

## Bijlage 10 Nota van inspraak

### Eindverslag van de inspraak 'Bestemmingsplan Schaesberg Noord'

Behoort bij besluit van B&W  
van de gemeente Landgraaf  
d.d. 05 Apr. 2011

Mij bekend,  
de Secretaris,



GEMEENTE LANDGRAAF  
Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling

April 2011



## INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMEEN	3
2	DE GEVOLGDE PROCEDURE	3
3	DE INSpraakREACTIES	4
4	GEMEENTELIJKE REACTIE NAAR AANLEIDING VAN DE INSpraakREACTIES	6
5	CONCLUSIE	9

 2



## Eindverslag inspraak 'Voorontwerp-bestemmingsplan Schaesberg-Noord'

Eindverslag van de verleende inspraak op grond van het bepaalde in de Algemene Inspraakverordening Landgraaf 1994, in verband met het voorontwerp-bestemmingsplan Schaesberg Noord.

### 1 Algemeen

Het plangebied Schaesberg Noord maakt onderdeel uit van de kern Schaesberg waaronder het gebied de Kakert, het Haesdal en de directe omgeving. Het plangebied ligt op de grens met de gemeente Heerlen en wordt globaal begrensd door de Heerlensweg, de Pasweg, de Kampstraat, de Moltweg, de Boomweg en de nieuwe binnenring. Voor het onderhavige gebied zijn de meeste vigerende bestemmingsplannen verouderd. Er is besloten om deze plannen te actualiseren. Het toekomstige bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter, dat wil zeggen dat de bestaande legale bestemmingen veelal gehandhaafd blijven. Voor zover er nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen, dan is hiervoor reeds een planologische afwijkingsprocedure gevolgd dan wel afgerond. Uitzondering hierop is de bouw van 45 woningen in het deel van het grondgebied dat bekend staat als de Oude Kakert, Vlek E (gelegen tussen de Kakertsweg, Juliana van Stolbergstraat, Dr. Poelsstraat) en de uitbreiding van het scoutinggebouw met een nieuw gebouw. Voor de bouw van de 45 woningen in de Oude Kakert, Vlek E wordt de procedure voor het nemen van een projectbesluit in het najaar van 2010 gestart. Indien het projectbesluit voor de bouw van de 45 woningen onherroepelijk is geworden alvorens het bestemmingsplan Schaesberg Noord definitief door de raad wordt vastgesteld, zal dit project naar alle waarschijnlijkheid nog in dit plan worden ingepast.

### 2 De gevolgde procedure

Gelet op het bepaalde in de Algemene Inspraakverordening Landgraaf 1994, is het voorontwerp-bestemmingsplan Schaesberg Noord via een publicatie in de Landgraaf Aktueel van 27 mei 2009 bekendgemaakt. Met ingang van 28 mei 2009 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan Schaesberg Noord gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen zijn gedurende genoemde termijn in de gelegenheid gesteld van het voorontwerp-bestemmingsplan kennis te nemen en hun inspraakreacties daaromtrent kenbaar te maken aan de raad.

Dit eindverslag dient ter afronding van de inspraak. Overeenkomstig het bepaalde in de inspraakverordening bevat dit verslag:

- een overzicht van de gevolgde procedure,
- een weergave van de inspraakreacties die mondeling en schriftelijk naar voren zijn gebracht en



- een reactie op deze inspraakreacties waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het plan is overgegaan.

Het eindverslag wordt ter kennis gebracht van de gemeenteraad. De raad krijgt een afschrift van de originele brieven.

### **3 De inspraakreacties**

#### **Wet Bescherming Persoonsgegevens**

Ter bescherming van de persoonlijke gegevens van de insprekers, zijn de ingediende (schriftelijke alsmede mondelinge) reacties op grondslag van genoemde wet, geanonimiseerd.

#### **3.1 Inspraakreacties:**

Gedurende de inspraakperiode zijn bij het college van Burgemeester en Wethouders (mondelinge en schriftelijke) reacties binnengekomen. Deze reacties zijn allemaal binnen de termijn ontvangen en kunnen derhalve in beschouwing worden genomen.

#### ***Schriftelijke Inspraakreacties:***

- 1. Brief (fax) van inspreker 1 d.d. 2 juli 2009, ontvangen op 2 juli 2009*
- 2. Brief van inspreker 2 d.d. 2 juli 2009, ontvangen op 3 juli 2009*
- 3. Brief van inspreker 3 d.d. 6 juli 2009, ontvangen op 7 juli 2009*
- 4. Brief van inspreker 4 d.d. 7 juli 2009, ontvangen op 8 juli 2009*

#### ***Mondelinge Inspraakreacties***

- 5. Inspreker 5; mondelinge reactie d.d. 30 juni 2009*
- 6. Inspreker 6 (is tevens inspreker 1); mondelinge reactie d.d. 25 juni 2009)*

De inspraakreacties (mondeling en schriftelijk) zijn hieronder weergegeven.



### 3.1.1 Weergave inspraakreactie

Hieronder zijn de inspraakreacties weergegeven.

### 3.2.1 Weergave inspraakreactie

1.

Bij inspreker 1 bestaan twijfels of de vrijstelling ingevolge artikel 19, lid 1, WRO voor de realisatie van het zorgcentrum RKONS wel verleend kan worden en acht het derhalve prematuur om de vrijstelling al in het bestemmingsplan te verwerken. De bestemming van openbaar groen van het terrein waarop de woning van inspreker 1 uitkijkt dient onverminderd gehandhaafd te blijven. Het bestemmen van een groot bouwplan met bijbehorende parkeeroverlast is in ieder geval uit den boze.

### 3.3.1 Weergave inspraakreactie

2.

De eerste indruk van inspreker 2 is dat het bestemmingsplan recht doet aan het groene karakter van dit gebiedsdeel van Landgraaf. Dit wordt zeer op prijs gesteld.

Inspreker 2 heeft daarnaast de navolgende vragen gesteld:

1. Waarom beschermd dorpsgezicht alleen voor westelijk deel bos? Of worden hier alleen de gebouwen bedoeld. Dan alleen deze aangeven (lijkt ons?)
2. Wijzigingsgebied: bij hoeve Leenhof en N.W. gebied v.d. Laar?
3. Wat betekent kleine vierkantje "natuur" in N.W. gebied v.d. Laar?
4. Het "v.d. Mark gebied +" met oorspronkelijke bestemming wonen is nu "groen". Bouwbestemming dus vervallen?
5. Wat is de begrenzing van het "historisch"gebied in de plannen met de restauratie kasteel?
6. De weg die leidt van de rotonde Hompertsweg naar kasteel is niet ingetekend!
7. De weg door het Leenderkapellerbos is eveneens niet ingetekend
8. Wat is de bestemming terrein voormalige muziekschool? Korte-lange termijn plannen? Directe bouwbestemming is er af gehaald?
9. Het bosgebied van natuurmonumenten is niet ingetekend!?
10. Terreinen achter bebouwing Leenderkapelweg niet correct ingetekend; (zie bijgevoegde kadastrale kaart)
11. Hoe is de verdere procedurele gang van zaken en wanneer wordt de "toelichting" op het bestemmingsplan gepubliceerd.

### 3.4.1 Weergave inspraakreactie

3.

Inspreker 3 meldt dat in het document "27 mei 2009 plankaart\_Schaesberg-Noord\_mei09.pdf", op de website van de gemeente Landgraaf, de Boomweg staat getekend als een brede straat (in het grijs). Op dit moment is de Boomweg een pad, waar voetgangers, paarden, fietsers en soms autoverkeer naar de manege aanwezig is. Inspreker 3 is van mening dat door de huidige weergave in de toekomst de boomweg verbreed zal worden zoals nu aangeduid. De Boomweg is op dit moment net breed genoeg voor een auto. Hierbij is al last van overlast door het harder rijden dan stapvoets, waarbij wij als bewoners schrikken van het langs razende verkeer met de bijbehorende stofwolken.



### 3.5.1 Weergave inspraakreacties

4.

Bij insprekers 4 bestaan twijfels is of de vrijstelling ingevolge artikel 19, lid 1, WRO voor de realisatie van het zorgcentrum RKONS wel verieend kan worden en acht het derhalve prematuur om de vrijstelling al in het bestemmingsplan te verwerken. De bestemming van openbaar groen van het terrein dient onverminderd gehandhaafd te blijven. Het bestemmen van een groot bouwplan met bijbehorende parkeeroverlast is in ieder geval uit den boze.

### 3.6.1 Weergave inspraakreacties

5. De mondelinge inspraakreactie is als volgt door de behandelende ambtenaar vastgelegd. Inspreker 5 wenst de eerder ingediende zienswijzen tegen het zorgcomplex op het voormalige terrein van RKONS te handhaven

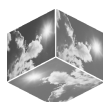
### 3.7.1 Weergave inspraakreacties

6. De mondelinge inspraakreacties is als volgt door de behandelende ambtenaar vastgelegd. Inspreker 6 wenst de eerder ingediende zienswijzen tegen het zorgcomplex op het voormalige terrein van RKONS te handhaven.

## 4 Gemeentelijke reactie naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties

Ad. 1)

Het college heeft in beginsel ingestemd met het volgen van een planologische afwijkingsprocedure voor de realisatie van een zorgcomplex op het voormalige hoog gelegen RKONS-terrein (hoek Willem II-iaan). Diverse bewoners / belanghebbenden aan de Willem II-iaan hebben hun zienswijzen geuit tegen het ontwerpbesluit voor het zorgcomplex. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft een overlegtraject plaatsgevonden tussen degenen die zienswijzen hebben ingediend, de ontwikkelaar (Rixsen Bouw) en de gemeente. Ter tegemoetkoming aan de zienswijzen heeft Rixsen Bouw zich tijdens het overlegtraject bereid verklaard aanpassingen te willen doorvoeren in het plan; in het bijzonder is het oorspronkelijke bouwplan op een grotere afstand ingetekend ten opzichte van de Willem II-iaan. Door het faillissement van Rixsen Bouw zijn de onderhandelingen met de zorgverlener (dat wil zeggen degene die het gebouw zal gaan overnemen) van Rixsen Bouw niet voortgezet. Na het faillissement van Rixsen bouw is het gehele plangebied RKONS overgenomen door Bouwbedrijf Jongen. Bouwbedrijf Jongen is na het faillissement van Rixsen Bouw overgegaan tot de verdere ontwikkeling van het gebied. In de exploitatie-overeenkomst zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en Bouwbedrijf Jongen over de invulling van de locatie waar het zorgcomplex is gepland met bebouwing. Bebouwing ter plaatse past ook in het stedenbouwkundig plan/ beeldkwaliteitsplan van locatie RKONS. Het realiseren van de bebouwing van het zorgcomplex op de betreffende locatie past binnen de ruimtelijke visie die de gemeente voor het onderhavige gebied voor ogen heeft.



Bouwbedrijf Jongen is thans op zoek naar een nieuwe zorgverlener voor locatie RKONS. Zodra deze bekend is en partijen tot een financiële overeenstemming zijn gekomen, verwachten wij een nieuwe bouwaanvraag van Bouwbedrijf Jongen voor de oprichting van een zorgcomplex op de onderhavige locatie. Voorafgaand aan een eventuele bouwvergunningverlening, zal gelet op de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan een planologische afwijklingsprocedure doorlopen moeten worden. Het opnemen van een planologisch-juridische regeling voor het zorgcomplex in dit bestemmingsplan (Schaesberg-Noord) is op dit moment niet aan de orde aangezien er nog geen nieuw bouwvoornemen met economische/ financiële uitvoerbaarheid bij ons bekend is. Dit betekent dat het onderhavige perceel thans de bestemming 'Groen' heeft verkregen.

Ad. 2)

1.

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zijn bevoegd om gezamenlijk beschermde stads- en dorpsgezichten aan te wijzen. In het plangebied geldt een aanwijzing dat bekend staat als het gezicht Leenhof III & IV-Schaesberg, midden in de voormalige Mijnstreek, ten westen van de plaats Schaesberg. Het gaat in casu om drie woninggroepen die na elkaar zijn gebouwd in opdracht van de Oranja Nassau Mijnen in de periode tussen 1905 en 1917. Het rechtsgevolg van de aanwijzing is dat de gemeenteraad ter bescherming van een stads- en dorpsgezicht, een bestemmingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast moet stellen.

De begrenzing op de verbeelding van het bestemmingsplan Schaesberg-Noord volgt de begrenzing van de aanwijzing (zie bijlage 1).

2.

De wijzigingsbevoegdheid bij Hoeve Leenhof is in het ontwerp-bestemmingsplan Schaesberg Noord komen te vervallen. Er lag voor dit deel van het grondgebied geen grond voor het opnemen van een wro-zone wijzigingsgebied.

3.

Dit gebied kent een natuurlijke en landschappelijke waarde die behouden dient te blijven. Er is derhalve gekozen voor de bestemming 'Natuur'.

4.

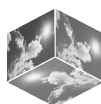
Het gebied dat bekend staat als het "Van de Mark-gebied" zal de bestemming "Groen" krijgen hetgeen betekent dat er geen mogelijkheid tot het bouwen van woningen of iets dergelijks op dit perceel rust behoudens de bouwmogelijkheden die bij de onderliggende bestemming "Groen" horen.

5.

De planologische haalbaarheid en aanvaardbaarheid van de reconstructie van het kasteel Schaesberg en de slothoeve staan op dit moment niet vast. Dit heeft tot gevolg dat in het toekomstige bestemmingsplan hiermee geen rekening kan worden gehouden. De begrenzing van het historische gebied is dan ook niet op de verbeelding bij het plan Schaesberg Noord meegenomen.

6.

De weg van de rotonde Hompertsweg naar het kasteel Schaesberg is op de definitieve verbeelding ingetekend.



7.

De weg door het Leenderkapelbos zal op de definitieve verbeelding worden ingetekend.

8.

Het terrein van de voormalige muziekschool aan het Streeperplein krijgt de bestemming "Groen". Dit impliceert automatisch dat er op grondslag van het toekomstige bestemmingsplan, geen woningbouw en/of andere vormen van bebouwing op dit perceel is toegestaan behoudens de bouwmogelijkheden die de bestemming "Groen" toelaat. Mocht enige vorm van bebouwing ter plaatse wenselijk zijn dan dient hiertoe een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend te worden waarbij gelet op de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan een planologische afwijkingsprocedure doorlopen zal moeten worden. Voor het overige verwijzen wij naar hetgeen wij onder 4 Ad 1) hieromtrent hebben verwoord.

9.

Het terrein van de Vereniging van Natuurmonumenten krijgt op de verbeelding behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan, de bestemming "Natuur" met de functie-aanduiding verenigingsleven ten behoeve van de scoutingactiviteiten. De Stichting Plus XII huurt dit perceel van de Vereniging van Natuurmonumenten. Het heeft derhalve de bestemming overeenkomstig het huidige gebruik verkregen. Gelet op het feit dat vanuit de provincie Limburg is medegegeeld dat er een grenscorrectie met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) voor het terrein van de scouting zal plaatsvinden, dient met de mogelijkheid rekening te worden gehouden dat de onderliggende bestemming van dit gebied in het definitieve plan zal wijzigen in de bestemming "Maatschappelijk".

10.

De intekening van de terreinen achter de bebouwing aan de Leenderkapelweg zullen op de verbeelding overeenkomstig de kadastrale ondergrond worden ingetekend.

11.

Er wordt naar gestreefd om het ontwerp-bestemmingsplan Schaesberg- Noord in het najaar van 2010 (maand oktober 2010) in procedure te brengen.

Ad 3)

De Boomweg is bestemd overeenkomstig de oude bestemming ingevolge de bestemmingsplannen Tuindorp en Kakert. Ten opzichte van de voormalige situatie treedt er derhalve geen wijziging op. Er zijn geen plannen om de inrichting (breedte) / het straatprofiel van de Boomweg te veranderen ten opzichte van de bestaande situatie. Het enige aspect dat ten opzichte van de huidige situatie verandert is dat vanuit de locatie Bousberg via de Bousbergerweg naar de Boomweg een calamiteitenontsluiting wordt gerealiseerd (ter voorkoming dat er veelvuldig andersoortig verkeer van deze ontsluitingsroute gebruik zal maken, wordt er in het midden van de Boomweg een steen gelegd). Van een onevenredige mate van overlast zal dan ook geen sprake kunnen zijn.

Ad 4)

Ad 5)

Ad 6)

Voor onze reactie verwijzen wij naar hetgeen wij hebben verwoord onder Ad 1).






## 5 Conclusie

Bij het vervaardigen van het (ontwerp)-bestemmingsplan Schaesberg-Noord zal met de inspraakreacties, voor zover nodig, rekening worden gehouden.

Aldus vastgesteld d.d. 5 april 2011 te Landgraaf.

Burgemeester en Wethouders van Landgraaf,  
de Secretaris,                      de Burgermeester,



Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S.B.E. Willems-van Ulden' with the year '2011' written below it.

mr. S.B.E. Willems-van Ulden



Large handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R.J.H. Vlecken'.

mr. R.J.H. Vlecken



Bijlage 1: aanwijzing beschermd stads- en dorpsgezicht

