

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 15 december 2010 is het bestemmingsplan "Kerkrade Noord" vastgesteld. In artikel 12 van dit bestemmingsplan wordt de bestemming Wonen nader uitgewerkt. Voor sommige gebieden binnen het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van artikel 12.8.2. (Wro-zone wijzigingsgebied 2) zijn burgemeester en wethouders bevoegd om ter plaatse van de aanduiding Wro-zone wijzigingsgebied 2 de situering en maatvoering van de ter plaatse gelegen bouwvlakken te wijzigen, mits deze bevoegdheid alleen wordt toegepast in het kader van de uitvoering van de herstructurering en met inachtneming van de overige bouwregels.

Voor een drietal percelen welke gelegen zijn aan de Van Meertenstraat, Henckensstraat / Terheidenstraat is woningcorporatie Wonen Limburg (gevestigd te Roermond) voornemens om 23 nieuwe woningen te realiseren. De onderhavige woningbouwplannen passen binnen het bestaande herstructureringsbeleid van de gemeente (Regionale woningbouwprogrammering).

Indien tot wijziging van het bestemmingsplan wordt overgegaan, dient te worden aangetoond dat de onderscheiden milieuaspecten (zoals bodem, geluid, lucht alsmede de watertoets) geen belemmering opleveren, c.q. dat de geldende normen niet worden overschreden; dat afwijking of wijziging uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is; dat in voorkomend geval grenswaardenprocedures succesvol zijn doorlopen en/of afscherpende voorzieningen/mitigerende maatregelen zullen worden getroffen. Deze milieuaspecten worden in hoofdstuk 2 aan de orde gesteld alsmede het onderdeel archeologie.

Hoofdstuk 2 Afstemming met andere relevante wetgeving

Bodem

Uit een ter zake verricht historisch onderzoek blijkt dat op de locaties voor zover bekend geen bedrijfsmatige activiteiten hebben plaatsgevonden. Ook zijn er geen ondergrondse brandstoftanks binnen de locaties bekend. De locaties zijn allen onverdacht. Vanwege resten van slooppuin op de locaties dient de veldwerker extra aandacht voor de aanwezigheid van asbestverdachte materialen te hebben. Op grond van de ligging van de locaties, in een van oudsher stedelijk gebied, kan enige mate van diffuse verontreiniging niet worden uitgesloten. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd.

Wet geluidhinder

De geprojecteerde woningen aan de van Meertenstraat, Henckensstraat en de Holtskuijenstraat liggen binnens de geluidzone van de Kerkraderstraat. Omdat de gevelbelastingen van deze woningen echter niet hoger zijn dan 48 dB is het niet noodzakelijk dat hogere grenswaarden worden vastgesteld.

Luchtkwaliteit

De wijziging van het bestemmingsplan is dermate klein van omvang zodat er geen invloed is op de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

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. Een nader onderzoek heeft betrekking op zowel stationaire objecten (bedrijven) als ook op dynamische objecten (transport gevaarlijke stoffen).

Voor onderhavig plangebied is nader onderzocht in hoeverre er mogelijke risico's aan de orde zijn. Blijkens het onderzoek zijn er géén relevante risicobronnen aanwezig en vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de planwijziging.

Waterparagraaf

De drie locaties van het plan waren voorheen reeds bebouwd. De voormalige woningen waren met zowel hemelwater en vuilwater aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Er waren geen problemen inzake wateroverlast en ook niet op hydraulisch vlak.

In het voorliggende plan worden er minder woningen teruggebouwd en zal het regenwater niet meer op het riool worden aangesloten. Het bestaande riool is daardoor toereikend. Het regenwater zal in infiltratievoorzieningen worden opgevangen. Het plan leidt niet tot wateroverlast; de bouwvoornemens hebben geen invloed op het grondwater. De watertoets is niet van toepassing.

Archeologie

De bouwvlakken van de woningen aan de van Meertenstraat liggen geheel binnen een gebied met de gebiedsaanduiding "archeologische vindplaats". Op grond van het bepaalde in artikel 12.2.8 van het Bestemmingsplan Kerkrade Noord mogen ter plaatse van deze gebiedsaanduiding geen bouwwerken worden opgericht voor zover het bebouwingsoppervlak groter is dan 35 m². Vooruitlopend op een verzoek ter verkrijging van een omgevingsvergunning is in opdracht van woningcorporatie Wonen Limburg archeologisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek is gebleken dat de kans op de aanwezigheid van nog grotendeels intacte archeologische resten met voldoende fysieke en inhoudelijke kwaliteit gering is. De resultaten van dit onderzoek zijn goedgekeurd door de regio-archeoloog Parkstad en de conclusies zijn overgenomen.

Ecologie

Het gemeentelijk beleid is gericht op vergroening van de 'stenigheid' alsmede de versterking van de groene zones de stad in. De groenzones en parken binnen de gemeente vormen een ondersteunende functie. Binnen deze gebieden kunnen op kleine schaal zeer waardevolle en kwetsbare biotopen aanwezig zijn. Het plangebied maakt geen deel uit van een ecologische hoofdstructuur op gemeentelijk of hoger structuur niveau. Het plangebied ligt buiten de Ecologische hoofdstructuur (EHS) en Provinciale ontwikkelingszone groen (POG). Mitigatie en/of compensatie van natuurwaarden op grond van de provinciale 'Beleidsregel mitigatie en compensatie van natuurwaarden' is niet aan de orde. Ook de Boswet is niet van toepassing. De verbeelding bestaat vrijwel geheel uit verstedelijkt gebied. Uitsluitend het gebied ten zuidoosten van de verbeelding, Carisborg, dat als groen uitloopgebied in gebruik is, kan als groene enclave binnen het sterk verstedelijkt gebied worden beschouwd. In het plangebied zijn geen opstallen aanwezig en bestaat hoofdzakelijk uit graslanden en braakliggend terrein. De graslanden en braakliggende terreinen hebben nauwelijks bijzondere natuurwaarden.

In de Flora- en Faunawet wordt de bescherming van soorten geregeld. Op de lijst van beschermde soorten staan alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze mogen bij voorgenomen nieuwe ontwikkelingen niet gedood, verjaagd, gevangen en/of verontrust worden. Toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen hiermee in sommige situaties strijdig zijn. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot verstoring en/of vernietiging van leefgebieden. Leefgebieden van dieren en groeiplaatsen van planten. Ook de afzonderlijke plant- en diersoorten kunnen als gevolg van de werkzaamheden (onopzettelijk) gedood, verontrust en/of verjaagd worden. In sommige gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is.

In verband met het voornemen tot realisatie van een aantal woningen heeft bureau Meervelt uit Nederweert, in opdracht van Wonen Limburg, een verkennend natuurwaardenonderzoek verricht met betrekking tot de aanwezigheid van wettelijk beschermde plant- en diersoorten in het plangebied. In oktober 2013 is het betrokken gebied en de directe omgeving door een ecooloog bezocht. Tijdens dit

veldbezoek zijn geen beschermde plant- en diersoorten waargenomen. De resultaten zijn verwoord in het rapport 'Quickscan flora en fauna Eygelshoven 2013' (projectnummer 13-064).

Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van de beschermde soorten uit tabel 1 Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van artikel 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de meeste soorten is het plangebied ongeschikt als leefgebied, een ontheffing is niet nodig. Te allen tijde geldt de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

De gemeenteraad is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een wijziging van een bestemmingsplan - zoals thans aan de orde - is dit niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Met de woningcorporatie worden afspraken gemaakt omtrent het verhaal van kosten die direct verband houden met de ontwikkeling. Deze afspraken worden vastgelegd in een projectontwikkelingsovereenkomst.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 9 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is door twee belanghebbenden een schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Bijlagen

Historisch onderzoek ten behoeve van drie nieuwbouwlocaties Holtskuitenstraat, Henckensstraat/Terheidenstraat, van Meertenstraat (Gemeente Kerkrade, afdeling Milieu en Bouwen, 17 juli 2013);

Resultaten digitale watertoets d.d. 3 oktober 2013 (nrs. 20131003-58-7707, 20131003-58-7709 en 20131003-58-7710);

ArcheoPro Archeologisch rapport (nr. 13074, oktober 2013);

Plangebied van Meertenstraat, Eygelshoven (Gemeente Kerkrade) Beoordeling van een Archeologisch Rapport (Adviesdocument 1330);

Quickscan flora en fauna Eygelshoven 2013 (Projectnummer 13-064).