

Sector: Stedelijke Ontwikkeling & Beheer

Kerkrade, 22 januari 2020

Aanbiedingsbrief

aan de raad.

Nr.: 19it01588

Hierbij bieden wij u ter overweging en beslissing een ontwerpbesluit, nr. 19Rb070, inzake de vaststelling bestemmingsplan Superlocal aan.

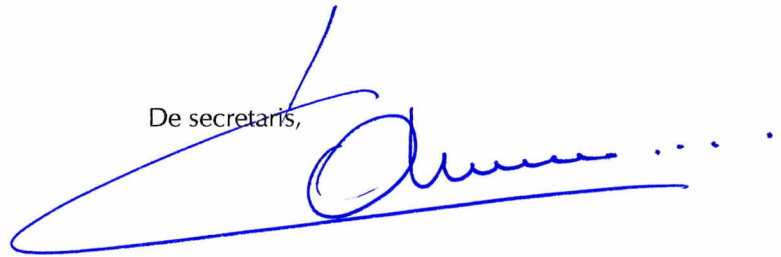
In de nota van toelichting, nr. 19TI067, die het ontwerpbesluit vergezelt, zijn de overwegingen en nadere gronden aangegeven waarop het ontwerpbesluit berust.

Het college,



dr. T.P. Dassen-Housen

De secretaris,



H.J.M. Coumans MPM.



Ontwerpbesluit

Nr.:19Rb070

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan "SUPERLOCAL" met de daarbij behorende toelichting en bijlagen met ingang van 26 september 2019 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het stads kantoor en tevens kon worden geraadpleegd via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatienummer: NL.IMRO.0928.BPSuperCircEst-Ow01);
- dat van deze terinzagelegging vooraf op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- dat gedurende de inzageperiode geen 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. 19T1067, behorende bij dit besluit;
- de beraadslagingen in de Commissie Grondgebied en Economische Zaken d.d. 15 januari 2020;

gelet op,

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

besluit:

- I. het bestemmingsplan "SUPERLOCAL" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPSuperCircEst-Vg01 met bijbehorende bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0928.BPSuperCircEst-Vg01 d.d. 28 augustus 2019 – 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.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 29 januari 2020

De voorzitter van de raad,

dr. T.P. Dassen-Housen.

De griffier,

mr. drs. D.G.M.G. Franssen.

Nota van toelichting

Numer.: 19TI067

Kerkrade, 22 januari 2020

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 19Rb070

Onderwerp

Vaststelling van het bestemmingsplan "SUPERLOCAL"

Beslispunten

- I. het bestemmingsplan "SUPERLOCAL" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPSuperCircEst-Vg01 met bijbehorende bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0928. BPSuperCircEst-Vg01 d.d. 28 augustus 2019 – 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

Het project SUPERLOCAL voorziet in de herstructurering van het gebied rondom de (voormalige) vier hoogbouw galerijflats van HEEMWonen aan de Ursulastraat, Jonkerbergstraat en Voorterstraat. Daarmee wordt het aantal woningen in het gebied gebracht van 400 naar maximaal 160, die voorzien in een kwaliteit die aansluit bij de huidige behoeften van woningzoekenden. Samen met de betrokken partijen en omwonenden (klankbordgroep) is het plan in 2018 uitgewerkt in de vorm een stedenbouwkundig plan.

Eind 2018 is vervolgens gestart met de werkzaamheden om de benodigde planologisch-juridische basis te kunnen bieden voor de beoogde ontwikkelingen, in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op het eerder opgestelde stedenbouwkundig plan en is tot stand gekomen met inbreng van en in afstemming met HEEMWonen en andere betrokken partijen, zoals de Waterleiding Maatschappij Limburg en het Waterschapsbedrijf Limburg.

Een voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de gemeentelijke vooroverlegpartners. In dat kader zijn de betreffende vooroverlegpartners, waaronder de provincie Limburg en het Waterschap Limburg in de gelegenheid gesteld een advies/reactie uit te brengen ten aanzien van het bestemmingsplan. Het waterschap heeft enkele vragen gesteld, die zijn beantwoord en waar nodig hebben geleid tot een verduidelijking van de wateraspecten in de toelichting op het bestemmingsplan. De provincie heeft laten weten geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen, aangezien de provinciale belangen op adequate wijze hun doorwerking c.q. vertaling hebben gevonden in het bestemmingsplan.

Vervolgens heeft ons college op 10 september 2019 ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan SUPERLOCAL. Dit ontwerp is vervolgens met ingang van 26 september 2019 op de voorgeschreven wijze gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode zijn geen zienswijzen ingediend. De provincie Limburg heeft ook op basis van het ontwerpbestemmingsplan (nogmaals) bevestigd dat de provinciale belangen op adequate wijze hun doorwerking c.q. vertaling hebben gevonden in het bestemmingsplan.

Doelstelling

Een onherroepelijk juridisch-planologisch kader voor de realisatie van het project SUPERLOCAL.

Argumenten

Met het bijgaande bestemmingsplan wordt voorzien in de juridisch-planologische basis voor de beoogde herontwikkeling van het gebied, onder andere als basis voor de verlening van de noodzakelijke omgevingsvergunningen. Bovendien blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan en de onderzoeken die daaraan ten grondslag liggen, dat de herontwikkeling van het gebied voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

Wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Ambtshalve wordt voorgesteld het bestemmingsplan op twee kleine onderdelen te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft wijzigingen ter afstemming van het bestemmingsplan op de meest recente inzichten ten aanzien van de stedenbouwkundige invulling van het plan. De eerste wijziging houdt een kleine correctie van de bestemmingsgrens tussen de bestemming 'Groen' en de bestemming 'Verkeer - Parkeerterrein' langs de Voortestraat in. De tweede wijziging houdt een beperkte verruiming van de woonbestemming ten behoeve van de zogenoemde walwoningen aan de Ursulastraat in.

Kanttekeningen

n.v.t.

Duurzaamheid

Duurzaamheid en klimaatadaptatie vormen een belangrijk onderdeel van de planontwikkeling. In ruimtegebruik (herstructurering vóór nieuw ruimtebeslag), voor wat betreft materiaalgebruik (hergebruik van materialen die vrijkomen bij de sloop/herinrichting) en door het realiseren van een gesloten waterkringloop binnen het plan. Daarnaast bieden de planregels die voor de in het plan voorkomende bestemmingen zijn opgenomen de ruimte om duurzaamheidsmaatregelen (zoals bijvoorbeeld warmtepompen en zonnepanelen) of maatregelen in het kader van klimaatadaptatie (zoals waterinfiltratievoorzieningen of nieuwe groenvoorzieningen) te faciliteren.

Financiën

Een deel van het project wordt gerealiseerd door HEEMWonen en voor een deel van de te realiseren woningen worden door de gemeente Kerkrade zelf kavels uitgegeven. Ten behoeve van het project is een sluitende gemeentelijke gebiedsexploitatie opgesteld. Ons college heeft daarmee reeds ingestemd op 22 januari 2019 (kenmerk 19n00027) en vervolgens heeft ook uw gemeenteraad daarmee ingestemd op 27 februari 2019 (besluitnummer 19Rb004). Onderdeel daarvan is ook een bijdrage van HEEMWonen aan de grondexploitatie, hetgeen is overeengekomen in een projectontwikkelingsovereenkomst, die wordt aangemerkt als een anterieure overeenkomst in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

Uit het voorgaande kan worden opgemaakt dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende is verzekerd en het verhaal van de daarmee gepaard gaande kosten – voor zover aan de orde – overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) is geborgd door middel van een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode kunnen belanghebbenden die bezwaren hebben tegen de ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangebrachte wijzigingen beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest (tijdig) een zienswijze in te dienen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kunnen beroep instellen.

Uitvoering

Zoals hiervoor aangegeven wordt het bestemmingsplan na vaststelling door uw gemeenteraad gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Daarnaast zullen o.a. de provincie Limburg na vaststelling in kennis worden gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Over de verdere uitvoering van het project en de voortgang daarvan wordt u op de gebruikelijke wijze geïnformeerd vanuit de projectstructuur.