

21 OKT. 2021 Boekbissing Raad
dd. Par.
Jef Voorst Wogolt
raad en raadsbesluit door de
Landgraaf RAO Unapiem
gecordeerd.

Documentnummer: B.21.1695

Raadsvoornstelnummer: 75

Behandeling in besluitvormende raad d.d.: 21 oktober 2021

Dit voorstel voorziet in het vaststellen van het bestemmingsplan 'Woonwagenlocaties' en het besluiten om niet over te gaan tot het vaststellen van een exploitatieplan, nu kostenverhaal niet aan de orde is.

Aanleiding

De afgelopen jaren is er naar aanleiding van verschillende vergunningprocedures ter plaatse van de woonwagenlocaties aan de Europaweg – Noord en de Vogelzankweg gebleken dat er een aantal omissies bestaan in de vigerende juridisch – planologische kaders voor de woonwagenlocaties binnen de gemeente Landgraaf. Hierdoor bestaan er onbedoeld verschillen tussen de vigerende bouw- en gebruiksregels aldaar.

Ook leidt een van de omissies (het ontbreken van bouwvlakken) ertoe dat voor de plaatsing van chalets/woonwagens op sommige woonwagenlocaties toepassing dient te worden gegeven aan de uitgebreide procedure van de Wabo of een postzegelbestemmingsplan dient te worden vastgesteld. Hierdoor worden de betreffende initiatiefnemers onbedoeld geconfronteerd met hoge legeskosten en een lange(re) proceduredtijd.

Om de bouw- en gebruiksregels te harmoniseren alsmede de geconstateerde omissies te herstellen is het bestemmingsplan 'Woonwagenlocaties' opgesteld. Het ontwerp van dit plan is in procedure gebracht (B.21.0737). Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is een zienswijze ingediend.

Kaders

De kaders en procedures aangaande de herziening van een bestemmingsplan volgen uit de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening alsmede de daarop gebaseerde digitale standaarden. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze bepalingen.

Onderbouwing

Binnen de gemeente Landgraaf zijn een vijftal woonwagenlocaties gelegen. Afgezien van de locaties aan de Europaweg – Noord en de Kleikoelebergweg, welke beide binnen dezelfde beheersverordening 'Buitengebied Noord – West' zijn gesitueerd, vallen alle (andere) locaties binnen een afzonderlijk juridisch – planologisch kader.

De afgelopen jaren is gebleken dat hierdoor onbedoeld verschillen zijn ontstaan in bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het oprichten van bijgebouwen en het uitoefenen van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis is daardoor op de ene woonwagenlocatie wel toegestaan en op de andere niet.

Daarnaast is aan het licht gekomen dat, uitgezonderd de woonwagenlocatie aan de Melchersstraat, abusievelijk geen bouwvlakken zijn ingetekend op de betreffende verbeeldingen, terwijl conform de bouwregels het oprichten van woonwagens enkel mogelijk is binnen een dergelijk bouwvlak.

Als gevolg van de ontbrekende bouwvlakken is het in de huidige situatie enkel mogelijk om permanente planologische medewerking te verlenen ten behoeve van de plaatsing van een nieuwe chalet/woonwagen door toepassing te geven aan de uitgebreide procedure van de Wabo of door een postzegelbestemmingsplan vast te stellen.

Hierdoor worden de betreffende initiatiefnemers onbedoeld geconfronteerd met hoge legeskosten en een lange(re) proceduretijd.

Bovendien is er in het verleden ten behoeve van de woonwagenlocatie aan de Europaweg – Noord geen zogenaamde 'hogere waarde procedure' ingevolge de Wet geluidhinder doorlopen om ter plaatse van deze woonwagenlocatie, zijnde een geluidgevoelig terrein, een hogere geluidbelasting toe te staan.

Het (alsnog) nemen van een hogere waarde besluit is noodzakelijk, nu de geluidbelasting ter hoogte van de betreffende woonwagenlocatie 51dB(A) bedraagt en het nemen van maatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot de geluidgrenswaarde van 50dB(A) onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of financiële bezwaren met zich meebrengt. Het college heeft daarom op 7 september 2021 het Besluit hogere (grens)waarden 'Europaweg-Noord 106-114' verleend. Laatstgenoemd besluit zal gelijktijdig met het vast te stellen bestemmingsplan voor beroep ter inzage worden gelegd.

Om de bouw- en gebruiksregels te harmoniseren alsmede de geconstateerde omissies te herstellen is het bestemmingsplan 'Woonwagenlocaties' opgesteld. In dat kader zijn tevens een aantal ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd. Een en ander wordt hierna nader gemotiveerd.

Aanpassing bouw- en gebruiksregels

Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Woonwagenlocaties' is nu voor alle locaties een bouwvlak ingetekend. Het betreft een bouwvlak op locatieniveau, niet op standplaatsniveau. Binnen het bouwvlak is de plaatsing van een chalet of woonwagen mogelijk. Middels een aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' en minimaal aan te houden afstanden tot aan de zijdelingse perceelgrens wordt het aantal te plaatsen chalets/woonwagens en de plaatsingslocatie genormeerd. Ook wordt de maximale omvang van een chalet/woonwagen en het maximale bebouwingspercentage genormeerd, waarbij bestaande vergunde situaties worden gerespecteerd.

Daarnaast wordt het, onder voorwaarden, mogelijk gemaakt bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. In het kader van de normalisatie is ervoor gekozen om qua voorwaarden aansluiting te zoeken bij de bijgebouwenregeling die volgt uit het facetbestemmingsplan 'Bijgebouwen, beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis en parkeren bij woningen', vastgesteld op 22 oktober 2009, welke regelgeving ook is opgenomen in nadien vastgestelde beheersverordeningen en bestemmingsplannen. Een en ander komt erop neer dat, net als bij woningen, onder voorwaarden 70m² aan bijgebouwen mag worden opgericht.

Tevens zijn in het bestemmingsplan 'Woonwagenlocaties' een aantal binnenplanse afwijkingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels aangaande:

- de realisatie van hoofdbebouwing of bijgebouwen binnen de in beginsel voorgeschreven afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- het plaatsen van erfafscheidingen binnen 1 meter afstand van het openbaar toegankelijk gebied;
- het plaatsen van bijgebouwen tot in de voorgevelgrens.

Om toepassing te kunnen geven aan deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheden gelden de voorwaarden dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit geen afbreuk wordt gedaan en er vanuit het oogpunt van brandveiligheid geen belemmeringen bestaan.

Tot slot zijn in het kader van het aspect 'gebruik' beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis voor alle woonwagenlocaties mogelijk gemaakt onder dezelfde voorwaarden die daarvoor gelden voor grondgebonden woningen binnen de gemeente Landgraaf.

Overige ondergeschikte wijzigingen

Naast het harmoniseren van de bouw- en gebruiksregels voor alle woonwagenlocaties, hebben nog een tweetal wijzigingen hun weg gevonden naar het onderhavige bestemmingsplan.

Allereerst betreft dit een summiere herbegrenzing van de woonwagenlocatie aan de Vogelzankweg. De standplaatsen zijn hier ingetekend conform de bestaande bebouwing ten tijde van de vaststelling van de geldende beheersverordening 'Bedrijventerrein Abdissenbosch'. Hierdoor is een enigszins arbitrair verloop tussen de bestemming 'Groen' en 'Wonen - Woonwagenstandplaats' ontstaan. Door de herbegrenzing wordt zorggedragen voor een logischer verloop van de bestemming 'Wonen - Woonwagenlocaties', waardoor een gelijkwaardiger perceelsverloop ontstaat met ietwat meer (uitbreidings)mogelijkheden voor bewoners.

Daarnaast zijn de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden voor gebruik in ruime zin (bebouwing, gebruik en uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde) ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' ter hoogte van de Melchersstraat enigszins verruimd. Hierdoor kan voor bouw- en gebruiksactiviteiten onder de hoogspanningsverbinding welke in lijn zijn met de 'goede ruimtelijke ordening' binnenplannen worden afgeweken van het bestemmingsplan, indien de bedrijfsveiligheid en het functioneren van de leiding niet in gevaar komt en de netbeheerder positief over de ontwikkeling adviseert.

Alternatieven

Indien niet wordt overgegaan tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Woonwagenlocaties' blijven voor de woonwagenlocaties verschillende regels gelden die vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening alsmede de harmonisatiegedachte niet goed te rechtvaardigen zijn. Ook worden (toekomstige) woonwagenbewoners dan onbedoeld geconfronteerd met hoge(re) legeskosten en langere proceduredtijden.

Met de voorgestelde aanpassingen is en blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening. Provinciale belangen zijn niet in het geding, het plan is voorgelegd aan TenneT TSO en het waterschap heeft met de bestemmingsplanherziening ingestemd. Niet overgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Woonwagenlocaties' ligt dan ook niet in de rede.

Zienswijze

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan is tijdig een zienswijze ingediend. De zienswijze is geanonimiseerd als bijlage bij voorliggend raadsvoorstel gevoegd.

De zienswijze heeft betrekking op een binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan aangaande de plaatsing van erfafscheidingen (zie art. 5.4.4 van het bestemmingsplan). Erfafscheidingen die geplaatst worden achter de voorgevel dienen in beginsel op één meter afstand van het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst (zie art. 5.2.4, onder a van het bestemmingsplan). Het artikel waartegen de indieners van de zienswijze opkomen, strekt ertoe om –na een ruimtelijke afweging– erfafscheidingen toe te staan binnen één meter van openbaar toegankelijk gebied.

Volgens de indieners van de zienswijze betreft dit een versoepeling van de huidige regels omtrent erfafscheidingen en is dit zeer ongewenst, temeer nu zij de gemeente hebben verzocht handhavend op te treden tegen opgerichte erfafscheidingen door de burens. De indieners van de zienswijze vrezen dat met de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid een hoge(re) erfafscheiding mogelijk kan worden gemaakt.

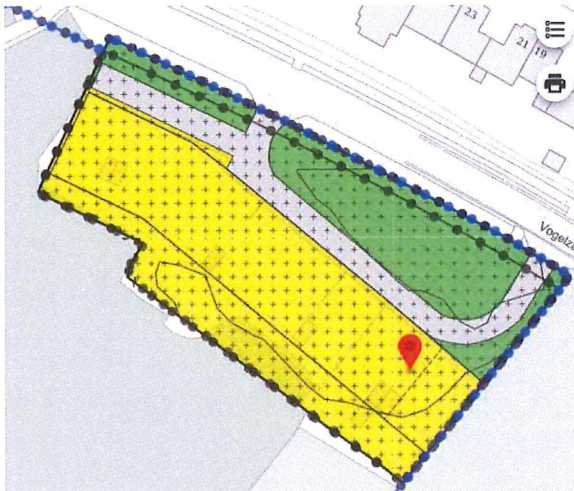
Deze zienswijze geeft echter geen aanleiding tot wijziging van het betreffende bestemmingsplan. De binnenplanse afwijking heeft immers geen betrekking op de toegestane bouwhoogte van de erfafscheidingen, maar ziet enkel op de situering ervan. Bovendien is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op zich geen versoepeling, nu het een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders betreft en geen verplichting. Daarnaast kan de bevoegdheid eerst worden toegepast nadat een ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden waaruit blijkt dat de belangen van derden alsook het stedenbouwkundig beeld niet onaanvaardbaar wordt aangetast.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Gedurende de termijn dat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage heeft gelegen, is het bestemmingsplan nogmaals beoordeeld, onder meer op duidelijkheid en volledigheid. Bij deze controle is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan 'Woonwagenlocaties' op een tweetal punten nog aanpassing/aanscherping behoeft.

Het betreft allereerst het aanduidingsvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan aangaande de maatvoering (lees: het maximaal toegestane aantal wooneenheden) ter plaatse van de woonwagenlocatie aan de Vogelzankweg. Gebleken is dat dit aanduidingsvlak abusievelijk niet het gehele bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen – Woonwagenstandplaats' beslaat.

Het betreffende aanduidingsvlak qua maatvoering loopt enkel tot aan de stippellijn rechts van de rode locatie-aanduider (zie onderstaande uitsnede van de verbeelding). Dit aanduidingsvlak is gewijzigd, zodat de aanduiding ter plaatse van het gehele bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen – Woonwagenstandplaats' aan de Vogelzankweg van kracht is.



Daarnaast vergt de redactie van artikel 5.4.4, welk artikel zoals gezegd ziet op een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden voor de situering van erfafscheiding binnen één meter van openbaar toegankelijk gebied, enige aanpassing in het kader van de duidelijkheid en volledigheid. Hoewel de betreffende bepaling in meerdere bestemmingsplannen gelijkloidend is opgenomen, blijkt onder meer uit de ingediende zienswijze dat verduidelijking van (de redactie van) het artikel wenselijk is.

Nu de huidige bepaling niet voldoende duidelijk blijkt te zijn geformuleerd wordt voorgesteld de redactie van deze bepaling aan te passen, in die zin dat het zinsdeel '*achter de voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken lijn en*' wordt verwijderd en het weggefallen woord '*gebied*' wordt toegevoegd.

'5.4.4 Afwijken erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.4, sub a voor de bouw van een erfafscheiding ~~achter de voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken lijn en~~ binnen een afstand van 1,00 meter tot het openbaar toegankelijk gebied mits:|

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk worden gedaan'.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Woonwagenlocaties', met inachtneming van de wijzigingen onder het kopje 'wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, welke tevens zijn opgenomen in de bijgevoegde 'nota (ambtshalve) wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Woonwagenlocaties'', gewijzigd vast te stellen.

Relevante aandachtsgebieden

Communicatie

Het bestemmingsplan heeft conform de wettelijke procedure volgend uit de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 10 juni tot en met 21 juli 2021. Na vaststelling van het plan zal het vaststellingsbesluit bekend worden gemaakt 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. Vervolgens kan beroep worden aangetekend door de indiener van de zienswijze of tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Financiën

Het bestemmingsplan is opgesteld op initiatief van de gemeente Landgraaf. Een exploitatieplan is niet aan de orde omdat kostenverhaal niet van toepassing is op dit plan.

Burgerparticipatie

Zoals beschreven onder het kopje 'communicatie' bestaat de mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan en het hogere waarde besluit. Belanghebbenden hebben dus de gelegenheid rechtsmiddelen aan te wenden tegen de betreffende besluiten bij de bestuursrechter. Op basis van de 'beslisboom' behorende bij de Kadernota Burgerparticipatie is burgerparticipatie dan ook niet aan de orde.

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. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Woonwagenlocaties'', welke een bijlage vormt van voorliggend raadsvoorstel;
2. het bestemmingsplan "Woonwagenlocaties", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPWOONWAGENLOCLGF-VG01 met de bijbehorende bestanden, bestaande uit onder meer de planregels en plantoelichting en bijlage, gewijzigd 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. 15 mei 2019;

3. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 2. genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMRO.0882.BPWOONWAGENLOCLGF-VG01, planstatus vastgesteld, evenals de analoge versie van de regels, toelichting en bijlage, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat kostenverhaal niet aan de orde is.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,
ir. J.M.C. Rijvers dr. J.J. Schrijen

Bijlage(n)

- Het bestemmingsplan 'Woonwagenlocaties' zoals vervat in de bijgevoegde verbeelding, de regels en toelichting (analoge versie), met de daarbij behorende bijlage;
- Voor de raadpleging van de digitale versie van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de gemeentelijke website www.landgraaf.nl onder Bestuur en Organisatie, Officiële Publicaties, Ruimtelijke Plannen, rubriek 'Vast te stellen';
- Geanonimiseerde zienswijze daterend van 12 juli 2021, ingediend namens P.K. en M.K-E. ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Woonwagenlocaties';
- De 'Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Woonwagenlocaties'';
- De 'Nota (ambtshalve) wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Woonwagenlocaties'.

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, stellen wij uw raad voor om:

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Woonwagenlocaties'', welke een bijlage vormt van raadsvoorstel B.21.1695;
1. het bestemmingsplan "Woonwagenlocaties", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPWOONWAGENLOCLGF-VG01 met de bijbehorende bestanden, bestaande uit onder meer de planregels en plantoelichting en bijlage, gewijzigd 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. 15 mei 2019;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 2. genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMRO.0882.BPWOONWAGENLOCLGF-VG01, planstatus vastgesteld, evenals de analoge versie van de regels, toelichting en bijlage, gewijzigd 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 niet aan de orde is.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raad, gehouden op 21 oktober 2021.

Handtekening afgeschermd
conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)