

GEMEENTE LANDGRAAF  
 PROGRAMMA 2. Ruimte en Herstructurering  
 Sector Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling  
 Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling  
 Raadsvoorstelnummer 100  
 Verantwoordelijke portefeuillehouder A. Drippy

Documentnummer  
 Landgraaf, 11 november 2013

Raad 19 december 2013

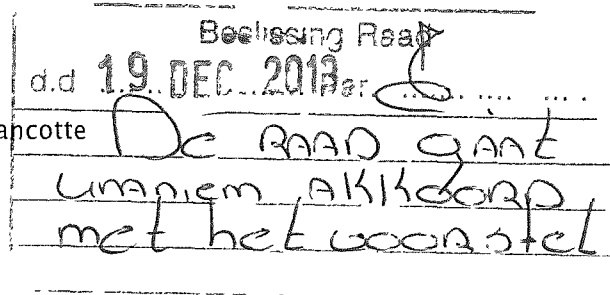
Commissie(s): Grondzaken 04-12-2013

Behandelend ambtenaar voor technische vragen M. Francotte

Telefoonnummer: 045 - 5695121

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Oude Landgraaf'



## AAN DE RAAD

### 1. Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Oude Landgraaf' is één van de plannen die volgen uit het bij dit Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen-Lichtenberg behorende uitvoeringsprogramma. Het plan omvat de sloop van de woningen Oude Landgraaf 142 tot en met 172 en een herinrichting en omvorming van de vrijkomende gronden tot openbare ruimte bestaande uit een combinatie van groen en parkeren. Behalve een vergroening van de buurt levert het plan een bijdrage aan het verminderen van de parkeerdruk ter plaatse en kan het plan indirect een bijdrage leveren aan het treffen van verkeersmaatregelen op de Kleikoeleweg (gericht op het verbeteren van de doorstroming en het uiteindelijk realiseren van een fietsverbinding via de Kleikoeleweg richting de Brunssummerheide).

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Oude Landgraaf' wordt als volgt begrensd.

- aan de noordzijde door tuinen behorende tot de adressen Kleikoeleweg 36-58,
- aan de oostzijde door de gronden behorende tot de adressen Oude Landgraaf 140, Mgr. Paredisstraat 1-15 en Kleikoeleweg 60,
- aan de zuidzijde door de Oude Landgraaf,
- aan de westzijde door de gronden behorende tot de adressen Kleikoeleweg 34 en Oude Landgraaf 176.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Oude Landgraaf' 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.

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Oude Landgraaf'

Pagina 2 van 6

---

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

## **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 plantoelichting 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 de herinrichting van een gebied gelegen aan de Oude Landgraaf. Het bestemmingsplan 'Gulpers' is gelegen in het tot de Limburgse Wijkanaanpak 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 leefbaarheidsituatie 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 'Oude Landgraaf' is één van de vele plannen die volgen uit het bij dit wijkontwikkelingsplan behorende uitvoeringsprogramma. Het plan resulteert in de sloop van (op termijn) Incourante woningen en de omvorming van de vrijkomende gronden tot openbare ruimte in de vorm van groenvoorzieningen en parkeren. Behalve een vergroening van de buurt levert het plan daarmee een bijdrage aan het verminderen van de parkeerdruk in en rondom het plangebied waardoor tevens het treffen van verkeersmaatregelen op de Kleikoeleweg gericht op het verbeteren van de doorstroming en het realiseren van een fietsverbinding tot de mogelijkheden behoort.

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Oude Landgraaf'

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 de Oude Landgraaf in de Landgraaf Aktueel, en langs elektronische weg via de gemeentelijke website ([www.landgraaf.nl](http://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](http://www.landgraaf.nl)) bekend gemaakt dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Oude Landgraaf' 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](http://www.landgraaf.nl)) en op de landelijke voorziening ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) beschikbaar gesteld aan een ieder.

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan 'Oude Landgraaf' zijn geen zienswijzen ingediend. De provincie heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het indienen van een zienswijze. Wel wordt voorgesteld enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen hebben betrekking op de volgende onderdelen.

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Oude Landgraaf'

Pagina 4 van 6

---

- het toevoegen, verwerken dan wel aanvullen van het 'Verkenkend natuurwaardenonderzoek voor; Slooplocatie Oude Landgraaf 142 – 174' en de waterparagraaf,
- het toevoegen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer uitgesloten – parkeren' op de verbeelding alsmede de verwerking daarvan binnen de regels om uit te sluiten dat in het oostelijk deel van het plangebied kan worden geparkeerd.

Vorengenoemde 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## **7. Kosten, baten, dekking, risico's**

Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Er kan derhalve worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Wel kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling van onderhavige locatie onderdeel vormt van de herstructureringsopgave Nieuwenhagen–Lichtenberg volgend 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 overkoepelende privaatrechtelijke overeenkomst waarin het kostenverhaal van de gemeentelijke kosten is geregeld.

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

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Oude Landgraaf'

Pagina 5 van 6

---

2. het bestemmingsplan 'Oude Landgraaf', 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 'Oude Landgraaf' 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](http://www.landgraaf.nl) rubriek Ruimtelijke Plannen – vast te stellen.

**b. Onderliggende stukken**

-

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Oude Landgraaf'

Pagina 6 van 6

---

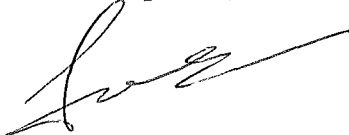
## 10. Besluit

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 'Oude Landgraaf', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPOUDELANDGRA02001-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. BPOUDELANDGRA0200-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,

