

# Voorstel raad en raadsbesluit

## Gemeente Landgraaf

## Programma

Documentnummer: B.19.0775



Landgraaf, 23 april 2019

**ONDERWERP:** Vaststelling bestemmingsplan 'De Bousberg 2018'

**Raadsvoorstelnummer:** 26

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

**Verantwoordelijke portefeuillehouder(s):** R.J.M. Lucassen

**Behandelend ambtenaar voor technische vragen:**

**Telefoonnummer:**

**Organisatieonderdeel:** Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondzaken

**Behandeld in BenW d.d.:** 23 april 2019

**Behandeling in oordeelvormende raad d.d.:** 16 mei 2019 Ruimtelijk en Fysiek

**Behandeling in besluitvormende raad d.d.:** 6 juni 2019

---

#### 1. Samenvatting

In 2010 is het bestemmingsplan 'De Bousberg' vastgesteld met als doel de voormalige camping en het bungalowpark te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie. In de daarop volgende jaren zijn diverse aanpassingen doorgevoerd in dit bestemmingsplan, dit resulteert in vijf geldende plannen in het projectgebied. Het nieuwe bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' zorgt voor een duidelijk en leesbaar toetsingskader waarbij rekening is gehouden met de voortschrijdende inzichten die de ontwikkeling van de eerste twee fasen van het gebied tot op heden hebben opgeleverd. Ook zijn een beeldkwaliteitsplan en een landschapsplan aan de regels bij dit plan toegevoegd als aanvullend toetsingskader voor de te ontwikkelen woon- en groengebieden.

#### 2. Waarom naar de raad

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.

#### 3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het bestemmingsplan biedt een duidelijk planologisch-juridische regeling voor het gebied 'De Bousberg'. Het doel is om de leesbaarheid van het plan te vergroten en daarnaast een aantal reeds privaatrechtelijk geregelde zaken (zoals het beeldkwaliteitsplan en het landschapsplan) ook bestuursrechtelijk te borgen. Daarnaast nadert de ontwikkeling van fase 3 en 4 van het project. Het voorliggende plan biedt, evenals de oude plannen, de mogelijkheid om hier woningen te realiseren maar er is nu wel voorzien in de mogelijkheid om de

bestemmingen in dit gebied te wijzingen (enkel 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer') zodat een goed stedenbouwkundig plan ontwikkeld kan worden.

#### **4. Argumentatie en alternatieven**

Het voorliggende plan biedt een helder kader voor het plangebied en diverse bepalingen om te kwaliteit van het gebied te bewaken. Het alternatief is om de vigerende plannen van kracht te laten maar dat komt de duidelijkheid niet ten goede.

#### **5. Hoe gaan we dat bereiken en is er evaluatie nodig**

Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, treedt het bestemmingplan 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 zes weken. Na verstrijking van de beroepstermijn kan een aanvraag om een omgevingsvergunning worden getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan, tenzij er samen met het beroepschrift een schorsingverzoek is ingediend.

#### **6. Communicatie**

Op 29 november 2017 heeft de kennisgeving van het voornemen van de gemeente om het bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' voor te bereiden in het gemeenteblad, en langs elektronische weg via de gemeentelijke website ([www.landgraaf.nl](http://www.landgraaf.nl)), plaatsgevonden, de voorankondiging 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.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan via de elektronische toezending daarvan aan Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg toegezonden. Gedeputeerde Staten heeft in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 20 december 2018 aangegeven geen opmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan te hebben.

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 19 december 2018 in het gemeenteblad, in de Staatscourant en via de gemeentelijke website ([www.landgraaf.nl](http://www.landgraaf.nl)) bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' ter inzage ligt. Daarbij is aangegeven dat het ontwerp bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken 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 bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken zijn gedurende voornoemde periode ook via de elektronische weg op de gemeentelijke website ([www.landgraaf.nl](http://www.landgraaf.nl)) en op de landelijke voorziening ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) beschikbaar gesteld aan een ieder. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen

ingediend. De ingediende zienswijzen zijn beantwoord in de bijgevoegde zienswijzennota. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het plan, deze zijn weergegeven in paragraaf 7.2.2 van de toelichting van het plan.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1 tweede lid juncto artikel 3.8 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening wordt kennis gegeven van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in de Staatscourant, in het gemeenteblad en langs elektronische weg, via de gemeentelijke website. De stukken zijn daarnaast raadpleegbaar op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## **7. Kosten, baten, dekking, risico's**

Het bestemmingsplan is economisch haalbaar. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Ten behoeve van het project in 2016 een exploitatieovereenkomst gesloten en begin 2019 is een allonge op deze overeenkomst gesloten.

De mogelijkheid bestaat voor belanghebbenden om tegen het bestemmingsplan 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. Daarnaast is het mogelijk voor een ieder belanghebbende om tegen de wijzigingen die de raad van de gemeente in het plan bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpplan heeft aangebracht beroep in te stellen.

## **8. Het voorstel**

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

1. het bestemmingsplan 'De Bousberg 2018', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPBOUSBERG2018-VG01.gml met de bijbehorende bestanden, bestaande uit de planregels, de plantoelichting en bijlagen bij de regels en toelichting, gewijzigd digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT d.d. december 2018 en aangevuld met de kadastrale ondergrond d.d. december 2018;
2. de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan 'De Bousberg 2018', d.d. 6 juni 2019 vast te stellen, waarin de door reclamant 1 en 2 ingediende zienswijzen ongegrond worden verklaard;

3. in te stemmen met de in paragraaf 7.2.2 van de plantoelichting benoemde ambtshalve wijzigingen;
4. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, bekend onder 'NL.IMRO.0882.BPBOUSBERG2018-VG01' verbeelding, planstatus vastgesteld, 6 juni 2019', evenals de analoge versie van de regels en toelichting, vast te stellen;
5. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat kostenverhaal reeds geregeld is.

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

**9. a. Stukken behorende bij het besluit**

- De analoge versie van het bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' zoals vervat in de bijgevoegde verbeelding, de plantoelichting, de planregels en de bijbehorende bijlagen.
- Voor de raadpleging van de digitale versie wordt verwezen naar de gemeentelijke website [www.landgraaf.nl](http://www.landgraaf.nl) rubriek Ruimtelijke Plannen.

**b. Onderliggende stukken**

-

## **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:

1. het bestemmingsplan ‘De Bousberg 2018’, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPBOUSBURG2018-VG01.gml met de bijbehorende bestanden, bestaande uit de planregels, de plantoelichting en bijlagen bij de regels en toelichting, gewijzigd digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT d.d. december 2018 en aangevuld met de kadastrale ondergrond d.d. december 2018;
2. de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan ‘De Bousberg 2018’, d.d. 6 juni 2019 vast te stellen, waarin de door reclamant 1 en 2 ingediende zienswijzen ongegrond worden verklaard;
3. in te stemmen met de in paragraaf 7.2.2 van de plantoelichting benoemde ambtshalve wijzigingen;
4. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, bekend onder ‘NL.IMRO.0882.BPBOUSBURG2018-VG01’ verbeelding, planstatus vastgesteld, 6 juni 2019’, evenals de analoge versie van de regels en toelichting, vast te stellen;
5. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat kostenverhaal reeds geregeld is.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raad, gehouden op 6 juni 2019.

De griffier,

De voorzitter,