

Bijlage 13 Vastgestelde overzicht van Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Schaesberg Noord



Behoort bij besluit van de raad
Van de gemeente Landgraaf d.d.
26 MEI 2011 nr. 33
Mij bekend,
de griffier.

Beslissing raad donderdag 26-05-2011

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp Bestemmingsplan Schaesberg-Noord

Als gevolg van wijzigingen in verband met gewijzigde omstandigheden die zich tijdens het verloop van de procedure hebben voorgedaan of in verband met geconstateerde feitelijke onvolkomenheden dient het ontwerpbestemmingsplan aangepast te worden. Daarnaast dienen wijzigingen naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen doorgevoerd te worden.

Alle wijzigingen worden in zowel het digitale als het analoge plan verwerkt. Daar waar een wijziging enkel betrekking heeft op het digitale dan wel analoge plan dan is dat expliciet aangegeven.

De volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dienen te worden aangebracht:

Ambtshalve wijzigingen:

Toelichting

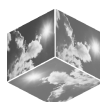
1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding: Tekst aanpassen in hier voege dat niet meer gesproken wordt over twee ontwikkelingen, de nieuwbouw ten behoeve van de scouting is namelijk al middels een projectbesluit ex artike 3.10 Wet ruimtelijke ordening mogelijk gemaakt. De 3^e alinea wordt als volgt gewijzigd: Daarnaast is er één concrete nieuwe ontwikkeling die in dit bestemmingsplan direct geregeld wordt. Het betreft de uitbreiding van de basisschool 't Kakertshöfke ten behoeve van meervoudig gebruik.

2 Bestaande situatie/nieuwe situatie

- 2.4.1 punt 3 'ontwikkeling Oude Kakert, vlek E' wordt gewijzigd in: 'woningbouw Oude Kakert, vlek E', punt 4 'ontwikkeling boerderijcamping Kasteelweg 60' wordt gewijzigd in

Bestluit raad, wijz., def.vastst,mei11.docPagina 1 van 9



- 'boerderijcamping Kasteelweg 60' en de punten 5 en 6 respectievelijk 'reconstructie Moltweg' en 'kantoor Hompertsweg 17' worden toegevoegd.
- 2.4.3 Nieuwbouw scouting: onder conclusie wordt de laatste alinea gewijzigd in: 'Vooruitlopend op het bestemmingsplan 'Schaesberg Noord' is reeds de procedure van een projectbesluit voor deze ontwikkeling gevolgd. Het projectbesluit heeft vanaf 2 december 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingediend. Op 1 februari 2011 is het projectbesluit door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Tegen het vastgestelde projectbesluit is geen beroep of voorlopige voorziening ingesteld en daarmee onherroepelijk. Dit houdt in dat de nieuwbouw van de scouting planologisch als een bestaande situatie wordt aangemerkt en zodanig in dit bestemmingsplan is opgenomen.'
 - 2.4.4 Oude Kakert, Vlek E: de tekst na 'Vlek E is hierin niet meegenomen' wordt gewijzigd in: 'Voor deze ontwikkeling is, evenals voor de nieuwbouw van de scouting, vooruitlopend op het bestemmingsplan 'Schaesberg Noord' reeds de procedure van een projectbesluit gevolgd. Het projectbesluit heeft vanaf 2 december 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingediend. Op 26 januari 2011 is het projectbesluit door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Tegen het vastgestelde projectbesluit is geen beroep of voorlopige voorziening ingesteld en daarmee onherroepelijk. Dit houdt in dat de beoogde woningbouw voor de Oude Kakert, vlek E planologisch als een bestaande situatie wordt aangemerkt en zodanig in dit bestemmingsplan is opgenomen.'
 - Na '2.4.5 Boerderijcamping Kasteelweg 60' wordt een nieuw '2.4.6 Reconstructie Moltweg' toegevoegd. Onder deze paragraaf wordt de volgende tekst ingevoegd:
'In het kader van de herstructurering van de Kakert (oude en nieuwe Kakert) wordt de Moltweg ter hoogte van de kruising Moltweg/Kakertsweg en Moltweg/Exdellerweg gereconstrueerd.

Naar verwachting past de beoogde reconstructie van de Moltweg niet binnen het huidige ruimtebeslag van de weg. Derhalve is op dit deel de bestemming 'Verkeer' verbreed met ongeveer 10 m ten westen en met ongeveer 20 m (aflopend naar 0 m) ten oosten van het Jan de Witplein. Daarmee is de reconstructie van de Moltweg op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk. Hierover wordt op dit moment overleg gevoerd met omwonenden.'

- Na het nieuwe '2.4.6 Reconstructie Moltweg' wordt '2.4.7 Kantoor Hompertsweg 17' toegevoegd. Onder deze paragraaf wordt de volgende tekst ingevoegd:
'Op het perceel Hompertsweg 17 is het mogelijk gemaakt om achter de bestaande woningen een kantoorruimte van maximaal 130 m², ten behoeve van een beveiligingsbedrijf, te realiseren. De Hompertsweg is een straat waar reeds (kleinschalige) bedrijvigheid plaats vindt. De kantoorruimte voor een beveiligingsbedrijf waar alleen administratieve werkzaamheden plaats vinden past daarbij. Daarnaast is er op het eigen terrein voldoende mogelijkheid tot parkeergelegenheid aanwezig. Tevens wordt er de voorwaarde gesteld dat ter plaatse geen hondenkennels worden gerealiseerd voor het bedrijfsmatig houden van honden. Het



bedrijfsmatig houden van honden dan wel in een omvang alsof het bedrijfsmatig is, is ter plaatse niet toegestaan.

Op basis van bovenstaande zijn er geen planologische en/of stedenbouwkundige bezwaren voor een kantoor ter plaatse van de beoogde locatie en de aangegeven omvang. De locatie voor het beoogde kantoor is dan ook met een nadere aanduiding o3 de verbeelding aangegeven. In de regels zijn hiervoor nadere regels c.q. voorwaarden gesteld.

- 2.5.1 in de 1^e alinea komt punt 2 reconstructie Moltweg te vervallen.
- 2.5.3 reconstructie Moltweg komt in zijn geheel te vervallen.
- 2.5.4 wordt omgenummerd naar 2.5.3.

6 Haalbaarheid

- 6.1 Economische haalbaarheid, 2^e alinea wordt gewijzigd in: 'Daarnaast zijn er een aantal nieuwe ontwikkelingen waarvoor in dit bestemmingsplan iets geregeld wordt. Het betreft:
 1. de uitbreiding van basisschool 't Kakertshöfke;
 2. de verplaatsing c.q. nieuwbouw scouting;
 3. de woningbouw Oude Kakert, vlek E;
 4. boerderijcamping Kasteelweg 60;
 5. de reconstructie van de Moltweg;
 6. de realisatie van een kantoorruimte ter plaatse van de Hompertsweg 17.'
- 6.1 Economische haalbaarheid, 3^e alinea wordt gewijzigd in:

'De uitbreiding van de basisschool betreft een gemeentelijk initiatief. De kosten voor deze ontwikkeling zijn dan ook voor de gemeente. Door de gemeente zijn voor deze ontwikkeling gelden gereserveerd. De verplaatsing c.q. nieuwbouw van de scouting is een initiatief van de scouting. De kosten voor de ontwikkeling zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. De woningbouw Oude Kakert, vlek E is een initiatief van een ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente Landgraaf. Hiervoor is een exploitatie- en planschadeovereenkomst tussen beide partijen gesloten. De kosten voor de realisatie worden gedragen door de ontwikkelaar. Na realisatie zal het beheer van de openbare ruimte overgedragen worden aan de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal gedekt.

De ontwikkeling van de boerderijcamping is niet rechtstreeks meegenomen maar door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. De haalbaarheid van de camping zal bij uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid aangetoond moeten worden. De kosten voor de reconstructie van de Moltweg komen voor rekening van de gemeente. Hiervoor zijn gelden gereserveerd op de gemeentelijke begroting. De realisatie van de kantoorruimte aan de Hompertsweg 17 is een particulier initiatief. De kosten komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer.'

- 6.1 Economische haalbaarheid, onder Grondexploitatieplan, 4^e alinea: de zinsnede 'en de verplaatsing c.q. nieuwbouw van de scouting' komt te vervallen.



- 6.1 Economische haalbaarheid, onder Grondexploitatieplan, laatste alinea wordt gewijzigd in: 'Op basis van artikel 6.2.1 Bro hoeft voor de uitbreiding van de basisschool geen exploitatieplan opgesteld te worden. Hierdoor is geen sprake van de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of kostenverhaal. Op basis van artikel 6.2.1.a onder b van het Bro hoeft hiervoor geen exploitatieplan opgesteld te worden of hoeft geen overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten te worden waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor de afwenteling van eventuele planschade is voorafgaande aan het opstarten van de projectbesluitprocedure(s), een overeenkomst met de initiatiefnemer(s) afgesloten.'

7 Overleg en inspraak

- Na 7.3 een nieuw 7.4 toevoegen waarin de gevolgde procedure wordt beschreven en een samenvatting van de uitkomsten daarvan wordt opgenomen.

Bijlage 11

- Onder 1 Waterschap Roer en Overmaas: bijlage 2 wordt veranderd in bijlage 7.
- Onder 1 Waterschap Roer en Overmaas, Gemeentelijk standpunt, onder 2. wordt verwezen naar bijlage 2 van de toelichting, dit wordt gewijzigd in bijlage 7.

Regels

Artikel 1

- In 1.2 de versie van de identificatiecode wijzigen van OH naar VS ten behoeve van de vaststelling door de raad. Na de daadwerkelijke vaststelling door de raad wordt de identificatiecode gewijzigd van VS naar VG.
- Na 1.39 een nieuw 1.40 invoegen luidend 'culturele doeleinden: activiteiten c.q. doeleinden gericht op culturele voorzieningen, zoals musea, galeries en theaters, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;' onder vernummering van 1.40 t/m 1.108 naar 1.41 t/m 1.109.

Artikel 8

- 8.1.1: 'h. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' voor 'begraafplaats' verplaatsen naar het kopje 'en uitsluitend;' onder 8.1.1;
- 8.1.1: bij 'en tevens' onder 8.1.1 onder m. een n. toevoegen luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' voor 'praktijkruimte';
- 8.1.1: onder 'en daarbij behorende' wordt n t/m r hernoemd tot o t/m s.

Artikel 15

- 15.1.1: onder e. een nieuw kopje toevoegen luidend 'en uitsluitend;' en daaronder opnemen: f. ter plaatse van de aanduiding 'garage' voor 'garageboxen';



- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-ondergrondse parkeergarage' voor een ondergrondse parkeergarage.
- 15.1.1 onder 'en tevens': f. wordt h., h. wordt i., na het nieuwe l, een nieuwe aanduiding toevoegen, luidend: j. 'ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' voor horeca van horecacategorie 1 of 2:', i. wordt k., j. wordt l., l. wordt m., m. wordt n.
 - 15.4.3 onder a: na 'bestaande situatie' toevoegen: ', met uitzondering van het perceel Pasweg 103;' (zie ook wijziging in artikel 15.4.3 onder 'wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen' voor de verandering in opbouw van dat artikel).

Verbeelding

- Ter plaatse van het perceel Heerlenseweg 28 t/m/ 32 en 34 en 34a wordt de aanduiding ≤ 3 veranderd in ≤ 2 ;
- Noordelijk ten opzichte van de Moltweg, oostelijk en westelijk ten opzichte van het Jan de Witplein, op de zuidelijke delen van de percelen kadastraal bekend als Gemeente Schaesberg, sectie E, nummers 772 (ged), 1287 (ged), 399 (ged), 397, 467, 101 (ged), 396 (ged), 395 (ged), wordt de bestemming 'Groen' gewijzigd in 'Verkeer';
- Bij de patiowoningen op het hoog gelegen voormalige RKONS-terrein, Streeperveld 20 t/m 40, als bebouwingspercentage voor de tweede bouwlaag 50% opnemen;
- Bij de patiowoningen op het laag gelegen voormalige RKONS-terrein, Kempkenshof (ongenummerd), als bebouwingspercentage voor de tweede bouwlaag 30% opnemen;
- Ter plaatse van de percelen Pasweg 97, 99 en 103 worden de aanduidingen prr (praktijkruimte) en k (kantoor) toegevoegd;
- De bestemming van de woningen aan de Aartshertogenlaan 33 en 51 van 'groen' te wijzigen in 'wonen';
- Oude Kakert, Vlek E invoegen conform het genomen projectbesluit (bestemming 'Wonen').

Digitale verbeelding:

- Ter plaatse van het perceel Heerlenseweg 6 en 8 wordt de aanduiding op de digitale verbeelding =3 veranderd in ≤ 3 ;
- Ter plaatse van het perceel Heerlenseweg 28 t/m/ 32 en 34 en 34a wordt de aanduiding =3 veranderd in ≤ 2 .



Wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen:

Toelichting

- In paragraaf 1.3 'de vigerende bestemmingsplannen', laatste alinea het woord 'tuincentrum' vervangen door 'volkstuintencomplex'.
- In paragraaf 4.5 'Leidingen' wordt de zinsnede 'Aan weerszijden van de leiding dient een minimale bebouwingsvrije zone van 5 meter gehandhaafd te blijven ...' gewijzigd in 'Aan weerszijden van de leiding dient een minimale bebouwingsvrije zone van 4 meter gehandhaafd te blijven ...'.

Regels

Artikel 15

- 15.1.1: na het nieuwe n. een nieuw o. toevoegen, luidend 'ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' aan de Hompertsweg 17 voor kantoor';
(zie ook ambtshalve wijziging voor verandering in doornummering)
- 15.4.3: de tekst 'De functies detailhandel, horeca, kantoor en praktijkruimte mogen alleen plaatsvinden op de begane grond van een woning conform de bestaande situatie wijzigingen in: 'Detailhandel, horeca, kantoor en praktijkruimte zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden: a. de functies detailhandel, horeca, kantoor en praktijkruimte mogen alleen plaatsvinden op de begane grond van de woonbestemming conform de bestaande situatie; b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' aan de Hompertsweg 17 mag een (nieuwe) kantoorfunctie plaatsvinden in een vrijstaand bijgebouw', met dien verstande dat:
 1. er geen activiteiten zijn toegestaan waarvoor een omgevingsvergunningplicht op grond van artikel 2.1, eerste lid, onderdeel e van de Wabo van toepassing is en/of een meldingsplicht op grond van andere milieuwetgeving;
 2. het oppervlak van het kantoor maximaal 130 m² mag bedragen;
 3. maximaal vier personen werkzaam mogen zijn in het kantoor, deze personen mogen enkel werkzaamheden van administratieve aard uitvoeren;
 4. het bedrijfsmatig houden van dieren niet is toegestaan;
 5. de noodzakelijke parkeervoorzieningen ten gevolge van de activiteit op eigen terrein worden gesitueerd conform de normen zoals opgenomen in 'bijlage 4 bij de regels: Parkeernormen';
 6. er geen reclames groter dan 0,5 m² ten behoeve van de activiteit bij of aan de woning dan wel het kantoor zijn toegestaan;
 7. de activiteit geen onevenredige verkeersaantrekkende werking mag hebben.'



- 15.6.1 onder d; de zin 'te wijzigen in een kantoor of praktijkruimte' te wijzigen in 'te wijzigen in een praktijkruimte'.

Artikel 16

- Na 16.5 'Afwijken van de gebruiksregels' wordt een nieuw lid, 16.6, ingevoegd, getiteld: 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden':

16.6 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'

16.6.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verrichten van grondroeractiviteiten, waaronder het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage;
- b. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- c. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- d. het plaatsen van onroerende objecten waaronder lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- e. het uitvoeren van heilwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

16.6.2 Voorwaarde: verlenen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 16.6.1 zijn slechts toelaatbaar:

- a. indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daaraan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 16.1 genoemde waarden, belangen en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangepast dan wel de mogelijkheden voor herstel van waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind;
- b. met schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder.

16.6.3 Uitzondering

Het in artikel 16.6.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhouds- en beheerswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;



- c. werken of werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

Verbeelding

- In het gebied kadastraal bekend als Gemeente Schaesberg, sectie E, nummer 1746, het gebied met de bestemming 'Maatschappelijk', wordt de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in de bestemming 'Natuur'.
- Op een gedeelte van het perceel Homperweg 17 zal de aanduiding 'kantoor' worden opgenomen.
- De dubbelbestemming 'Leiding-Gas' is op de verbeelding aangegeven met een strook van 5 meter ter weerszijden van het hart van de leiding. De breedte van de medebestemmingsstrook wordt op de verbeelding aangepast van 5 naar 4 meter.
- De leiding Z-503-16-KR-003-2 4" wordt op de verbeelding verlengd tot het punt waar deze het gasontvangstation G.O.S. Z-067 binnengaat.
- Ter plaatse van het gasontvangstation G.O.S. Z-067 wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd in 'Bedrijf-nutsvoorziening'.



Wijzigingen na vaststelling bestemmingsplan:

De raad heeft het 'vast te stellen' bestemmingsplan Schaesberg-Noord vastgesteld. Na vaststelling van het 'vast te stellen' bestemmingsplan zullen de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

Regels

- Voorblad: status wordt gewijzigd van 'vast te stellen' naar 'vastgesteld', datum wordt gewijzigd in 26 mei 2011.
- Artikel 1: In 1.2 de versie van de identificatiecode wijzigen van VS naar VG, waardoor de naam van het GML-bestand als volgt luidt: NL.IMRO.0882.BPLKOM03001-VG01.

Verbeelding

- Op de verbeeldingen plankaarten 1, 2 en 3 wordt de datum gewijzigd in 26 mei 2011.
- Op de verbeeldingen plankaarten 1, 2 en 3 wordt de status gewijzigd van 'vast te stellen' naar 'vastgesteld'.
- Op de verbeeldingen plankaarten 1, 2 en 3 wordt de bestandsnaam gewijzigd in: NL.IMRO.0882.BPLKOM03001-VG01.

Toelichting

- Voorblad: status wordt gewijzigd van 'vast te stellen' naar 'vastgesteld', datum wordt gewijzigd in 26 mei 2011.
- Als bijlage worden toegevoegd: de vastgestelde 'Zienswijzennota behorende bij het (ontwerp) bestemmingsplan Schaesberg-Noord' en het vastgestelde overzicht van 'Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Schaesberg-Noord'.

