

GEMEENTE LANDGRAAF
 PROGRAMMA 2. Ruimte en Herstructurering
 Sector Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling
 Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
 Raadsvoorstelnummer 98
 Verantwoordelijke portefeuillehouder A. Drippy

Documentnummer
 Landgraaf, 11 november 2013

Raad 19 december 2013

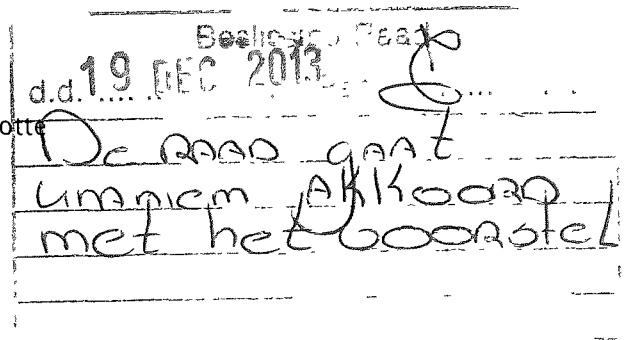
Commissie(s) Grondzaken 04-12-2013

Behandelend ambtenaar voor technische vragen M. Francotte

Telefoonnummer 045 - 5695121

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Gulpers'



AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Gulpers' is één van de plannen die volgen uit het bij het Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen-Lichtenberg behorende uitvoeringsprogramma en omvat op hoofdlijnen de volgende onderdelen:

- de sloop van de woningen Kampstraat 43 - 51 alsmede de sloop van enkele voormalige bedrijfsopstallen,
- de realisatie van een 21 appartementen tellend wooncomplex;
- de herinrichting van de openbare ruimte rondom het gebouw waaronder de aanleg van parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft wordt als volgt begrensd

- aan de noordzijde door tuinen behorende tot de adressen Lambermonstraat 16 -22;
- aan de oostzijde door de gronden behorende tot het adres Kampstraat 53,
- aan de zuidzijde door de Kampstraat,
- aan de westzijde door de gronden behorende tot het adres Kampstraat 37 en de gronden behorende tot een KPN nummercentrale.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Gulpers' heeft met ingang van 23 september 2013 tot en met 3 november 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn konden zienswijzen worden ingediend.

Voorgesteld wordt om zowel het analoge als het digitale bestemmingsplan 'Gulpers', bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, vast te stellen.

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Gulpers'

Pagina 2 van 6

2. Waarom naar de raad

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.

De Ministeriële regeling RO-standaarden (2012) is verplicht. Ingevolge artikel 1.2.3 Bro dient het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg te worden vastgelegd en in die vorm door de raad te worden vastgesteld.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor het terrein Gulpers. Het bestemmingsplan 'Gulpers' is gelegen in het tot de Limburgse Wijkenaanpak behorende gebied Nieuwenhagen-Lichtenberg. Het gebied Nieuwenhagen-Lichtenberg is aangewezen als één van de vijf prioritaire gebieden in Parkstad Limburg waar een majeure fysieke en sociale verbeteropgave ligt. Deze verbeteropgave vindt zijn oorsprong in het demografisch krimpvraagstuk, met onder andere een overschot aan woningen op de middellange en lange termijn, en een lage sociale cohesie in sommige delen van het gebied. Een integrale aanpak op sociaal, economisch en fysiek terrein is noodzakelijk om veranderingen te bewerkstelligen om de leefbaarheidssituatie waar mogelijk en nodig te verbeteren. In dit kader hebben de gemeente Landgraaf, HEEMwonen, Provincie Limburg en de Stadsregio Parkstad Limburg op 26 november 2010 een intentieovereenkomst en in 2012 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met als doel Nieuwenhagen-Lichtenberg duurzaam te ontwikkelen en te transformeren en wel op een dusdanige wijze dat de leefbaarheid blijvend wordt verbeterd, ingespeeld kan worden op de effecten van de krimp en de waarde van vastgoed zo veel als mogelijk stabiel blijft. Omwille van deze duurzame ontwikkeling, herinrichting en transformatie van Nieuwenhagen-Lichtenberg is een integraal wijkontwikkelingsplan opgesteld: het Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen-Lichtenberg. Onderhavig plan 'Gulpers' is één van de plannen die volgen uit het bij dit wijkontwikkelingsplan behorende uitvoeringsprogramma. Het plan resulteert in de sloop en het wegbestemmen van ontsierende en in potentie overlast veroorzakende bedrijfsbebouwing en een bedrijfsbestemming, de realisatie van een aantrekkelijk bebouwingslint met bij uitstek voor ouderen geschikte levensloopbestendige woningen, de realisatie van goede parkeervoorzieningen voor de toekomstige bewoners en werknemers in het naastgelegen centrum en een herinrichting van de openbare ruimte rondom het toekomstige gebouw met speciale aandacht voor het vergroten van de verkeersveiligheid van met name voetgangers en fietsers. Het plan levert als zodanig een grote bijdrage aan de middels het wijkontwikkelingsplan na te streven doeleinden.

Voor de realisatie van het appartementencomplex is een hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder verleend als gevolg van de overschrijding van de voorkeurgrenswaarde met betrekking tot het wegverkeer (Beethovensingel en Kampstraat).

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Gulpers'

Pagina 4 van 6

voorgesteld enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen hebben betrekking op de volgende onderdelen:

- het toevoegen, verwerken dan wel aanvullen van de toelichting met het 'Verkenkend natuurwaardenonderzoek voor' slooplocatie Kampstraat 43-51', het pré-wateradvies alsmede de 'Waterparagraaf Kampstraat 43 - 49 (Gulpersterrein) te Landgraaf;
- tekstuele aanpassing alsmede het vervangen van afbeeldingen in Hoofdstuk 5 van de toelichting conform het door de welstand goedgekeurde ontwerp van het gebouwlijk complex;
- het verwijderen van de 'specifieke bouwaanduiding - vierde bouwlaag na afwijking' van de verbeelding en het verwijderen van art. 3.3.2 van de regels;
- het aanpassen van het bouwvlak op de verbeelding in lijn met het door welstand goedgekeurde ontwerp van het gebouwlijk complex,
- het opnemen van groenvoorzieningen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen'.

Bovengenoemde ambtshalve wijzigingen zijn allen van ondergeschikte betekenis en veranderen de strekking van het bestemmingsplan niet.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1 tweede lid juncto artikel 3.8 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening wordt kennis gegeven van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in de Staatscourant, in de Landgraaf Aktueel en langs elektronische weg, via de gemeentelijke website. De stukken zijn daarnaast raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

7. Kosten, baten, dekking, risico's

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De ontwikkeling van onderhavige locatie vormt onderdeel van de herstructureringsopgave Nieuwenhagen-Lichtenberg volgens uit het Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen-Lichtenberg. Hiertoe is tussen de gemeente, woningstichting HEEMwonen, de provincie en de Stadsregio Parkstad een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Binnen deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt omtrent de financiële uitvoerbaarheid van de diverse onder de herstructureringsopgave resulterende plannen en het gemeentelijk kostenverhaal dienaangaande. Er is derhalve sprake van een privaatrechtelijke overeenkomst waarin het kostenverhaal van de gemeentelijke kosten is geregeld. Hiermee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd. Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

De mogelijkheid bestaat voor belanghebbenden om tegen het bestemmingsplan 'Gulpers' rechtstreeks beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State aan te tekenen.

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Gulpers'

Pagina 3 van 6

4. Argumentatie en alternatieven

Het bestemmingsplan biedt als planologisch instrument de meeste flexibiliteit (gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden)

5. Hoe gaan we dat bereiken en is er evaluatie nodig

Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, treedt het bestemmingsplan ingevolge artikel 3.8 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening pas in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. De beroepstermijn duurt zes weken. Na verstrijking van de beroepstermijn kan een aanvraag om een omgevingsvergunning worden getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan, tenzij er samen met het beroepschrift een schorsingverzoek is ingediend.

6. Communicatie

Op 11 september 2013 heeft de kennisgeving van het voornemen van de gemeente om een bestemmingsplan voor te bereiden (de vooraankondiging ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening) voor het terrein Gulpers in de Landgraaf Aktueel, en langs elektronische weg via de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl), plaatsgevonden. Er bestond binnen deze termijn geen mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen noch zijn er stukken ter inzage gelegd.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dient vooroverleg gevoerd te worden met het waterschap en die diensten van provincie, en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Bij de totstandkoming van het WOP heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de Provincie Limburg. Het WOP, met bijbehorend uitvoeringsprogramma is dan ook in nauwe samenspraak met de provincie opgesteld.

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 18 september 2013 in de Landgraaf Aktueel, in de Staatscourant en via de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan 'Gulpers' ter inzage ligt. Daarbij is aangegeven dat het ontwerp bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken met ingang van 23 september 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage liggen en dat een ieder binnen deze termijn (naar eigen keuze) mondelinge of schriftelijke zienswijzen kan 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.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Gulpers' zijn geen zienswijzen ingediend. De provincie heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het indienen van een zienswijze. Wel wordt

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Gulpers'

Pagina 5 van 6

Ingevolge artikel 6:15 van de Algemene wet bestuursrecht geldt deze mogelijkheid alleen als er ook tegen het plan zienswijzen zijn ingediend alsmede iedere belanghebbende voor zover het de aangebrachte wijzigingen betreft dan wel indien aangetoond kan worden hiertoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest.

8. Het voorstel

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

1. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld,
2. het bestemmingsplan 'Gulpers', zowel de digitale als de analoge verbeelding, de regels en de toelichting, gewijzigd vast te stellen conform de in dit raadsvoorstel verwoorde ambtshalve wijzigingen.

Burgemeester en Wethouders van Landgraaf,	
de Secretaris,	de Burgemeester,
J.M.C. Rijvers,	mr. R.J.H. Vlecken

9. a. Stukken behorende bij het besluit

- Het bestemmingsplan 'Gulpers' zoals vervat in de bijgevoegde verbeelding, de regels en de toelichting (analoge versie).
- Voor de raadpleging van de digitale versie wordt verwezen naar de gemeentelijke website www.landgraaf.nl rubriek Ruimtelijke Plannen - vast te stellen.

b. Onderliggende stukken

-

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Gulpers'

Pagina 6 van 6

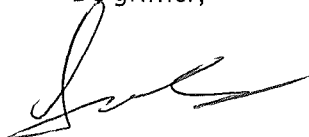
10. Besluit

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 lid 1 juncto artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel.

1. het bestemmingsplan 'Gulpers', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPGULPERS02001-VG01.gml met de bijbehorende bestanden, bestaande uit de regels, toelichting en bijlagen toelichting, gewijzigd digitaal vast te stellen conform de in het raadsvoorstel genoemde ambtshalve wijzigingen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN d.d. juni 2012 en aangevuld met de kadastrale ondergrond d.d. juni 2012,
2. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, bekend onder 'NL.IMRO.0882. BPGULPERS02001-VG01, verbeelding, 19 december 2013, planstatus vastgesteld', evenals de analoge versie van de regels, toelichting en bijlagen toelichting, gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 19 december 2013.

De griffier,



De voorzitter,