

Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer:
Z/24/556177

Onderwerp

Bestemmingsplan President Kennedysingel-Swentiboldstraat Sittard

Voorstel

De gemeenteraad besluit:

1. De nota van zienswijzen behorend bij President Kennedysingel-Swentiboldstraat Sittard vast te stellen.
2. De nota van wijzigingen behorend bij President Kennedysingel-Swentiboldstraat Sittard vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan President Kennedysingel-Swentiboldstraat Sittard (NL.IMRO.1883.PresKenSingSwent.VA01) gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden anderszins zijn verzekerd

Inleiding

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een planologisch kader vastgesteld voor de transformatie van het gebied tussen de Broeksittarderweg, President Kennedysingel, Lahrstraat en Swentiboldstraat te Sittard. Het gebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'maatschappelijk'. Om de bouw van woningen in dit gebied mogelijk te maken is een wijziging van de bestemming nodig. Het plan voorziet in de bouw van zes woongebouwen met in totaal 210 woningen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn elf zienswijzen ingediend. De ingebrachte zienswijzen zijn aanleiding geweest om enkele aanvullende onderzoeken uit te voeren. De zienswijzen en de aanvullende onderzoeken hebben geen aanleiding gegeven tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Het onderzoek naar de flora en fauna is de aanleiding om regels te stellen voor het behoud van een stuk groen aan de zijde van de Swentiboldstraat vanwege de aanwezigheid van de mus. Daarnaast is na overleg met omwonenden de ontsluiting van het plangebied gewijzigd en in de planregels en op de verbeelding vastgelegd. Ten slotte is in de planregels de mogelijkheid voor het realiseren van een voorziening voor vleermuizen opgenomen.

De ontwikkeling wordt nu planologisch verankerd. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

Burgemeester,

mr. J.Th.C.M. Verheijen

Gemeentesecretaris,

J.A.M. Heesen

Beoogd effect

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 210 woningen op een locatie waar nu nog gebouwen staan waarvan de maatschappelijke functie inmiddels grotendeels is verdwenen. Een deel van de gebouwen staat leeg. Het gebied wordt getransformeerd van een gebied met een maatschappelijke bestemming naar een gebied met een woonbestemming. Met de bouw van de woningen wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn al dan niet samengevat weergegeven in de nota en voorzien van een reactie en hebben geen aanleiding gegeven voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan
In de nota van zienswijzen zijn de zienswijzen al dan niet samengevat en de gemeentelijke reactie daarop opgenomen.

Er zijn naar aanleiding van het ontwerp van het bestemmingsplan 11 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door omwonenden van het plangebied en door de Stichting Kritzraedt. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven voor het doen van een aantal onderzoeken:

- Het zicht vanuit de nieuwe woongebouwen op de woonwijk is inzichtelijk gemaakt.
- De gevolgen van de schaduwwerking op de woonwijk zijn inzichtelijk gemaakt.
- De gevolgen voor het verkeersgeluid op de gevels van de woningen grenzend aan het plangebied zijn inzichtelijk gemaakt.

Bovendien is in beeld gebracht welke gevolgen de realisatie van de maximale invulling van het geldende bestemmingsplan zowel ruimtelijk als voor de verkeersintensiteit zou betekenen. De onderzoeken en de andere informatie zijn betrokken in de beantwoording van de zienswijzen en zijn aan het bestemmingsplan toegevoegd.

De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan te wijzigen.

2.1 Naar aanleiding van het nader onderzoek flora en fauna (d.d. 7 juli 2023; MEC_032_2022) moet een deel van het groen worden beschermd

Er is een nader onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 7 bij het bestemmingsplan). Daarin wordt geadviseerd om het functionele groen voor de huismus te allen tijde te handhaven om een ontheffingstraject te voorkomen. Dit gezien het onhaalbaar is om een functionele leefomgeving voor de huismus tijdelijk lokaal of elders te realiseren. Om die reden is de verbeelding gewijzigd met een aanduiding en zijn planregels opgenomen met een omgevingsvergunningstelsel ter bescherming van dat functionele groen.

2.2 Naar aanleiding van overleg met omwonenden is de ontsluiting van het plangebied aangepast. Die ontsluiting is nu vastgelegd in het bestemmingsplan.

In overleg met de omwonenden aan de Swentiboldstraat is de ontsluiting van het plangebied gewijzigd. De inrit van het plangebied is aan de Lahrstraat en er komt één uitrit aan de Swentiboldstraat ter hoogte van de Benedictastraat. Parallel aan en langs de Swentiboldstraat wordt een 'ventweg' aangelegd. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat het verkeer van en naar het plangebied in de bestaande straten nauwelijks toeneemt. Om voor de omwonenden zekerheid hierover te bieden is de ontsluiting van het zuidelijk plandeel vastgelegd in het bestemmingsplan. Op de verbeelding is de ontsluiting aangeduid en in de planregels verwerkt.

3.1 Er wordt invulling gegeven aan een deel van de woningbehoefte.

De ontwikkeling bestaat uit zes woongebouwen met in totaal 210 woningen waarvan 46 sociale huurwoningen. Alle woningen zijn nultredenwoningen. Uit het woonbehoefte onderzoek van 16

november 2023 blijkt dat er over de hele lijn behoefte bestaat aan nultredenwoningen. Met dit plan wordt aan een deel van die behoefte invulling gegeven.

3.2 De transformatie van het plangebied zorgt voor meer groen en minder verhard oppervlak

Op grond van het geldende bestemmingsplan kan vrijwel het gehele plangebied worden bebouwd. Momenteel bestaat het grootste deel van het plangebied uit verhard oppervlak. De bebouwing vormt een buffer tussen de wijk Vrangendaal en de binnenstad. De transformatie zorgt voor het vergroenen van het plangebied. Dat heeft positieve effecten op de hittestress, zorgt voor meer waterbergend vermogen en een groene verbinding tussen de Kollenberg en de binnenstad. De transformatie past om die reden in de uitgangspunten van de Toekomstvisie 2030.

Dit gebeurt door een breed woningaanbod in typen, prijsklassen en gebruik. Je kunt hier heel landelijk, maar ook stedelijk wonen. We bouwen en renoveren met duurzamere materialen. Onze energie is duurzamer en maakt gebruik van zon, wind en restwarmte van onze industrie. De openbare ruimte richten we klimaatbestendig in.

3.3 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd. De conclusie van de onderzoeken is dat er geen wettelijke belemmeringen zijn om het bestemmingsplan vast te stellen. De aanvullende onderzoeken hebben, naast de reeds eerder uitgevoerde onderzoeken, inzichtelijk gemaakt welke gevolgen de realisatie van het plan heeft voor omwonenden. Deze gevolgen worden aanvaardbaar geacht mede gezien de stedelijke omgeving en de toename van het groen.

4.1 Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast indien er sprake is van een bouwplan dat in artikel 6.2.1 Bro is aangewezen. Het bouwen van één of meerdere woningen is in artikel 6.2.1 lid 1 Bro aangewezen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Kanttekeningen

Geen

Inclusie

De planregels belemmeren niet de fysieke toegankelijkheid van gebouwen en ook niet de bruikbaarheid van de openbare ruimte. Tevens zijn alle appartementen voor iedereen toegankelijk, mede vanwege de aanwezigheid van liften.

Eén woongebouw bestaat uit sociale huurappartementen.

Na de sloop van de bestaande gebouwen en bouw van de nieuwe woongebouwen wordt het gebied toegankelijk en doorwaadbaar. Daardoor ontstaat een 'nieuwe' verbinding tussen de binnenstad en het uitloopgebied 'de Kollenberg' en de wijken in Sittard-Oost.

Het plangebied is goed bereikbaar met openbaar vervoer.

Duurzaamheid

Als gevolg van de transformatie in het plangebied neemt de verharde oppervlakte aanzienlijk af en neemt de oppervlakte aan groen aanzienlijk toe. Dat heeft positief effect op de hittestress en de opvang van regenwater.

Financiën

Uitgangspunt vanuit het college is dat de ontwikkeling een budgetneutrale exploitatie heeft. Dit betekent dat de opbrengst van de verkoop de kosten bestaande uit interne uren, voorbereidingskosten en de aanwezige boekwaardes moet dekken. Dit uitgangspunt wordt met deze ontwikkeling gerealiseerd.

Het project aan de Kennedysingel wordt ontwikkeld door een commercieel consortium dat ook de kosten draagt voor het opstellen van het bestemmingsplan incl. de benodigde onderzoeken.

Communicatie en Participatie

Op 8 november 2023 heeft er een gesprek plaatsgevonden met het voormalige wijkplatform Vrangendaal en het wijkcomité Lotharingen. Tijdens dit gesprek is het gewijzigde structuurontwerp, dat de onderlegger voor het bestemmingsplan is, besproken. Het wijkcomité was vooral kritisch over de bouwhoogte van blok G op de hoek met de Lahrstraat. Het wijkcomité hield zich vast aan het standpunt dat de bouwhoogtes uit het vorige structuurontwerp voor het comité de maximale hoogtes waren. Daarnaast is in het overleg afgesproken dat er gezamenlijk nog eens kritisch gekeken wordt naar de positie van de in- en uitritten van het plangebied. Het werken met slapende parkeerplaatsen vond men een goede oplossing.

Op 30 november 2023 heeft er nog een inloopsessie met omwonenden van het plangebied plaatsgevonden. Geïnteresseerden zijn toen bijgepraat over de wijzigingen. De wijzigingen hadden betrekking op:

1. het terugbrengen van het aantal parkeerplaatsen;
2. het reserveren van ruimte voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen;
3. meer ruimte voor groen tussen Swentiboldstraat en de Pres. Kennedysingel;
4. het "schrappen" van woongebouw F met als gevolg nog meer ruimte voor groen; en
5. parkeren (deels) onder de woongebouwen.

Er heeft geen vooroverleg met instanties meer kunnen plaatsvinden en het voorontwerp kon niet meer tijdig ter inzage worden gelegd. Op 1 januari 2024 trad namelijk de Omgevingswet in werking. Om ervoor te zorgen dat dit bestemmingsplan nog kon worden vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening was het nodig dat het ontwerp van het bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage werd gelegd. Hierdoor werd voorkomen dat het proces om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan verdere vertraging opliep.

Normaal gesproken wordt eerst het voorontwerp van het bestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegd en wordt aan overheidsinstanties zoals waterschap en provincie om een reactie gevraagd. Daarvoor ontbrak nu echter de tijd. Met de provincie en het waterschap is informeel overleg geweest. Ook met het wijkcomité en omwonenden is regelmatig overleg geweest.

Het ontwerp van het bestemmingsplan is van 15 december 2023 tot 26 januari 2024 ter inzage gelegd. Vanwege een technische storing is de digitale ter inzagelegging op www.ruimtelijkeplannen.nl gedurende een aantal dagen onderbroken geweest. Als gevolg daarvan waren de bestemmingsplannen niet gedurende de gehele termijn van ter inzagelegging digitaal voor een ieder te raadplegen. Daarom is besloten de termijn voor het indienen van zienswijzen voor het ontwerpbestemmingsplan President Kennedysingel Swentiboldstraat (IMRO.1883.PresKenSingSwent-ON01) te verlengen tot en met 9 februari 2024.

Gedurende die gehele termijn bestond de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt. De omwonenden die een zienswijze hebben ingediend worden over de reactie van de raad over de zienswijze geïnformeerd. Tevens worden de omwonenden geïnformeerd over de mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Openbare besluitenlijst

De gemeenteraad heeft besloten het bestemmingsplan President Kennedysingel - Swentiboldstraat Sittard gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 210 woningen verdeelt over zes woongebouwen. Tussen de gebouwen is er ruimte voor parkeren en groen. De wijzigingen hebben betrekking op de ontsluitingen van het gebied die nu in het bestemmingsplan worden vastgelegd, het opnemen van de mogelijkheid voor het realiseren van een voorziening voor vleermuizen en het behoud van een stukje groen vanwege de aanwezigheid van de huismus. De gemeenteraad heeft ook besloten om de nota's van zienswijzen en wijzigingen behorende bij President Kennedysingel-Swentiboldstraat Sittard vast te stellen.

Bijlagen

- Bijlage 01: Planregels
- Bijlage 02: Verbeelding
- Bijlage 03: Toelichting
- Bijlage 04: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 05: Akoestisch onderzoek parkeren en verkeersaantrekkende werking
- Bijlage 06: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 07: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 08: Geluidbelasting wegverkeer omliggende woningen
- Bijlage 09: Mobiliteitsplan PKS
- Bijlage 10: Rapport Bezonningsstudie
- Bijlage 11: Rapport Bezonningsstudie
- Bijlage 12: Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden
- Bijlage 13: Resultaten nader onderzoek flora en fauna
- Bijlage 14: Stikstofdepositie onderzoek
- Bijlage 15: Nota van zienswijzen
- Bijlage 16: Nota van wijzigingen

Voorstel aan Gemeenteraad

Steller:

E-mail:

Team: Ruimtelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouder:

A.L.W.G. Houtakkers

Reg. nummer :

Reg. datum : 8 mei 2024

Reg.nummer(s) bijlagen :