



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
B. Er is wel overeenstemming

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)
Bestemmingsplan Looiershof

1. Aanleiding.

Wij hebben het voorontwerp-bestemmingsplan Looiershof voor het reguliere vooroverleg aan diverse overheden/instanties gezonden met een verzoek om een advies. Er zijn 4 overlegreacties ingediend.

Met betrekking tot de ontvangen overlegreacties stellen wij voor om akkoord te gaan met de in paragraaf 3 van voorliggende nota verwoorde standpuntbepaling.

Daarnaast is het bouwplan nader uitgewerkt. Het bouwplan is getoetst aan de op 23 april 2013 afgegeven randvoorwaarden. Die toets heeft geresulteerd in de conclusie dat aan alle randvoorwaarden wordt voldaan.

Beslispunten zijn:

1. Akkoord te gaan met de standpuntbepaling t.a.v. de ingekomen overlegreacties, als verwoord in paragraaf 3 van de toelichting en deze in het (ontwerp)bestemmingsplan Looiershof op te nemen.
2. Het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof in procedure te brengen.

2. Relatie met bestaand beleid.

De gebiedsontwikkeling Looiershof (voorheen Bauduin) kent een lange geschiedenis. Er zijn in het verleden diverse besluiten genomen over c.q. stappen gezet in de ontwikkeling van deze locatie. De belangrijkste zijn:

- raad 2 september 1980: vaststelling bestemmingsplan Jekerkwartier, waarbij de gronden zijn bestemd voor woondoeleinden met dien verstande dat BenW deze bestemming uitwerken met inachtnaam van diverse randvoorwaarden (hieraan is goedkeuring onthouden op grond waarvan het bestemmingsplan 'gerepareerd' moest worden).
- raad 5 oktober 1993: vaststelling bestemmingsplan Jekerkwartier herziening 1992, waarbij de bedrijfsbestemming is opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid van uw College ten behoeve van woningbouw (de wijzigingscriteria zijn basis voor het nieuwe bestemmingsplan en voor het te ontwikkelen bouwplan).
- raadsstuk stedelijke programmering van januari 2010 inzake topsegment.
- benw 23 april 2013: besluit tot instemmen met het stedenbouwkundig plan (versie 15 maart 2013) en tot het afgeven van randvoorwaarden.
- raadscommissie Stadsontwikkeling 14 mei 2013: presentatie stedenbouwkundig plan. Raadscommissie geeft aan dat plan verder in procedure kan gaan.
- raad 21 mei 2013: vaststelling bestemmingsplan Centrum, waarbij de bedrijfsbestemming is opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid van uw College ten behoeve van woningbouw (e.e.a. conform besluit van de raad van 5 oktober 2013). T.a.v. het pand Looiersgracht 1 is de bestaande situatie vastgelegd.



3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

A. Overlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan Looiershof is, conform de wettelijke verplichting ingevolge de Wet ruimtelijke ordening, voor advies voorgelegd aan de Provincie Limburg, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Waterschap Roer en Overmaas, Brandweer Zuid-Limburg en Rijkswaterstaat.

Wij hebben een reactie ontvangen van RWS, Waterschap, de Provincie Limburg en de Brandweer Zuid-Limburg. Hieronder gaan wij inhoudelijk in op de ontvangen overlegreacties.

1. Rijkswaterstaat heeft in haar mail van 3 december 2013, kenmerk 2013.53771, aangegeven dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, aangezien deze locatie niet in het beheersgebied ligt van Rijkswaterstaat.

- *Reactie: deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

2. Waterschap Roer en Overmaas heeft in haar brief van 16 december 2013, kenmerk 20113.56321, aangegeven dat het voorontwerp aanleiding geeft tot maken van de volgende opmerkingen:

a. ten aanzien van het bufferen van hemelwater zijn er 3 varianten uitgewerkt, zijnde toepassen van Aquaflo, ondergrondse kratten of een bovengrondse berging. Hoewel alle 3 varianten voldoen aan de richtlijnen van het Waterschap gaat voorkeur uit naar bovengrondse berging vanwege de betere beheersbaarheid en robuustheid. Vanwege de aanwezige bodemverontreiniging is het bij elke variant van belang deze waterdicht uit te voeren.

- *Reactie: het streven is om in te zetten op een bovengrondse berging, mocht dit vanuit economisch-financiële gronden te duur zijn dan kan als terugvaloptie een ondergrondse voorziening worden overwogen.*

b. in het plan wordt uitgegaan van een vertraagde afvoer naar de noordelijke Jekertak en naar de oude Jekertak onder de Grote Looiersstraat. Deze laatste is niet meer aanwezig. Dit betekent dat al het hemelwater na tijdelijke berging zal moeten worden afgevoerd naar de noordelijke Jekertak, waarbij het nadere ontwerp van het terrein rekening dient te worden gehouden.

- *Reactie: het is juist dat al het hemelwater moet worden afgevoerd naar de noordelijke Jekertak.*

c. gevraagd wordt om aandacht te besteden aan de grondwatersituatie ter plaatse en om na te gaan of de realisatie van de parkeergarage geen nadelige gevolgen heeft voor de omliggende bebouwing wegens mogelijke verandering van de grondwaterstromen.

- *Reactie: op basis van een modelmatige grondwateranalyse is gebleken dat de effecten voor de grondwaterstand beperkt zijn. Wel is het noodzakelijk om aanvullend onderzoek te doen naar de aanwezige mergellagen. De aanwezige mergellagen kunnen van invloed zijn op het grondwaterstandsverloop/bemaling tijdens de bouw. Deze aspecten dienen aandacht te krijgen op bouwplanniveau.*

3. Brandweer Zuid-Limburg heeft in haar brief van 18 december 2013, kenmerk 2013.57259, aangegeven dat het voorontwerp aanleiding geeft tot maken van de volgende opmerkingen:

1. in relatie tot de afstand van het bouwplan tot de risicobronnen van vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en water wordt geadviseerd inzake de zelfredzaamheidsmaatregelen, waaronder vergroten van risicocommunicatie, waarschuwingssysteem bij het vrijkomen van toxische dampen in



het bouwplangebied, snel schuilen bij vrijkomende toxische dampen door eenvoudig/centraal uitschakelen van ventilatie in objecten in het bouwplangebied en het inrichten van een bedrijfsnoodplan en BHV en oefenen met een toxisch scenario.

- *Reactie: deze aspecten dienen aandacht te krijgen op bouwplanniveau.*

2. de bluswatervoorziening dient uitgebreid te worden. Hierover dient met de Brandweer contact te worden opgenomen teneinde de juiste ligging van de brandkranen te kunnen bepalen.

- *Reactie: deze aspecten dienen aandacht te krijgen op bouwplanniveau.*

3. ten aanzien van de bereikbaarheid door de Brandweer van de locatie worden de richtlijnen doorgegeven en verzocht om contact op te nemen met de Brandweer in relatie tot de uitwerking van de plannen.

- *Reactie: deze aspecten dienen aandacht te krijgen op bouwplanniveau.*

4. de Provincie Limburg heeft in haar mail van 16 januari 2014, kenmerk 2014.02743, aangegeven dat het plan aanleiding geeft tot het maken van de volgende opmerkingen:

Het plan is in strijd met de verordening Wonen Zuid-Limburg, aangezien er meer nieuwe woningen gebouwd wordt dan gesloopt en vanwege het feit dat er niet voldaan wordt aan de in de Verordening gestelde kwaliteitscriteria.

Indien invulling wordt gegeven aan de op 1 november 2013 gemaakte bestuurlijke afspraak dat de gemeente alle geprioriteerde bouw- en herstructureringsplannen als een totaalpakket bij de regionale overlegtafel inbrengt en dit totaalpakket daar positief wordt beoordeeld, kan het bouwplan doorgang vinden.

- *Reactie: op 6 februari 2014 heeft, indachtig de op 1 november 2013 gemaakte afspraak, bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de Regio Maastricht en Mergelland over alle geprioriteerde bouw- en herstructureringsplannen. In dit bestuurlijk overleg is ingestemd met het totaalpakket, hetgeen betekent dat voldaan wordt aan 4 van de 6 kwaliteitseisen zoals genoemd in de verordening Wonen Zuid-Limburg, dat strijdigheid met de verordening Wonen Zuid-Limburg niet meer aan de orde is en dat voorliggend bouwplan doorgang kan vinden. Een verklaring van geen bezwaar van genoemde Regio is bijgevoegd c.q. wordt in het bestemmingsplan Looiershof opgenomen.*

In de toelichting van het bestemmingsplan Looiershof wordt in de paragraaf 2.2 (Provinciaal Beleid onder kopje 'Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' (2013) hier nader op ingegaan.

B. Toets plan aan door BenW op 23 april 2013 vastgestelde randvoorwaarden

Wij hebben de uitwerking van het bouwplan getoetst aan de door uw College op 23 april 2013 afgegeven randvoorwaarden. Wij constateren dat voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden en dat het overleg met omwonenden tot planaanpassingen heeft geleid, die het bouwplan respectievelijk de omwonenden ten goede komen.

Hieronder gaan wij nog nader in op het communicatietraject met de buurt. De gemeenteraad zal uiteindelijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan Looiershof de afweging tussen publieke belangen en individuele belangen maken, waaronder een beoordeling van de maatschappelijke uitvoerbaarheid (draagvlak).

C. Communicatietraject



Voorwaarde om medewerking te verlenen voor de gemeente was en is het verkrijgen van voldoende draagvlak in de buurt. Wij hebben Focus verzocht om de communicatie met de buurt zelf op te pakken, te zorgen voor een zo groot mogelijk draagvlak en aan te tonen in hoeverre draagvlak voor het plan bestaat.

Focus heeft de communicatie vorm gegeven middels overleg met individuele bewoners, groepsgesprekken, overleg met buurtplatform, algemeen overleg, informatievoorziening middels het verstrekken van onderzoeken en bouwplantekeningen. Daarnaast is door Focus en omwonenden getracht om een convenant af te sluiten met betrekking tot de planontwikkeling. Dit is nooit door de gemeente als harde randvoorwaarde gesteld.

Als gevolg van het overleg met omwonenden zijn er aanpassingen doorgevoerd in het plan. Deze aanpassingen variëren van het witkeimen van gevels, het verlagen van de bouwmassa met 1 laag, het laten vervallen van galerijen, het draaien van een woning, het laten vervallen van een balkon en het aanpassen van de uitrit aan de Looiersgracht.

Wij zijn van mening dat Focus heel veel inspanningen heeft verricht betreffende het communiceren met omwonenden en dat de resultaten van dit communicatietraject middels planaanpassingen het bouwplan respectievelijk de omwonenden ten goede komen. Wij merken op dat Focus nog een laatste voorstel (gedateerd 24 april jl.) heeft voorgelegd aan omwonenden betreffende een verlaging van diverse bouwblokken (de bouwhoogte is het grootste pijnpunt voor omwonenden) met dien verstande dat Focus ervan uitgaat dat een convenant wordt afgesloten. Omwonenden hebben 20 mei jl. gereageerd op dit eindvoorstel. Focus heeft ons op 22 mei 2014, middels brief met bijlagen van Grote Looiersstraat Bvba, het communicatieproces geschetst met omwonenden en dat zij niet kan instemmen met het tegenvoorstel van omwonenden, aangezien hierdoor de door hun beoogde kwaliteit niet overeind blijft. Dit tegenvoorstel heeft met name betrekking op het verlagen van de goot-/nokhoogte van de bouwblokken A t/m I, hetgeen voor bouwblok G betekent dat er 1 laag afgaat en hierdoor 3 appartementen komen te vervallen. Daarmee is ook de economische uitvoerbaarheid voor de ontwikkelaar niet langer haalbaar.

Dit brengt ook met zich mee dat er geen afgesloten convenant voorligt.

In het kader van de beantwoording van artikel 39 vragen RvO van D66 inzake het Bauduinterrein, d.d. 20 november 2013, kenmerk 2013.47031, hebben wij reeds aangegeven dat gelet op onze ervaring bij de vele gebied- en locatieontwikkelingen in onze (binnen)stad nooit volledig aan alle vragen, wensen, ideeën en voorgestelde planaanpassingen vanuit de buurt kan worden tegemoet gekomen. Dit is bij onderhavig plan niet anders.

Voorliggend bouwplan dat ontwikkeld wordt op grond van bestuurlijk afgegeven randvoorwaarden en overleg met de buurt zien wij als een goed eindresultaat.

Gelet op vorenstaande zijn wij van mening dat het bestemmingsplanproces in de vorm van het tervisieleggen van het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof gestart kan worden.

Uiteindelijk zal de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Looiershof de afweging tussen publieke belangen en individuele belangen maken, waaronder een beoordeling van de maatschappelijke uitvoerbaarheid (draagvlak).

4. Duurzaamheid en gezondheid.

N.v.t.

5. Personeel & Organisatie.

N.v.t.

6. Informatie en automatisering.

N.v.t.



7. (Duurzame) aanbestedingen.

N.v.t.

8. Beheersparagraaf IBOR.

N.v.t.

9. Financiën

Op 27 mei 2014 is de anterieure overeenkomst vastgesteld door uw College van BenW. In de Ster wordt dit bekendgemaakt en aan het Gemeenteloket wordt een zakelijke beschrijving ter visie gelegd.

10. Voorstel.

Zie gestelde in paragraaf 1.

11. Vervolg / Planning.

Het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof wordt van 16 juni 2014 t/m 28 juli 2014 ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen ingediend worden. Vaststelling van het bestemmingsplan door de raad is voorzien in de raadsvergadering van 16 september 2014.