **L a n d g r a a f**;

1. Planomschrijving

Door Janssen de Jong Bouw Zuid B.V. is een verzoek ingediend voor de realisatie van 8 levensloopbestendige woningen in de huursector. Het verzoek heeft betrekking op aaneengebouwde woningen, daarnaast ziet het verzoek op de realisatie van parkeerplaatsen ten behoeve van deze woningen. De woningen zullen verhuurd worden door HEEMWonen.

De locatie is bekend als Achter de Haesen en de woningen worden gerealiseerd tussen de Prickenleenstraat en Sleinadastraat, de gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Landgraaf, sectie D, nummer 878 (deels). De betreffende gronden zijn in eigendom van Woningstichting HEEMWonen.

2. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Schaesberg Centrum' geldend. Dit plan is op 28 januari 2016 door de raad vastgesteld en onherroepelijk.

Het perceel is in het bestemmingsplan bestemd tot 'Groen'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' ter plaatse geldend. De locatie kent voorts de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid'. Het realiseren van woningen in de groenbestemming is niet rechtstreeks mogelijk. De gebiedsaanduiding biedt de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen ten behoeve van de realisatie van woningen met bijbehorende voorzieningen waaronder parkeren. Aan deze mogelijkheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. ter plaatse mogen grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 8;
- c. maximaal in twee bouwlagen mag gebouwd worden;

- d. de noodzaak tot realisatie van de woningen wordt aangetoond;
- e. voldaan dient te worden aan het regionale woonbeleid;
- f. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 21 (woonbestemming), waarbij vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan worden afgeweken van de daarin opgenomen bouwregels;
- g. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zulks naar het oordeel van het bevoegd gezag;
- h. voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein of in de directe omgeving, conform het bepaalde in artikel 39.3.2;
- i. milieutechnische- en waardeonderzoeken hebben uitgewezen dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik;
- j. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- k. het verhaal van kosten van grondexploitatie voor de gemeente over de in het wijzigingsplan begrepen gronden is via een exploitatieplan of anderszins verzekerd.

3. Beoordeling voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

- Algemeen

Aan de gestelde voorwaarden genoemd onder ad a., b. c., f. en g. wordt voldaan. Dit wordt geborgd door de in het wijzigingsplan opgenomen planregels.

- Woningtoevoeging

De noodzaak tot woningtoevoeging is onderbouwd, daarnaast wordt voldaan aan het regionale woonbeleid (ad d. en e.). Het plan voorziet in de realisatie van 8 woningen welke op het moment van het verzoek niet waren opgenomen in de woningbouwprogrammering. De Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering is door de gemeente Landgraaf verzocht om dit plan toe te voegen aan de regionale woningmarktprogrammering. Daarbij is de woningtoevoeging onderbouwd. Aangegeven is dat gezien de reeds uitgevoerde sloop in het gebied Achter de Haesen verzocht werd om geen aanvullende sloop of compensatie anderszins in te brengen. De Bestuurscommissie heeft hiermee d.d. 19 mei 2016 ingestemd. Besloten is om het plan Achter de Haesen toe te voegen aan de regionale woningmarktprogrammering en te koppelen aan de sloop van Achter de Haesen.

- Kostenverhaal

Ingevolge het bepaalde in de wijzigingsbevoegdheid en in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient het verhaal van kosten van grondexploitatie voor de gemeente over de in het wijzigingsplan begrepen gronden via een exploitatieplan of anderszins verzekerd te worden. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor kostenverhaal anderszins is geregeld. Aan ad. K. wordt derhalve voldaan.

- Stedenbouw en parkeren

Het bouwplan is in de welstandscommissie beoordeeld. De welstandscommissie was niet accoord tenzij aan diverse opmerkingen wordt voldaan. Aanvrager heeft deze opmerkingen op de bouwtekeningen verwerkt. Indien een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt ingediend dient te worden getoetst aan de geldende weigeringsgronden waaronder het aspect welstand.

Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld en accoord bevonden. Het plan voorziet ook in de inrichting van een parkeerterrein. Het parkeren niet volledig op eigen terrein wordt opgevangen. 4 parkeerplaatsen dienen in de openbare ruimte te worden opgevangen. De openbare ruimte ter plaatse biedt hiervoor echter voldoende ruimte. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in ad g. en h.

- Milieutechnische- en waardeonderzoeken

Het wijzigingsplan geeft uitgebreid weer dat uit de uitgevoerde milieutechnische- en waardeonderzoeken dan wel de geldende wet- en regelgeving geen belemmeringen voor dit plan voortvloeien. Voldaan wordt aan het gestelde in ad i.

Resumé

In het bovenstaande is aangegeven dat aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan. Verwezen wordt naar de bij het wijzigingsplan bijgevoegde plantoelichting waarin gemotiveerd is weergegeven dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad door het wijzigingsplan.

4. Procedure tot wijziging van het bestemmingsplan

Op 12 juli 2016 is besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek door het voeren van procedure tot wijziging van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, onder de voorwaarden dat:

- de welstandscommissie kan instemmen met het plan;
- milieuhygienische- en waardeonderzoeken uitwijzen dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik;
- een anterieure overeenkomst gesloten wordt waarin onder meer afspraken over het verhalen van planschadekosten worden opgenomen.

Vervolgens is in opdracht van verzoeker een wijzigingsplan aangeleverd met het verzoek om dit plan in procedure te brengen. Ingevolge artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening zijn burgemeester en wethouders bevoegd om een wijzigingsplan in procedure te brengen en vast te stellen.

Ingevolge artikel 1.2.3 Bro dient het wijzigingsplan met de daarbij behorende plantoelichting langs elektronische weg te worden vastgelegd en in die vorm door de raad te worden

vastgesteld. Het ontwerp-besluit en de daarbij behorende stukken dienen elektronisch beschikbaar gesteld te worden.

5. Terinzagelegging wijzigingsplan

Op 12 oktober 2016 heeft de kennisgeving van het voornemen van de gemeente om een wijzigingsplan voor te bereiden voor Achter de Haesen (de vooraankondiging ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening) in de 1Landgraaf en langs elektronische weg via de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl), plaatsgevonden. 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 7 december 2016 in de 1Landgraaf, in de Staatscourant en via de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) bekend gemaakt dat het ontwerp wijzigingsplan Achter de Haesen ter inzage ligt. Daarbij is aangegeven dat het ontwerp wijzigingsplan met de hierbij behorende stukken met ingang van 8 december 2016 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 ontwerp wijzigingsplan 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 geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

6. Kosten, baten, dekking, risico's

Het wijzigingsplan is economisch haalbaar. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening is kostenverhaal anderszins geregeld middels een anterieure overeenkomst.

De mogelijkheid bestaat voor belanghebbenden om tegen het wijzigingsplan rechtstreeks beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State aan te tekenen. Ingevolge artikel 6:15 van de Algemene wet bestuursrecht geldt deze mogelijkheid alleen als er ook tegen het plan zienswijzen zijn ingediend dan wel indien aangetoond kan worden hiertoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest.

7. Voorstel

Gelet op het bovenstaande en het bij dit besluit behorende wijzigingsplan wordt voorgesteld om dit wijzigingsplan vast te stellen. Het plan voorziet in goede ruimtelijke ordening.

Behandeld door : P.J. Rompen-van den Broek
Telefoonnummer : 045-5695423
Documentnummer : B.17.0184

b e s l u i t e n :

Gelet op het bepaalde in artikel 3.6 juncto artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel:

1. het wijzigingsplan 'Achter de Haesen', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.WPACHTERDEHAESSEN-VG01.gml met de bijbehorende bestanden, bestaande uit de planregels, de plantoelichting en bijlagen bij de regels en toelichting, ongewijzigd/gewijzigd digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN d.d. september 2016 en aangevuld met de kadastrale ondergrond d.d. september 2016;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde wijzigingsplan, bekend onder 'NL.IMRO.0882. WPACHTERDEHAESSEN-VG01, verbeelding, planstatus vastgesteld, 25 april 2017', evenals de analoge versie van de regels en toelichting, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Landgraaf, 25 april 2017

Burgemeester en wethouders voornoemd,
de secretaris, de burgemeester,

ir. J.M.C. Rijvers

mr. R.J.H. Vlecken

Behandeld door : P.J. Rompen-van den Broek
Telefoonnummer : 045-5695423
Documentnummer : B.17.0184

Beroep

Het wijzigingsplan Achter de Haesen (waaronder de analoge verbeelding, de plantoelichting en de planregels) ligt met ingang van 4 mei 2017 gedurende zes weken ter inzage bij het Klanten Contact Centrum in het Burgerhous te Landgraaf. U kunt het vastgestelde wijzigingsplan met de bijbehorende stukken eveneens in elektronische vorm raadplegen via de gemeentelijke website www.landgraaf.nl onder de rubriek 'Bestuur en Organisatie-Officiële publicaties-Ruimtelijke Plannen' alsmede via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl onder gebruikmaking van het planidentificatienummer (IDN) NL.IMRO.0882.WPACHTERDEHAESEN-VG01. De digitale versie is juridisch bindend. Het wijzigingsplan treedt ingevolge artikel 3.9a vierde lid Wet ruimtelijke ordening in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

U wordt gedurende de bovengenoemde termijn, ingevolge het bepaalde in artikel 8.2 Wet ruimtelijke ordening, in de gelegenheid gesteld beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Daarbij kunt u als indiener van een beroepschrift verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voor het digitaal indienen van een beroepschrift wordt verwezen naar <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/>.