Bestemmingsplan 'De Bousberg, wijziging 3'

Gemeente Landgraaf Toelichting

IMRO: NL.IMRO.0882.BPWBOUSBERGWIJZ3 - ON01
Status: ONTWERP
Datum: 30-01-2018

Afbeelding plangebied De Bousberg.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 3

1.1 Aanleiding en doel 3
1.2 Ligging projectgebied en planomschrijving 4
1.3 Geldende planologische situatie 4
1.4 Bij het plan behorende stukken 6
1.5 Leeswijzer 6

2. PLANBESCHRIJVING 7

2.1 Kavel 20 7
2.2 Kavel 23 7
2.3 Kavel 28 8

3. BELEID 9

4. RANDVOORWAARDEN 10

5. TOETSING RANDVOORWAARDEN 12

5.1 Algemene randvoorwaarden 12
5.1.1 Archeologie 12
5.1.2 Bodem 12
5.1.3 Ecologie 12
5.1.4 Externe veiligheid 13
5.1.5 Geur 13
5.1.6 Geluid 13
5.1.7 Luchtkwaliteit 13
5.1.8 Verkeer 14
5.1.9 Water 14
5.2 Randvoorwaarden vanuit de wijzigingsbevoegdheid 14

6. PLANOPZET 15

7. UITVOERBAARHEID 16

7.1 Economische uitvoerbaarheid 16
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 16

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende wijzigingsplan 'De Bousberg, wijziging 3' is opgesteld om een aantal beperkte wijzigingen ten aanzien van de verbeelding behorende bij de bestaande juridisch-planologische regelingen ten behoeve van het in ontwikkeling zijnde woongebied 'De Bousberg' door te voeren.

Op 28-09-2017 is 'De Bousberg Veegplan 2017' vastgesteld. Dit veegplan is opgesteld om een aantal wijzigingen van algemene aard én wijzigingen voor specifieke deelgebieden door te voeren. Het veegplan is samengesteld uit:

- Het vigerende bestemmingsplan 'De Bousberg, vastgesteld op 16-12-2010 (moederplan).
- Het wijzigingsplan 'De Bousberg wijziging 2', vastgesteld op 10-04-2012.

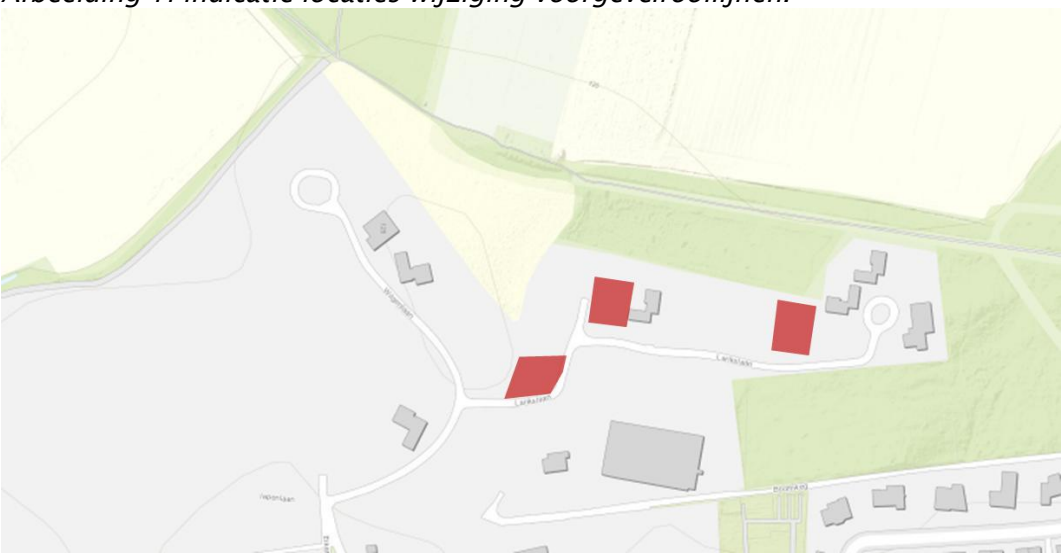
Bij civiel- en cultuurtechnische uitwerking van het plan blijkt dat voor drie wooneenheden de voorgevelrooilijn, zoals opgenomen in 'Veegplan 2017', in ondergeschikte mate conflicteert met beoogde en reeds geaccordeerde positie van betreffende woningen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet derhalve in het aanpassen van deze ondergeschikte wijziging van voorgevelrooilijnen op drie locaties binnen het plangebied. Dit wijzigingsplan wordt opgesteld vanuit de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 10 van het moederplan 'De Bousberg', vastgesteld d.d. 16-12-2010.

De concrete inhoudelijke wijzigingen worden in hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan nader toegelicht.

1.2 Ligging projectgebied en planomschrijving

Het plangebied bestaat uitsluitend uit gebieden waarvoor genoemde specifieke wijziging van de voorgevelrooilijn van kracht zal worden. Op onderstaande overzichtskaart zijn betreffende gebieden aangegeven.

Afbeelding 1: indicatie locaties wijziging voorgevelrooilijnen.



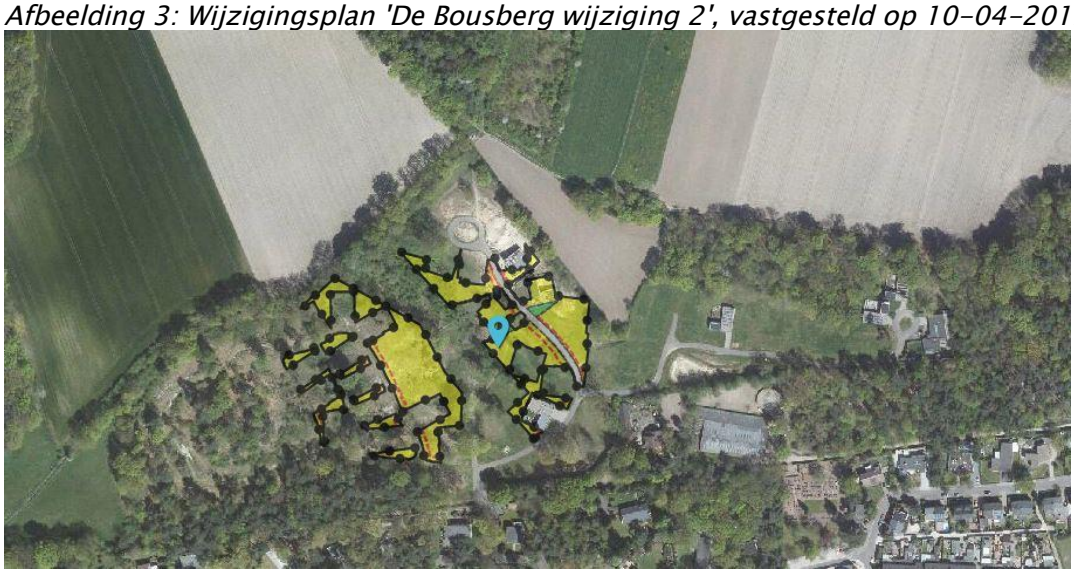
1.3 Geldende planologische situatie

Ten behoeve van het realiseren van woonwijk De Bousberg is op 16-12-2010 het bestemmingsplan 'De Bousberg', vastgesteld door de gemeenteraad van Landgraaf. Dit 'moederplan' is sinds 1-06-2011 onherroepelijk. Op onderstaande afbeelding is de verbeelding (destijds nog plankaart geheten) behorende bij dit bestemmingsplan weergegeven:

Afbeelding 2: bestemmingsplan 'De Bousberg', vastgesteld d.d. 16-12-2010 (Moederplan).

Als gevolg van ontwikkelingen op de woningmarkt heeft de initiatiefnemer medio 2012 het woningbouwprogramma heroverwogen. Deze heroverweging heeft tot een aantal aanpassingen in de opzet van het 'moederplan' geleid. Om deze plannen te kunnen doorvoeren is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in het moederplan. Het wijzigingsplan 'De Bousberg wijziging 2', is vastgesteld op 10-04-2012. Onderstaand is de verbeelding behorende bij dit plan weergegeven:

Afbeelding 3: Wijzigingsplan 'De Bousberg wijziging 2', vastgesteld op 10-04-2012

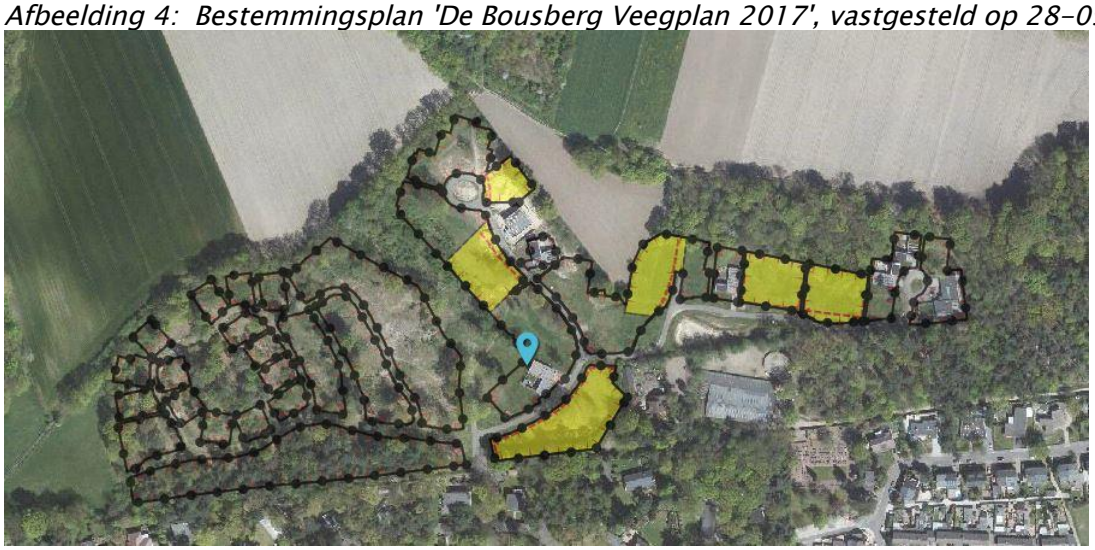


Medio 2017 is voor woongebied 'De Bousberg' tenslotte het plan 'De Bousberg Veegplan 2017' opgesteld. Dit veegplan is opgesteld om een aantal wijzigingen van algemene aard én wijzigingen voor specifieke deelgebieden door te voeren. Het veegplan is samengesteld uit:

- het vigerende bestemmingsplan 'De Bousberg, vastgesteld op 16-12-2010 (moederplan);
- het wijzigingsplan 'De Bousberg wijziging 2', vastgesteld op 10-04-2012.

Onderstaand is de verbeelding behorende bij dit plan weergegeven:

Afbeelding 4: Bestemmingsplan 'De Bousberg Veegplan 2017', vastgesteld op 28-09-2017



1.4 Bij het plan behorende stukken

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening te voldoen aan de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van het bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

een *verbeelding*: dit is een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0882.BPWBOUSBERGWIJZ3 - ON01

- *regels*: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de *verbeelding* zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en het analoge exemplaar is getekend op schaal 1:500.

De *regels* bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen alsmede de bouwregels voor de betreffende gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een *toelichting*, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. Onderhavige toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Onderdeel van de toelichting zijn de ten behoeve van het bestemmingsplan vervaardigde onderzoeken. Het voorliggende bestemmingsplan gaat niet vergezeld van bijbehorende onderzoeken omdat daartoe geen noodzaak bestaat.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze plantoelichting beschrijft de concrete wijzigingen ten opzichte van de vigerende juridisch-planologische situatie. In hoofdstuk 3 volgt een toelichting op beleidsaspecten. Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 5 worden deze randvoorwaarden getoetst. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de planopzet. De uitvoerbaarheid, zowel maatschappelijk als economisch, wordt beschreven in hoofdstuk 7.

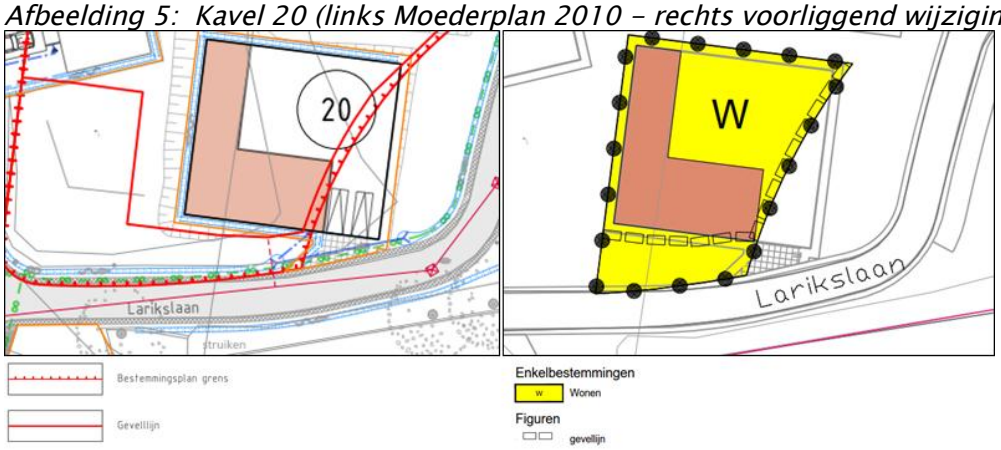
2. Planbeschrijving

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in het aanpassen van voorgevelrooilijnen ten behoeve van het realiseren van drie woningen. Ter verduidelijking volgt onderstaand voor elke woning een vergelijking van de vigerende situatie met de toekomstige situatie.

2.1 Kavel 20

De vigerende voorgevelrooilijn is vastgelegd in bestemmingsplan 'De Bousberg', vastgesteld 16-12-2010.

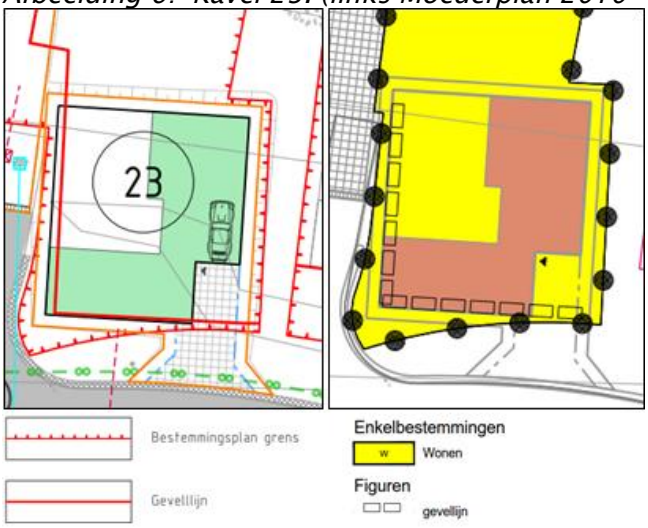
Afbeelding 5: Kavel 20 (links Moederplan 2010 – rechts voorliggend wijzigingsplan).



2.2 Kavel 23

De vigerende voorgevelrooilijn is vastgelegd in bestemmingsplan 'De Bousberg', vastgesteld 16-12-2010.

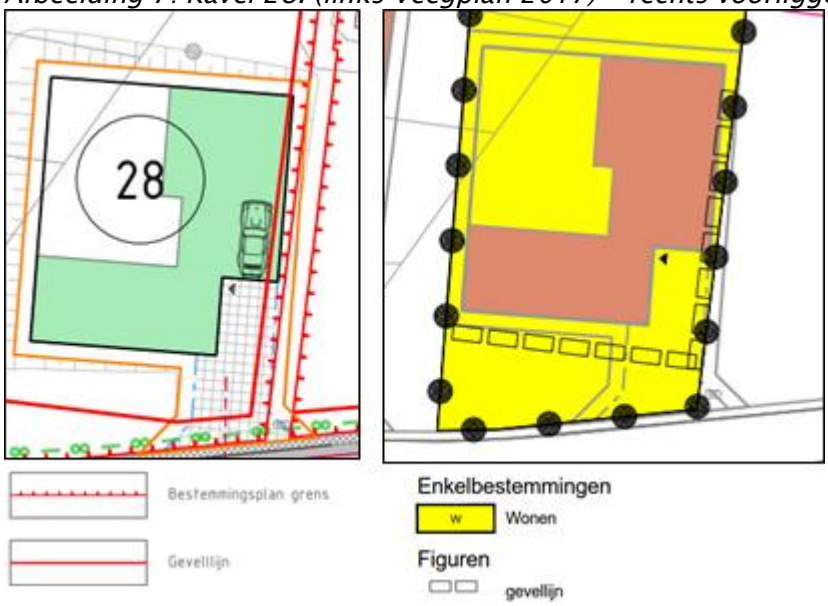
Afbeelding 6: Kavel 23. (links Moederplan 2010 – rechts voorliggend wijzigingsplan).



2.3 Kavel 28.

De vigerende voorgevelrooilijn is vastgelegd in bestemmingsplan 'De Bousberg Veegplan 2017', vastgesteld 28-09-2017.

Afbeelding 7: Kavel 28. (links Veegplan 2017) - rechts voorliggend wijzigingsplan)



3. Beleid

Gelet op de aard van dit wijzigingsplan (het wijzigen van marginale bepalingen op kavelniveau, waarbij stedenbouwkundige structuur en het aantal woningen niet wijzigen) is het niet noodzakelijk het Europees, Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid opnieuw te beschrijven. De beleidsmatige afweging en de planologische vertaling daarvan voor dit wijzigingsplan hebben op de verschillende beleidsniveaus reeds plaatsgevonden in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'De Bousberg' d.d. 16-12-2010 en het daaropvolgende wijzigingsplan en veegplan.

4. Randvoorwaarden

In het vigerende bestemmingsplan De Bousberg zijn twee wijzigingsbevoegden opgenomen die de voorgestelde veranderingen mogelijk maken:

- In de algemene wijzigingsregels van artikel 10 lid A wordt voorzien in een wijzigingsbevoegdheid om, onder voorwaarden, de bestemmingsgrenzen aan te passen dan wel aanpassingen van ondergeschikte aard te doen;
- In de algemene wijzigingsregels van artikel 10 lid B wordt voorzien in een wijzigingsbevoegdheid om de bouwvlakken aan te passen.

De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 10 lid A luidt als volgt:

'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen:

1. ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.'

De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 10 lid B luidt als volgt:

'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied" te wijzigen:

1. In de bestemming "Wonen" en de daarbij op de verbeelding ingetekende bouwvlakken en gevellijn opnieuw in te tekenen alsmede de bouwaanduidingen aan te passen. Een en ander onder de voorwaarden dat:
    a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
    b. geen onevenredige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
    c. de gevellijn dusdanig wordt gesitueerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige opzet van het plan;
    d. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 5 van hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.'

Ten behoeve van dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 10 lid A. De wijzigingsbevoegdheid uit artikel 10 lid B biedt geen uitkomst omdat de bedoelde drie percelen niet zijn gelegen in het genoemde 'Wro-zone wijzigingsgebied'.

Daarnaast geldt vanuit een goede ruimtelijke ordening dat ook aandacht dient te worden besteed aan de overige aspecten die een ruimtelijke, relevante rol spelen bij de herinrichting van het gebied, te weten:

- Archeologie
- Bodem
- Ecologie
- Externe veiligheid
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Verkeer
- Water

Op deze onderdelen wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

5. Toetsing randvoorwaarden

5.1 Algemene randvoorwaarden

Hier komen de criteria aan de orde die in het kader van een goede ruimtelijke ordening in beginsel steeds moeten worden getoetst. De aspecten worden in alfabetische volgorde belicht. Ook wordt telkens verwezen naar de van toepassing zijnde paragraaf uit vigerende bestemmingsplannen.
De planopzet heeft zijn juridische vertaling gekregen in een (digitale) verbeelding en de regels die tezamen het bestemmingsplan vormen. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt.

5.1.1 Archeologie

In zowel paragraaf 3.2.5 van het vigerende bestemmingsplan De Bousberg d.d. 16-12-2010 als paragraaf 4.3 van het vigerende bestemmeningsplan De Bousberg, Veegplan 2017, wordt nader ingegaan op het aspect archeologie. De conclusies zoals opgenomen in beide plannen blijven in stand. Het wijzigingsplan biedt geen nieuwe mogelijkheden die van negatieve invloed zijn op het aspect archeologie.

5.1.2 Bodem

In paragraaf 3.2.1 van het vigerende bestemmingsplan De Bousberg d.d. 16-12-2010 én in paragraaf 4.1.2. van bestemmingsplan 'De Bousberg Veegplan 2017' d.d. 28-09-2017 wordt nader ingegaan op het aspect bodem. De conclusies zoals die daar zijn opgenomen blijven in stand, namelijk dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik (woningbouw) van de onderzoekslocatie. Dit wordt ondersteund door diverse bodemonderzoeken in het deel van het plangebied waarop de wijziging betrekking heeft. De uitkomsten van deze onderzoeken onderstrepen nogmaals dat het aspect bodem de realisering van de bouwplannen niet in de weg staat.

5.1.3 Ecologie

In paragraaf 3.2.4 van het vigerende bestemmingsplan De Bousberg d.d. 16-12-2010 is nader ingegaan op het aspect ecologie. Ten behoeve van het veegplan 'De Bousberg Veegplan 2017' d.d. 28-09-2017 is voor het gehele plangebied een actualisering uitgevoerd (Ecolybrium, 'Second Opinion Natuurwaardenonderzoek Bousberg, bureau Verbeek d.d. 20-02-2017) van het ecologische onderzoek voor het bestemmingsplan 'De Bousberg'. Uit dit onderzoek blijkt dat er mogelijke conflicten optreden met diverse algemeen voorkomende soorten/soortgroepen. Echter met het treffen van de mitigerende maatregelen/ of het hanteren van een aangepaste werkmethode/werkperiode kunnen de overtredingen van de verbodsbepalingen van de Natuurbeschermingswet in zijn geheel voorkomen worden. In februari 2017 is een second opinion uitgevoerd op de resultaten van het voornoemde onderzoek.

Deze second opinion (Ecolybrium, 'Onderzoeksresultaten Quickscan Ecologische Waarden Bousberg, Schaesberg, kenmerk 15-043, d.d. 15-11-2016) was met name bedoeld als bevestiging van eerder getrokken conclusies én als update in verband met de nieuwe Wet Natuurbescherming (per 1-01-2017). De algemene conclusies blijven, als gevolg van deze second opinion, van kracht.

Onderhavig wijzigingsplan voorziet slechts in een ondergeschikte wijziging van vigerende plannen. Concreet worden er géén bestemmingen en/of bestemmingsvlakken gewijzigd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet uitsluitend in het wijzigen van de voorgevelrooilijn op een drietal locaties. Het wijzigingsplan biedt dan ook geen nieuwe mogelijkheden die van negatieve invloed zijn op het aspect ecologie

Het wijzigingsplan heeft evenmin consequenties voor de bomen die in het 'Inrichtingsplan villapark "De Bousberg" te Landgraaf', d.d. 12 juni 2007, zijn aangegeven als waardevolle bomen.

5.1.4 Externe veiligheid

In paragraaf 3.2.7 van het vigerende bestemmingsplan De Bousberg d.d. 16-12-2010 is nader ingegaan op het aspect externe veiligheid. De conclusies zoals die daar zijn opgenomen blijven in stand. Het wijzigingsplan biedt geen nieuwe mogelijkheden die van negatieve invloed zijn op het aspect externe veiligheid.

5.1.5 Geur

In paragraaf 3.2.8 van het vigerende bestemmingsplan De Bousberg d.d. 16-12-2010 is nader ingegaan op het aspect geur. De conclusies zoals die daar zijn opgenomen blijven in stand. Het wijzigingsplan biedt geen nieuwe mogelijkheden die van negatieve invloed zijn op het aspect geur.

5.1.6 Geluid

In paragraaf 3.2.2 van het vigerende bestemmingsplan De Bousberg d.d. 16-12-2010 én in paragraaf 4.1.6. van bestemmingsplan 'De Bousberg Veegplan 2017' d.d. 28-09-2017 wordt nader ingegaan op het aspect geluid. De conclusies zoals die daar zijn opgenomen blijven in stand. Dat wil zeggen dat de voorkeursgrenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder in het plangebied niet worden overschreden. Het wijzigingsplan biedt geen nieuwe mogelijkheden die van negatieve invloed zijn op het aspect geluid.

5.1.7 Luchtkwaliteit

In paragraaf 3.2.6 van het vigerende bestemmingsplan De Bousberg d.d. 16-12-2010 én in paragraaf 4.1.7. van bestemmingsplan 'De Bousberg Veegplan 2017' d.d. 28-09-2017 wordt nader ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. De conclusies zoals die daar zijn opgenomen blijven in stand, namelijk dat het in niet betekenende mate bijdraagt. Het wijzigingsplan biedt geen nieuwe mogelijkheden die van negatieve invloed zijn op het aspect luchtkwaliteit.

5.1.8 Verkeer

In paragraaf 3.1 van het vigerende bestemmingsplan De Bousberg d.d.16-12-2010 is nader ingegaan op het aspect verkeer. De conclusies zoals die daar zijn opgenomen blijven in stand. Het wijzigingsplan biedt geen nieuwe mogelijkheden die van negatieve invloed zijn op het aspect verkeer.

5.1.9 Water

In paragraaf 3.2.3 van het vigerende bestemmingsplan De Bousberg d.d.16-12-2010 is nader ingegaan op het aspect water. De conclusies zoals die daar zijn opgenomen blijven in stand. Het wijzigingsplan biedt geen nieuwe mogelijkheden die van invloed zijn op het aspect water.

5.2 Randvoorwaarden vanuit de wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan 'De Bousberg', artikel 10 lid A zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot de wijziging. Deze voorwaarden worden hieronder getoetst.

A. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan bij afwijkingen van geringe aard en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, indien uit praktische uitvoering gerechtvaardigd is dan wel noodzakelijk is in verband met de terreingesteldheid. De belangen van derden mogen daarbij niet worden geschaad.
De wijziging van voorgevelrooilijnen betreft een afwijking van geringe én ondergeschikte aard. Wijzigingen zijn noodzakelijk om betreffende woningen civiel- en cultuurtechnisch in te passen op de kavels. De stedenbouwkundige structuur en het aantal woningen wijzigen niet.

6. Planopzet

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling dient te worden opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die in het Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Deze landelijke standaard is tevens verwerkt in het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Landgraaf Op de verbeelding zijn de aangepaste gevellijnen opgenomen. Op het voorliggende wijzigingsplan blijven de regels van respectievelijk het moederplan 'De Bousberg' vastgesteld d.d. 16-12-2010 én 'De Bousberg Veegplan 2017' vastgesteld d.d. 28-09-2017, van toepassing. Ten behoeve van de juridische regeling is derhalve een verwijzing naar beide plannen opgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan De Bousberg d.d. 16-12-2010 is tussen de eigenaar en ontwikkelaar Bousberg Ontwikkeling BV en de gemeente Landgraaf een exploitatieovereenkomst gesloten. De economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is hierin gewaarborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor dit wijzigingsplan is de wijzigingsprocedure doorlopen conform artikel 3.9a Wro.

(Zienswijzen P.M.)