

Voorstel raad en raadsbesluit

Gemeente Landgraaf

Programma

Documentnummer: B.20.0549



Landgraaf, 25 maart 2020

ONDERWERP: Vaststelling bestemmingsplan "Mensheggerweg 35"

Beslissing Raad

d.d. 18 JUNI 2020. Par. C

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

Raadsvoorstelnummer: 59

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s): B.J.M. Smeets

Behandeld in BenW d.d.: 14 april 2020

Behandeling in oordeelvormende raad d.d.:

Behandeling in besluitvormende raad d.d.: 18 juni 2020

Het voorstel wordt
door de raad aangenomen
en zonder hoofdelijke
stemming Aangenomen.

Voorstel

Het thans voorliggende bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de woning van de heer J.L.J.M. Schneiders aan de Mensheggerweg 35 mogelijk. De uitbreiding van de woning ziet op de realisatie van een indoor zwembad, wellnessfaciliteiten, een garage en atelier/galerij. Omdat het gaat om veel meer m² aan bijgebouwen dan normaliter toegestaan bij een woning, is een bestemmingsplanwijziging hiervoor noodzakelijk gebleken. Onderdeel van het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan dat is opgesteld om de geplande uitbreiding van de woning landschappelijk in te passen. Het ontwerp bestemmingsplan "Mensheggerweg 35" heeft vanaf 30 januari tot en met 11 maart 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende die periode een zienswijze indienen ten aanzien van het plan. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Derhalve wordt voorgesteld om het bestemmingsplan, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen. Tevens wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is. Er is met de heer Schneiders namelijk een anterieure overeenkomst gesloten.

Samenvatting

Dit voorstel ziet op het vaststellen van het bestemmingsplan "Mensheggerweg 35" en tevens om te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, gelet op het feit dat kostenverhaal anderszins verzekerd is, middels een anterieure overeenkomst.

Aanleiding

Op 2 juli 2019 heeft het college principemedewerking onder randvoorwaarden toegezegd aan het bouwplan van de heer J.L.J.M. Schneiders voor een indoor zwembad, wellnessfaciliteiten, een garage en atelier/galerij op de locatie Mensheggerweg 35. Op basis daarvan is in de afgelopen periode een bestemmingsplan en een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en in onderling overleg verder uitgewerkt. Dat bestemmingsplan ligt thans voor.

Kaders

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.

Per 1 juli 2012 zijn de digitale standaarden STRI2012, SVBP2012 en IMRO2012 verplicht voor bestemmingsplannen (Ministeriële regeling RO-standaarden). Ingevolge artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestemmingsplan met de daarbij behorende plantoelichting langs elektronische weg te worden vastgesteld door de raad. Van een zodanig elektronisch document wordt tevens een papieren versie gemaakt.

Onderbouwing

Argumenten

De nu nog ter plaatse vigerende beheersverordening "Gravenrode Noord Oost" voorziet op de locatie Mensheggerweg 35 al in de bestemming "Wonen". De totale gewenste uitbreiding van de woning is echter groter dan 130 m². Een dergelijke uitbreiding is niet zonder meer toegestaan op grond van de huidige bestemming. Gelet op het feit dat het hier gaat om een grote, vrijstaande woning op een solitaire locatie in het buitengebied, gelegen op een groot bouwperceel, en gelet op het aangepaste stedenbouwkundige voorstel en de voorgestelde landschappelijke inpassing van het bouwplan, zijn er redenen aanwezig om in te stemmen met het bouwplan. Tevens is van belang om te vermelden dat de initiatiefnemer heeft ingestemd met een kavelwijziging, waarbij een deel van de bestemming "Wonen" wordt gewijzigd in de bestemming "Natuur". Hierdoor zal de bestemming van de locatie als geheel passender worden gemaakt voor wat redelijkerwijs is aan te merken als functie "Wonen" en als functie "Natuur". Verder heeft te gelden dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op 17 mei 2019 heeft ingestemd met het bouwplan en dat vanuit het werkveld natuur en landschap kan worden ingestemd met het verbeterde landschappelijke inpassingsplan.

Om de uitbreiding mogelijk te maken en de kavelwijziging juridisch-planologisch vast te leggen, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het thans voorliggende bestemmingsplan "Mensheggerweg 35" is daartoe opgesteld.

Alternatieven

Het alternatief is om het nieuwe bestemmingsplan niet vast te stellen. De ontwikkeling kan dan geen doorgang vinden. Gelet op alle stukken en onderzoeken die erop wijzen dat de ontwikkeling ruimtelijk, landschappelijk en milieukundig goed kan worden ingepast, ligt dat echter niet in de rede. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien zijn er geen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

Relevante aandachtsgebieden

Communicatie

Vooraankondiging

Conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders kennis te geven van het feit dat zij een bestemmingsplan voorbereiden. Deze bekendmaking heeft ten aanzien van dit bestemmingsplan op 29 januari 2020 plaatsgevonden. In de kennisgeving is aangegeven dat er geen vooroverleg plaats zal vinden met betrokken instanties op grond van artikel 3.1.1 Bro omdat geen belangen van betrokken instanties in het geding zijn, gelet op de schaal van dit bestemmingsplan en de in het bestemmingsplan te bieden bouw- en gebruiksmogelijkheden. Er is ook geen gelegenheid geboden voor inspraak op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening. Ten slotte is aangegeven dat direct zal worden overgegaan tot het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan.

Ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 29 januari 2020 in de Staatscourant, het Gemeenteblad en via de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan "Mensheggerweg 35" ter inzage ligt voor een ieder. Het ontwerp bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken heeft met ingang van 30 januari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen, dus tot en met 11 maart 2020. Een ieder kon binnen deze termijn (naar eigen keuze) mondelinge of schriftelijke zienswijzen 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) en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar gesteld aan een ieder. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. De provincie Limburg heeft per mail d.d. 31 januari 2020 expliciet laten weten dat zij geen aanleiding zien om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Na vaststelling bestemmingsplan

Indien uw gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, zal daarvan opnieuw worden kennisgegeven conform de wettelijke eisen, in de Staatscourant, het Gemeenteblad en via de gemeentelijke website. Het vastgestelde bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken zullen vervolgens via de elektronische weg op de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar worden gesteld en permanent raadpleegbaar blijven voor een ieder.

Financiën

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is namelijk een anterieure overeenkomst afgesloten ter verhaal van de exploitatiekosten. In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt omtrent het realiseren en in stand houden van de landschappelijke inpassing en over de afwenteling van mogelijke toekomstige andere gemeentelijke kosten (waaronder planschade). Er zijn voor de gemeente dan ook geen negatieve financiële gevolgen te verwachten.

Juridisch

Voor belanghebbenden staat de mogelijkheid open om tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep in te dienen in eerste en enige instantie bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ingevolge artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht kan echter geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen als bedoeld in artikel 3:15 naar voren heeft gebracht. Aangezien geen zienswijzen zijn ontvangen gedurende de zienswijzenperiode, is de verwachting dan ook dat niemand nog een rechtsgeldig beroep kan indienen tegen het eenmaal door uw raad vastgestelde bestemmingsplan.

Advies

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

1. het bestemmingsplan "Mensheggerweg 35", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPMENSHEGGERWEG35-VG01 met de bijbehorende bestanden, bestaande uit onder meer de planregels en plantoelichting en bijlagen, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT en BRK d.d. 7 november 2019;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMRO.0882.BPMENSHEGGERWEG35-VG01, planstatus vastgesteld, evenals de analoge versie van de regels, toelichting en bijlagen, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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

Bijlage(n)

- Het bestemmingsplan "Mensheggerweg 35" zoals vervat in de bijgevoegde verbeelding, de regels en toelichting (analoge versie), met de daarbij behorende bijlagen.
- Voor de raadpleging van de digitale versie van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de gemeentelijke website www.landgraaf.nl, rubriek Ruimtelijke Plannen – Vast te stellen.
- Mailbericht van de provincie Limburg d.d. 31 januari 2020 dat zij geen aanleiding zien om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Besluit

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

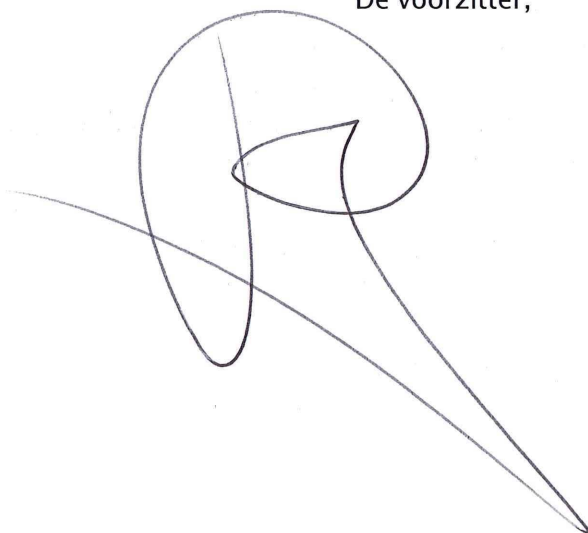
1. het bestemmingsplan "Mensheggerweg 35", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPMENSHEGGERWEG35-VG01 met de bijbehorende bestanden, bestaande uit onder meer de planregels en plantoelichting en bijlagen, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT en BRK d.d. 7 november 2019;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMRO.0882.BPMENSHEGGERWEG35-VG01, planstatus vastgesteld, evenals de analoge versie van de regels, toelichting en bijlagen, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raad, gehouden op 18 juni 2020.

De griffier,



De voorzitter,



From: Tulleners, Hans <hnm.tulleners@prvlimburg.nl>
Sent: vrijdag 31 januari 2020 11:05:06
To: Forster, Roel (Landgraaf)
Cc:
Subject: RE: Kennisgeving ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan Mensheggerweg 35

Artikel 3.8, lid 1 Wro
Ontwerp-bestemmingsplan "Mensheggerweg 35", hierna te noemen het plan.

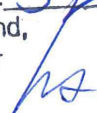
Geachte Raad,

Het plan is niet voor vooroverleg aangeboden.
Het plan is beoordeeld op de provinciale belangen.
Wij zien geen aanleiding hieromtrent een zienswijze in te dienen.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

drs. H.J.J.G. Simons
clustermanager Ruimte

provincie limburg 

Behoort bij besluit van de raad
Van de gemeente Landgraaf d.d.
18 JUNI 2020 nr. **59**
Mij bekend,
de griffier 

Van: Forster, Roel (Landgraaf) [mailto:roel.forster@landgraaf.nl]
Verzonden: dinsdag 28 januari 2020 11:49
Aan: Tulleners, Hans
Onderwerp: Kennisgeving ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan Mensheggerweg 35

Beste Hans,

Bij deze stuur ik je de kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan "Mensheggerweg 35 te Landgraaf", e.e.a. conform het gestelde in artikel 3.8, eerste lid, sub b Wet ruimtelijke ordening.

De bijgevoegde kennisgeving wordt op woensdag 29 januari a.s. geplaatst in de Staatscourant en het Gemeenteblad en een verwijzing wordt geplaatst op de gemeentelijke website. Vanaf 30 januari bestaat gedurende zes weken de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen t.a.v. het ontwerp bestemmingsplan. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke planviewer, te bereiken via de website van de gemeente Landgraaf.

Voor dit plan heeft geen vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro plaatsgevonden, omdat er (ons inziens) geen belangen van andere overheden of partijen in het geding zijn, ten behoeve waarvan vooroverleg noodzakelijk zou zijn. Daarom is besloten om meteen een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Ik ga ervan uit je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,
mr. R. (Roel) Förster

beleidsmedewerker ruimtelijke ordening
Afd. Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondzaken (ROG)
Direct: 045-5695187

 Gemeente Landgraaf