

Sector: Stad

Kerkrade, 15 december 2010

Aanbiedingsbrief

Aan de raad.

10it00578

Hierbij bieden wij u ter overweging en beslissing aan een ontwerpbesluit, nr. 10Rb062 betreffende de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kerkrade Noord'.

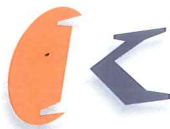
In de nota van toelichting, nr. 10TI034, die het ontwerpbesluit vergezelt, zijn de overwegingen en nadere gronden aangegeven waarop het ontwerpbesluit berust.

Het college,

J.J.M. Som

De secretaris,

mr. C.M. Kuikman



Ontwerpbesluit

Nr.: 10Rb062

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,

- dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kerkrade Noord' met bijbehorende toelichting met ingang van 29 juli 2010 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat het ontwerp van het bestemmingsplan c.a. tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- dat van deze ter inzagenligging op de voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan;
- dat met betrekking tot het ontwerp vier zienswijzen/reacties zijn ingekomen;
- dat met betrekking tot de grondexploitatie in voorkomend geval het verhaal van kosten over de in het plan begrepen gronden privaatrechtelijk is verzekerd zodat een exploitatieplan niet behoeft te worden vastgesteld;

gelezen,

- de nota van toelichting, nr. 10TI034, behorende bij dit besluit;
- het verslag van bevindingen van de raadscommissie Grondgebied en Economische Zaken d.d. 1 december 2010 ;
- de ingekomen zienswijzen alsmede de daarop betrekking hebbende Zienswijzennota;
- het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkrade Noord' met bijbehorende toelichting;
- de Nota van wijziging op het ontwerp;

gelet op,

- **programma;** Bouwen en wonen;
- **deelprogramma;** Ruimtelijke Ordening;
- **gemeentelijke beleidskader;** Grondnota 2010;
- **wet;** het bepaalde in artikelen 3.8 en 612 van de Wet ruimtelijke ordening en de artikelen 1.2.1 t/m 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- I. met inachtneming van hetgeen in de Nota van toelichting en Zienswijzennota is overwogen in te stemmen met de Nota van wijziging op het ontwerp;
- II. met inachtneming van het onder I bepaalde het bestemmingsplan met plannaam 'Kerkrade Noord' en met planidentificatie NL.IMRO.0928.BPKerkradeNoord-Vg01, conform de artikelen 1.2.1 t/m 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan als bedoeld in 6.12 lid 1 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade, in zijn openbare vergadering d.d. 15 december 2010

De voorzitter van de raad,

J.J.M. Som.

De griffier,

mr. drs. H.J.W. Jacobs-van Dongen.

Nota van toelichting

Nr.: 10TI034

Kerkrade, 11 november 2010

Onderwerp: Vaststellen ontwerpbestemmingsplan 'Kerkrade Noord'.
Behorend bij ontwerpbesluit: 10Rb062.

Aanleiding van het besluit:

In het totstandkomingsproces van een bestemmingsplan vormt het besluit de afsluiting van de vaststellingsfase.

Plangebied:

Het bestemmingsplan omvat de woongebieden binnen de buurten Eygelshoven-Kom, Hopel, Waubacherveld en Vink (ged.). Het gebied wordt globaal begrensd door de N299 in het westen, de Eygelshovergracht in het zuiden, de spoorlijn Heerlen-Aken in het oosten en de Gravenweg in het noorden.

Doelstelling:

Wat wil men met het bestemmingsplan bereiken:

Het onderhavige bestemmingsplan regelt het gebruik van de ruimte in het gebied Kerkrade Noord (globaal woongebied Eygelshoven exclusief bos-, groen- en industriegebieden). Een belangrijk doel van het plan is het verkrijgen van een passend beheerkader van de bestaande situatie. Het gaat daarbij om een regeling die de functies en de bebouwing in het plangebied juridisch vastlegt. Het plan dient verder ter actualisering van de vigerende, merendeels verouderde, bestemmingsplannen en regelt in voorkomend geval de onlangs plaatsgevonden nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied.

Financiële consequenties: kostenverhaal

Zoals in het voorgaande is verwoord, is sprake van een bestemmingsplan met een overwegend conserverend karakter; nieuwe grootschalige ruimtelijk-planologische ingrepen zijn in het plan niet voorzien. In het plangebied bevinden zich wel diverse woonlocaties van woningcorporatie Wonen Heuvelsteden die gelden als herstructureringslocaties. Voor zover ten aanzien van dergelijke locaties voldoende inzicht bestaat over de voorgestane nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling, zijn voor deze locaties nieuwe bouwvlakken (vernieuwbouwplannen) op de verbeelding opgenomen en is door afgesloten realiseringsovereenkomsten het kostenverhaal verzekerd.

De herstructureringslocaties ten aanzien waarvan onvoldoende inzichtelijk is hoe de invulling van de herstructurering concreet gestalte zal vinden, zijn daarentegen niet voorzien van nieuwe bouwvlakken. Voor deze locaties wordt in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (wro-zone – wijzigingsgebied 2). De op deze locaties voorhanden woningvoorraad kan worden gesloopt en vervangen worden door een, ten opzichte van het aantal gesloopte woningen, lager aantal nieuwbouwwoningen. Met betrekking tot de door te voeren herstructurering en het via planwijziging creëren van bouwvlakken wordt er van uitgegaan, dat via het aangaan van zgn. anterieure overeenkomsten in de beginfase van het planproces ter zake van de wijziging het kostenverhaal wordt afgedekt. Indien evenwel mocht blijken dat een dergelijke privaatrechtelijke overeenstemming niet wordt bereikt, dan zal kostenverhaal dwingend plaatsvinden via een exploitatieplan dat gelijktijdig met het ontwerpwijzigingsplan in procedure zal worden gebracht. Vaststelling van het exploitatieplan vindt vervolgens gelijktijdig plaats met de vaststelling van het wijzigingsplan. Het vorenstaande gaat uiteraard ook op voor de overige wijzigingsbevoegdheden betrekking hebbende op het creëren van bouwvlakken dit om (woon)bebouwing mogelijk te maken (wro-zone – wijzigingsgebied 1,3 en 4).

Een exact tijdvak voor de exploitatie en een exacte fasering in de uitvoering van de herstructureringsplannen, c.q. werkzaamheden c.a. wordt niet bepaald. Aangezien verder geen eisen worden gesteld aan de onderscheiden werkzaamheden; geen regels worden gesteld omtrent de uitvoering van deze werkzaamheden, c.q. uitvoerbaarheid betekent dit, dat de gemeenteraad voor realisering van deze bouwvoornemens, c.q. -plannen, niet gelijktijdig met

het bestemmingsplan een exploitatieplan, als bedoeld in 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro), behoeft vast te stellen.

Adviesorganen/inspraak:

Voorontwerpbestemmingsplan:

Met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan heeft inspraak plaatsgevonden. Van de inspraak is een eindverslag opgemaakt dat ter kennis van de leden van de raad is gebracht en dat voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Verder heeft over het voorontwerp overleg plaatsgevonden met diverse maatschappelijke, c.q. overheidsinstanties. Ter zake van de resultaten van de inspraak en het overleg wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 5.2 van de toelichting op het plan.

Ontwerpbestemmingsplan:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de termijn van 29 juli tot en met 8 september 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Met betrekking tot het ontwerp zijn vier zienswijzen/reacties ingekomen. De zienswijzen/reacties zijn hieronder (Motivatie van het besluit) beknopt weergegeven en voorzien van commentaar.

Informatie/communicatie in het vervolgtraject:

Via publicatie in de gemeentelijke informatierubriek (Stadsjournaal) van de Zuid-Limburger-De Trompetter, de gemeentelijke website alsmede via het Digitaal Loket (www.officielebekendmakingen.nl) wordt de besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan voor een ieder bekend gemaakt en wordt ook gewezen op de mogelijkheid voor een belanghebbende beroep in te stellen tegen het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Naast raadpleging van het plan in het stadskantoor is raadpleging in digitale vorm mogelijk via de gemeentelijke website (pdf-bestanden) alsmede via de landelijke raadpleegomgeving www.ruimtelijkeplannen.nl.

De raad zal in voorkomend geval geïnformeerd worden, c.q. in kennis gesteld worden over eventuele door belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ingestelde beroepen alsmede over de besluitvorming ter zake door deze Afdeling.

De raad zal in voorkomend geval eveneens geïnformeerd worden over een door Gedeputeerde Staten van Limburg onderscheidenlijk door de Minister VROM gegeven aanwijzing als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, onderscheidenlijk artikel 4.4, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, ertoe strekkende dat een onderdeel geen deel blijft uitmaken van het bestemmingsplan zoals dat –gewijzigd– is vastgesteld.

Motivatie van het besluit:

De motivatie van het besluit ligt primair besloten in de toelichting op het bestemmingsplan (deel B). Het voorliggende bestemmingsplan is een beheerplan. Het plan heeft met name tot doel de bestaande toestand vast te leggen en de burger ten aanzien van de bouwmogelijkheden voldoende rechtszekerheid te bieden. Er zijn, zoals gezegd, binnen het plangebied geen grootschalige ruimtelijk-planologische ontwikkelingen gepland.

Hierna worden de ingekomen zienswijzen/reacties gecomprimeerd weergegeven en wordt commentaar geleverd op, c.q. standpunt ingenomen met betrekking tot deze zienswijzen/reacties.

Over de ingekomen zienswijzen wordt opgemerkt, dat de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) van kracht is. Dit betekent dat zienswijzen die in enigerlei vorm elektronisch beschikbaar worden gesteld geen persoonsgegevens (naam, adres, woonplaats) mogen bevatten. De zienswijzen die hierna zijn verwoord, zijn gevrijwaard van de persoonsgegevens van de indieners. In een separate Zienswijzennota, die in tegenstelling tot onderhavige Nota van toelichting niet op elektronische wijze beschikbaar wordt gesteld, maar wel in analoge vorm voor de raad ter inzage ligt, zijn deze gegevens wel terug te vinden.

Zienswijzen:

1.	N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen	poststukreg.nr. 10i0008921 d.d. 18-08-2010 ingekomen: 19-08-2010
----	---	--

zienswijzen:	commentaar/overwegingen:
De zienswijze is gebaseerd op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2011 in werking zal treden door middel van de AMvb Buisleidingen. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding wordt verzocht: -de in artikel 13.4.1 opgenomen lijst van werkzaamheden welke behoudens vrijstelling niet zijn toegestaan aan te vullen met een aantal extra activiteiten; -niet enkel werkzaamheden die plaatsvinden op een grotere diepte dan 0,3m aanlegvergunningplichtig te stellen.	Met de zienswijze kan worden ingestemd. Artikel 13 Leiding – Gas, meer specifiek 13.4.1, wordt in de door de N.V. Nederlandse Gasunie voorgestane zin aangepast.

2.	Bewoners pand Veldhofstraat	poststukreg.nr. 10i0009431 d.d. 07-09-2010 ingekomen: 07-09-2010
----	-----------------------------	--

zienswijzen:	commentaar/overwegingen:
- De nieuwe bestemming biedt mogelijkheid een behoorlijk aantal, verder van de weg gelegen, appartementen te realiseren ter plaatse waar eerst drie woonhuizen stonden. Nieuwbouw, met grotere bouwmassa, loopt verder door richting eigen tuin waardoor een groot deel van de dag zonlicht ontnomen wordt aan eigen woning en tuin. - Behoorlijk aantal appartementen heeft tot gevolg meer inkijk in eigen woning en tuin; aantasting privacy. Inkijk bij appartementen (meer woonkamers) vele male groter dan bij eerder ter plaatse gelegen drie woonhuizen; aantasting woongenot. - Handhaven huidige bestemming. Wanneer eigen huis als enig eengezinshuis wordt ingeklemd tussen appartementencomplexen zal het zeker in waarde dalen of zelfs onverkoopbaar worden.	- In het vigerende bestemmingsplan Eygelshoven 2 (1972) is betreffende locatie aan de Veldhofstraat bestemd voor 'openbaar groen', 'verkeersdoeleinden' en 'bebouwingsklasse WT-3a' (eengezinswoningen met winkels toegestaan). Feitelijk waren ter plaatse, tot begin 2010, vier woon/winkelpanden gesitueerd, grotendeels leegstaand (verpaupering). Deze vooroorlogse panden zijn in het voorjaar van 2010 gesloopt; de locatie betreft momenteel een braakliggend terrein. - De locatie is gelegen aan de Veldhofstraat, een van de oude linten die stedenbouwkundig deel uitmaken van de stedelijke hoofdstructuur nabij het hart van de kern Eygelshoven. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet op deze locatie in een bouwplan voor appartementen in drie bouwlagen zoals dat op vele locaties langs de oude linten het geval is. Er is sprake van een goede stedenbouwkundige verkaveling. - Bovendien is de locatie met de achterzijde op het zuiden gericht hetgeen het voordeel oplevert dat van het te bouwen complex geen schaduwwerking uitgaat richting belendende percelen. -Gelet op ligging aan lint/hoofdweg, c.q. het woonachtig zijn in stedelijk gebied, wordt dezerzijds

	geoordeeld dat, zo er al sprake zal zijn van enig verlies aan privacy of aantasting woongenot, niet sprake zal zijn van het ontstaan van een onaanvaardbaar woonklimaat. - Met betrekking tot gevreesde waardedaling van de eigen woning wordt opgemerkt, dat degene die van oordeel is dat vanwege bepalingen van het bestemmingsplan schade wordt geleden, hij bij burgemeester en wethouders een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade kan indienen. De behandeling van een dergelijke aanvraag staat evenwel buiten de beoordeling aangaande de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.
--	---

3.	Gedeputeerde Staten van Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht (CAS201000010882/DOC201000094219)	poststukreg.nr. 10i0008449 d.d: 30-07-2010 ingekomen: 02-08-2010
----	--	--

zienswijzen:	commentaar/overwegingen:
- Gedeputeerde Staten delen mede dat met betrekking tot het ontwerp, in navolging op het voorontwerp (3.1.1 Bro), geen reden bestaat voor het indienen van een zienswijze.	Van de reactie van Gedeputeerde Staten van Limburg wordt kennis genomen.

Bij schrijven van 13 september 2010 heeft het Waterschap Roer en Overmaas medegedeeld met betrekking tot het ontwerp geen opmerkingen te hebben.

Nota van wijziging op het ontwerp:

Met betrekking tot het plan (regels, verbeelding) dient verder ambtshalve ten opzichte van het ontwerp een aantal wijzigingen plaats te vinden:

- Gedurende en na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is t.a.v. de locatie Bongartsstraat/Gullikstraat (herstructureringslocatie) voldoende inzicht ontstaan over de voorgestane nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling ter plaatse en is ter zake met betreffende woningbouwcorporatie een exploitatieovereenkomst gesloten. In het licht van het vorenstaande behoeft de locatie Bongartsstraat/Gullikstraat niet meer als 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' op de verbeelding te worden aangeduid, maar kan deze locatie reeds nu worden voorzien van nieuwe bouwvlakken die gelden als directe bouwtitels. Op de verbeelding kan de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' ter plaatse van de hoek Bongartsstraat/Gullikstraat komen te vervallen onder gelijktijdige intekening van nieuwe bouwvlakken ter plaatse.
- De omvang van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' in Grote Stegel is, gelet op de aan weerszijden van betreffend perceel gesitueerde bebouwing/bouwvlakken, mogelijk onvoldoende om in voorkomend geval ter plaatse een volwaardig bouwvlak te kunnen creëren. Om een ten opzichte van aanliggende bebouwing verantwoord bouwvlak te kunnen creëren, wordt de omvang van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied ' enigszins vergroot.
- Verder dienen enkele taalkundige en redactionele aanpassingen, c.q. aanvullingen van ondergeschikte betekenis van de regels (o.a. begrippen, bestemmingsomschrijving) plaats te vinden, alsook aanpassingen ten gevolge van de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ter zake van de ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren wijzigingen (naar aanleiding van zienswijzen alsmede ambtshalve) wordt verwezen naar de aangehechte 'Nota van wijziging op het ontwerp'.

Vaststelling:

Met inachtneming van hetgeen is verwoord in de toelichting op het plan (Deel B) alsmede in deze Nota van toelichting, wordt overwogen het bestemmingsplan 'Kerkrade Noord' conform aangehechte 'Nota van wijziging op

het ontwerp' –gewijzigd- vast te leggen en vast te stellen (NL.IMRO.0928.BPKerkradeNoord-Vg01) alsmede voor de gronden van het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Nota van wijziging op het ontwerp

ontwerpbestemmingsplan Kerkrade Noord

Wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Kerkrade Noord zoals dat als ontwerp (regels, verbeelding) ter inzage heeft gelegen.

1. Regels: artikel 1 Begrippen:
 - toevoegen voorafgaand aan omschrijving begrip 'externe veiligheidsinrichting' (ai): *'inrichtingen vallend onder het Besluit externe veiligheidsinrichtingen (Bevi), c.q.'*
2. Regels: artikel 8 Maatschappelijk:
 - toevoegen in 8.1 onder d: *'speel/voorzieningen'*.
3. Regels: artikel 12 Wonen:
 - verwijderen in 1^{ste} cel, 15^e rij van tabel in 12.2.1 onder b: *'-Bongartsstr./Gullikstraat [14]'*.
4. Regels: artikel 13 Leiding – Gas:
 - verwijderen in 13.4.1 onder c: *'dieper dan 0,3m'*.
 - toevoegen in 13.4.1 na d:
*'e het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
f het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
g het indrijven van voorwerpen in de bodem.'*
5. Verbeelding:
 - verwijderen: bouwvlakken en aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' ter plaatse van deze aanduiding op hoek Bongartsstraat/Gullikstraat;
 - toevoegen: nieuwe bouwvlakken ter plaatse van voornoemde locatie;
 - wijzigen: vergroten aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' ter plaatse locatie aan Grote Stegel;
 - wijzigen: planbegrenzing in overeenstemming brengen met, c.q. doen aansluiten op planbegrenzing inpassingsplan Buitenring Parkstad Limburg.
6. Enkele taalkundige, c.q. redactionele correcties/wijzigingen van ondergeschikte betekenis, c.q. ten gevolge van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.