

GEMEENTE LANDGRAAF
 PROGRAMMA 2. Ruimte en Herstructurering
 Sector Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling
 Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
 Raadsvoorstelnummer 99
 Verantwoordelijke portefeuillehouder A. Drippy

Documentnummer
 Landgraaf, 11 november 2013

Raad 19 december 2013

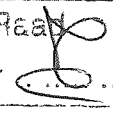
Commissie(s) Grondzaken 04-12-2013

Behandelend ambtenaar voor technische vragen M. Francotte

Telefoonnummer. 045 - 5695121

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Lichtenberg'

Besluiting Raad	
d.d. 19 DEC 2013	Per 
De raad gaat unaniem akkoord met het voorstel	

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Lichtenberg' 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 8 koopwoningen en 40 huurwoningen op de adressen Keizerstraat 34/36/37/39, Markiesstraat 9/11/18-32, Koninginneplein 2-36, Ridderstraat 26-32 en Heggenstraat 9-31 alsmede de sloop van enkele garageboxen,
- de realisatie van 12 grondgebonden woningen verdeeld over 3 clusters van 4 aaneengebouwde woningen;
- de realisatie van een park in combinatie met de aanleg van parkeervoorzieningen alsmede het realiseren van een gewijzigde ontsluitingsstructuur.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Lichtenberg' wordt als volgt begrensd.

- aan de noordzijde door tuinen behorende tot de adressen Keizerstraat 18-32 en 35 en de Beethovensingel,
- aan de oostzijde door de gronden behorende tot de adressen Keizerstraat 41-47, Keizerstraat 38, Markiesstraat 34-40, Markiesstraat 32A en Heggenstraat 33-43;
- aan de zuidzijde door de Heggenstraat,
- aan de westzijde door de Ridderstraat, Koninginneplein en Baronstraat.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Lichtenberg' 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 'Lichtenberg'

Pagina 2 van 6

Voorgesteld wordt om zowel het analoge als het digitale bestemmingsplan 'Lichtenberg', 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 Ministeriele 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 deel van de wijk Lichtenberg. Onderhavig plangebied 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 'Lichtenberg' is één van de plannen die volgen uit het bij dit wijkontwikkelingsplan behorende uitvoeringsprogramma. Het plan voorziet in het onttrekken van (op termijn) incurante woningen aan de woningvoorraad, het vergroenen van de omgeving door de realisatie van een groot stadspark, de realisatie van ruim opgezette eengezinswoningen en een algehele kwalitatieve opwaardering en herinrichting van de openbare ruimte. Het plan draagt tevens bij aan de voor het gebied gewenste verdunningsopgave door meer woningen te slopen dan dat er nieuw worden gebouwd. Het plan levert als zodanig een grote bijdrage aan de middels het wijkontwikkelingsplan na te streven doeleinden.

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Lichtenberg'

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 Lichtenberg 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 'Lichtenberg' 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 'Lichtenberg' is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze, de gemeentelijke reactie hierop en de conclusie is opgenomen in paragraaf 7.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijze noodzaakt tot aanpassing van het bestemmingsplan en leidt er tevens toe dat het voorliggende

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Lichtenberg'

Pagina 4 van 6

bestemmingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld. Tevens wordt voorgesteld enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren. Deze (ambtshalve) wijzigingen hebben betrekking op:

- het toevoegen, verwerken dan wel aanvullen van het 'Verkenkend natuurwaardenonderzoek voor: Slooplocatie Lichtenberg fase 1', het pré-wateradvies alsmede de in de toelichting opgenomen waterparagraaf;
- het aanvullen van artikel 1 van de regels met het begrip 'verblijfsgebied' ter nadere verduidelijking van dit begrip,
- het toevoegen van groenvoorzieningen aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen';
- het koppelen van de realisatie van een hondenuitlaatplaats aan een afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Groen';
- het verruimen van het bestemmingsvlak 'Wonen' in zuidoostelijke richting op de verbeelding;
- het wijzigen van de bestemming 'Verkeer – Verblijf' in de bestemming 'Groen' ter plaatse van de geplande groenstrook direct aansluitend aan het perceel Keizerstraat 35 op de verbeelding;
- het uitrusten van de impressie van de inrichting van de openbare ruimte uit Hoofdstuk 5 van de toelichting met de meest recente inrichtingsschets.

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, de 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.

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Lichtenberg'

Pagina 5 van 6

De mogelijkheid bestaat voor belanghebbenden om tegen het bestemmingsplan 'Lichtenberg' 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 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 'Lichtenberg', 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 'Lichtenberg' 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 'Lichtenberg'

Pagina 6 van 6

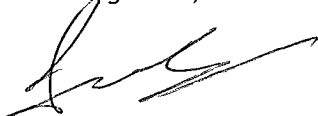
10. Besluit

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. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze zoals opgenomen in paragraaf 7.2.2 van de toelichting;
2. het bestemmingsplan 'Lichtenberg', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPLICHTENBERG02001-VG01.gml met de bijbehorende bestanden, bestaande uit de regels, bijlagen 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;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 2. genoemde bestemmingsplan, bekend onder 'NL.IMRO.0882. BPLICHTENBERG02001-VG01, verbeelding, 19 december 2013, planstatus vastgesteld', evenals de analoge versie van de regels, bijlagen regels, toelichting en bijlagen toelichting, gewijzigd vast te stellen,
4. 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,