

\ Raadsvoorstel

Zaak 259430

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Open Club Klimmen"
 Openbaarheid: Openbaar
 Portefeuillehouder: Wethouder Braun
 Wethouder Thomas
 Datum Raad: 7 juli 2022

\ Samenvatting

Het bestemmingsplan "Open Club Klimmen" heeft betrekking op de ontwikkeling van het gebied dat gelegen is tussen de Schoolstraat en Kerkveldweg in Klimmen. De kern van de voorgenomen ontwikkeling is de bouw van een centrale voorziening, waarin alle bestaande bebouwde functies in het plangebied een plek krijgen. Daarnaast worden er in de multifunctionele centrale voorziening de navolgende voorzieningen ondergebracht: de kantine/huiskamer (burgerij), dagbesteding, bibliotheek, fysiotherapie, jongerencoaching en een uitvalsbasis voor de wijkverpleegkundigen. De openbare ruimte in het gebied krijgt tevens een opwaardering die zal aansluiten op de kwalitatief hoogwaardige bebouwing. Binnen het plangebied wordt tevens voorzien in de realisatie van in totaliteit 24 appartementen met lift.

Ter inzage ontwerpbestemmingsplan

De publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Open Club Klimmen" heeft op maandag 21 februari 2022 plaatsgevonden. Vanaf 22 februari 2022 tot en met 4 april 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegen gedurende welke termijn eenieder een zienswijze kon indienen. Gedurende de zienswijzenperiode zijn twee zienswijzen bij de gemeente Voerendaal ingekomen. Voorgesteld wordt om uw raad te laten instemmen met de behandeling van de zienswijzen en de voorgestelde ambtelijke wijzigingen, zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Open Club Klimmen'.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van het bestemmingsplan is als aanvulling op de Welstandsnota de rapportage "Open Club Klimmen – Woningbouw 21042 Beeldkwaliteitsplan, d.d. 29-11-2021" opgesteld. Door deze rapportage door uw raad te laten vaststellen gaat deze fungeren als een aanvulling op de Welstandsnota en kunnen de voorwaarden opgenomen in deze rapportage dienen als aanvullend toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

\ Conceptbesluit

1. In te stemmen met de behandeling van de zienswijzen en de voorgestelde ambtelijke wijzigingen, zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Open Club Klimmen';
2. Het bestemmingsplan "Open Club Klimmen" (met als identificatienummer NL.IMRO.0986.BPOpenClubKlimmen-VG01) gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Open Club Klimmen';
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan bijlage 12 "Open Club Klimmen – Woningbouw 21042 Beeldkwaliteitsplan, d.d. 29-11-2021" behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan als aanvulling op de gemeentelijke Welstandsnota vast te stellen.
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

\ Grondslag

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

\ Aanleiding

Open Club Klimmen is één van de prioritaire projecten van de gemeente Voerendaal. In de Open Club Klimmen gaan verschillende verenigingen, maatschappelijke partners en commerciële partners met elkaar samenwerken. Het multifunctionele gebouw, de sportvelden en de buitenruimte worden met elkaar gedeeld. Om de maatschappelijke doelen te bereiken, zal ook programmatisch worden samengewerkt. Overkoepelend thema hierbij is positieve gezondheid, de brede kijk op gezondheid waarbij niet alleen bewegen, maar juist ook ontmoeting, zingeving en dagelijks functioneren bepalen of iemand 'gezond' is.

In 2017 heeft uw raad besloten tot realisatie van de OCK. In 2018-2019 heeft - als eerste onderdeel van de OCK - de aanleg van de nieuwe voetbal/sportvelden plaatsgevonden. Daarna heeft de gemeente een Ontwikkelplan OCK opgesteld samen met de betrokken initiatiefnemers, partners en gebruikers. In juni 2020 heeft uw raad ingestemd met de actuele Stichtingskosten voor OCK en de financiële dekking voor de investeringen.

In juni 2021 heeft het college van B&W het Voorontwerp Open Club Klimmen vastgesteld. Op basis van dit Voorontwerp zijn de onderzoeken voor de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan opgestart.

\ Doel

- Het bestemmingsplan 'Open Club Klimmen' (identificatienummer NL.IMRO.0986.BPOpenClubKlimmen-VG01-VG01) gewijzigd vast te stellen.
- Daarnaast ook tevens het beeldkwaliteitsplan "Open Club Klimmen – Woningbouw 21042 Beeldkwaliteitsplan, d.d. 29-11-2021" als aanvulling op de gemeentelijke Welstandsnota vast te stellen

\ Argumenten en kanttekeningen

-Noodzaak

Multifunctionele centrale voorziening Vanuit de kern Klimmen bleek er op basis van een burgerinitiatief een behoefte aan een centrale voorziening waar diverse functies samen kunnen komen waardoor dit gebied ook een belangrijke rol kan gaan spelen voor het hele dorp. Het idee hierachter is dat door een combinatie van functies deze functies duurzaam kunnen worden geborgd, er meer ontmoeting plaats kan gaan vinden en daarnaast dat het gebied door een herinrichting ook een belangrijke rol kan gaan spelen als uitloopgebied vanuit Klimmen. Met de ontwikkeling van de Open Club Klimmen wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het versterken van de leefbaarheid in Klimmen. Door een combinatie van functies en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte wordt ontmoeten en bewegen gestimuleerd. Dit wordt mede versterkt door het clusteren van voorzieningen ten behoeve van sport, waarmee sport en bewegen wordt gestimuleerd. Daarnaast waren de bestaande gebouwde voorzieningen van de basisschool, voetbalvereniging en tennisvereniging binnen het plangebied aan vervanging toe.

Realisatie appartementen

Door het huidige eenzijdige aanbod in de gemeente, en specifiek in Klimmen waar vrijwel geen aanbod is van type appartementen met lift, is er sprake van een kwalitatieve mismatch op de woningmarkt. In het woningmarktonderzoek 'Voerendaalse woningbehoefte in beeld' is onderbouwd waarom de ontwikkeling van de 24 appartementen met lift bijdragen aan de pregnante behoefte aan levensloopbestendige woningen in de huidige woningvoorraad.

Door de concentratie van de appartementen bij de bestaande voorzieningen en direct grenzend aan het centrum van Klimmen hoeft er geen nieuwbouw van grondgebonden woningen in het buitengebied plaats te vinden. Gezien de ligging aan het centrum van Klimmen is dit een geschikte locatie voor het toevoegen van appartementen met lift aangezien de voorzieningen van de OCK naast de woningen liggen en de afstand tot de in de kern aanwezige functies hier relatief klein is.

-Inhoudelijke keuzes binnen bestemmingsplan

In hoofdzaak is het bestemmingsplan opgesteld om de realisatie van de multifunctionele centrale voorzieningen mogelijk te maken, alsmede de realisatie van de reeds

benoemde appartementen en transformatie van de omliggende buitenruimte.

Multifunctionele voorziening

De locatie van de multifunctionele voorziening is centraal in het plangebied voorzien om de relatie met voetbalvelden en tennisvelden goed te kunnen blijven leggen en gebruik te kunnen maken van het hoogteverschil in het terrein. De multifunctionele voorziening en omliggende buitenruimte (schoolplein en buitenspeelplaats van de kinderopvang) zijn voorzien van een maatschappelijke bestemming.

Appartementen

Ongeveer ter hoogte van de huidige basisschool worden de twee reeds aangehaalde bouwblokken gerealiseerd in de vorm van in totaliteit 24 appartementen met lift. De betreffende bouwblokken zijn voorzien van een woonbestemming. Voor ieder bouwblok is het aantal appartementen dat gerealiseerd mag worden middels een planregeling gemaximeerd op 12 appartementen.

Parkeren

Het parkeren voor alle in dit plangebied aanwezige functies vindt plaats in het noorden en noordwesten van het plangebied en er wordt tevens gebruik gemaakt van de bestaande parkeerplekken aan de Kerkveldweg. De betreffende parkeerplaatsen zijn voorzien van een verkeersbestemming.

Openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied wordt daarnaast verbeterd. Dit betekent dat oude en kenmerkende wandelroutes worden hersteld en dat het plangebied groen wordt ingericht met gebiedseigen struiken en bomen, die ook zorgen voor een verbetering van de biodiversiteit. Voor deze plandelen is derhalve een groenbestemming opgenomen. Tevens worden er aanvullende waterbergende maatregelen getroffen om wateroverlast in de toekomst te voorkomen en het plangebied klimaatadaptief in te richten. Ook deze planonderdelen zijn hoofdzakelijk voorzien van een groenbestemming.

Agrarisch perceel

Het thans bestaande agrarische perceel aan de oostzijde van het plangebied wordt tevens groen ingericht (en krijgt een groenbestemming) om hier een zo groot mogelijke kwaliteitsverbetering te realiseren en het plangebied goed in haar omgeving te laten passen.

Sport

Binnen het bestemmingsplan is ook een sportbestemming opgenomen. Deze bestemming komt overeen met de (aanwezige) sportaccommodaties. Om de hoogwaardige groene inrichting met verbeterde klimaatadaptatie van het terrein te borgen en om het plangebied goed in te passen, is er tussen de bestaande woningen en de sportvelden en rondom de sportvelden, in tegenstelling tot de voorheen vigerende sportbestemming, een zone opgenomen met een 'groen' bestemming. Dit leidt ertoe dat de 'sport' bestemming kleiner is geworden en feitelijk enkel de bestaande sportvelden beslaat.

-Milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten

In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse milieuhygiënische en planologische onderzoeken en toetsingen verricht. Deze onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Geluid en stikstof

Er is bijgevolg sprake van een goede ruimtelijke ordening bij het plan Open Club op deze locatie en er zijn geen relevante effecten te verwachten (m.b.t. de aspecten geluid, gevaar, stof en geur) t.a.v. het woon- en leefklimaat bij bestaande noch bij de nieuwe woningen. In het kader van 'stikstofdepositie' is geconcludeerd dat de ontwikkeling van het plangebied Open Club Klimmen niet tot significant negatieve effecten in nabijgelegen Natura 2000-gebieden leidt als gevolg van stikstofdepositie.

Overige aspecten

Voor het overige geldt dat het plan ook is getoetst op andersoortige milieuhygiënische aspecten (luchtkwaliteit en externe veiligheid), maar deze leveren geen directe belemmeringen op. Ook wat betreft overige ruimtelijke aspecten (archeologie geen nader onderzoek noodzakelijk en selectiebesluit genomen, kabels, leidingen, water, natuur en landschap, verkeer en parkeren) is niet gebleken dat er belemmeringen bestaan voor de planontwikkeling.

m.e.r.-beoordelingsbesluit

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld in het kader van het

ontwerpbestemmingsplan (bijlage 16 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan). Voldoende aannemelijk is gemaakt middels deze beoordeling dat volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling en dat geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Het college van B&W heeft 15 februari 2022 ingestemd met het ter inzage leggen van het m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is een voorbereidingsbesluit in de zin van artikel 6.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Een dergelijke beslissing is niet zelfstandig vatbaar voor bezwaar en beroep.

- Beeldkwaliteitsplan

De ontwikkeling van de woningen binnen het plangebied vindt plaats door een door de gemeente Voerendaal nog te selecteren marktpartij. Derhalve is het wenselijk om een sturingsmiddel te hebben ten aanzien van de uiteindelijke esthetische uitstraling van de woningen. Zodoende is in opdracht van de gemeente Voerendaal een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld "Beeldkwaliteitsplan Open Club Klimmen – Woningbouw", d.d. 29-11-2021. Dit document betreft een referentiekader voor de verdere uitwerking en invulling op het gebied van de te ontwikkelen appartementen. Het BKP heeft twee invalshoeken: een ruimtelijke invalshoek, waarbij de hoofdropzet en vormgeving van de gebouwde omgeving worden belicht en een visuele invalshoek, waarbij een richtlijn met betrekking tot architectonische verschijningsvorm en inrichting van de openbare ruimte wordt weergegeven.

De rapportage "Beeldkwaliteitsplan Open Club Klimmen – Woningbouw", d.d. 29-11-2021 gaat fungeren als aanvulling op de welstandsnota. Derhalve wordt uw raad bij vaststelling van het bestemmingsplan gevraagd om ook gelijktijdig het BKP

"Beeldkwaliteitsplan Open Club Klimmen – Woningbouw", d.d. 29-11-2021' als aanvulling op de Welstandsnota vast te stellen. Alleen dan kan het BKP als aanvullend toetsingskader gelden voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen ten aanzien van de appartementen. De rapportage maakt als bijlage 12 deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Aanvullend wordt in de verkoopvoorwaarden van de woonpercelen de beeldkwaliteit helder vastgelegd.

- Ontwerpbestemmingsplan "Open Club Klimmen"

Op 15 februari 2022 heeft het college besloten om het ontwerp van het bestemmingsplan in procedure te brengen. De publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Open Club Klimmen" heeft op maandag 21 februari 2022 plaatsgevonden. Vanaf 22 februari 2022 tot en met 4 april 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegen gedurende welke termijn eenieder een zienswijze kon indienen.

Gedurende de zienswijzenperiode zijn twee zienswijzen bij de gemeente Voerendaal ingekomen. De zienswijzen geven deels aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan in relatie tot de vaststelling aan te passen. Tevens is het wenselijk om enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren.

- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Open Club Klimmen'

De behandeling van de twee ingekomen zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Open Club Klimmen' en opgenomen als bijlage 18 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt aan uw raad om het bestemmingsplan in samenhang met de voorgestelde wijzigingen uit de nota gewijzigd vast te stellen.

Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve wijzigingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van ondergeschikte plancorrecties (grenscorrecties of in overeenstemming brengen van de bestemming met de feitelijke beoogde situatie). De ambtshalve wijzigingen bestaan uit wijzigingen ten aanzien van de verbeelding, regels en toelichting.

- Kanttekeningen

Ontheffingsaanvraag soorten (Wnb)

Naar aanleiding van een gezamenlijk locatiebezoek van gemeente en provincie begin december 2021 is de verwachting dat hoofdstuk 3 van de Wnb de wijziging van het bestemmingsplan niet in de weg zal staan. Op 24 december 2021 is een ontheffingsaanvraag soorten Wet natuurbescherming (Wnb) voor het project Open Club

Klimmen bij de Provincie Limburg ingediend. Er is concreet zicht op het verkrijgen van deze ontheffing. Belangrijk om te vermelden is dat op het moment dat de Provincie Limburg een besluit neemt omtrent de ontheffing een andere belanghebbende bij Gedeputeerde Staten van Limburg een bezwaar kan indienen tegen het besluit. De ontheffingsaanvraag betreft daarmee een separate procedure die in zekere zin losstaat van onderhavige bestemmingsplanprocedure.

Bodemkwaliteit

Er is met de huidige onderzoeken aangetoond dat het plan op dit aspect uitvoerbaar is in het kader van de bestemmingsplanprocedure. In het kader van de toekomstige vergunningsaanvragen en grondwerkzaamheden worden wel nog aanvullende bodemonderzoeken uitgevoerd. In het tweede kwartaal 2022 zullen deze onderzoeken worden uitgevoerd.

GS wordt gevraagd om het plan eerder bekend te mogen maken

In artikel 3.8, lid 4 van de Wro is bepaald dat indien het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd, bekendmaking van het besluit tot vaststelling 6 weken na de vaststelling plaatsvindt (in plaats van binnen 2 weken). De provincie Limburg biedt de mogelijkheid om de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan te versnellen. Hiertoe dient in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek te worden opgenomen om het besluit eerder bekend te mogen maken. Het vaststellingsbesluit zal de dag na de raadsvergadering via elektronische weg naar Gedeputeerde Staten van Limburg worden verzonden, waarna zij zo spoedig mogelijk zullen beslissen op het verzoek.

Gelet hierop stellen wij u voor om Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

-Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Met de ontwikkeling van de Open Club Klimmen wordt een bijdrage geleverd aan de 3 hoofdpogingen die geformuleerd zijn in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg. Daarnaast verloopt de ontwikkeling van de Open Club Klimmen conform de vier Limburgse Principes. Ook op deelaspect niveau, bijvoorbeeld op het gebied van wonen en leefomgeving, levert de ontwikkeling van de Open Club Klimmen een bijdrage aan de in de Omgevingsvisie geformuleerde doelstellingen.

-Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Door de regio Zuid-Limburg is begin 2021 de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 vastgesteld'. Met deze beleidsregel wordt geregeld dat 'goede woningbouwplannen niet meer hoeven te worden gecompenseerd' (sloop – herbouw). Hieraan worden drie voorwaarden gesteld. In relatie tot de beoogde realisatie van de 24 appartementen wordt voor 20 appartementen voldaan aan deze drie voorwaarden. Gemeente Voerendaal wil, mede vanwege de kwaliteiten van de locatie en de noodzaak om voldoende financiële opbrengsten te genereren voor dit project, de mogelijkheid open houden om maximaal 4 appartementen in het hogere segment te kunnen realiseren, met toepassing van de financiële compensatie in het kader van het sloopfonds.

Subregionale afstemming heeft in de stadsregio Parkstad plaatsgevonden en d.d. 2 december 2021 heeft de stadsregio hierop akkoord gegeven.

- Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030

In de Omgevingsvisie zijn een aantal kansen gesignaleerd voor de toekomst waarvan het zo goed mogelijk zelfstandig laten wonen van ouderen en het binden van startende gezinnen twee belangrijke zijn. Met het realiseren van appartementen met lift wordt er in deze ontwikkeling een belangrijke bijdrage geleverd aan het mogelijk maken van het zelfstandig blijven wonen in Klimmen.

Daarnaast is gesignaleerd dat het voor het behoud van een bloeiend verenigingsleven noodzakelijk is dat deze verenigingen attractieve en vernieuwende activiteiten aan kunnen bieden. Aangezien de ontwikkeling van de Open Club Klimmen voort is gekomen uit een burgerinitiatief en in belangrijke mate ziet op het versterken van de positie van de bestaande verenigingen wordt hier met de ontwikkeling van de Open Club een belangrijke bijdrage aan geleverd.

- Watertakenplan Voerendaal 2020-2024

In het kader van onderhavig plan zal het hemelwater worden opgevangen binnen het plangebied. Naast de voorzieningen die hiervoor in het plangebied worden aangebracht wordt het terrein zodanig ingericht dat er het water zo lang mogelijk vastgehouden wordt door de aanwezige groenstructuur en de inrichting van het gebied.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Financiële consequenties

De Wet op de ruimtelijke ordening stelt een verplichting tot kostenverhaal bij particuliere Grondexploitatie. In dit geval is de gemeente de eigenaar van de gronden. Daarom is kostenverhaal niet aan de orde en hoeft uw raad geen besluit te nemen om een exploitatieplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6:12) vast te stellen

Juridische consequenties

Belanghebbenden kunnen na vaststelling van het bestemmingsplan eventueel een beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Organisatorische consequenties

De benodigde menskracht voor het project OCK en de planologische procedure is in beeld gebracht en hier is in voorzien.

\ Bekendmaking, uitvoering en communicatie

Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt openbaar bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Volgens artikel 3.8 lid 4 Wro moet het raadsbesluit onverwijld worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten. Nadat Gedeputeerde Staten in de gelegenheid zijn gesteld te reageren (binnen 6 weken na verzending of zoveel eerder) wordt het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan openbaar bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen ontvangen een afschrift van het vaststellingsbesluit en de nota zienswijzen, zodat zij kunnen lezen op welke wijze met de door hun ingediende zienswijzen is omgegaan.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

namens dezen,
de secretaris,

C.J.H.M. Janssen

Dit document is elektronisch aangemaakt en elektronisch ondertekend.