

Nota van toelichting

Nummer.: 22TI051	Kerkrade, 19 oktober 2022
------------------	---------------------------

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 22Rb079

Onderwerp

Sloop en herontwikkeling D'r Pool.

Beslispunten

- I. Het stedenbouwkundig ontwerp met beeldkwaliteitsplan vast te stellen.
- II. Akkoord te gaan met de grond- opstalexploitatie en het daarbij behorende financieel tekort en de dekking daarvan zoals omschreven in deze nota van toelichting en de bijbehorende bijlage "Grond- en opstalexploitatie herontwikkeling D'r Pool".
- III. De door het college opgelegde geheimhouding op de bijlage "Grond- en opstalexploitatie herontwikkeling D'r Pool" behorende bij dit ontwerpbesluit, te bekrachtigen op grond van artikel 25 derde lid Gemeentewet.

Onderbouwing geheimhouding

Gezien de financiële consequenties voor de gemeente Kerkrade voortkomend uit het vast te stellen stedenbouwkundig plan in relatie tot de beoogde onderhandse aanbesteding van de sloopwerkzaamheden en de openbare aanbesteding met voorselectie van de door de gemeente bouwrijp te maken grond, wordt door het college geheimhouding gelegd ten aanzien van het document "Grond- en opstalexploitatie herontwikkeling D'r Pool". Deze geheimhouding dient door de raad te worden bekrachtigd.

Inleiding

Met de bouw en ingebruikname per 5 september 2022 van "Vie" wordt 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 het toenmalige college met de voorbereiding van de sloop en herontwikkeling van D'r Pool tot woningbouwlocatie ingestemd en is een voorbereidingsbudget van € 250.000,- beschikbaar gesteld.

Volkshuisvestelijke uitgangspunten t.b.v. bouwplan

Als uitgangspunt voor de woningbouwontwikkeling zijn de uitgangspunten van "Ruim baan voor goede woningbouwplannen" en "De juiste woning op de juiste plek" aangehouden. Er is in het stadscentrum van Kerkrade een latente behoefte aan luxere en duurdere vrije sector-appartementen en stadswoningen. Realisatie van woningen in deze marktsegmenten is vanuit zowel volkshuisvestelijk oogpunt als vanuit de marktvraag zeer wenselijk. Het recente "Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022-2032" van Stec d.d. 3 februari 2022 en het verdiepingsonderzoek "Wonen in Kerkrade Centrum – verdieping woningbehoefteonderzoek 2022" van Stec d.d. 19 april 2022 bevestigen c.q. onderbouwen dit beeld. Beoogde doelgroepen voor de appartementen zijn met name beter gesitueerde 55-plussers en senioren die een eengezinswoning zullen achterlaten. De doelgroep voor de stadswoningen zijn met name doorstromende gezinnen en tweepersoonshuishoudens. Middels de realisatie van appartementen en woningen in het luxere en duurdere segment wordt een doorstroming in de woningmarkt nagestreefd en worden voor de beoogde doelgroepen woningen aangeboden die thans niet of in ieder geval in onvoldoende mate beschikbaar zijn in Kerkrade. Daarnaast zijn deze woningen uiteraard ook interessant voor woningzoekenden uit de regio die op zoek zijn naar kwalitatief hoogwaardige woningen op een aantrekkelijke locatie met een goed voorzieningsniveau.

Stedenbouwkundig plan

Voor de planvorming is een prijsvraagstudie uitgezet onder 4 ontwerpende partijen. Op 25 januari 2022 is door het toenmalige college het winnend ontwerp vastgesteld. Het winnende prijsvraagontwerp is thans uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 3 Ontwerpbesluit). Ten opzichte van het winnend prijsvraagontwerp zijn diverse planoptimalisaties doorgevoerd.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een kleinschalig appartementengebouw aan de Kapellaan met 9 appartementen verdeeld over 4 bouwlagen, een appartementengebouw aan de Engerweg met 29 of 30 appartementen verdeeld over 5 bouwlagen en 11 stadswoningen aansluitend aan de achtertuinen van de woningen aan de Stationsstraat en Putgang. In totaal zijn 49 tot 50 woningen voorzien. Voorts is conform de gemeentelijke parkeernormen nog een ondergrondse stallingsgarage voorzien met 87 parkeerplaatsen voor alle bewoners alsook voor bezoekers. 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”.

Bestemmingsplan

Per 1 januari 2023 zal de nieuwe Omgevingswet naar verwachting in werking treden. De bestemmingsplan-technische consequenties daarvan op de huidige plannen voor D'r Pool zijn thans nog onvoldoende inzichtelijk. De voorbereidingen voor het nieuwe bestemmingsplan zijn dan ook inmiddels opgestart om nog in 2022, onder het regime van de huidige Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan in procedure te kunnen brengen.

Sloop

De voorbereidingen voor de in het voorjaar 2023 beoogde sloop lopen. De sloop zal via een onderhandse aanbesteding eind 2022 – begin 2023 worden aanbesteed. Uitvoering is gepland eind 1e kwartaal – begin 2e kwartaal 2023.

Verkoop bouwrijpe grond

De voorbereiding voor de verkoop van de door de gemeente bouwrijp te maken gronden, is inmiddels ook gestart. Via een openbare aanbesteding met voorselectie zal uiteindelijk een ontwikkelaar/aannemer worden geselecteerd. De voorselectie zal in ieder geval nog in 2022 plaatsvinden. De uiteindelijke biedingen van de geselecteerde partijen worden dan begin 2023 verwacht. Naast de verkoopopbrengst van de grond zal bij de selectie van de kopende partij ook de uiteindelijk te realiseren plankwaliteit op basis van het stedenbouwkundig plan een rol spelen.

Grond- en opstalexploitatie

Ter bepaling van de mogelijke kosten en opbrengsten voor de gemeente Kerkrade ten gevolge van de sloop en verkoop van de bouwrijp te maken gronden, is er een grond- en opstalexploitatie gemaakt. Deze berekening laat een tekort zien. Voor het tekort is dekking in de begroting opgenomen. Zie verder het hoofdstuk “Financiën” en het document “Grond- en opstalexploitatie herontwikkeling D'r Pool”.

Doelstelling

Het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan vormt het uitgangspunt voor het vast te stellen bestemmingsplan. Ook geeft het plan de kaders weer voor de verdere uitwerking van het bouwplan (stedenbouwkundig, architectuur, groen en infra én financieel) door de uiteindelijke koper van de bouwrijpe grond.

Het in procedure te brengen bestemmingsplan met het bijbehorende stedenbouwkundig plan vormen samen ook de basis voor de verkoop van de door de gemeente bouwrijp te maken bouwgrond na sloop van het bestaande complex “D'r Pool”.

Argumenten

Met het voorliggend ontwerp wordt middels realisatie van een nieuw en hoogwaardig woningbouwplan, een nieuwe invulling gegeven voor het gebied van het te slopen Recreatiecentrum D'r Pool.

Kantttekeningen

Het stedenbouwkundige plan is gebaseerd op de huidige marktomstandigheden met haalbaar geachte vrij-op-naam prijzen, bouwkosten, inschattingen c.q. aannames voor prijsstijgingen en opbrengststijgingen etc. Veranderende marktomstandigheden zullen leiden tot andere kosten en opbrengsten.

Mochten met name de aanbestedingen van de sloop en de bouwrijpe grond dusdanig afwijkend zijn van de financiële aannames ter zake en van negatieve invloed zijn op de huidige grond- en opstalexploitatie, zal de raad hierover te zijner tijd nader worden geïnformeerd.

Financiën

Voor het opstellen van de grond- en opstalexploitatie van het plan hebben wij de externe adviseur Gloudemans B.V. ingeschakeld. Voorts hebben wij ter zake overleg met onze accountant Deloitte. Uit de grond- en exploitatie blijkt op basis van de gekozen uitgangspunten dat uit de sloop en herontwikkeling een negatief resultaat voor de gemeente voortvloeit. Zie hiervoor het bij deze nota behorende document "Grond- en opstalexploitatie herontwikkeling D'r Pool" (geheim). Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat er nog geen aanbestedingen hebben plaatsgevonden en dat de kosten ramingen betreffen.

Een belangrijk financieel negatief onderdeel in de grond- en opstalexploitatie is het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Op basis van de geldende parkeernorm (1,8 parkeerplaats per woning bestaande uit gemiddeld 1,5 parkeerplaats voor bewoners en 0,3 parkeerplaats voor bezoekers) dienen op eigen terrein, i.c. in de stallingsgarage, 88 parkeerplaatsen voor 49 woningen gerealiseerd te worden. De daarbij te hanteren verkoopprijzen voor een extra parkeerplaats dekken niet de kosten van de realisatie van een parkeerplaats. Voorts staan tegenover het aantal voor bezoekers te realiseren parkeerplaatsen in de stallingsgarage (15 plaatsen) geen opbrengsten. Ook zijn naar verwachting de voor de eigenaren te realiseren extra 24 parkeerplaatsen (0,5 p.pl. per woning) niet allemaal afzetbaar. De op basis van de parkeernorm te realiseren parkeerplaatsen hebben dan ook tot een forse negatieve invloed op de financiële haalbaarheid van het plan.

Ter beperking van het verlies wordt dan ook voorgesteld om in het uit te werken bestemmingsplan de mogelijkheid te bieden af te wijken van de gemeentelijke parkeernormen door voor de 11 stadwoningen 22 parkeerplaatsen te reserveren (2 p.pl. per woning) en voor de 39 appartementen 46 parkeerplaatsen te reserveren (1,2 p.pl. per appartement), derhalve in totaal 68 parkeerplaatsen. Bezoekersparkeren zal dan opgevangen worden in de directe omgeving van het bouwplan. Hierbij wordt aangesloten bij de verkregen Rijkssubsidie "versnelling woningbouw door aanpak infraprojecten". In de aanvraag van de subsidie wordt het bezoekersparkeren gerealiseerd achter het station Kerkrade-Centrum en ontsloten met een brug over het spoor zo dicht mogelijk bij het centrum. In de grond- en opstalexploitatie is met de verlaging van de parkeernorm al rekening gehouden.

Communicatie

Omwonenden in de nabije omgeving zijn over de plannen geïnformeerd via vertrekking van informatie-flyers. Voorts zijn via social media en op onze gemeentelijke website de plannen kenbaar gemaakt.

Op basis van onze communicatie-uitingen is gebleken dat er reeds veel belangstelling voor het bouwplan bestaat.

Een aantal direct- omwonenden aan de Kapellaan, Putgang en Stationsstraat heeft zich verzameld en zijn via een tweetal informatiebijeenkomsten nader geïnformeerd. Hierbij is het bouwplan gepresenteerd en zijn de planaanpassingen toegelicht. De door omwonenden geuite suggesties c.q. opmerkingen met betrekking tot bouwhoogtes en inkijk zijn zoveel als mogelijk verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Daarbij is aan omwonenden voorts kenbaar gemaakt dat deze informatiebijeenkomsten geen formele mogelijkheden tot inspraak of bezwaar omvatten. Inspraak is pas mogelijk bij opstart van de bestemmingsplanprocedure.

De eigenaren van de woning Kapellaan 15 – hoek Putgang zijn bevreemd voor inkijk in zijn achtertuin. Uit onderzoek blijkt dat er nagenoeg geen wijziging van inkijk is vanaf het te realiseren nieuwe appartementengebouw aan de Kapellaan vanwege de al aanwezige tuinmuur met hoge hagen rondom. Inkijk in de achtertuin is met name aanwezig vanuit de naastgelegen Hambos-kliniek. De situatie voor de eigenaar van deze woning verslechterd door het nieuwbouwplan niet ten opzichte van de huidige situatie.

Een deel van de eigenaren van de woningen aan de Stationsstraat zijn bevreemd voor inkijk vanuit de stadswoningen en de aan de Engerweg te realiseren appartementen. Om hieraan (deels) tegemoet te komen is gekozen voor een planaanpassing waardoor een grotere afstand tussen het appartementengebouw en de achtertuinen is ontstaan. In de huidige situatie hebben deze eigenaren echter ook al inkijk vanuit D'r Pool.

Voorts is een aantal bewoners aan de Stationsstraat bevreemd voor mogelijke geluidoverlast van te plaatsen warmtepompen en airconditioningsinstallaties op de daken van de nieuwe woningen en appartementen. Voor de geluidproductie van deze apparatuur zijn echter wettelijke normen van toepassing. Bij de plaatsing van apparatuur zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

Uitvoering

De planning van de werkzaamheden is op basis van de huidige stand van zaken onderstaand weergegeven. Deze planning heeft een langere doorlooptijd dan eerder gecommuniceerd. Deze wijziging heeft voornamelijk te maken met een langere termijn voor de sloop en hierbij behorende voorbereidende werkzaamheden.

- onderhandse aanbesteding sloopwerkzaamheden: 4e kwartaal 2022 / 1e kwartaal 2023;
- uitvoering asbest- en Chroom 6-sanering en uitvoering sloopwerkzaamheden: 2e kwartaal 2023 (afhankelijk van medewerking nutspartijen voor verlegging kabels en leidingen, rioleringen etc.);
- voorselectie aanbesteding bouwrijpe grond: eind 4e kwartaal 2022;
- afronding gunning aanbesteding bouwrijpe grond: 1e kwartaal 2023;
- opstart bestemmingsplanprocedure: 4e kwartaal 2022;
- afronding bestemmingsplanprocedure (zonder beroep en bezwaar): 4e kwartaal 2023;
- voorbereiding en aanvraag omgevingsvergunning: t/m 4e kwartaal 2023;
- afgifte omgevingsvergunning: 1e kwartaal 2024;
- mogelijke start bouw: 2e kwartaal 2024;
- mogelijke oplevering bouwplan: 3e kwartaal 2025.

Gezondheid en Vitaliteit

Niet van toepassing.