

# Bestemmingsplan Kerkrade Oost I 1e herziening



|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Voorontwerp (vooroverleg) | 5 maart 2018     |
| Ontwerp ter visie gelegd  | 17 juli 2018     |
| Vastgesteld               | 28 november 2018 |



# Inhoudsopgave

|          |                                  |           |
|----------|----------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                 | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                       | 1         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied | 1         |
| 1.3      | Geldende bestemmingsplan         | 3         |
| 1.4      | Leeswijzer                       | 3         |
| <b>2</b> | <b>Beleidskader</b>              | <b>5</b>  |
| 2.1      | Inleiding                        | 5         |
| 2.2      | Rijksbeleid                      | 5         |
| 2.3      | Provinciaal beleid               | 9         |
| 2.4      | Regionaal beleid                 | 12        |
| 2.5      | Gemeentelijk beleid              | 17        |
| <b>3</b> | <b>Planvoornemen</b>             | <b>22</b> |
| 3.1      | Inleiding                        | 22        |
| 3.2      | Huidige situatie                 | 22        |
| 3.3      | Nieuwe situatie                  | 23        |
| <b>4</b> | <b>Omgevingsaspecten</b>         | <b>25</b> |
| 4.1      | Inleiding                        | 26        |
| 4.2      | Bodem                            | 26        |
| 4.3      | Geluid                           | 29        |
| 4.4      | Luchtkwaliteit                   | 30        |
| 4.5      | Externe veiligheid               | 31        |
| 4.6      | Waterparagraaf                   | 33        |
| 4.7      | Ecologie                         | 34        |
| 4.8      | Vormvrije m.e.r.-beoordeling     | 36        |
| 4.9      | Archeologie                      | 37        |
| 4.10     | Cultuurhistorie                  | 39        |
| 4.11     | Verkeer en parkeren              | 39        |
| 4.12     | Overige belemmeringen en zones   | 39        |
| <b>5</b> | <b>Juridische paragraaf</b>      | <b>40</b> |
| 5.1      | Wettelijk kader                  | 40        |
| 5.2      | Planonderdelen                   | 40        |
| 5.3      | Inhoud algemeen                  | 40        |
| 5.4      | Regels                           | 40        |
| 5.5      | Artikelsgewijze toelichting      | 41        |
| <b>6</b> | <b>Haalbaarheid</b>              | <b>45</b> |
| 6.1      | Economische haalbaarheid         | 45        |

|     |                                  |    |
|-----|----------------------------------|----|
| 6.2 | De maatschappelijke haalbaarheid | 46 |
|-----|----------------------------------|----|

|          |                     |           |
|----------|---------------------|-----------|
| <b>7</b> | <b>De procedure</b> | <b>47</b> |
|----------|---------------------|-----------|

|     |                        |    |
|-----|------------------------|----|
| 7.1 | De te volgen procedure | 47 |
|-----|------------------------|----|

|     |                                |    |
|-----|--------------------------------|----|
| 7.2 | Het vooroverleg met instanties | 47 |
|-----|--------------------------------|----|

|     |                         |    |
|-----|-------------------------|----|
| 7.3 | Ontwerp-bestemmingsplan | 47 |
|-----|-------------------------|----|

### **Bijlagen**

Bijlage 1 - Historisch bodemonderzoek

Bijlage 2 - Nader onderzoek asbest in bodem en verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 - Quickscan Flora en fauna

Bijlage 4 - Vleermuizenonderzoek

Bijlage 5 - Archeologisch onderzoek



*Luchtfoto met globale aanduiding ligging westelijk deel plangebied anno 2016*

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan de Spiesstraat, Prinses Irenestraat en Poyckstraat, gelegen in de wijk Erensteinerveld te Kerkrade waren tot voor kort 104 zogenoemde Vascowoningen gelegen. Deze woningen, die waren ondergebracht in een drietal complexen van elk 4 verdiepingen waren in eigendom van woningcorporatie Wonen Zuid en verouderd. Wonen Zuid heeft deze woningen in 2017 gesloopt en is voornemens op de betreffende percelen vervolgens grondgebonden woningen terug te bouwen.

Bij deze herontwikkeling wordt ook de voormalige locatie van de basisschool Veldblom aan de Nassaustraat betrokken. Deze locatie is na de verhuizing van de Veldblom naar de brede school "Steltloper" aan de Directeur van der Mühlenlaan per januari 2006 en na sloop van het schoolgebouw onbebouwd gebleven. Deze locatie zal ook een nieuwe invulling met woningbouw krijgen en zal eveneens worden ontwikkeld door Wonen Zuid, waarover een intentieovereenkomst is gesloten met de gemeente Kerkrade. In totaal worden in beide gebieden samen 30 grondgebonden woningen gebouwd.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit een westelijk deel en een oostelijk deel. Het westelijk deel wordt globaal begrensd door kadastrale percelen in eigendom van Wonen Zuid, gelegen tussen de Prinses Irenestraat in het noorden, de Teutelebroekstraat in het westen, de Erensteinerstraat in het zuiden en de Poyckstraat in het oosten.

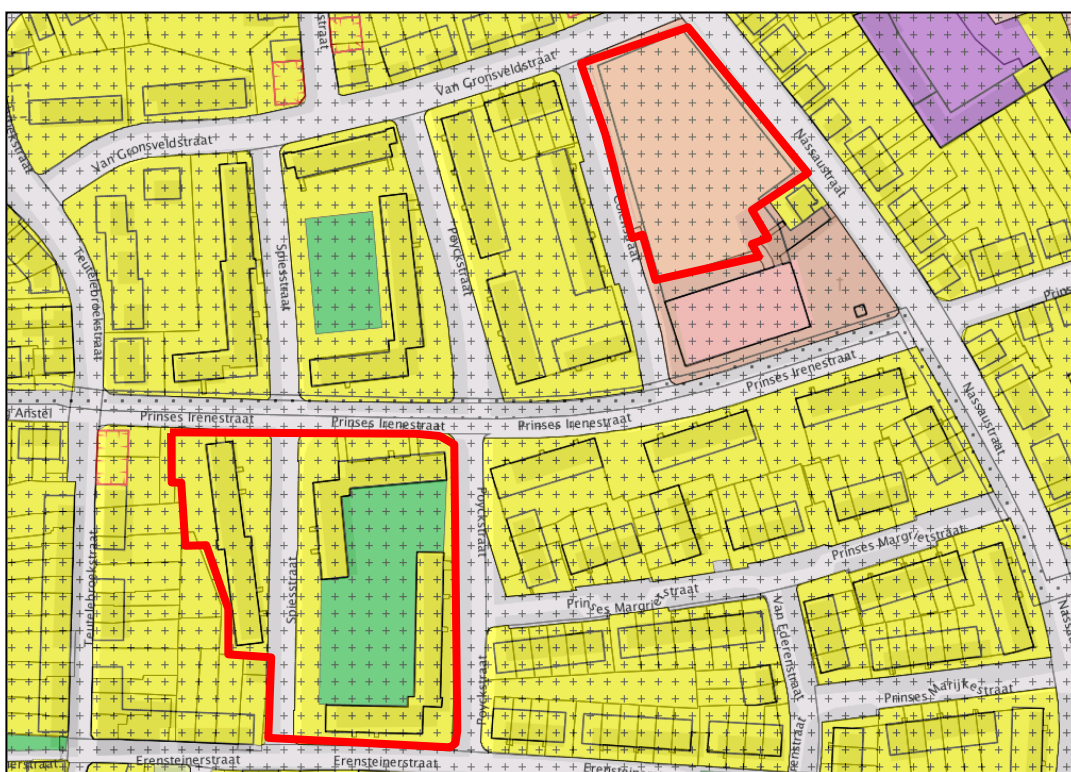


*Luchtfoto met globale aanduiding ligging oostelijk deel plangebied anno 2016*

Het oostelijk deel van het plangebied wordt gevormd door de voormalige locatie van de basisschool Veldblom, gelegen tussen de Van Gronsveltstraat in het noorden, de Colenstraat in het westen, de parochiekerk O.L. Vrouw Tenhemelopneming aan de Nassaustraat 17 in het zuiden en de Nassaustraat zelf in het oosten.



*Luchtfoto oostelijk deel plangebied anno 2006, situatie voormalige school*



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kerkrade Oost I [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied is vooralsnog het bestemmingsplan "Kerkrade Oost I" van toepassing, als vastgesteld door de gemeenteraad van Kerkrade op 4 juli 2012. Op grond van dat plan geldt voor het westelijk deel van het plangebied deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Groen'. Gezien de beoogde verkaveling, de situering van de woningen en de afmetingen van de betreffende woningen past de beoogde woningbouwontwikkeling niet binnen het geldende bestemmingsplan. De bestaande wegen zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'.

Voor het oostelijk deel van het plangebied geldt op grond van voornoemd bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is geen woningbouw toegestaan.

Verder is van belang dat over het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is gelegen.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de relevante beleidskaders vanuit het Rijk, de provincie Limburg, Stadsregio Parkstad Limburg en de gemeente Kerkrade zelf geschetst. Hoofdstuk 3 voorziet in een beschrijving van het planvoornemen. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de relevante (sectorale) omgevingsaspecten geïnventariseerd die naast het vigerend beleid ook kaders stellen aan de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Hoofdstuk 5 en 6 voor-

zien in de noodzakelijke juridische paragraaf en een toelichting op de haalbaarheid c.q. uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 gaat tot slot in op de (te) doorlopen procedure.

## 2 Beleidskader

### 2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zullen zijn.

### 2.2 Rijksbeleid

#### 2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aanpakken.

In de Structuurvisie zijn vervolgens een drietal doelen voor Nederland in 2040 geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

#### *Concurrentiekracht*

Nederland wil in 2040 tot de top 10 van de meest concurrerende economieën van de wereld behoren. Van belang daarvoor is een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dat betekent onder meer dat moet worden ingezet op sterke stedelijke regio's, optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met het buitenland.

#### *Bereikbaarheid*

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden (waaronder knooppuntontwikkeling), meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange termijn (2040) op te vangen. Daarbij moet worden gekozen voor een integrale benadering die de mobiliteitsgroei in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling faciliteert. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

### *Leefbaarheid en veiligheid*

De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Deze toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn daardoor niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie voor 2040 is dat woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Voorts is het nodig onze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken, hetgeen vraagt om de borging van natuurwaarden, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit. De ambitie voor 2040 is het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Belangrijke onderdelen daarvan zijn ook een blijvende bescherming tegen extreme weersomstandigheden en overstromingen en het voorzien in voldoende zoetwater in droge perioden.

Op basis van voorgaande doelstellingen zijn vervolgens 13 nationale belangen benoemd. Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid gaat gepaard met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving. Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang.

Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn met name de volgende belangen van belang. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren, efficiënt gebruik van de ondergrond, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten.

Het planvoornemen draagt bij aan het in stand houden van een hoogwaardig woonmilieu. Daarmee past het planvoornemen binnen de algemene hoofddoelstelling van het beleid aangaande de concurrentiekracht, alsmede binnen de nagestreefde leefbare omgeving. Gezien het voorgaande gelden op grond van de SVIR geen beperkingen voor het realiseren van de 30 woningen.

#### *2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De SVIR (zie paragraaf 2.1.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Onderhavig planvoornemen raakt geen nationale belangen die het Barro beoogt te beschermen. De bepalingen in het Barro vormen dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

### *2.2.3 Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte*

De monumentenzorg in Nederland is de laatste jaren gemoderniseerd. Hierdoor is onder andere de verankering van de zorg voor cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening een feit geworden. Op deze manier wordt een zorgvuldige omgang met cultureel erfgoed gewaarborgd bij de veelal snelle ontwikkelingen die zich voor doen bij de inrichting van de stad en het platteland.

De verankering krijgt gestalte op een tweetal manieren. Enerzijds is het van belang om cultureel erfgoed volwaardig mee te nemen in de ruimtelijke afwegingsprocessen ten behoeve van het goed functioneren van de ruimte. De verplichting hiertoe is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 5, van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel schrijft namelijk voor dat de overheid bij het nemen van een planologisch besluit (bijv. bestemmingsplan, beheersverordening of projectbesluit) verplicht is om in de toelichting te motiveren op welke wijze rekening is gehouden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten.

Anderzijds is het van belang om waardevol erfgoed te benoemen. Op die manier maken overheden namelijk duidelijk welke waarden zij van publiek belang vinden. De Rijksoverheid doet dit middels de Visie Erfgoed en ruimte (Kiezen voor karakter), welke in 2011 is vastgesteld. Deze visie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en versterkt bovendien het sectorale instrumentarium van de monumentenzorg (Monumentenwet 1988).

De Visie Erfgoed en ruimte heeft twee doelen. In eerste instantie geeft het Rijk met de visie aan op welke manier ze zelf belangen behartigt die betrekking hebben op gebiedsgerichte erfgoedzorg, welke prioriteiten hierbij gesteld worden en op welke wijze er wordt samengewerkt met zowel publieke als private partijen. In tweede instantie geldt de visie als referentiekader voor gebiedsgericht erfgoedbeheer.

Om het gebiedsgerichte erfgoedbeleid de komende jaren uit te kunnen voeren, heeft het Rijk een vijftal prioriteiten opgesteld:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;
2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp;
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

Op het aspect cultuurhistorie zal nog nader worden ingegaan in paragraaf 4.10.

### *2.2.4 Verdrag van Malta*

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen.

Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

- tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden;
- behoud in situ;
- de verstoorder betaalt.

Het verdrag is vertaald in de Monumentenwet en nadien de Erfgoedwet. Ook kan het verdrag worden teruggevonden in onder andere de Ontgrondingswet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkelingen in het plangebied conform het verdrag zijn en daarmee dan ook conform de wet.

De gemeente Kerkrade heeft tezamen met de overige Parkstad Limburg-gemeenten een archeologische verwachtingen- en beleidskaart opgesteld. Op het aspect archeologie wordt nader ingegaan in paragraaf 4.9. Daarbij wordt ingegaan op de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied, de invloed van het planvoornemen daarop en de wijze waarop wordt voorzien in de bescherming van de betreffende archeologische waarden.

#### *2.2.5 Ladder voor duurzame verstedelijking*

Ingevolge artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking.

Alvorens te toetsen aan de hiervoor bedoelde ladder, dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan een dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling om maximaal 30 woningen te realiseren. Hoewel er binnen het plangebied ook 104 woningen worden gesloopt, is de bebouwingstypologie anders en ook de situering is anders. Er wordt daarom van uitgegaan dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

#### *Actuele regionale behoefte*

Binnen het plangebied lagen tot voor kort 104 verouderde huurwoningen. Deze woningen voldeden kwalitatief niet meer aan de behoeften van de huidige woningzoekenden. Met onderhavig plan wordt voorzien in grondgebonden levensloopbestendige woningen, die kwalitatief wel goed aansluiten bij de behoeften van de huidige woningzoekenden. Het betreft woningen in het segment sociale huur. Kwantitatief is van belang dat het aantal woningen met deze ontwikkeling afneemt van 104 woningen naar maximaal 30 woningen. Daarnaast behoudt Wonen Zuid de mogelijkheid om binnen vier jaar na het besluit van de

Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van Parkstad Limburg d.d. 8 maart 2018 nogmaals 45 woningen worden terug te bouwen, hetgeen echter buiten het plangebied van dit bestemmingsplan zal gebeuren.

Het aantal woningen neemt per saldo niet toe maar juist af. De woningvoorraad daalt daarmee binnen onderhavig plangebied met minimaal 74 woningen en de totale woningvoorraad daalt met minimaal 29 woningen. Dit levert een bijdrage aan de opgave voor de gemeente Kerkrade en de rest van de regio om zowel de plancapaciteit als het feitelijk aantal woningen te verminderen en kwalitatief beter aan te laten sluiten bij de vraag. Bovendien wordt hiermee invulling gegeven in de blijkens de Stadsdeelvisie Kerkrade Noord en Oost II gewenste verdunning en verandering van woningtypologieën in dit deel van Kerkrade.

#### *Binnen bestaand stedelijk gebied*

De locatie is gelegen binnen het stedelijk gebied van Kerkrade, in stadsdeel Kerkrade-Oost. Het betreft een herstructureringsproject, waarbij bestaande woningen die kwalitatief niet meer voldoen aan de actuele behoefte worden vervangen door een aanzienlijk lager aantal woningen op dezelfde locatie. Het plan sluit dus goed aan bij de uitgangspunten van de ladder: herstructurering voor nieuw ruimtebeslag.

Nu de ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte en middels herstructurering wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro en het gedachtegoed dat daaraan ten grondslag ligt.

## **2.3 Provinciaal beleid**

### *2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014*

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden en heeft de functie structuurvisie, provinciaal milieubeleidsplan, regionaal waterplan en provinciaal verkeer- en vervoersplan.

In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Over deze uitdagingen wordt de dialoog aangegaan met de regio's. Kwaliteit en uitnodigen staat daarbij centraal.

De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt resulterend in concrete uitvoeringsafspraken. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en Provincie. De Provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het bebouwd gebied van Kerkrade en is aangeduid als 'Overig bebouwd gebied'. Deze aanduiding wordt toegekend aan gemengde woon- en werkgebieden die niet zijn aan te merken als 'Bedrijventerrein' of 'Stedelijk centrum'.

De opgaven voor het 'Overig bebouwd gebied' zijn de transformatie van de bestaande (regionale) woonvoorraad, een goede bereikbaarheid, balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit leefomgeving.

### *Transformatie regionale woningvoorraad*

Ten aanzien van wonen is de ambitie van de provincie Limburg een voortreffelijk woon- en leefklimaat te bieden waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt voorziet daarbij in voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, met voldoende mogelijkheden voor doorstroming, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen. Dat vraagt zowel kwalitatief als kwantitatief om bewustwording van de nieuwe werkelijkheid. Vanaf 2017 daalt de totale woningbehoefte in Zuid-Limburg, wat onder andere in Parkstad Limburg al goed voelbaar is.

Bouwen dient voor de juiste doelgroep te geschieden. Er ligt gezien het voorgaande een opgave om incurante (particuliere) woningen te onttrekken aan de voorraad. Maar aandachtspunt is voorts ook het bieden van voldoende huurwoningen. Nieuwe woningen dienen voorts toekomstbestendig te zijn. Momenteel is als gevolg van maatschappelijke trends (waaronder demografische ontwikkelingen) vraag naar meer woningen voor eenpersoonshuishoudens en aanpasbare en levensloopbestendige woningen.

De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer, hetgeen verder vorm moet worden gegeven in regionale structuurvisies voor de drie regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Dynamisch voorraadbeheer betekent in elk geval dat woningtoevoegingen enkel mogelijk zijn indien daadwerkelijk kwaliteit wordt toegevoegd en de ontwikkeling gepaard gaat met het schrappen van slechte voorraad binnen de regio. In voornoemde visies dient invulling te worden gegeven aan de gezamenlijke ambities en opgaven voor de betreffende regio, waarbij een en ander concreet wordt gemaakt in programma's, waarbij ten minste wordt ingegaan op de volgende onderdelen:

- herstructurering en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad;
- nieuwbouw (verdeeld naar relevante segmenten, huur/koop, doelgroepen, woonmilieus);
- sloop (incl. overige onttrekkingen);
- afstemmen van de planvoorraad op de behoefte;
- geprogrammeerd hergebruik van bestaand vastgoed.

Indien deze aanpak op regionaal niveau niet tot het gewenste resultaat leidt, dan heeft de Provincie de intentie om gebruik te maken van de bevoegdheid om via instrumenten die

de Wet ruimtelijke ordening haar geeft te sturen. Zo nodig kan het provinciebestuur een juridische binding bereiken door het stellen van algemene regels in een verordening, waarmee aan gemeentebesturen juridisch bindende normen kunnen worden opgelegd.

Zoals hiervoor reeds kort aangegeven is het bieden van voldoende huurwoningen een aandachtspunt. Vanuit bestaand vastgoed kan de vraag onvoldoende worden opgevangen, aangezien omschakeling van particulier eigendom naar huur in praktijk maar weinig plaatsvindt. Bestond het woningaanbod decennialang uit veel huurwoningen en weinig koopwoningen, anno 2016 is het tegenovergestelde het geval.

Transformatie van de woningvoorraad kan ook vorm krijgen door de aanpak van de kwaliteit van bestaande woningen in de vorm van verduurzaming, het verhogen van de flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en het levensloopbestendig maken van woningen. Indien dat geen opties zijn, dan kan op een gegeven moment niet meer worden voorkomen dat woningen moeten worden vervangen door sloop.

Bij alle voornoemde vormen van aanpak geldt dat de plancapaciteit in totaal dient te worden teruggedrongen tot realistische proporties.

### *Toepassing*

Met het planvoornemen is sprake van een afname van het aantal woningen. Er zijn 104 incourante woningen gesloopt en over 2 locaties verdeeld worden 30 woningen terug gebouwd. Aangezien de woningbehoefte in Zuid-Limburg vanaf 2017 daalt, is het terugdringen van het aantal woningen in overeenstemming met hetgeen wordt beoogd ten aanzien van de transformatie van de regionale woningvoorraad.

Daarnaast dient bouwen voor de juiste doelgroep te geschieden en is het bieden van voldoende huurwoningen een aandachtspunt. Nieuwe woningen dienen voorts aanpasbare en levensloopbestendige woningen te zijn. Met het planvoornemen worden 30 levensloopbestendige woningen opgericht.

Met het planvoornemen wordt vorm gegeven aan de beoogde transformatie van de regionale woningvoorraad.

### *2.3.2 Omgevingsverordening Limburg*

Gelijktijdig met de vaststelling van het POL2014 is door Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Vervolgens hebben Provinciale Staten nog diverse wijzigingsverordeningen vastgesteld, waarvan de op 11 november 2016 vastgestelde 'Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014' het meest van belang is. Deze verordening voorziet in de borging van provinciale belangen die voortvloeien uit het POL en in de juridische borging van de eerder met de Limburgse gemeenten gemaakte bestuursafspraken over c.q. de regionale structuurvisies voor de thema's wonen, detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen en vrijetijdseconomie in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Voor onderhavig plangebied c.q. onderhavige ontwikkeling zijn de navolgende ontwerpen uit de verordening van belang.

#### **Artikel 2.4.2 Wonen**

In de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan – zoals een bestemmingsplan – voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen en/of aan de bestaande planvoorraad woningen, tenzij het plan voldoet aan de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. In de toelichting op het plan dient te worden verwoord hoe een woningbouwplan zich verhoudt tot de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie en hoe het plan bijdraagt aan de regionale opgave, gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van maximaal 30 moderne kwalitatief hoogwaardige en levensloopbestendige sociale huurwoningen. Deze woningen komen in de plaats voor 104 incurante gestapelde zogenoemde Vasco-woningen. Het planvoornemen betreft een herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied van Kerkrade. Op de toetsing aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt hierna nog nader ingegaan in paragraaf 2.4.2.

#### **Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is ook nogmaals geborgd dat in geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals neergelegd in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Daarbij dient tevens te worden ingegaan op de mogelijkheden voor herbenutting van leegstaande monumenten of beeldbepalende gebouwen.

In paragraaf 2.2.5 is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking zoals die is geborgd in artikel 3.1.6., lid 2 Bro en daarin is onderbouwd dat daaraan wordt voldaan. De extra trede die door de provincie Limburg is toegevoegd betreft de afweging of het plan kan worden gerealiseerd door herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende gebouwen. Gezien de aard van de ontwikkeling en de beoogde doelgroep c.q. leefstijl is het gewenst te voorzien in levensloopbestendige woningen met een eigen buitenruimte, voor het sociale huursegment. In de directe omgeving zijn geen monumentale of beeldbepalende panden aanwezig die leegstaand zijn en aan voornoemde uitgangspunten kunnen voldoen.

## **2.4 Regionaal beleid**

### **2.4.1 Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg (2009)**

In 2009 is de intergemeentelijke structuurvisie "Ruimte voor park en stad" vastgesteld. De structuurvisie bevat het kader voor de door de regiogemeenten gezamenlijk nagestreefde duurzame economische structuurversterking van de regio voor de periode tot 2030, als antwoord op onder meer de bestaande en voorziene sociale problematiek en demografische ontwikkelingen. De bevolkingskrimp die zich binnen de regio voordoet wordt daarbij gezien als kans om de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving duurzaam te versterken.

In de periode tot 2030 wordt ingezet op de volgende kwaliteiten:

- meer en beter bereikbaar groen, meer ecologische kwaliteit en structuur, o.a. door een groter contrast van stad en land;
- een sterke economie, voortbouwend op bestaande kwaliteiten en ontwikkelend op o.a. een innovatieve energiesector, toeristische dag- en verblijfrecreatie, een hoogwaardige zorginfrastructuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- een geherstructureerd stedelijk gebied met Heerlen-Centrum als Parkstad-centrum; een hoogstedelijke kern die hoge, gevarieerde woonkwaliteit met passende voorzieningen biedt voor bestaande én nieuwe kansrijke doelgroepen;
- een uitstekende ontsluiting en bereikbaarheid via een Parkstadring en het openbaar vervoer, waardoor Parkstad Limburg ook internationaal een steviger positie verwerft.

Deze ambities moeten daarbij vooral worden gezien als een aanzet om samen met betrokken partijen te komen tot kansrijke ideeën, welke vervolgens concreet kunnen worden uitgewerkt.

De visie maakt onderscheid in een tweetal structuurdragers, te weten de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling, welke vervolgens zijn uitgewerkt in een viertal hoofdthema's:

1. *Ruimtelijke identiteit* – regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur;
2. *Economie* – meet vitaliteit vanuit historische en huidige kracht;
3. *Wonen* – meer kwaliteit voor een veranderende bevolking;
4. *Mobiliteit* – meer samenhang, betere bereikbaarheid.

Onderhavig planvoornemen heeft hoofdzakelijk betrekking op het thema 'Wonen'. Voor dit thema heeft sinds 2009 verdere uitwerking plaatsgevonden in regionale nota's als de regionale woningbouwprogrammeringen, een herstructureringsvisie en een regionale woonstrategie. Uitwerking op gemeentelijk niveau heeft vervolgens plaatsgevonden in onder meer stadsdeelvisies, waaronder de Stadsdeelvisie Kerkrade Noord en Oost II, welke stadsdeelvisie vervolgens is uitgewerkt in bijbehorende Uitvoeringsplan 2015-2016. De lijn is duidelijk:

- terugdringen overcapaciteit woningbouwontwikkelingen;
- geen nettotoevoeging aan bestaande voorraad;
- nieuwbouw uitsluitend voor de juiste doelgroep en van de juiste kwaliteit.

Onderhavig planvoornemen past binnen de hiervoor geschetste lijn die als een rode draad door de diverse beleidsdocumenten loopt die betrekking hebben op woningbouw. Een en ander is op 4 december 2015 bekrachtigd in een intentieovereenkomst tussen Wonen Zuid en de gemeente Kerkrade en een projectontwikkelingsovereenkomst d.d. 19 december 2016.

#### *2.4.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016)*

Deze regionale structuurvisie (SVWZL) is op 28 september 2016 door de gemeenteraad van Kerkrade vastgesteld. De SVWZL is opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal). Deze visie verwoordt de gezamenlijke aanpak van

de Zuid-Limburgse gemeenten om te komen tot een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft. De driedelige opgave die de structuurvisie bevat is:

- het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en;
- het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

Om invulling te kunnen geven aan deze opgaven zijn een dertiental beleidsafspraken gemaakt. Zo is onder meer afgesproken dat in een subregionale woningmarktprogrammering de toevoegingen en onttrekkingen op basis van de transformatieopgave per gemeente worden vastgelegd, wordt voorzien in het schrappen van harde plancapaciteit aan met name de randen van steden en kernen en in te zetten op herinvulling van cultuurhistorisch waardevol bestaand vastgoed. Tevens is voorzien in een compensatieregeling voor het toevoegen van nieuwe woningen. De transformatieopgave per gemeente staat centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. Daarnaast wordt er ingezet op het terugdringen van illegale kamerverhuur en op passende alternatieven voor kwetsbare groepen die behoefte hebben aan goedkope woonruimte.

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een gezamenlijke ruimtelijke visie op de woningmarkt in Zuid-Limburg. De regio Zuid-Limburg zet namelijk in op economische structuurversterking en daarbij hoort een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat. Een goed functionerende woningmarkt is de basis van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor inwoners en bedrijven.

Het planvoornemen voorziet in de sloop van 104 zogenoemde Vasco-woningen om daarvoor in de plaats 30 levensloopbestendige woningen te bouwen om zodoende zowel kwantitatief als kwalitatief te kunnen voorzien in de huidige woningbehoefte. Er vindt dus herstructurering plaats. Maximaal 45 woningen mogen elders worden teruggebouwd, zo is afgesproken met initiatiefnemer Wonen-Zuid en besloten door de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Parkstad Limburg op 8 maart 2018. Daarmee wordt voldaan aan de regionale afspraken als vastgelegd in de structuurvisie.

#### *2.4.3 Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg (2009).*

De Herstructureringsvisie geeft de kwantitatieve uitwerking van het regionale woonbeleid. De visie is vastgesteld door de Parkstad Raad in december 2009. In de Herstructureringsvisie wordt de noodzaak van het onttrekken van woningen aan de woningvoorraad nader onderstreept. Voor de periode 2010-2020 wordt duidelijk waar en op welke wijze de kwantitatieve en kwalitatieve veranderingsopgave plaats moet vinden, uitgedrukt in cijfers. Per gemeente is een onttrekkingsopgave (de zogenaamde 'envelop') vastgesteld. Deze opgave wordt regelmatig gemonitord om te bekijken of het ingezette beleid haar vruchten af-

werpt. Deze enveloppen bestaan uit een kwantitatieve en een kwalitatieve transformatieopgave (onttrekkingen ten gevolge van bevolkingsdaling en bouwplannen en vervangingsopgave).

De laatste berekening dateert uit 2017. Hieruit blijkt dat de plancapaciteit binnen heel Kerkrade met in totaal 1.100 woningen zou moeten afnemen tot 2020. Er is ook een doorblik gemaakt naar 2030. Voor de periode 2017-2030 geldt dat de opgave voor heel Kerkrade 2.570 woningen bedraagt. Het voorgaande is gebaseerd op de bevolkingsontwikkeling en het leegstandspercentage. Dit aantal is exclusief de toevoeging van nieuwbouwwoningen die reeds op de Regionale Woningmarktprogrammering staan aangegeven. Met overzichtskaarten is aangegeven waar de herstructureringsopgave gerealiseerd moet worden, waarbij onderscheid is gemaakt in drie typen gebieden:

1. Beheergebieden: In deze gebieden vindt geen herstructurering van de woningvoorraad plaats. Binnen beheergebieden kunnen wel overige ontwikkelingen plaatsvinden, niet zijnde woningbouwherstructurering.

2. Verdunningsgebieden: In verdunningsgebieden zal de verdunningsopgave landen. Dit zijn gebieden waar een kwaliteitsslag gemaakt kan worden door verdunning, voor wat betreft o.a. het wonen, het verminderen van druk op het openbaar gebied, vergroening en verbetering van leefbaarheid in het algemeen. Hierbij kan gedacht worden aan sloop en nieuwbouw, maar ook aan bijvoorbeeld samenvoeging en aanpassing van woningen.

3. Ontwikkelingsgebieden: Dit zijn gebieden waar door de gemeenten (en partners), in het kader van de krimp, reeds integrale plannen zijn opgesteld die structuur- en functieverandering omvatten en die bekend zijn in de gemeente. Het zijn de plannen waarmee de partners willen starten met de herstructurering in het licht van de in deze visie omschreven opgave. Naast ontwikkelingsgebieden in het kader van de krimp, kunnen ook nog andere (grootschalige) ontwikkelingen binnen de gemeenten gepland of in uitvoering zijn die losstaan van de krimpopgave. Tevens kan in een aantal ontwikkelingsgebieden een deel van de verdunningsopgave landen.

In de Structuurvisie 2010-2020 is het plangebied aangeduid als 'verdunningsgebied'. Met dit planvoornemen wordt invulling gegeven aan de gewenste kwaliteitsslag in de vorm van moderne, levensloopbestendige nieuwbouw na sloop van incurante portiekwoningen, waarbij bovendien het aantal woningen wordt teruggebracht van 104 naar maximaal 30, met een reservering van 45 woningbouwtitels die gedurende 4 jaar na het besluit van de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Parkstad Limburg d.d. 8 maart 2018 door Wonen Zuid elders kunnen worden ingezet (dus tot 8 maart 2022). Per saldo voorziet deze herstructurering dus in een afname van zowel de feitelijke woningvoorraad als de plancapaciteit met 54 woningen.

#### *2.4.4 Regionale Woonstrategie 2012-2020; Kiezen voor Parkstad (2012)*

In december 2012 heeft de Parkstadraad de 'Regionale Woonstrategie 2012 – 2020; Kiezen voor Parkstad' vastgesteld. De Woonstrategie schetst de keuzes die gemaakt worden om de uitvoering van de herstructurering die inmiddels in volle gang is, verder vorm te geven.

Tevens wordt alle betrokken partijen – bewoners, corporaties, marktpartijen en overheden – gevraagd om samen te blijven werken aan een duurzaam vitaal Parkstad.

Met vaststelling van de woonstrategie kiest Parkstad in de periode tot 2020 voor een aantal thema's waar de focus op zal liggen, te weten:

1. het beperken van de plancapaciteit (prioriteiten stellen en het gericht terugbrengen van het volume);
2. de aanpak van de particuliere voorraad, en;
3. het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt (focus op doelgroepen).

De aanpak zal per thema verschillend van aard zijn. Parkstad heeft hierin een sturende en faciliterende rol, maar zonder bijdragen van haar partners kunnen de voorgenomen activiteiten niet worden uitgewerkt.

#### *2.4.5 Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016 Parkstad Limburg (2013)*

De Parkstadraad heeft op 11 december 2013 de regionale woningmarktprogrammering voor de periode 2013- 2016 vastgesteld. Deze regionale woningmarktprogrammering is nog steeds vigerend. In 2018 zal deze geactualiseerd worden. Met deze regionale woningmarktprogrammering spreken de gemeenten in Parkstad Limburg uit, rekening te houden met elkaars belangen en te streven naar een evenwichtige woningmarkt. De regionale woningmarktprogrammering koppelt kwaliteit aan kwantiteit en is daarmee een belangrijk instrument voor de regiogemeenten. De gemeenten geven met deze regionale woningmarktprogrammering aan welke woningbouwprojecten het best aansluiten bij de huidige marktomstandigheden en hoe in de toekomst met nieuw toe te voegen woningbouwprojecten wordt omgegaan, conform het vigerend beleid zoals de regionale en lokale woonvisie en de SVWZL. Hiermee wordt beoogd om de regio Parkstad een aantrekkelijke woonregio te maken. De regionale woningmarktprogrammering geeft enerzijds de regels aan hoe om te gaan met bestaande en nieuwe woningbouwplannen. Anderzijds is er een projectenlijst, die gecategoriseerd is en waarbij een werkwijze is afgesproken. Anders dan voorheen is de regionale woningmarktprogrammering dus meer dan alleen een overzichtslijst van projecten.

Het doel van de regionale woningmarktprogrammering is om volume terug te brengen en daarbij te sturen op de frictie in kwaliteit.

In de regionale woningmarktprogrammering is een onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe projecten. In beide gevallen geldt dat er zowel kwantitatieve als kwalitatieve toetsing plaats heeft gevonden. De kwantitatieve toets is voor beiden gelijk, de kwalitatieve toets verschilt. De bestaande projecten zijn vanuit een markttechnisch perspectief getoetst op de locatie van het woningbouwproject en de productmarktcombinatie. Dit heeft erin geresulteerd dat de bestaande woningbouwprojecten kunnen worden verdeeld in de volgende categorieën:

- Categorie 1: Herstructureringsprojecten.
- Categorie 2: Goede projecten.
- Categorie 3: De juiste plek verdient de juiste woning.
- Categorie 4: Toevoegen, maar tegelijk slopen is essentieel.
- Categorie 5: Te veel concurrentie.

- Categorie 0: Eénpitters.

Bij nieuwe projecten staat de transformatieopgave op het niveau van woongebieden centraal. Een nieuw initiatief kan worden toegevoegd aan de regionale woningmarktprogrammering, als bij de kwantitatieve en kwalitatieve afweging wordt voldaan aan enkele voorwaarden. In dit bestemmingsplan zijn nog enkele bouw mogelijkheden aanwezig. Al deze mogelijkheden zijn opgenomen in een van de categorieën van de projectenlijst van de regionale woningmarktprogrammering.

Op 8 maart 2018 heeft de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering ingestemd om voorliggend plan toe te voegen aan de Regionale woningmarktprogrammering, uitgaande van de sloop van 104 woningen, de terugbouw van 30 woningen binnen dit plangebied en het reserveren van 45 bouwplaatsen waarvoor binnen 4 jaar. Aangezien er sprake is van sloop van 104 woningen en er maximaal 75 woningen voor terug worden gebouwd, waarvan maximaal 30 binnen dit plangebied, wordt voldaan aan zowel het provinciaal als regionaal woningbouwbeleid. Bovendien draagt het plan bij aan de transformatieopgave, aangezien per saldo sprake is van een afname van de woningvoorraad met 29 woningen.

## 2.5 Gemeentelijk beleid

### 2.5.1 Structuurvisie 2010-2020 (2011)

Op 30 maart 2011 is de structuurvisie "Kerkrade 2010-2020" vastgesteld door de gemeenteraad en dit betreft een gemeentelijk strategisch beleidsdocument, waarin op hoofdlijnen de afwegingen en keuzes voor de periode 2010-2010 zijn beschreven voor de thema's: landschap en groen, toerisme, recreatie en cultuur, verkeer, voorzieningen, werken en wonen. Het is een richtinggevend document waarin duidelijk wordt welk sociaal, economisch en ruimtelijk beleid de gemeente nastreeft. De visie schetst een beeld van Kerkrade, van haar ontstaan en van de wijze waarop de gemeente samen met inwoners en andere partijen de komende jaren aan de slag wil gaan. De ambitie van Kerkrade is om een Europese en gastvrije stad te zijn die weliswaar kleiner is 'gegroeid' voor wat betreft het aantal inwoners, maar waarbij dat niet ten koste is gegaan van de kwaliteit van leven, wonen en werken. De doelstelling die in de structuurvisie zijn benoemd worden in navolgend tabel opgesomd, samen met acties die worden ingezet om die doelstellingen te verwezenlijken.

Ten aanzien van het thema 'Wonen' is de ambitie een passende woningvoorraad te bieden in een aantrekkelijke woonomgeving. Om die ambitie te kunnen invullen c.q. realiseren worden de volgende acties voorzien:

- samen met partners verder uitwerken en uitvoeren van de Herstructureringsvisie;
- uitvoeren van de gebiedsontwikkeling in Kerkrade-West op basis van de stadsdeelvisie;
- uitvoeren van de gebiedsontwikkeling Vroenhof-Bleijerheide op basis van de stadsdeelvisie;
- uitvoeren van de bijzondere planontwikkeling Rolduckerveld;
- versterken van een aantal linten.

Het meest ingrijpende voor de ruimtelijke inrichting van Kerkrade is de noodzakelijke herstructurering van de woningvoorraad als gevolg van de bevolkingsdaling en verandering in de bevolkingssamenstelling. Bij de bespreking van de Stadsdeelvisie Noord en Oost II (paragraaf 2.5.2) wordt ingegaan op het onderscheid in drietal typen gebied (ontwikkelen, verdunnen en beheren).

De veranderende behoefte aan zorg en welzijn heeft ook zijn weerslag op de woningvoorraad. Samen met corporaties en zorgaanbieders heeft Kerkrade in Parkstadverband ingezet op een toename van levensloopbestendige woningen en van woningen die geschikt zijn voor zorgbehoeftige ouderen. Dit is gebeurd in de vorm van nieuwbouw en van aanpassingen van bestaande complexen.

Ook met dit planvoornemen wordt ingezet op een toename van levensloopbestendige woningen. Door het slopen van 104 zogenoemde Vasco-woningen en daarvoor in de plaats 30 levensloopbestendige woningen te bouwen om zodoende zowel kwantitatief als kwalitatief te kunnen voorzien in de huidige woningbehoefte, wordt aan projecten als 'Thuis ouder worden kan' een passende invulling gegeven.

#### *2.5.2 Stadsdeelvisie Noord en Oost II (2014)*

Op 26 februari 2014 heeft de Gemeenteraad van de gemeente Kerkrade de stadsdeelvisie Noord en Oost II 'Klaar voor de toekomst Kerkrade Noord en Oost II' vastgesteld. Het doel van de stadsdeelvisie is het neerzetten van een duurzaam toekomstperspectief tot 2030 voor twee stadsdelen die te maken krijgen met grote demografische veranderingen. De gemeente Kerkrade en de woningcorporaties Wonen Limburg en Wonen Zuid hebben de stadsdeelvisie voor Noord en Oost II gezamenlijk opgesteld.

Door de vergrijzing, ontgroening en krimpende bevolking hebben Kerkrade Noord en Oost II in de toekomst minder, en soms ook andere, woningen nodig. In de Herstructureringsvisie zijn door middel van de 'envelop' afspraken gemaakt over de transformatieopgave, ofwel het aantal te onttrekken woningen, in een gebied. Voor Oost II gaat dit om 165 woningen. In de gemeentelijke structuurvisie onderscheidt men een drietal typen gebieden: ontwikkelen (met veel sloop en functieverandering), verdunnen (kwaliteitsslag door sloop en samenvoegen van woningen, meer openbaar gebied, vergroening en verbetering van de leefbaarheid) en beheren (zonder specifieke opgave).

Het plangebied is aangewezen als 'binnengebied'. Dergelijke gebieden zijn woonbuurten rond de centrumgebieden, die de 'voeding' vormen voor het draagvlak bij de voorzieningen van het centrumgebied. De woonkwaliteit van deze gebieden is over het algemeen goed, maar de technische staat van de woningen verschilt sterk per buurt. Aangezien een slechte technische staat van woningen een negatieve uitwerking heeft op de aantrekkelijkheid van een gebied en daarmee leegstand in de hand werkt, is het noodzakelijk zowel de woningen als het openbaar gebied aantrekkelijk te houden en daar in te investeren.

De strategie voor de binnengebieden is gericht op het compact houden van de woonbuurten. Gaten dienen zoveel mogelijk te worden beperkt om de leefbaarheid op orde te krijgen. De beoogde verdunning moet hier met name vorm krijgen door een verandering van de woningtypologieën. Per project zal moeten worden afgewogen of verdunning het beste kan plaats kan vinden door renovatie, transformatie, sloop of vervangende nieuwbouw. Braakliggende terreinen dienen in elk geval zo veel en snel mogelijk te worden voorzien van een nieuwe (tijdelijke) invulling.

In de stadsdeelvisie is ook al een aanzet gegeven tot een uitvoeringsprogramma met een aantal projecten voor de korte termijn (2014-2015). Onderhavig planvoornemen is opgenomen in de projectlijst voor de korte termijn.

Wonen Zuid is in 2013 gestart met de onthuring van 104 portiek-etagewoningen in de Poyckstraat e.o. ten behoeve van sloop en herontwikkeling. Met het planvoornemen worden daarvoor in de plaats 30 levensloopbestendige woningen gebouwd om zodoende zowel kwantitatief als kwalitatief te kunnen voorzien in de huidige woningbehoefte. Voor Chevremont is de verwachting dat de vergrijzing hier in de toekomst hoger is dan in de rest van Kerkrade. De herontwikkeling past bij de toekomstige vraag en locaties om zo een kwalitatieve invulling te geven die bijdraagt een verbetering van de buurt. Bovendien wordt een braakliggend terrein, dat is achtergebleven na de sloop van een voormalige basisschool, voorzien van een nieuwe invulling. Het planvoornemen geeft gezien het voorgaande een gedegen invulling aan de Stadsdeelvisie Noord en Oost II.

### *2.5.3 Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, Lokale woonvisie gemeente Kerkrade, 2017-2021 (2017)*

Deze Woonvisie is op 19 april 2017 door de gemeenteraad van Kerkrade vastgesteld. Het doel van deze Woonvisie is richting geven aan de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt: het in balans brengen van vraag en aanbod (zowel kwalitatief als kwantitatief), zodat rekening wordt gehouden met de veranderende bevolkingsontwikkeling en veranderende woonwensen. Daarnaast geeft de Woonvisie invulling aan de nieuwe samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties, ingegeven door de herziene Woningwet.

Uit de visie volgt dat de gemeente Kerkrade een grote opgave kent om de woningmarkt gezond te maken. Er is veel sprake van leegstaande woningen en het aantal huishoudens neemt de komende jaren af. Daardoor is er in de toekomst minder behoefte aan woningen. De bestaande woningvoorraad moet worden aangepast op deze ontwikkelingen, zodat vraag en aanbod op elkaar aansluiten. Er is echter wel sprake van een kleine toevoeging aan de vraag naar sociale huurwoningen op korte termijn. Op de lange termijn zal de vraag naar sociale huur echter afnemen. De vraag naar levensloopgeschikte sociale huurwoningen zal wel toenemen. Dit heeft te maken met de kwalitatieve verschuiving van de vraag. Het aantal senioren (met zorgvraag) neemt toe, terwijl het aantal jonge huurders afneemt.

In alle gemeenten binnen de regio Parkstad zullen sociale huurwoningen beschikbaar moeten zijn, zodat mensen met een laag inkomen overal in de regio terecht kunnen. Voor de komende vijf jaar wordt ingezet op een samenwerking met de woningcorporaties om in te spelen op de extra woningvraag in de sociale huursector, waarbij rekening zal worden willen gehouden met de afnemende behoefte in de jaren daarna.

Voor Kerkrade geldt dat in de periode 2016-2021 sprake is van een beperkte groei in de vraag naar sociale huurwoningen. Na 2021 neemt deze vraag sterk af. Woningcorporaties worden daarom gevraagd in hun voorraadbeleid rekening te houden met zowel de groei als afname op termijn. De transformatieopgave laat zien dat er de komende jaren nog een beschreven groei valt te verwachten in de vraag naar (met name levensloopgeschikte) huurwoningen.

Uitbreiding van de sociale huurvoorraad dient bij voorkeur via herbestemming van leegstaand vastgoed te geschieden binnen de regelgeving van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

#### *2.5.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (2018)*

Als vigerend lokaal beleid ten aanzien van verkeer geldt het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), in januari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit GVVP is gericht op een integrale afstemming tussen alle facetten op het gebied van verkeer en vervoer, waardoor een optimale harmonie tussen mens, voertuig en weg ontstaat. Dit houdt onder andere het volgende in:

- een duidelijk, herkenbaar en uniform ingericht wegennet met een logische (hoofd)wegenstructuur (thema bereikbaarheid).
- een functioneel en herkenbaar ingericht wegennet waar functie, vormgeving en gebruik op elkaar zijn afgestemd, zodat weggebruikers overal weten welk verkeersgedrag van hen wordt verwacht, inclusief educatie en voorlichting (thema verkeersveiligheid).
- een gastvrij en vriendelijk ingericht en eenduidig parkeersysteem, waarbij de grotere parkeerterreinen goed vindbaar zijn en bij voorkeur gratis geparkeerd kan worden (thema parkeren).
- het stimuleren van langzaam verkeer, door enerzijds het optimaliseren van fiets- en voetgangersvoorzieningen en anderzijds inzetten op de gedragscomponent door te stimuleren (thema langzaam verkeer).
- het stimuleren van openbaar vervoer, hetgeen een positieve bijdrage levert aan het ruimtelijk-economisch belang (bereikbaarheid en leefbaarheid) en aan het maatschappelijk belang (thema openbaar verkeer).
- de leefbaarheid in Kerkrade verbeteren, door de verkeersoverlast waar mogelijk (verder) te beperken (thema leefbaarheid).
- met de voorgaande zes onderdelen wordt eveneens een duurzamer Kerkrade bewerkstelligd.

Dit GVVP is onder andere gebaseerd op het regionale verkeersbeleid, opgenomen in het in 2011 geactualiseerde Regionaal Verkeer en Vervoersplan (RVVP). Eén van de onderdelen in dit RVVP is een actieplan met een jaarlijks programma verkeerseducatie. Binnen de projecten die in dit actieplan zijn opgenomen, wordt samengewerkt met onder andere het Regionaal Overleg Verkeersveiligheid Limburg (ROVL), Veilig Verkeer Nederland (VVN), de politie en de scholen.

In het GVVP en binnen het aspect parkeren, is opgenomen dat de gemeente Kerkrade zelf de regie houdt over zowel het parkeren op straat als in de parkeergarages. Daarbij wordt het aanbod afgestemd op de vraag, de zogenaamde parkeerbehoefte. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de parkeerbehoefte op eigen terrein c.q. binnen de grenzen van het plangebied opgevangen te worden. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is daarbij afhankelijk van de soort en de omvang van de functie(s) die binnen het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met het gebied waarin

de ontwikkeling is gelegen en de eventuele mogelijkheden om parkeerplaatsen dubbel te gebruiken. Daarbij sluit de gemeente aan bij de normen en richtlijnen van het CROW.

Binnen onderhavig bestemmingsplan wordt het aantal woningen teruggebracht van 104 naar 30. In de huidige situatie zijn de parkeerplaatsen aanwezig in openbaar gebied. Ook in de nieuwe situatie zal parkeren in de openbare ruimte plaatsvinden. Op de daarbij gehanteerde norm wordt nader ingegaan in paragraaf 4.11.

## 3 Planvoornemen

### 3.1 Inleiding

Woningbouwcorporatie Wonen Zuid heeft in 2017 in het gebied Erensteinerveld in de gemeente Kerkrade 104 zogenoemde Vasco-woningen gesloopt om daarvoor in de plaats 30 levensloopbestendige woningen te bouwen en zodoende zowel kwantitatief als kwalitatief te kunnen voorzien in de huidige woningbehoefte. De betreffende gronden zijn deels gelegen tussen de Prinses Irenestraat, Teutelebroekstraat, Erensteinerstraat en Poyckstraat en deels gelegen tussen de Prinses Irenestraat, Nassaustraat, Van Gronsveldstraat en Colenstraat.

### 3.2 Huidige situatie

#### 3.2.1 Oostelijk deel plangebied

In dit deel van het plangebied was tot medio 2006 de basisschool Veldblom aanwezig. Na de verhuizing van de Veldblom naar de brede school "Steltloper" aan de Directeur van der Mühlenlaan is het gebouw gesloopt en sindsdien onbebouwd gebleven. In de huidige situatie is het terrein ingericht als grasveld. Het perceel wordt hoofdzakelijk omringd door woningbouw, ten zuiden van het plangebied is een kerkgebouw aanwezig.



Huidige situatie oostelijk deel plangebied

#### 3.2.2 Westelijk deel plangebied

In dit deel van het plangebied waren tot voor kort een drietal woongebouwen aanwezig in de vorm van zogenoemde Vasco-woningen, bestaande uit vier bouwlagen. De omringende gronden zijn ingericht als (openbaar) groengebied.



*Voormalige situatie Spiestraat (vóór sloop)*



*Groengebied tussen voormalige appartementencomplexen Spiestraat en Poyckstraat (vóór sloop)*

### **3.3 Nieuwe situatie**

#### *3.3.1 Oostelijk deel plangebied*

In dit deel van het plangebied worden in totaal 12 levensloopbestendige woningen gerealiseerd in vier blokken van drie aaneengesloten woningen, waarvan er zes zijn georiënteerd op de Colenstraat en zes op de Nassaustraat. In beide voornoemde straten zijn parkeer-

plaatsen voorzien (haaksparkeren). Aan de zijde van de Prinses Irenestraat is een openbaar groengebied voorzien, waarin onder andere ook voorzieningen zullen worden getroffen voor de opvang en infiltratie van hemelwater.

In de woningen zullen alle primaire voorzieningen op begane grondniveau worden gerealiseerd. Aan de voorzijde van de woningen zal voorts worden voorzien in extra ruimte onder een kap, ten behoeve van bijvoorbeeld extra slaapkamers.



*Het stedenbouwkundig plan voor het oostelijk deel plangebied in vogelvlucht*



*Een bovenaanzicht van het stedenbouwkundig plan voor het oostelijk deel van het plangebied*

### *3.3.2 Westelijk deel plangebied*

In het westelijk deel van het plangebied zullen maximaal 18 woningen worden gerealiseerd, waarvan twee aan de Prinses Irenestraat en vier aan de Poyckstraat. De overige 12 woningen worden gerealiseerd aan de Spiesstraat waarvan één blok van 3 en één blok van 4 aan de westzijde en één blok van 5 woningen aan de oostzijde. De omringende gronden

zullen als (openbaar) groen worden ingericht. Binnen dit deel van het plangebied is voorzien in parkeerplaatsen aan de Prinses Irenestraat (haaksparkeren). In de Spiesstraat en Pocykstraat is langsparkeren mogelijk.

Ook voor deze woningen geldt dat alle primaire voorzieningen op begane grondniveau zullen worden gerealiseerd. Aan de voorzijde van de woningen zal voorts worden voorzien in een extra bouwlaag ten behoeve van bijvoorbeeld extra slaapkamers.



*Het stedenbouwkundig plan voor het westelijk deel plangebied in vogelvlucht*



*Een bovenaanzicht van het stedenbouwkundig plan voor het westelijk deel van het plangebied*

## 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de diverse sectorale aspecten aan bod die van invloed zijn op het bestemmingsplan. Het betreft hier veelal zones die van toepassing zijn of milieuvorwaarden waaraan voldaan dient te worden. De ruimtelijk relevante regelingen dienen doorvertaald te worden naar de verbeelding en de regels.

### 4.2 Bodem

#### 4.2.1 Wettelijk kader

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Bij overige ruimtelijke besluiten is ook een inzicht in de bodemkwaliteit nodig op basis van artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht.

#### 4.2.2 Vooronderzoek westelijk deel plangebied

Door Geonius Milieu B.V. is ten aanzien van het westelijk deel van het plangebied een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd (MA160024.R01). De onderzoekslocatie betreft drie appartementencomplexen met omliggende parken en plantsoenen. Het historisch bodemonderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van het vooronderzoek kan het volgende worden geconcludeerd met betrekking tot de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie:

- op en in de omgeving van de onderzoekslocatie hebben in het verleden geen relevante bodemonderzoeken plaatsgevonden;
- op basis van de regionale bodemkwaliteitskaart van de gemeenten Brunssum, Kerkrade en Landgraaf (d.d. maart 2013) is de locatie gelegen binnen bodemkwaliteitszone 1 voor de bovengrond en zone 3 voor de ondergrond. Op basis van de ontgravingskaarten betreft de te verwachten kwaliteit van de bovengrond in dit gebied kwaliteit 'wonen' en die van de ondergrond kwaliteit 'achtergrondwaarde' (AW2000);
- In de grond wordt geen (noemenswaardige) verontreiniging met chemische stoffen verwacht. Het grondwater bevindt zich op grote diepte waardoor de kwaliteit van het grondwater niet van invloed is op de locatie;
- Ten behoeve van de voorgenomen sloop zijn reeds asbestinventarisaties uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat in de appartementencomplexen diverse asbesthoudende materialen zijn toegepast.
- In 1983/1984 is de asbesthoudende riolering in de appartementencomplexen vervangen. Om te beoordelen of de rioleringen ook buiten de flats zijn vervangen zijn deze, tijdens de laatste asbestinventarisatie, op de locaties waar ze naar buiten lopen gedeeltelijk vrijgegraven. Bij alle drie de flats is toen asbesthoudend materiaal (hechtgebonden chrysotiel 10-15%) in de bodem aangetroffen (zowel restanten buis als restanten vlakke plaat). Om vast te stellen hoeveel hiervan in de bodem zit, dient een nader onderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd conform de NEN 5707.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek wordt voor de locatie in algemene zin uitgegaan van de strategie voor een 'onverdachte locatie' (ONV) en ter plaatse van de beklinkerde omliggende parkeerplaatsen voor de strategie 'verdachte locatie' (VED-HE) (in verband met mogelijke lekkage vanuit motorvoertuigen). Met betrekking tot asbest wordt vooralsnog uitgegaan van een 'verdachte' locatie voor de bodem rond de 3 appartementencomplexen (en dan met name bij de rioolaansluitingen). Verder zijn de riooltracés vanuit de drie appartementencomplexen naar de straten vooralsnog verdacht. Voor het overig deel van de locatie wordt vooralsnog uitgegaan van een 'asbest-onverdachte' locatie. Indien hier tijdens het uitvoeren bodemonderzoek asbestverdachte materialen (plaatjes, puin etc.) worden aangetroffen, dient de hypothese te worden aangepast.

#### *4.2.3 Verkennend bodemonderzoek en nader asbestonderzoek westelijk deel plangebied*

Gezien de resultaten van het hiervoor beschreven vooronderzoek en een uitgevoerde asbestinventarisatie in het westelijk deel van het plangebied is door Geonius aanvullend onderzoek uitgevoerd (MB160024.R02 ) naar de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem. Als gevolg van de resultaten van het nader onderzoek naar asbest in de bodem is ook een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd, vooruitlopend op een bodemsanering conform BUS (Besluit uniforme saneringen). Het onderzoeksrapport is als bijlage opgenomen bij de toelichting.

Voor de rioolaansluitingen van de bestaande woongebouwen geldt dat ter plaatse van de Spiessstraat in een tweetal proefsleuven asbest voorkomt in gehalten die de interventiewaarden overschrijden. De verontreiniging komt voor tot respectievelijk 80 cm- maaiveld en 90 cm- maaiveld met een oppervlakte van 4 m<sup>2</sup> per spot. De omvang van de asbestverontreiniging bedraagt respectievelijk ca. 3,2 en ca. 3,6 m<sup>3</sup>. Ter plaatse van de Prinses Irenestraat bevat de bovengrond van één proefsleuf en de ondergrond van één proefsleuf gehalten aan asbest die de interventiewaarde overschrijden. De verontreinigingen komen voor van respectievelijk 0 – 50 cm- maaiveld en van 50 tot 100 cm- maaiveld. Beide spots hebben een omvang van ca. 2 m<sup>3</sup> per spot. Ter plaatse van de Poykstraat bevat de bovengrond van één proefsleuf en de ondergrond van twee proefsleuven gehalten aan asbest die de interventiewaarde overschrijden. De verontreinigingen komen voor van respectievelijk 50 – 100 cm- maaiveld en van 0 tot 50 cm- maaiveld. De 3 spots hebben een omvang van ca. 2 m<sup>3</sup> per spot.

In de onderzochte bodem van het rond de woongebouwen gelegen terrein is plaatselijk asbest aangetroffen, maar de gehalten overschrijden de interventiewaarde echter niet. De gehalten geven geen aanleiding tot aanvullende maatregelen.

De verontreinigingen zijn vermoedelijk ontstaan in 1983 of 1984 of eerder. Er is geen sprake van een zorgplicht ex artikel 13 Wet bodembescherming. Alleen gehalten boven de interventiewaarde dienen te worden verwijderd c.q. gesaneerd met het oog op de herontwikkeling van de locatie. Middels het gelijktijdig uitgevoerde verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 is vastgesteld dat geen significante verontreinigingen aanwezig zijn van parameters anders dan asbest.

Geonius adviseert een BUS-procedure te doorlopen om de verontreinigingen met asbest te saneren, voorafgaand aan de herontwikkeling van de locatie. Een en ander is inmiddels ook uitgevoerd in samenhang met de sloop van de woongebouwen. Op dit punt is geen sprake van belemmeringen voor het planvoornemen.

#### *4.2.4 Onderzoeken oostelijk deel plangebied*

In het oostelijk deel van het plangebied, aan de Nassastraat/Colenstraat was in het verleden een schoolgebouw aanwezig. Voorafgaand aan de sloop van de school is de bodem onderzocht.

Door Royal Haskoning is op 5 januari 2006 een beperkt bodemonderzoek uitgevoerd, dat enkele lichte verontreinigingen aan het licht heeft gebracht. Na de sloop van het schoolgebouw, ontgraving en egalisatie is de bodem van de locatie geheel opnieuw onderzocht door Grontmij te Roermond op 19 december 2006. Ook hierbij kwamen alleen enkele lichte verontreinigingen aan het licht. Tijdens een maaiveldinspectie en het veldwerk is door de onderzoeker geen asbest-verdacht materiaal aangetroffen.

Op basis van de regionale bodemkwaliteitskaart van de gemeenten Brunssum, Kerkrade en Landgraaf (d.d. maart 2013) is de locatie gelegen binnen bodemkwaliteitszone 1 voor de bovengrond en zone 3 voor de ondergrond. Op basis van de ontgravingskaarten betreft de te verwachten kwaliteit van de bovengrond in dit gebied kwaliteit 'wonen' en die van de ondergrond kwaliteit 'achtergrondwaarde' (AW2000). Gezien het voorgaande wordt in de grond geen (noemenswaardige) verontreiniging met chemische stoffen verwacht. Het grondwater bevindt zich op grote diepte waardoor de kwaliteit van het grondwater niet van invloed is op de locatie;

Op basis van de hiervoor bedoelde onderzoeken kan worden gesteld dat de bovengrond van de locatie licht is verontreinigd. Er is geen sterke bodemverontreiniging te verwachten die een belemmering voor nieuwbouw van grondgebonden woningen zou vormen. De locatie is in 2007 geschikt verklaart voor de functie "wonen met tuin". De bodemonderzoeken zijn echter ouder dan 5 jaar en uitgevoerd voordat een benodigde Kwalibo-erkenning bestond (2008). Er dient bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen dus een nieuw bodemonderzoek van het perceel te worden ingediend. Vooralsnog kan echter worden gesteld dat de uitvoerbaarheid van het plan gezien deze resultaten uitvoerbaar is.

#### *4.2.5 Mijnbouwverleden*

Kerkrade heeft een rijk mijnbouwverleden. Aangezien dit op maaiveldniveau tot verzakkingen kan leiden is door de firma Heitfeld – Schetelig GmbH (IHS) onderzocht in hoeverre dit gevolgen kan hebben voor het planvoornemen. Voor het oostelijk deel van het plangebied is vastgesteld dat er voor het onderzoeksgebied geen toekomstige werking te verwachten is naar aanleiding van voormalige mijnbouwwerkzaamheden. Wel worden enkele aanbevelingen gedaan voor de verdere technische uitwerking van het plan:

- onderzoek te verrichten naar de gedocumenteerde (in het verleden op kaart ingetekende) drempels in het kader van het bouwtechnisch grondonderzoek. Extra sonderingen zijn uitgevoerd, geen afwijkingen aangetroffen.

- Aangaande het mogelijk vrijkomen van gas wordt aanbevolen om tijdens bodemwerkzaamheden zoals sonderingen, boringen ed. die reiken tot aan de lagen van de Rupel-Formatie, middels gasmeetapparatuur, gasmetingen (CH<sub>4</sub>, CO<sub>2</sub>, O<sub>2</sub>) uit te voeren in regelmatige afstanden. Bij opvallende zaken dienen de werkzaamheden gestaakt te worden en een mijnbouwkundig expert in te schakelen. De Rupel-formatie is een bodemlaag op een bepaalde diepte.

Voor het westelijk deel van het plangebied is geconcludeerd dat voor het onderzoeksgebied ook geen toekomstige uitwerking is te verwachten vanwege de voormalige mijnbouwactiviteiten. Wel wordt geadviseerd om onderzoek te verrichten naar de gedocumenteerde (in het verleden op kaart ingetekende) drempels in het kader van het bouwtechnisch grondonderzoek. Er is een geotechnisch onderzoek uitgevoerd en op de plekken van de drempels is de sonderingsdichtheid hoger gekozen. Hier zijn echter geen voor de bouw afwijkende zaken aangetroffen.

Gezien het voorgaande zijn er vanwege de voormalige mijnbouwactiviteiten binnen de gemeente geen belemmeringen te verwachten voor onderhavig planvoornemen.

## 4.3 Geluid

### 4.3.1 Wettelijk kader

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voornoemde geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

### 4.3.2 Wegverkeerslawaaï

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of een herziening daarvan dient op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek naar verkeerslawaaï te worden ingesteld. Hierbij moeten de in de wet aangegeven, binnen de zones langs de wegen geldende, waarden in acht worden genomen. Alle wegen hebben een geluidzone, met uitzondering van wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige bebouwing binnen de wettelijke geluidzones dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt. Ook in geval van de aanleg van een nieuwe weg of een reconstructie van een weg dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Voor de wegen binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur of zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Voor deze wegen geldt geen geluidzone. Wel dient in het kader van het criterium goede ruimtelijke ordening te worden nagegaan of ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon-en leefklimaat. Gezien de relatief lage verkeersintensiteiten, de afstand tussen de beoogde locatie van de woningen en de aangrenzende wegen en de karakteristieke gevelwering bij moderne bouw anno

2016 kan redelijkerwijs worden gesteld dat in de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Bovendien dient er bij de verdere uitwerking van de bouwplannen op grond van het Bouwbesluit 2012 voor te worden gezorgd dat het binnenniveau niet meer dan 33 dB bedraagt. Ook via het Bouwbesluit 2012 wordt zodoende geborgd dat in de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Conclusie*

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk voor het plangebied.

#### *4.3.3 Industrielawaai*

De Wet geluidhinder voorziet in zonering van industrieterreinen waarop zogenaamde grote lawaaimakers kunnen worden gevestigd om te voorzien in een ruimtelijke scheiding tussen deze industrieterreinen enerzijds en woningen en andere voor geluid gevoelige bestemmingen anderzijds. Een rond een in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein vastgestelde zone dient te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Indien een nieuw bestemmingsplan voorziet in vestigingsmogelijkheden voor inrichtingen die de vaststelling van een dergelijke zone vereisen, dan dient de betreffende zone gelijktijdig daarmee te worden vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan.

Onderhavig plangebied maakt geen onderdeel uit van een gezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. Daarnaast is het plangebied ook niet gelegen binnen een zone van een gezoneerd industrieterrein.

#### *Conclusie*

Het aspect Industrielawaai vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

### **4.4 Luchtkwaliteit**

#### *4.4.1 Wettelijk kader*

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Nederland kan vooralsnog niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij

3% van de grenswaarde van een stof. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan indien de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

#### *4.4.2 Niet in betekenende mate*

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium  $\geq$  1.500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg en  $\geq$  3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkwaardige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de totale ontwikkeling van het planvoornemen (30 woningen) onder de grens van 1.500 woningen blijft. Daarnaast daalt met het planvoornemen het aantal woningen met minimaal 74 woningen. De verkeersaantrekkende werking neemt daarmee af. Dit betekent dat op basis van het besluit luchtkwaliteit het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Het is dan ook niet noodzakelijk om een onderzoek uit te voeren naar de gevolgen van het planvoornemen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

#### *4.4.3 Gevoelige bestemmingen*

Het bestemmingsplan voorziet niet in mogelijkheden voor nieuwe gevoelige bestemmingen binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

### **4.5 Externe veiligheid**

#### *4.5.1 Algemeen*

Het bevoegd gezag dient bij ruimtelijke planvorming rekening te houden met het aspect externe veiligheid. Hierbij dient te worden onderzocht in hoeverre er sprake is van aanvaardbare dan wel onaanvaardbare risico's voor de diverse bestemmingen binnen het plangebied. De aandacht gaat hierbij uit naar het plaatsgebonden risico waarvoor een harde norm geldt, als ook naar het groepsrisico waarvoor een zogenaamde oriëntatiewaarde geldt. Indien binnen of in de nabijheid van een plangebied risicodragende activiteiten plaatsvinden is een nader onderzoek noodzakelijk. Een nader onderzoek heeft betrekking op zowel stationaire objecten (bedrijven) als ook op dynamische objecten (transport gevaarlijke stoffen). Voor onderhavig plangebied is voor beide aspecten nader onderzocht in hoeverre er een onacceptabele overschrijding van risiconormen aan de orde is.

#### *4.5.2 Onderzoek*

Het bestemmingsplan Erensteinerveld beoogt een herstructurering woningbouw mogelijk te maken. Hiervoor worden 104 woningen gesloopt in de Spiestraat/Poyckstraat. Voor wat betreft de Nassaustraat heeft reeds sloop plaatsgevonden van een basisschool. Voor beide

locaties is een bestemmingsplanherziening vereist. In het kader van de externe veiligheid heeft een nader onderzoek plaatsgevonden naar mogelijke risicobronnen.

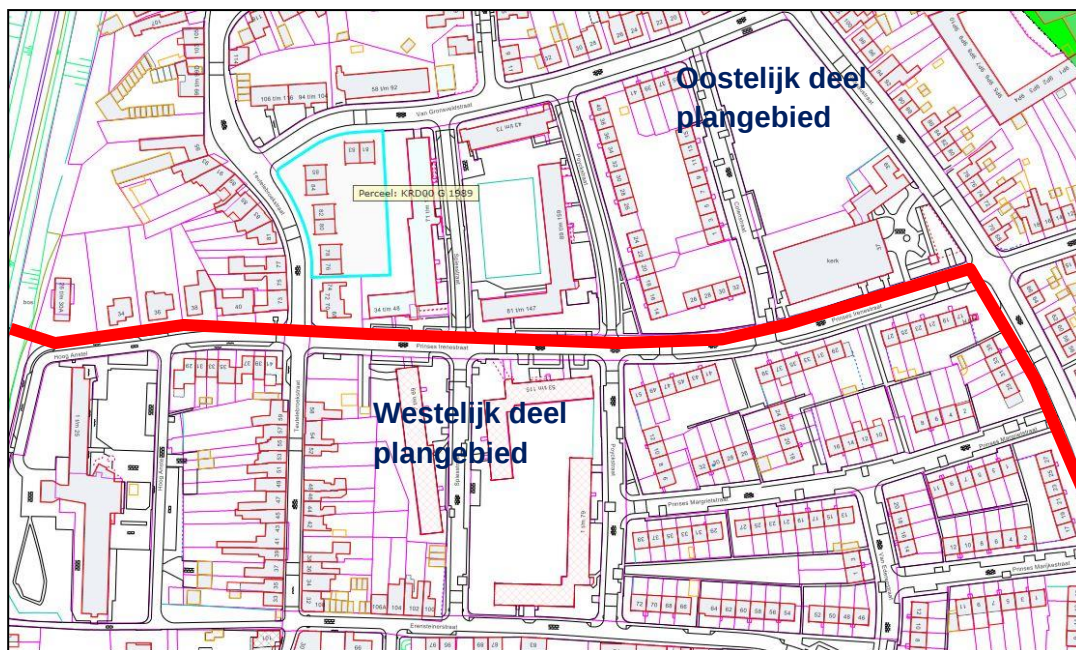
In de nabijheid van beide plangebieden is een hogedruk aardgasleiding gelegen. Overige risicobronnen zijn in de nabijheid van het plangebied niet aangetroffen. Het tracé van de aardgasleiding verloopt door de Prinses Irenestraat (zie navolgende situatieschets).

#### *Toetsing Plaatsgebonden Risico PR*

Voor de aanwezige aardgasleiding is geen risicozone voor het plaatsgebonden risico vastgesteld. In dit kader vormt de aanwezige aardgasleiding geen belemmering voor de geplande woningbouw.

#### *Toetsing Groepsrisico GR*

Voor wat betreft groepsrisico hogedruk aardgasleiding dient op grond van het Besluit Buisleidingen Externe Veiligheid een nadere toetsing plaats te vinden indien er sprake is van een toename in het groepsrisico. In onderhavige situatie is er sprake van een afname van het aantal woningen namelijk 104 woningen worden gesloopt en over 2 locaties verdeeld worden er 30 terug gebouwd.



*Situatieschets risicobronnen – ligging gasleiding*

Aangezien er dus sprake is van een afname groepsrisico behoeft er geen verdere verantwoording plaats te vinden. Wel dient op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen een belemmeringenstrook van 5 m aan weerszijden van de leiding te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 4.6 Waterparagraaf

### 4.6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen om een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets gebruikt om de beoogde gebruiksfuncties en waterbelangen op elkaar af te stemmen.

### 4.6.2 Beleid waterschap

Uitgangspunten van het waterschap Roer en Overmaas met betrekking tot het waterbeheer zijn onder andere:

- het zorgdragen voor de veiligheid en bescherming tegen overstromingen en wateroverlast;
- de watersysteembenadering: de natuurlijke en samenhangende kringloop tussen atmosfeer, omgeving, bodemsysteem en oppervlaktewateren;
- de waterketenbenadering: de kringloop tussen waterwinning, menselijk gebruik en lozing van water;
- de voorkeursvolgorde: vasthouden, bergen, afvoeren;
- de voorkeursvolgorde: schoonhouden, scheiden, schoonmaken;
- ruimte voor water, waarbij voor maatregelen ruimtelijke oplossingen worden gezocht;
- het meenemen van water als mede-ordenend principe in ruimtelijke plannen (inclusief de watertoets);
- duurzaam stedelijk waterbeheer.

### 4.6.3 Waterhuishoudkundige situatie

Binnen het plangebied is in de huidige situatie geen oppervlaktewater aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een beschermingszone, zoals bijvoorbeeld een grondwaterbeschermingsgebied.

Op beide locaties binnen het plangebied wordt alleen het vuilwater nog op het aanwezige gemengde rioolstelsel aangesloten. Dat zijn beduidend minder woningen dan in het verleden. Er zijn geen afvoerproblemen bekend uit verleden zodat bij normale omstandigheden de woningen zondermeer aan het rioolstelsel kunnen worden aangesloten.

Het grondwater ligt op beide locaties dieper dan 5 meter. Er zijn geen gevallen uit het verleden bekend dat er problemen zijn met grondwater. De te bouwen woningen hebben van grondwater geen overlast te verwachten. Anderzijds zal door de vermindering van het huidige verharde openbare gebied naar een meer groen onverhard gebied, een groot gedeelte van de neerslag in de bodem kunnen infiltreren wat weer gunstig is voor het bronnengebied in het Stadspark.

Het plangebied zelf is niet gevoelig voor wateroverlast. Echter in de Erensteinerstraat (het laagste gedeelte in de wijk) ten zuiden van de locatie Spiessstraat/Poyckstraat komt bij zware buien wateroverlast voor. In de groenzone's binnen het plangebied, zoals aangegeven in het stedenbouwkundig plan (zie hoofdstuk 3) worden waterpartijen ingericht om het water bufferen.

#### *4.6.4 Invloed van het planvoornemen*

Als gevolg van het planvoornemen worden een drietal complexen met gestapelde woningen gesloopt. In een eerder stadium is reeds een schoolgebouw gesloopt. In de nieuwe situatie worden 30 woningen gebouwd. Het hemelwater zal worden afgekoppeld en binnen het plangebied worden opgevangen en geïnfiltreerd in waterpartijen.

Aan de Colenstraat wordt voorzien in een waterpartij met een capaciteit van ca 150 m<sup>3</sup>. De opgave bij de beoogde 12 woningen in dit plandeel bedraagt 12 woningen \* 100m<sup>2</sup> \* 30 mm = 36 m<sup>3</sup>. De capaciteit van de waterpartij is daarom ruim voldoende.

Ook aan de Spiestraat is een waterpartij voorzien die in eerste instantie is bedoeld om het regenwater van de nieuw te bouwen woningen te bufferen. Gelet op de huidige wateroverlast in de naast gelegen Erensteinerstraat zal deze vijver echter een zodanige inhoud krijgen dat het water van de omliggende straten hier ook gebufferd kan worden. Gezien het planvoornemen is een minimale capaciteit nodig van 54 m<sup>3</sup> (18 woningen \* 100m<sup>2</sup> \* 30 mm). Om invulling te kunnen geven aan de buffering van regenwater dat afkomstig is van omliggende straten is ca 165m<sup>3</sup> aan extra capaciteit nodig. In totaal bedraagt de opgave daarmee ca 220 m<sup>3</sup>. De beschikbare ruimte voor deze waterpartij is: 400 m<sup>2</sup>, waardoor ruimschoots kan worden voorzien in de benodigde capaciteit.

#### *4.6.5 Wateradvies*

Het plan voldoet aan de uitgangspunten aan de uitgangspunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer en aan de richtlijnen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Het Waterschap Limburg heeft in het kader van de wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening laten weten in te kunnen stemmen met het plan.

### **4.7 Ecologie**

#### *4.7.1 Wettelijk kader*

In de Wet natuurbescherming is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent dat op voorhand moet worden onderzocht of het plan van invloed is op dergelijke soorten en of redelijkerwijs niet reeds kan worden gesteld dat een eventuele benodigde ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet kan worden verkregen.

Ook dient rekening te worden gehouden met gebieden die worden beschermd via de Wet natuurbescherming, waarin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden zijn opgenomen als Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan een plan van invloed zijn op het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

#### 4.7.2 Soortenbescherming

##### *Westelijk deel plangebied*

Het plangebied was tot voor kort hoofdzakelijk in gebruik voor woondoeleinden en groenvoorzieningen. Gezien de beoogde ontwikkelingen was voor de sloop van de oude woningen niet op voorhand uit te sluiten dat binnen het plangebied beschermde soorten aanwezig waren die door de uitwerking van de gebiedsvisie zullen worden verstoord. Om vooraf duidelijkheid te verkrijgen over de aanwezigheid van beschermde soorten en de eventuele noodzaak van en mogelijkheden om ontheffing te verkrijgen bleek het noodzakelijk een verkennend onderzoek uit te voeren in de vorm van een quickscan. De quickscan flora en fauna is uitgevoerd door Faunaconsult (5 februari 2016) en is volledigheidshalve als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieruit volgt dat de gemetselde gevels van de gebouwen mogelijk zomer-, kraam-, winter- en/of paarverblijven bevatten van de ruige dwergvleermuis, laatvlieger en/of gewone dwergvleermuis.

De sloop van de woningen zou daarom kunnen leiden tot vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Vervolgens is daarom een aanvullend onderzoek uitgevoerd door Faunaconsult (13 september 2016) dat volledigheidshalve ook is toegevoegd aan de deze toelichting. In het onderzoeksgebied zijn een drietal zomerverblijven van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Verder werden tijdens het onderzoek alleen gewone dwergvleermuizen en tweemaal een ruige dwergvleermuis waargenomen. De laatstgenoemde soort had echter geen link met het onderzoeksgebied.

Op basis van deze resultaten zijn mitigerende maatregelen getroffen door het plaatsen van een twaalfstal houtbetonnen vleermuiskasten, verdeeld over 4 locaties, tegen de gevels van gebouwen in de directe omgeving van het plangebied, op circa 6 meter hoogte en uit de buurt van kunstlicht. Verder is bij de sloop van de woningen een aangepaste werkwijze gehanteerd. Zodoende is voorkomen dat er vleermuizen tijdens de sloopwerkzaamheden aanwezig waren. Sterfte en noemenswaardige verstoring is zo voorkomen en de functionaliteit van het bestaande leefgebied van de gewone dwergvleermuis is behouden gebleven.

Inmiddels zijn de woningen dus gesloopt. Het braakliggende terrein wordt sindsdien zodanig onderhouden dat zich hier geen nieuwe beschermde soorten zullen vestigen voor de start van de bouw.

##### *Oostelijk deel plangebied*

Op deze locatie is geen bebouwing meer aanwezig. De voormalige school is jaren geleden reeds gesloopt en momenteel bestaat dit deel van het plangebied dat intensief wordt gemaaid. De aanwezigheid van beschermde soorten kan daarom worden uitgesloten. In het noordwestelijk deel van het plangebied zijn nog enkele bomen aanwezig. Deze woningen staan niet op locaties waarop woningbouw is voorzien, maar zijn en blijven onderdeel van openbare groenvoorzieningen. Mocht op enig moment het voornemen bestaan de bomen te kappen, dan zal op dat moment moeten worden onderzocht of geen beschermde soorten aanwezig zijn en of daardoor geen overtredingen van de Wet natuurbescherming ontstaan.

#### 4.7.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op Duits grondgebied gelegen op circa 3 kilometer afstand. Het betreft het gebied 'Wurmtal nördlicher Herzogenrath'. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen, de afstand tot voornoemde gebieden en het gebruik van de tussenliggende gronden, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de planvorming geen (significant) negatieve effecten zal hebben op dit of enig ander Natura 2000-gebied. Een verdere beoordeling van de invloed van het planvoornemen op deze gebieden kan derhalve redelijkerwijs achterwege blijven.

### 4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

#### 4.8.1 Toetsingskader

Ingevolge het Besluit m.e.r. wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

De toetsing in het kader van de vormvrije-m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- kenmerken van het project;
- omvang van het project;
- cumulatie met andere projecten;
- gebruik van natuurlijke grondstoffen;
- productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën.
- plaats van het project:
  - bestaand grondgebruik;
  - relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
  - het opnamevermogen van het natuurlijk milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit al worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang;
- kenmerken van het potentiële effect:
  - bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
  - grensoverschrijdend karakter van het effect;
  - waarschijnlijkheid van het effect;
  - duur, frequentie en de onomkeerbaarheid van het effect.

#### *4.8.2 Conclusie*

Het plangebied is niet gelegen binnen kwetsbaar of waardevol gebied en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Gezien de afstand van deze locatie tot het Natura-2000 gebied en de aard van beoogde ingrepen kan gesteld worden dat er geen effecten op kwalificerende habitats zullen optreden door de herontwikkeling van het gebied.

De gemeenteraad heeft in juli 2018, op basis van de daarvoor opgestelde aanmeldnotitie, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan besloten geen milieu-effectrapport op te (laten) stellen.

### **4.9 Archeologie**

#### *4.9.1 Wettelijk kader*

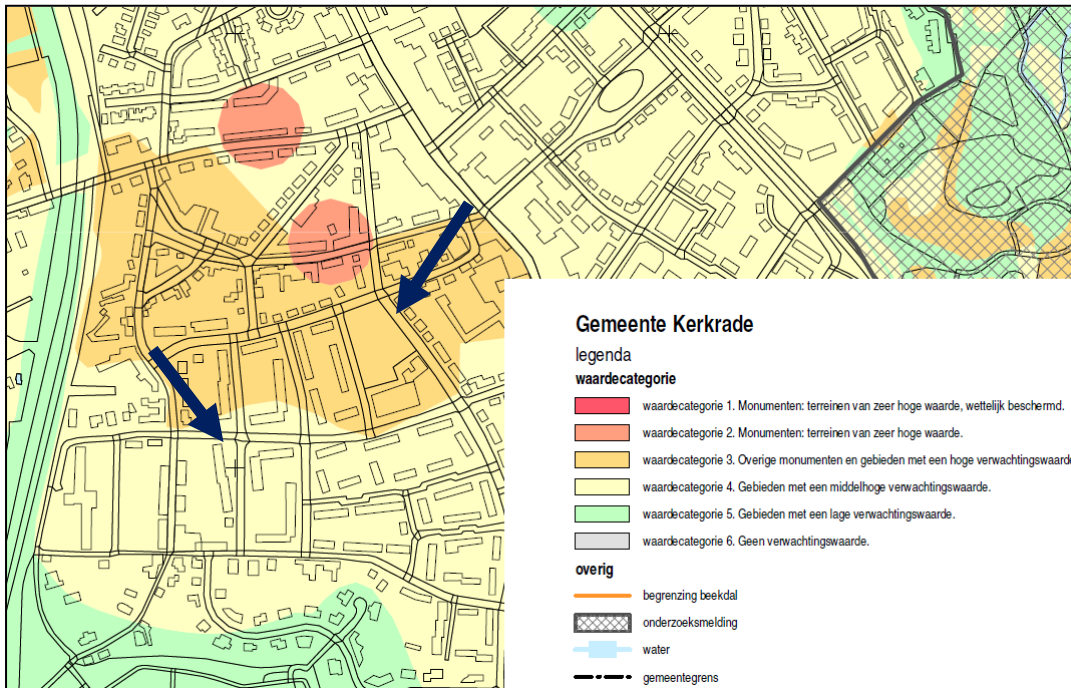
Op 16 januari 1992 is te Valletta het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed tot stand gekomen (Verdrag van Malta). Op nationaal niveau is dit verdrag vervolgens vertaald, met name door de Monumentenwet 1988 te herzien. De wijzigingswet die daarin heeft voorzien, de zogenaamde Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wamz is gestoeld op dezelfde uitgangspunten als het Verdrag van Malta (primair een behoud van archeologische resten in de bodem (in situ), vroegtijdig rekening houden met het aspect archeologie bij ruimtelijke ontwikkelingen en het principe de 'verstoorder betaalt'). Als gevolg van de herziene Monumentenwet 1988 hebben gemeenten een kerntaak bij de uitvoering van de archeologische monumentenzorg. Archeologie is een verplicht onderdeel geworden van ieder bestemmingsplan. Hiermee is archeologie voortaan een onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijk beleid.

Bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij afwijkingen op bestaande plannen, dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden er in de bodem verwacht worden en hoe men met deze waarden om zal gaan. Op basis hiervan kunnen gemeenten bij de verlening van omgevingsvergunningen eisen stellen met betrekking tot het aspect archeologie.

#### *4.9.2 Archeologische verwachtings- en beleidskaart*

Voor de regio Parkstad Limburg is een archeologische verwachtingskaart opgesteld, welke door de raad van de gemeente Kerkrade is vastgesteld op 26 juni 2013.

Voor het oostelijk deel van het plangebied geldt op grond van die kaart een hoge verwachtingswaarde. Voor het westelijk deel geldt een middelhoge verwachtingswaarde. Blijkens de beslistabel die bij de kaart hoort, is in het plangebied archeologisch onderzoek nodig indien de verstoringsdiepte van de noodzakelijke bodemingreep meer dan 40 centimeter beneden het huidige maaiveld bedraagt en afhankelijk van de archeologische waarde de oppervlakte van de bodemingreep meer bedraagt dan respectievelijk 250 m<sup>2</sup> (hoog) 2.500 m<sup>2</sup> (middelhoog).



*Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidskaart Limburg*

#### *Westelijk deel plangebied*

Bodemingrepen zijn noodzakelijk in verband met de sloop van de bestaande bebouwing, de realisatie van eventuele nieuwe bebouwing en eventuele aanlegwerkzaamheden. Aangezien echter – afgezien van de sloopwerkzaamheden – nog niet exact duidelijk is hoe en waar deze bodemingrepen zullen plaatsvinden, is het uitvoeren van een onderzoek in dit stadium niet opportuun. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden wordt voor dit plandeel daarom voorzien in een dubbelbestemming ten behoeve van archeologie, waarin is voorzien in vergunningstelsels voor (bouw)werken en werkzaamheden die deze waarden mogelijk kunnen verstoren, afgestemd op de toegekende archeologische waarde en het gemeentelijk archeologiebeleid.

#### *Oostelijk deel plangebied*

Gezien het gemeentelijk archeologiebeleid als hiervoor beschreven is op deze locatie onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer. Een oppervlakte die zeker wordt overschreden als gevolg van het beoogde bouwplan. Daarom is voor deze locatie wel al archeologisch onderzoek uitgevoerd door Geonius in de vorm van een bureauonderzoek en een IVO verkennende vorm (MA170006.008), dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat vanwege de aftopping van de bodem onduidelijk is in welke mate eventuele archeologische waarden zijn aangetast. Vrijwel zeker zullen dieper ingegraven sporen bewaard zijn gebleven. Voor het centrale deel wordt verwacht dat de sporen nog grotendeels intact zullen zijn. Omdat (nog) niet bekend is of zich binnen het plangebied nog archeologische resten bevinden, maar de kans daarop hoog ingeschat wordt, wordt nader onderzoek aanbevolen in de vorm van proefsleuven (IVO protocol proefsleu-

ven). Aan de hand daarvan kan dan worden bepaald of dan nog vervolgonderzoek nodig is.

#### **4.10 Cultuurhistorie**

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Limburg zijn ten aanzien van de historische geografie de cultuurhistorische elementen en het cultuurlandschap weergegeven. Het plangebied is gelegen in een gebied waar geen sprake is van cultuurhistorische waarden. Binnen het plangebied zijn geen Rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook worden er geen historische patronen of elementen verstoord door het planvoornemen. Met het planvoornemen komen derhalve geen cultuurhistorische waarden in het gedrang.

#### **4.11 Verkeer en parkeren**

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 30 levensloopbestendige woningen. Hiervoor wordt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning gehanteerd, hetgeen neerkomt op een totaal van  $(30 \times 1,7 =) 51$  parkeerplaatsen. Middels het planvoornemen neemt het aantal woningen af van 104 woningen naar maximaal 30 woningen. Het aantal woningen neemt per saldo daarom sterk af. De woningvoorraad daalt immers met minimaal 74 woningen. Toch worden in de nieuwe situatie extra parkeerplaatsen aangelegd (zie hoofdstuk 3), waarmee de parkeerbehoefte wordt opgevangen.

#### **4.12 Overige belemmeringen en zones**

Het plangebied overlapt voor een klein deel met de zakelijk recht-zone van een hogedruk aardegastransportleiding die is gelegen onder de Prinses Irenestraat. Derhalve wordt een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen ter bescherming van de leiding tegen bodemingrepen. Voor bodemingrepen en bouwactiviteiten die van invloed kunnen zijn op de werking van leiding is op grond daarvan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werken of werkzaamheden nodig (voorheen: aanlegvergunning).

## 5 Juridische paragraaf

### 5.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

### 5.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding (kaart) en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting, die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels. Een bestemmingsplan kan ook bijlagen bevatten. Indien de bijlagen een relatie hebben met de regels worden ze opgenomen als bijlage bij de regels, zoals bijvoorbeeld een Staat van bedrijfsactiviteiten. Indien de bijlagen bijdragen aan de onderbouwing c.q. motivatie van het plan worden ze opgenomen als bijlage bij de toelichting, zoals rapporten van onderzoeken die ten behoeve van het plan zijn uitgevoerd.

### 5.3 Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan is voldaan aan het bepaalde in de Wro, Bro en de Rsro. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaarden en plansystematiek. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

### 5.4 Regels

De regels zijn conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) opgebouwd en bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1). Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels voor de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen, waarbij voor elke bestemming is voorzien in een apart artikel. Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het plangebied, dan wordt dat op de verbeelding aangegeven door middel van een zogenoemde gebiedsaanduiding.

De bestemmingsregels zijn in beginsel steeds op dezelfde manier opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt is primair beschreven in de bestemmingsomschrijving. Eventuele aanvullingen of uitzonderingen zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels. De bouwregels bevatten de regels ten aanzien van de mogelijkheden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. Zowel ten aanzien van gebruik als bouwen geldt dat binnen een bepaalde marge kan worden voorzien in mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Deze mogelijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en 'Afwijken van de gebruiksregels'.

Voor zover gewenst kan in de regels voor een bestemming worden voorzien in een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden. Deze vergunningstelsels dienen dan veelal ter bescherming van binnen de bestemming voorkomende waarden of ter bescherming van bijvoorbeeld ondergrondse leidingen. Indien gewenst kan ook worden voorzien in een bevoegdheid om een bestemming geheel dan wel gedeeltelijk te wijzigen in een andere bestemming. Dergelijke bevoegdheden worden opgenomen onder het kopje 'Wijzigingsbevoegdheid'.

Naast voornoemde veel voorkomende onderdelen van bestemmingsregels kan worden voorzien in een vergunningstelsel voor het slopen van bebouwing en specifieke procedure-regels.

## **5.5 Artikelsgewijze toelichting**

Hierna volgt per bestemming een beschrijving van de opgenomen regels:

### *5.5.1 Bestemmingen*

#### *Groen*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen in de vorm van parken, plantsoenen, houtopstanden en groenstroken, water- en vijverpartijen, hondenuitlaatplaatsen, verhardingen ten behoeve van wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en wandelpaden, voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater en openbare nutsvoorzieningen.

Ten aanzien van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut geldt dat de bouwhoogte

en oppervlakte maximaal respectievelijk 3 meter en 25 m<sup>2</sup> mag bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, die maximaal 8 meter hoog mogen zijn.

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, antennes en vlaggenmasten.

Daarnaast kan middels een omgevingsvergunning onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van een groter(e) oppervlak en/of hoogte.

#### *Verkeer*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen (bestaande uit maximaal 2 rijstroken), voet- en fietspaden, verblijfsdoeleinden, parkeer- en stallingsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de oppervlakte van een gebouw niet meer mag bedragen dan 25 m<sup>2</sup>.

Ten aanzien van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut geldt dat de bouwhoogte en oppervlakte maximaal respectievelijk 3 meter en 25 m<sup>2</sup> mag bedragen, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en voor verlichting, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen.

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten en terreinafscheidingen.

Door middel van een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van een groter(e) oppervlak en/of bouwhoogte.

#### *Wonen*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en aan huis verbonden beroepen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals onder andere tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, verhardingen.

Voor het bouwen van woningen geldt dat woningen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van het op de verbeelding aangeduide bouwvlak, waarbij de voorgevel dient te zijn georiënteerd richting straat of plein. Daarnaast geldt dat uitsluitend eengezinswoningen mogen worden gebouwd. Het aantal woningen dat mag worden gebouwd per bouwvlak is aangegeven op de verbeelding. Het aangeduide bouwvlak mag volledig worden bebouwd en het maximaal aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 2, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding.

Ten aanzien van bijgebouwen geldt dat deze mogen worden opgericht, vrijstaand van, dan wel aangebouwd aan het hoofdgebouw, met dien verstande dat de bijgebouwen op minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd, de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen. Het

gezaamenlijk oppervlak van bijgebouwen mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 50% mag bedragen.

Voor bouwwerken ten dienste van het openbaar nut geldt dat de bouwhoogte en oppervlakte maximaal 3 meter, respectievelijk 25 m<sup>2</sup> mag bedragen, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en voor verlichting, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen.

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten en terreinafscheidingen.

Door middel van een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van de voorgevel, maatvoering, diepte, een groter bijgebouw, bouwwerken ten dienste van openbaar nut en terreinafscheidingen.

Daarnaast kan middels een omgevingsvergunning onder voorwaarden worden afgeweken van de gebruiksregels ten aanzien ambachtelijke c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten en bed- and breakfastvoorziening.

Woningsplitsing en woningomzetting is expliciet aangemerkt als strijdig gebruik.

#### *5.5.1 Dubbelbestemmingen*

##### *Leiding – Gas*

De voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, aanleg, instandhouding en onderhoud van de hogedruk aardgastransportleiding.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Middels een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van voornoemd bouwverbod om toch bebouwing toe te staan ingevolge de ter plaatse geldende enkelbestemming, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding.

##### *Waarde – Archeologie 3 en 4*

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Het bevoegd gezag heeft de bevoegdheid om voorwaarden aan omgevingsvergunningen te verbinden en een onderzoeksrapportage te verlangen. Om verstoring door andere werken- of werkzaamheden te voorkomen is een vergunningstelsel opgenomen voor werken, geen bouwwerk zijnde en voor werkzaamheden. Daarbij gelden de volgende ondergrenzen:

| <b>Bestemming</b>      | <b>Ondergrens oppervlakte ingreep</b> | <b>Ondergrens verstoringsdiepte ingreep</b> |
|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|
| Waarde – Archeologie 3 | > 250 m <sup>2</sup>                  | > 40 cm                                     |
| Waarde – Archeologie 4 | > 2.500 m <sup>2</sup>                | > 40 cm                                     |

De ondergrenzen ten aanzien van de oppervlakte en de verstoringsdiepte van de ingreep gelden cumulatief. Dat houdt in dat slechts beperkingen gelden indien beide ondergrenzen worden overschreden. Indien slechts één van beide ondergrenzen wordt overschreden gelden geen beperkingen.

## 6 Haalbaarheid

### 6.1 Economische haalbaarheid

#### 6.1.1 Kostenverhaal

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft. In welke gevallen kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan is eveneens vastgelegd in de Wro c.q. het Bro.

#### 6.1.2 Anterieure overeenkomst

De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Wro, danwel indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Tussen de gemeente Kerkrade en initiatiefnemer is reeds een anterieure overeenkomst getekend. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

#### 6.1.3 Planschade

##### *Wettelijk kader*

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Degenen die schade lijden door planologische wijzigingen krijgen de schade slechts vergoed voor zover deze niet binnen het normaal maatschappelijk risico valt. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager de schade die minder bedraagt dan 2% van de waarde van de onroerende zaak of het inkomen van aanvrager voorafgaand aan de planologische wijziging. Deze forfaitregeling geldt voor schade in de vorm van waardevermindering niet indien de planologische wijziging ziet op het eigen perceel van de benadeelde (zogenaamde 'directe' planschade)

##### *Conclusie planschaderisicoanalyse*

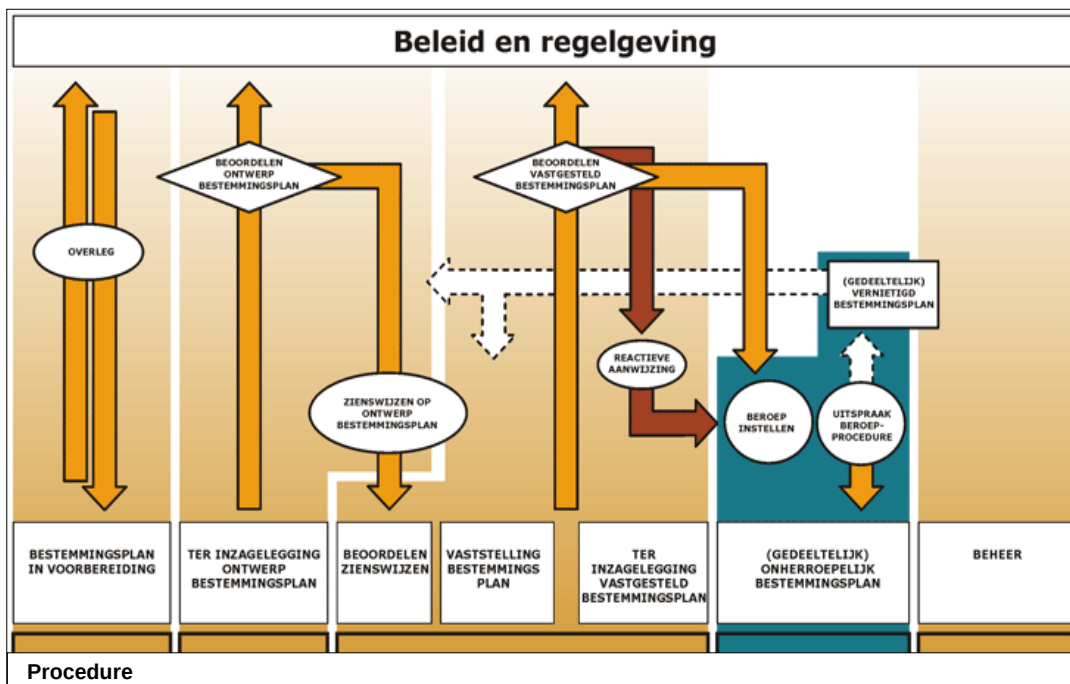
Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 30 levensloopbestendige woningen. Om uit te sluiten dat het plan tot dusdanige planschade leidt dat daardoor de uitvoerbaarheid van het plan in het geding komt is in een eerder stadium een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Uit de uitgevoerde planschaderisicoanalyse volgt dat er geen sprake zal zijn van op geld waardeerbaar planologisch nadeel voor de belanghebbenden als gevolg van het planvoornemen. Bovendien bleek uit de jurisprudentie destijds (stand van zaken eind 2016) dat er een percentage normaal maatschappelijk risico van 3,5% zou kunnen worden gehanteerd (als er al sprake zou zijn van planologisch nadeel). Inmiddels volgt uit vaste jurisprudentie dat dit percentage bij inbreiding, passend in de ruimtelijke structuur van een gebied

5% bedraagt. Hoewel het planvoornemen op onderdelen beperkt is gewijzigd, kan aan de hand van het voorgaande en de uitgevoerde planschaderisicoanalyse worden gesteld dat het aspect planschade de economische uitvoerbaarheid van het plan niet bedreigt.

## **6.2 De maatschappelijke haalbaarheid**

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 30 levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt zowel kwantitatief als kwalitatief voorzien in de huidige woningbehoefte. Het plan wordt gerealiseerd in een gebied met overwegend een woonfunctie en uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat het plan ter plaatse goed inpasbaar is.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.



## 7 De procedure

### 7.1 De te volgen procedure

Een bestemmingsplan doorloopt in beginsel de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
  - Vooroverleg met instanties
  - Watertoets
- b. Ontwerp:
  - 1<sup>e</sup> ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
  - Vaststelling door de Raad
  - 2<sup>e</sup> ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
  - Mogelijkheid reactieve aanwijzing
- d. Beroep:
  - Beroep bij Raad van State
  - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan

### 7.2 Het vooroverleg met instanties

Een voorontwerp van dit bestemmingsplan is op 5 maart 2018 aangeboden aan de betrokken instanties, in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding daarvan zijn geen opmerkingen en/of adviezen ontvangen.

### 7.3 Ontwerp-bestemmingsplan

Met ingang van 17 juli 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon door eenieder een zienswijze kenbaar worden gemaakt. Gedurende deze termijn zijn echter geen (inhoudelijke) zienswijzen ontvangen. De provincie Limburg en het Waterschap Limburg hebben wel in een reactie laten weten geen aanleiding te zien een (inhoudelijke) zienswijze kenbaar te maken.