Nota van toelichting

Nummer.: 24Tl011	**Kerkrade, 26 maart 2024**

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 24Rb013

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan D'r Pool

Beslispunten

I. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van Zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
II. het bestemmingsplan "D'r Pool" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.BPDrPool-Vg01, met bijbehorende bestanden en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
III. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding
Met de bouw en ingebruikname van "Vie" per 5 september 2022 is onder meer voorzien in een nieuw sport- en recreatiecomplex in het centrum van Kerkrade. In de besluitvorming omtrent Vie is nader bepaald dat het huidige Recreatiecomplex D'r Pool zal worden gesloopt en herontwikkeld. Middels een op 23 november 2021 geaccordeerde startnotitie heeft ons college met de voorbereiding van de sloop en herontwikkeling van D'r Pool tot woningbouwlocatie ingestemd.

Voor de planvorming is een prijsvraagstudie uitgezet onder 4 ontwerpende partijen. Op 25 januari 2022 is door ons college het winnend ontwerp vastgesteld. Het winnende prijsvraagontwerp is vervolgens uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan. Dit document is vastgesteld door uw raad op 17 november 2022, waarna op basis daarvan een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 16 februari 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarover uw raad per raadsinformatiebrief is geïnformeerd op 6 februari 2023 (23u0001224).

Het ontwerpbestemmingsplan
Het stedenbouwkundig plan en het ontwerpbestemmingsplan voorzien in een zogenoemde "Urban Villa" (kleinschalig appartementengebouw) aan de Kapellaan met 9 appartementen verdeeld over 3 à 4 bouwlagen, een appartementengebouw aan de Engerweg met 29 of 30 appartementen verdeeld over 4 à 5 bouwlagen en 11 stadswoningen aansluitend aan de achtertuinen van de woningen aan de Stationsstraat en Putgang. In totaal zijn daarbij 49 tot 50 woningen voorzien. Voorts is in het plan nog een ondergrondse stallingsgarage voorzien met 69 parkeerplaatsen voor bewoners conform de door de raad in afwijking van het GVVP op 17 november 2022 nader vastgestelde parkeernormen. Eventuele additionele parkeerplaatsen voor bezoekers kunnen worden gevonden in de omgeving. Daarbij geldt dat in breder verband wordt bezien in hoeverre het parkeren voor bezoekers van het centrum kan worden geoptimaliseerd. Voor dit plan is van belang dat het voornemen is op korte afstand van het plangebied een brug over het spoor te realiseren, waardoor beter gebruik kan worden gemaakt van de parkeerplaats aan de Hambosweg door bezoekers van het centrum. Het tussen de bebouwing gelegen semi-openbare gebied bestaat uit een "plein" dat is gelegen op het dak van de stallingsgarage en uit een "park".

Wijziging programma
Om tegemoet te komen aan de grote vraag naar woningen op deze locatie is onderzocht of het aantal woningen kan worden opgehoogd. Daarmee kan ook de financiële uitvoerbaarheid van het plan worden verbeterd. Dit heeft geleid

tot een ophoging van het maximum aantal te realiseren woningen in het appartementencomplex dat is voorzien langs de Engerweg. Dit aantal wordt opgehoogd van maximaal 30 naar maximaal 41.
In samenhang daarmee wordt het bouwvlak met 6 meter verruimd richting het binnenterrein. Het maximaal aantal bouwlagen voor dit complex blijft in beginsel 4 bouwlagen, maar op de hoek Engerweg / Kapellaan wordt de eerder voorziene maximale hoogte van 5 bouwlagen aangepast naar 6 bouwlagen. Het deel van het bouwvlak waarbinnen tot maximaal 6 lagen hoog mag worden gebouwd beslaat circa 23% van het bouwvlak van dat bouwdeel. Als gevolg van de ophoging van het aantal woningen wordt ook voorzien in een groter aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage. De toelichting op het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken zijn aangepast naar aanleiding van deze wijziging in het programma en die laten zien dat (nog steeds) wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening. Er kan zonder wezenlijk andere ruimtelijke effecten worden voorzien in een grotere behoefte aan de voorziene woningen.

Een volledig overzicht van de aanpassingen in het voorliggende, vast te stellen bestemmingsplan ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen in bijgaande Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Zienswijzen
Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Twee daarvan zijn ontvankelijk, één zienswijze is formeel niet-ontvankelijk. Toch wordt wel op alle drie de zienswijzen inhoudelijk ingegaan in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. In de beantwoording van de zienswijzen worden ook de voorgenomen wijzigingen in het programma c.q. het plan betrokken zoals hiervoor beschreven.

De Provincie Limburg en het Waterschap Limburg hebben overigens laten weten géén inhoudelijke opmerkingen te hebben op het ontwerpbestemmingsplan.

Informeren omwonenden
Omwonenden zijn in het verleden meermaals over de plannen voor de locatie geïnformeerd tijdens informatiebijeenkomsten en via verstrekking van informatie-flyers. Ook over de voorgenomen wijziging in het programma als hier voor beschreven zijn de omwonenden geïnformeerd, het meest recent tijdens een bijeenkomst op 20 februari jl. De vragen die zijn gesteld en beantwoord tijdens die bijeenkomst en de zorgen die tijdens de bijeenkomst zijn geuit, zijn meegenomen in de overwegingen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Doelstelling
Een onherroepelijk bestemmingsplan voor de realisatie van de nieuwe invulling van de locatie D'r Pool met woningen, appartementen en een stallingsgarage.

Argumenten
Uit het bestemmingsplan en dan met name de toelichting daarop en de onderzoeken die daarvan onderdeel uitmaken blijkt dat het plan ook met het voorziene hogere aantal woningen van 61 in plaats van 50 voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is o.a. nadrukkelijk onderzocht wat de gevolgen zijn voor wat betreft verkeersgeneratie, uitzicht/privacy, geluid en stikstof, ook naar aanleiding van vragen die zijn gesteld en opmerkingen die zijn gemaakt tijdens informatiebijeenkomsten met omwonenden. In de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen worden deze aspecten ook nog eens extra uitgelicht.

De beschreven wijzigingen houden met name verband met de aanpassing van de beoogde wijziging van het programma. Daarnaast wordt op een aantal onderdelen tegemoet gekomen aan zorgen vanuit de omgeving door:
- de toegelaten bouwhoogtes van de stadswoningen en Urban Villa (deels) terug te brengen;
- de maximale cumulatieve geluidsbelasting van warmtepompen met een buitenunit op omliggende bestaande woningen vast te leggen, waardoor deze belasting beperkt blijft tot een aanvaardbaar niveau en waardoor bij vergunningverlening indien nodig het treffen en borgen van maatregelen kan worden verlangd van de aanvrager.

Deze wijzigingen leiden in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan niet tot een wezenlijk ander plan of wezenlijk andere ruimtelijke effecten. Om die reden bestaat geen aanleiding een stap terug te zetten in de procedure door eerst een nieuw ontwerpplan ter inzage te leggen. Overigens zou dat – voor zover dat noodzakelijk of wenselijk zou zijn – ook niet mogelijk zijn in de vorm van een ontwerpbestemmingsplan, gelet op de op 1 januari jl in werking getreden

Omgevingswet. Er zou dan een ontwerp-wijziging van het omgevingsplan moeten worden voorbereid, wat circa 9 maanden vertraging oplevert.

Kanttekeningen
Er worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aangebracht. Gedurende de periode van inzage van het ontwerpbestemmingsplan waren die wijzigingen niet te voorzien en er konden daarom ten aanzien daarvan ook geen zienswijzen worden ingebracht. In de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn waar aan de orde de wijzigingen wel betrokken in de beantwoording van de zienswijzen. Naar aanleiding van de vragen en opmerkingen tijdens de bijeenkomst met omwonenden op 20 februari jl worden ook de aspecten als de toename van verkeersbewegingen, inkijk/privacy en geluid extra uitgelicht in die Nota. Kortgezegd leiden de wijzigingen in het plan niet tot wezenlijk andere ruimtelijke effecten of onaanvaardbare negatieve gevolgen. Mochten belanghebbenden geen aanleiding hebben gezien een zienswijze in te dienen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan, maar wel bezwaren hebben tegen de wijzigingen in het plan, dan bestaat alsnog de mogelijkheid in beroep te gaan bij de Raad van State. Dus ook wanneer een belanghebbende géén zienwijze heeft ingediend.

Financiën
n.v.t.

Communicatie
Alvorens het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd dient de provincie Limburg nog eenmaal in de gelegenheid te worden gesteld het plan te beoordelen, aangezien het plan wordt gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal vooraf kennisgeving worden gedaan in het Stadsjournaal, in het elektronisch Gemeenteblad en via de gemeentelijke website. In die kennisgevingen zal ook worden vermeld wat de beroepsmogelijkheden zijn. Diegenen die een zienswijze hebben ingediend ontvangen persoonlijk bericht.

Burgerparticipatie
Dit project is opgestart in 2021, met het instemmen van ons college met de startnotitie. Vervolgens is op basis van het winnende prijsvraagontwerp (vastgesteld 15 januari 2022) op 17 november 2022 het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Parallel daaraan is ook het ontwerpbestemmingsplan, dat op 31 januari 2023 door ons college is vrijgegeven voor inzage. Een belangrijk deel van de uitwerking van de plannen hebben daarom plaatsgevonden vóór de vaststelling van het huidige participatiebeleid, al kan de gehanteerde prijsvraagconstructie ook als een vorm van participatie worden gezien.

Gedurende het hiervoor beschreven proces heeft regelmatig informatieverstrekking aan en afstemming met omwonenden plaatsgevonden. Er is een drietal bijeenkomsten georganiseerd en er is een zestal informatie-flyers verspreid over zowel het winnende prijsvraagontwerp, het stedenbouwkundig plan, het ontwerpbestemmingsplan en de doorgevoerde aanpassingen in het thans uit te werken bestemmingsplan.

Op deze wijze zijn omwonenden geïnformeerd, maar door omwonenden gedane suggesties, opmerkingen en aanpassingsvoorstellen alsmede gemaakte bezwaren etc. van omwonenden zijn op hun inhoud beoordeeld, gewogen en vervolgens voor zover mogelijk ook meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen in de diverse stadia Uitgaande van de gemeentelijke beslisboom / participatieladder gaat het dan om trede 2 en 3: raadplegen / adviseren.

Uitvoering
De sloop van het complex is in volle gang en wordt naar de huidige inzichten afgerond eind april / begin mei dit jaar. Ten tijde van de behandeling van dit voorstel in de raad heeft de voorlopige gunning van de aankoop van de gronden plaatsgevonden en kan de geselecteerde partij het ingediende plan verder uitwerken tot een ontvankelijke vergunningaanvraag. De start van de bouw is dan naar de huidige inzichten voorzien begin 2025 en oplevering van de woningen eind 2026, mits geen beroep wordt ingesteld bij de Raad van State.

Gezondheid en Vitaliteit

Het planvoornemen raakt niet direct aan dit onderwerp, maar heeft daarmee wel raakvlakken:

- er wordt voorzien in levensloopbestendige woningen in het centrum (goede bereikbaarheid voorzieningen op loopafstand, voor alle bewoners);
- er wordt (zichtbaar) groen toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie;
- het plan biedt mogelijkheden voor verschillende doelgroepen in verschillende leeftijdsgroepen (diversiteit in leeftijden); en
- de inrichting van het gebied kan bijdragen aan de (ervaren) sociale veiligheid en indirect aan de gezondheid (beperken hittestress).