



ONDERWERP: Vaststelling bestemmingsplan 'Heigank 29 en 31'

Raadsvoorstelnummer: 39

PROGRAMMA 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing (VHROSV)

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

Behandeld in BenW d.d.: 17 mei 2022

Behandeling in commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie d.d.: 7 juni 2022

Behandeling in raadsvergadering d.d.: 23 juni 2022

Voorstel

Het bestemmingsplan 'Heigank 29 en 31' strekt ertoe de gebruiksmogelijkheden van het voormalige scoutinggebouw aan de Heigank 31 te wijzigen. Hierdoor wordt het voor de koper van het door de gemeente verkochte pand/perceel mogelijk om de opstal en omliggende gronden voor privédoeleinden (opslag en gebruik van het niet bebouwde perceelgedeelte als tuin) te gebruiken.

Het bestemmingsplan 'Heigank 29 en 31' heeft in de periode 25 februari tot en met 7 april 2022 gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had eenieder de mogelijkheid om tegen het betreffende ontwerp een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is evenwel geen gebruik gemaakt. Tevens zijn ambtshalve geen aspecten signaleerd die aanpassing behoeven.

Voorgesteld wordt dan ook om over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt geadviseerd geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, nu kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Samenvatting

Dit voorstel voorziet in het vaststellen van het bestemmingsplan 'Heigank 29 en 31' en het besluiten om niet over te gaan tot het vaststellen van een exploitatieplan, nu kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aanleiding

Aan de Heigank 31 is een voormalig scoutinggebouw gelegen, dat thans nog in eigendom is van de gemeente. Sinds 2019 is het pand leegstaand en is besloten het pand af te stoten c.q. te verkopen. Gedurende het verkooptraject hebben een drietal gegadigden een bod uitgebracht en heeft het college van burgemeester en wethouders –na een beoordeling van de maatschappelijke en planologische aspecten, alsmede de ontbindende voorwaarden en de hoogte van de biedingen– in februari 2021 besloten het bod van de heer A.K., woonachtig aan de Heigank 29, te accepteren.

Het door de heer A.K. beoogde gebruik van de opstal en de omliggende gronden voor privédoeleinden (opslag en gebruik van de niet bebouwde perceelgedeelte als tuin) past evenwel niet binnen de nu vigerende maatschappelijke bestemming.

Zoals verderop in dit raadsvoorstel zal worden toegelicht, is het beoogde gebruik niet in strijd met de ‘goede ruimtelijke ordening’ ter plaatse. Om een en ander planologisch mogelijk te maken, is het bestemmingsplan ‘Heigank 29 en 31’ opgesteld. Het ontwerp van dit plan is in procedure gebracht (B.22.0250). Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn geen zienswijzen 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

Ter plaatse van de Heigank 31 is thans de beheersverordening ‘Nieuwenhagen Lichtenberg’ van kracht zoals uw raad deze op 27 juni 2013 heeft vastgesteld. De woning van de heer A.K. is binnen deze beheersverordening bestemd tot ‘Wonen’. Het verkochte perceel Heigank 31, kadastraal bekend als Nieuwenhagen, Sectie B, 6483 (gedeeltelijk) heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’. Binnen laatstgenoemde bestemming zijn enkel bouw- en gebruiksactiviteiten ten behoeve van maatschappelijke doeleinden toegestaan.

Het gewenste gebruik, bestaande uit opslag voor privédoeleinden en gebruik van de omliggende gronden als tuin in het kader van de woonbestemming, past dan ook niet binnen de nu van kracht zijnde beheersverordening. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming van bovengenoemd kadastraal perceelgedeelte, net als het perceel Heigank 29, bestemd tot ‘Wonen’.

Het wijziging van de bestemming van ‘Maatschappelijk’ naar ‘Wonen’ is in lijn met de ‘goede ruimtelijke ordening’ ter plaatse. Een woonbestemming wordt gekwalificeerd als ‘gevoelig gebruik’. Activiteiten in het kader van een scouting of ander maatschappelijk gebruik zijn hierdoor niet langer toegestaan.

Dit leidt tot minder ruimtelijke belasting voor de omliggende woonbestemmingen, zowel qua geluid, maar ook voor wat betreft parkeerdruk en verkeersbewegingen.

Aandachtspunt hierbij is wel, dat er een woonbestemming ontstaat waarop meer dan 130m² aan bijgebouwen is opgericht. Dit is in beginsel een onwenselijke situatie. Ten eerste omdat binnen de gehele gemeente (bij woonpercelen groter dan 1.000m²) een maximum van 130m² aan bijgebouwen geldt. Dit volgt uit het Facetbestemmingsplan 'Bijgebouwen, beroeps-/bedrijfsmatige activiteiten aan huis en parkeren bij woningen' dan wel een nadien in werking getreden bestemmingsplan of beheersverordening. Een verdergaande mate van verstening is daarnaast vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Bij het scoutinggebouw handelt het echter om een bestaande, legale situatie binnen de nu geldende maatschappelijke bestemming welke ook qua bouwmassa ruimtelijk aanvaardbaar dient te worden geacht. In deze omstandigheden zou het hanteren van het genoemde maximum aan bijgebouwen voor de bestaande situatie niet redelijk zijn. Anderzijds zou een blijvend recht op een groter oppervlak aan bijgebouwen zich niet goed verhouden tot het gelijkheidsbeginsel.

Om die reden is in het bestemmingsplan –in de regels en middels een aanduidingsvlak 'bijgebouwen' op de verbeelding– geborgd dat enkel het bestaande bijgebouw is toegestaan. Het maximum van 130m² aan bijgebouwen herleeft zodra het bestaande bijgebouw wordt geamoveerd. Bovendien zijn plaatse van het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' enkel bijgebouwen mogelijk, die niet hebben te gelden als een verblijfsobject. Op deze wijze is geborgd dat in of ter plaatse van het bijgebouw geen extra woning gerealiseerd kan worden.

Omdat het perceelgedeelte Heigank 31 na de voorgestelde wijziging niet langer een maatschappelijke bestemming heeft, bevat het bestemmingsplan tevens een voorwaardelijke verplichting. Deze strekt ertoe dat het perceel binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt ingepast op een wijze die passend is bij zowel de woonbestemming als de omliggende parkachtige omgeving. Dit is geborgd in de regels van het bestemmingsplan en middels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing' op de verbeelding. Deze landschappelijke inpassing is overigens ook geborgd op privaatrechtelijk vlak, door hierover afspraken vast te leggen in een anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de heer A.K. is gesloten.

Ten slotte wordt op deze plaats nog aangegeven dat slechts een gedeelte van kadastraal perceel Nieuwenhagen, Sectie B, 6483 wordt verkocht. Het perceelgedeelte dat is gelegen achter het voormalige scoutinggebouw blijft in eigendom van de gemeente. Vanwege het openbare karakter van het aangrenzende wandelpark(je) is in de verkoopovereenkomst afgesproken dat het verkochte deel enkel middels het bestaande pad aan de Heigank, bestemd voor fietsers en voetgangers, toegankelijk is. Het verkochte perceelgedeelte is en blijft dus ontoegankelijk voor motorvoertuigen.

Doordat niet het volledige perceel NWH01 – B – 6483 verkocht is, en dus ook niet is betrokken in het voorliggende (door de koper bekostigde) bestemmingsplan, blijft het achterste deel van het perceel, grenzend aan de achtertuinen van woningen aan het 'Spaans Kentje', bestemd als 'Maatschappelijk'. Bij de eerstvolgende herziening van de beheersverordening 'Nieuwenhagen Lichtenberg', naar verwachting in het kader van de transitie naar het Omgevingsplan, zal de planologische situatie echter in lijn worden gebracht met de feitelijke situatie en dus, net als het omliggende wandelpark(je), tot 'Groen' worden bestemd.

Relevante aandachtsgebieden

Communicatie

Het bestemmingsplan heeft conform de wettelijke procedure volgend uit de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 25 februari tot en met 7 april 2022. 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 tegen het vaststellingsbesluit door belanghebbenden.

Financiën

Het planschaderisico is door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de koper afgewenteld op laatstgenoemde. Kostenverhaal is dan ook anderszins verzekerd, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Burgerparticipatie

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

Advies

1. het bestemmingsplan 'Heigank 29 en 31', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPWNHEIGANK29EN31-VG01 met de bijbehorende bestanden, bestaande uit onder meer de planregels, plantoelichting en bijlagen, 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. 10 december 2021;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMRO.0882.BPWNHEIGANK29EN31-VG01, planstatus vastgesteld, evenals de analoge versie van de regels, toelichting en bijlage, 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. de Boer

Bijlage(n)

- Het bestemmingsplan 'Heigank 29 en 31' 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 onder Bestuur en Organisatie, Officiële Publicaties, Ruimtelijke Plannen, rubriek 'Vast te stellen'.

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. het bestemmingsplan 'Heigank 29 en 31', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPWNHEIGANK29EN31-VG01 met de bijbehorende bestanden, bestaande uit onder meer de planregels, plantoelichting en bijlagen, 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. 10 december 2021;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMRO.0882.BPWNHEIGANK29EN31-VG01, planstatus vastgesteld, evenals de analoge versie van de regels, toelichting en bijlage, 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 23 juni 2022.

De griffier,

De voorzitter,