

Nota van toelichting

Nummer.: 18TI051	Kerkrade, 21 november 2018
-------------------------	-----------------------------------

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 18Rb065

Onderwerp

Vaststelling van het bestemmingsplan "Kerkrade Oost I, 1^e herziening" (plan Erensteinerveld)

Beslispunten

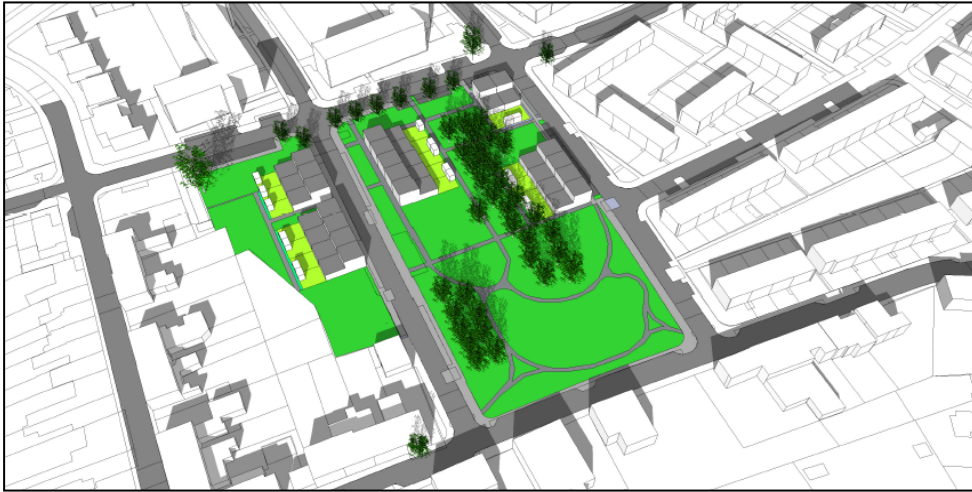
- I. het bestemmingsplan "Kerkrade Oost I, 1^e herziening" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPKerkradeOostI1eH-Vg01 met bijbehoren bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0928.BPKerkradeOostI1eH-Vg01 d.d. 11 september 2017 – en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.
- II. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
- III. Gedeputeerde Staten van Limburg verzoeken om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.8, vierde lid Wet ruimtelijke ordening toe te staan eerder tot bekendmaking over te gaan dan de in het betreffende artikel genoemde 6 weken.

Inleiding

Stichting Wonen Zuid is voornemens in het gebied Erensteinerveld een herstructurering door te voeren in de Poyckstraat/Spiesstraat alsmede in de Nassaustraat/Colenstraat. In 2017 zijn in de Spiesstraat/Poyckstraat 104 zogenaamde Vasco woningen, in eigendom van Wonen Zuid, gesloopt. Wonen Zuid wil de gesloopte woningen vervangen door ca. 30 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen.

De gronden gelegen onder de voormalige Vasco woningen zijn in eigendom van Wonen Zuid. De omliggende gronden binnen de 2 projectgebieden (openbaar groen + infra) en het perceel aan de Nassaustraat zijn in eigendom van de gemeente Kerkrade. Wonen Zuid heeft de gemeente Kerkrade om medewerking verzocht om gezamenlijk de geplande omvorming te kunnen realiseren.

Op 4 december 2015 is met Wonen Zuid voor het plan Erensteinerveld een intentieovereenkomst gesloten. De intentieovereenkomst is nader geconcretiseerd in een projectontwikkelingsovereenkomst d.d. 19 december 2016.



Impressie plandeel Spiestraat/Poyckstraat



Impressie plandeel Nassaustraat/Colenstraat

Op 4 juli 2018 heeft uw raad besloten geen milieueffectrapport op te (laten) stellen voor dit plan. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan, na bekendmaking op 11 juli 2018 via het Stadsjournaal en de Staatscourant, met ingang van 17 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon door eenieder een zienswijze kenbaar worden gemaakt bij uw raad. Ook de provincie Limburg en het Waterschap Limburg zijn geïnformeerd over de terinzagelegging en de mogelijkheid om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. De provincie Limburg en het Waterschap Limburg hebben laten weten geen aanleiding te zien een (inhoudelijke) zienswijze kenbaar te maken.

Doelstelling

Een bestemmingsplan dat het planologisch kader vormt voor de vergunningverlening voor de realisatie van het plan Erensteinerveld, bestaande uit 30 levensloopbestendige woningen, te realiseren door Wonen Zuid.

Argumenten

Aan de Spiessstraat, 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.

Het plan past in het provinciale, regionale en het gemeentelijke woningbouwbeleid en de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van Parkstad Limburg heeft op 8 maart 2018 ingestemd met deze ontwikkeling.

Het bestemmingsplan is als voorontwerp voorgelegd aan de gemeentelijke vooroverlegpartners in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening, waaronder de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. Naar aanleiding daarvan zijn geen opmerkingen ontvangen. Gedurende de inzageperiode van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen (inhoudelijke) zienswijzen ingediend.

Bij de nadere uitwerking van het bouwplan is wel gebleken dat beperkte verschuivingen van de bestemmingsvlakken 'Wonen' en de daarbinnen opgenomen bouwvlakken nodig zijn om de woningen goed toegankelijk te maken. Dit in verband met de binnen het plangebied aanwezige maaiveldverschillen. Het een en ander leidt niet tot wezenlijke aanpassingen in het plan, maar leidt formeel wel tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Kanttelingen

n.v.t.

Financiën

n.v.t.

Rechtmatigheid

Zoals blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan wordt voorzien in een 'goede ruimtelijke ordening' als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Een bestemmingsplan doorloopt een wettelijk voorgeschreven procedure en wordt uiteindelijk door de gemeenteraad vastgesteld. Voor dat kan worden overgegaan tot vaststelling van een bestemmingsplan dient overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening eerst een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

Tegen dat ontwerpbestemmingsplan kan 'eenieder' een zienswijze kenbaar maken. Er zien geen (inhoudelijke) zienswijzen ingediend. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zo zijn gedurende het gehele proces voldoende rechtsmiddelen die voorzien in de nodige rechtsbescherming.

Volledigheidshalve wordt nog vermeld dat op de vaststelling van het bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet (hoofdstuk 1, afdeling 2) van toepassing is, aangezien het bestemmingsplan betrekking heeft op meer dan 11 woningen. Dat houdt in dat een eventueel beroep versneld wordt behandeld en er na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. Er kan dus geen zogenoemd pro forma-beroep worden ingesteld. Dit zal worden vermeld in de bekendmaking van de vaststelling.

Aangezien met Wonen Zuid een zogenoemde (anterieure) projectontwikkelingsovereenkomst is gesloten als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening en daarmee kostenverhaal anderszins is verzekerd, bestaat geen aanleiding een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Communicatie

Van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal kennisgeving worden gedaan in de rubriek Stadsjournaal in de uitgave Via Limburg/Via Kerkrade, in de Staatscourant (online) en via de gemeentelijke website.

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan dient vanwege de gewijzigde vaststelling formeel eerst aan Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) te worden aangeboden. GS hebben vervolgens gedurende 6 weken de mogelijkheid een zogenoemde reactieve aanwijzing te geven. Gezien de zeer beperkte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, het feit dat GS op basis van dat ontwerp geen aanleiding hebben gezien een zienswijze in te dienen en het feit dat met de voorgenomen wijzigingen geen provinciale belangen in het geding zijn, ligt een reactieve aanwijzing niet in lijn der verwachting. Om die reden wordt voorgesteld aan Gedeputeerde Staten te verzoeken om vervroegde bekendmaking van het bestemmingsplan toe te staan, hetgeen een voorspoedige realisatie van het project ten goede komt.

Na die bekendmaking kan vervolgens gedurende zes weken beroep worden ingesteld door een belanghebbende die eerder een zienswijze kenbaar heeft gemaakt (gezien het voorgaande niet aan de orde), dan wel een belanghebbende die redelijkerwijs niet kan worden verweten eerder geen zienswijze te hebben ingediend. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en zal nog de benodigde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moeten worden verleend alvorens met de uitvoering van het project kan worden gestart.

**Ontwerpbesluit**

Nr. 18Rb065

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Kerkrade Oost I, 1^e herziening" met de daarbij behorende toelichting en bijlagen met ingang van 17 juli 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het stadskantoor en tevens kon worden geraadpleegd via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatienummer: NL.IMRO.0928.BPKerkradeOostI1eH-Ow01).
- van deze terinzagelegging op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- dat gedurende de inzage termijn geen (inhoudelijke) zienswijzen zijn ingediend;
- dat voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld.

kennis genomen hebbende van,

- de nota van toelichting, nr. 18TI051, behorende bij dit besluit;
- de beraadslagingen in de commissie Grondgebied en Economische Zaken d.d. 14 november 2018

gelet op,

- **programma:** Bouwen en Wonen
- **gemeentelijk/regionaal beleidskader:** (Inter)gemeentelijke structuurvisies
- **wetsartikel:** Hoofdstukken 3 en 6 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

- het bestemmingsplan "Kerkrade Oost I, 1^e herziening" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPKerkradeOostI1eH-Vg01 met bijbehoren bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0928.BPKerkradeOostI1eH-Vg01 d.d. 11 september 2017 – en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
- geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- Gedeputeerde Staten van Limburg verzoeken om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.8, vierde lid Wet ruimtelijke ordening toe te staan eerder tot bekendmaking over te gaan dan de in het betreffende artikel genoemde 6 weken.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade, in zijn openbare vergadering d.d. 28 november 2018.

De voorzitter van de raad,

J.J.M. Som.

De griffier,

B.W.E. van der Wijst-Triepels.