Input omwonendenavond 2 november 2022

Stemmen op de varianten

- 14 stemmen voor Roze
- 2 stemmen voor blauw
- 0 stemmen voor geel

Rode lijn input

Bouwmassa

- Mensen hebben over het algemeen weinig moeite met het bouwblok en de hoogte van het bouwblok/de bebouwing aan de achterzijde van de woningen aan de Erpostraat;
    - Grondgebondenwoningen bouwvlak B
- Het bouwblok/de bebouwing aan de achterzijde van de woningen aan de Erpostraat mag maximaal 2 lagen (met kap) zijn;
- Mensen zijn positief over een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen ter zijde van de patiowoningen aan het Ursulinenpark (of negatief over meer bouwlagen);
- Voor zowel de bebouwing aan de achterzijde van de Erpostraat als ter zijde van de patiowoningen is een veelgehoord verzoek om uit te gaan van eengezinswoningen (grondgebonden woningen) in plaats van 2 lagen appartementen;
    - Bouwvlak C = appartementen
    - Bouwvlak B = grondgebonden segment
- Mensen hebben geen uitspraken gedaan over de maximale bouwhoogte van 4 lagen van het bouwblok aan de Holzstraat;
- Een afbouw van het bouwblok aan de Holzstraat van 4 lagen naar 3 lagen en vervolgens 2 lagen is wenselijk;
- Bij voorkeur dienen de balkons/buitenruimtes van het bouwblok ter zijde van de patiowoningen aan de zuidzijde (zijde binnenterrein) te worden opgelost; dit i.v.m. privacy en het voorkomen van inkijk;
    - Voorkeur HEEMwonen: proberen balkons op de zuidzijde; mogelijk galerijontsluiting gecombineerd met balkonruimtes
- De bestaande bewoners van de patiowoningen aan de zuidzijde van de Erpostraat hebben een voorkeur voor het roze model;
- Er dient extra aandacht te zijn voor de kopgevel ter plaatse van het Ursulinenpark (indien een opening richting het park wordt behouden);
    - Spelen met richting bouwblok > breedte of lengterichting?
    - Opening smaller/breder
    - Muur gaat toch weg
    - Puzzel: op welke manier de meeste woningen inpasbaar?
- Vanuit de bewoners woonachtig aan Holzstraat 13 is de voorkeur uitgesproken om het bouwblok, zoals ingetekend in het roze model, iets in te korten: dit i.v.m. privacy en de optredende 'windbelasting' in de staat;
- Privacy richting Holzstraat: aandacht voor de oriëntatie op de hoek van de Holzstraat richting bestaande woningen en patiowoningen (bij voorkeur grondgebonden typologie, i.v.m. minder buren)

- Oriëntatie: balkons achterzijde?

Verschijningsvorm

- Een veelgehoorde opmerking is dat de omwonenden dezelfde typologie woningen (patiowoningen) doorgezet willen zien in het plangebied;
- Indien voorgaande niet opgaat, dient in ieder geval de architectonische verschijningsvorm in aansluiting te zijn op de architectuur van de patiowoningen rondom het Ursulinenpark (evenaren bouwstijl);
    - Metselwerk als uitgangspunt

Verkeer + parkeren

- Mensen hebben moeite met de verkeerssituatie: de Holzstraat is te smal voor aanrijdroute ca. 25 parkeerplaatsen;
- De Holzstraat is te smal voor een groot verkeersaanbod; hiertoe zou de weg verbreed moeten worden en zal een oplossing bedacht moeten worden voor de garagepoorten die over de weg uitzwaaien. Tevens dient er een trottoir behouden te blijven;
- Om voorgaande te voorkomen, zou het een optie kunnen zijn om de aanrijdroute via de Erpostraat te laten plaatsvinden;
    - HEEMwonen: inrit onder gebouw door; geen aparte straat
    - Verbreden bouwblok
    - Inrit niet te smal: poortgebaar (afsluitbaar!)
    - Versmallen toegang tot parkzone vanaf Erpostraat
    - Onderzoeken hoek Holzstraat? Appartementen of bergingen? Advies gemeente



- De parkeersituatie voor de nieuwe bewoners dient bij voorkeur aan de achterzijde van het nieuwe blok aan de Holzstraat te worden opgelost (zoals in model roze);
- Parkeren dient uit het zicht te worden opgelost; meer ideale situatie voor zowel bestaande als nieuwe bewoners;
- De bewoners van de patiowoningen ten zuiden van het Ursulinenpark hebben hun wens uitgesproken om de doodlopende ontsluitingsweg naar hun woningen te behouden: geen doorlopende verkeerssituatie;

Doorwaadbaarheid + park

- De meningen over het openen van het park zijn verdeeld:

- Mensen aan het Ursulinenpark (vooral woonachtig aan de oostzijde) zijn over het algemeen tegen het openen van het park richting het plangebied; de wens is om de bestaande gemetselde wand te behouden;
  - Gemetselde wand wordt afgebroken
- Mensen aan het Ursulinenpark (vooral woonachtig aan de westzijde) zijn afwisselend tegen of voor het openen van het park richting het park;
- Mensen uit de Erpostraat en Holzstraat (hogere huisnummers) staan over het algemeen positief tegenover het openen van het Ursulinenpark
- Men is bang dat wanneer het park geopend wordt, er meer overlast (geluid, kruip-door-sluip-door, dealen, etc.) ontstaat;
- De bewoners aan het Ursulinenpark willen met name hun 'eigen' privacy in het park behouden (afbakenen van hun 'eigen' plek);
- De beslotenheid van het park (hof-idee) wordt als zeer positief ervaren door de omwonenden;
  - Versmallen van de opening naar het park

Doelgroep

- Veel participanten hebben vragen over welke doelgroep haar intrede doet in het plangebied;
- Mensen hebben hun zorgen geuit over het sociale huursegment; men is voornamelijk bang voor overlast in de buurt;
  - Mix sociale en midden huur
  - Overgang in plangebied

Input omwonendenavond 21 augustus 2024

Zie deelnamelijst voor uitnodigingen en aanwezigen

Leidraad presentatie

- Voorstellen
- Terugblik
- Stedenbouwkundig plan
- Blik op de toekomst

Voorstellen

- Geert van Nuijs, regisseur wijkontwikkeling HEEMwonen
- Dennis Bogers, projectleider HEEMwonen
- Bart Heffels, projectleider gemeente Kerkrade
- Rianne Laumen, gebiedsregisseur Kerkrade-Oost

Terugblik

- Terugblik opdracht CB5
- Toelichting vertraging door onderzoek mijnverleden
- Terugblik omwonendenavond
    - Herhaling verschillende modellen➔ voorkeursmodel Roze
    - Input omwonenden o.b.v. model Roze

Stedenbouwkundig plan

Het aangepaste stedenbouwkundig plan wordt toegelicht op basis van de input van omwonenden uit de informatieavond van november 2022. Het plan bestaat nu uit 22 appartementen en 3 grondgebonden woningen.
Er kwamen veel reacties uit de zaal en deze zijn samengevat in onderstaande onderwerpen:

- Parkeren
    - Omwonenden geven aan dat er in huidige situatie al lastig is een parkeerplek te krijgen aan de Erpostraat
    - Enkele bewoners van de Holzstraat zijn het niet eens met de voorziene parkeervakken langs de toegangsweg aan de Holzstraat. Het verkeer zal hierdoor toenemen wat voor meer overlast zorgt.

  Het onderwerp parkeren zal in overleg met de gemeente bekeken worden. Terugkoppeling volgt

- Waterhuishouding
    - Omwonenden geven aan wateroverlast te ondervinden in de huidige situatie. Men is bang dat dit verergert door de toevoeging van het aantal woningen. Het betreft:

- De woningen aan het Ursulinepark. De oorzaak hiervan ligt volgens de bewoners aan het niet schoonhouden van de inlaat van de bestaande Wadi in het park.
- De Erpostraat. Oorzaak hiervan is volgens de aanwezigen de drempels aan de Erpostraat

M.b.t. de nieuw te bouwen woningen is het zo dat het afvoeren van hemelwater de verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer. Hiervoor zal ten alle tijde onderzoek moeten plaatsvinden om te bepalen hoe en in welke omvang maatregelen genomen moeten worden.

De meldingen die deze avond gedaan zijn hebben geen betrekking op het voorliggende plan, maar zijn momenteel al aan de orde.
De gemeente pakt deze meldingen op. Terugkoppeling volgt.

- Kloostermuur

In het huidige plan zal de kloostermuur deels verwijderd worden. Het deel parallel aan de Erpostraat blijft staan.
Meerdere aanwezigen geven aan de kloostermuur graag te willen behouden. Redenen die hiervoor worden aangedragen:

- Opening van het park verstoort de rust in het park
- Kloostermuur behoort tot het cultureel erfgoed
- Gedurende bouw Ursulinepark mocht muur niet weg vanwege historische waarde

Door opening van het park kan muur niet in stand blijven. Gezien de opmerkingen van de aanwezigen wordt geïnformeerd naar de cultuurhistorische waarde van de muur. Aangeboden is om samen te kijken naar mogelijkheden om openen park en behoud muur samen te laten komen. Uiteraard als blijkt dat muur technisch in orde is. Terugkoppeling volgt.

- Balkons zijde Erpostraat

Er wordt gevraagd naar de oriëntatie van de balkons van de appartementen aan de Erpostraat. Deze zijn gelegen aan de zijde van de Erpostraat en anders dan de woningen aan de lange zijde van het appartementencomplex. Deze hebben de balkons aan de zuidzijde.

- Aantal woningen

Het aantal woningen blijft gelijk met wat nu in het plan opgenomen is. Meer, door bijv. hoger te bouwen, is niet mogelijk gezien omliggende bebouwing en de ontbrekende ruimte voor extra parkeerplekken.

- Ecologisch onderzoek

Gevraagd wordt naar het ecologisch onderzoek aangezien er nog steeds vleermuizen gesignaleerd worden.
Ten behoeve van de sloop is een ecologisch onderzoek verplicht en medio 2023 zijn er aan omliggende gebouwen vervangende nestkasten gehangen. Deze worden mitigerende maatregelen genoemd.

<u>Blik op de toekomst</u>

- Procedure omgevingsplan

Zoals nu voorzien is het opstarten van het omgevingsplanprocedure (het vroegere bestemmingsplan) voorzien voor november. Het plan wordt dan gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd waarbij belanghebbenden hun zienswijze kunnen indienen.
Na deze termijn wordt bekeken op er wijzigingen op de plannen benodigd zijn waarna de gemeenteraad een besluit neemt om het omgevingsplan wel of niet vast te stellen.
Na deze besluitvorming is bezwaar mogeijk middels een rechtsgang naar de raad van State.

- Planning
    - Geprognotiseerde sloop medio 2026
    - Geprognotiseerde start bouw eind 206

  Een en ander is natuurlijk afhankelijk van verloop procedures.

- Afspraken communicatie
  Tijdens de bijeenkomst is gepolst hoe de aanwezigen in de toekomst op de hoogte gehouden willen worden. Aanwezigen hebben aangegeven het wenselijk te vinden om zowel schriftelijk (bijv. een nieuwsbrief) als via informatieavonden op de hoogte gehouden te worden.
  Concrete afspraak is gemaakt om voorafgaand aan de ter inzage legging nogmaals een informatie avond te organiseren.

Bijlagen

- Formulieren notities omwonenden

Bevindingen van Rick n.a.v. bewonersavond 18-12

Sfeer van de bijeenkomst:

- In het begin hier en daar gespannen bewoners i.v.m. oude frustraties
- Voelen zich langdurig niet gehoord/erkend
- Discussie tussen omwonenden kwam op gang. Begonnen elkaar te corrigeren.
- Sfeer geleidelijk bedaart.
- Uiteindelijk een naar ons inzicht een tevredenheid over de plannen en onze aanpak. Afsluiting met een applausje vanuit de bewoners.

Bewonersvragen:

- Wat als? Wat als de muur in dermate slechte staat is dat renovatie nodig is?
- Hoe zit het met de sloop? En welke procedure?
- Onderzocht oorzaak van water? Met de drempels in de Erpostraat? (reeds onderzocht)
    - Hoe en wat met afwatering nieuwe woningen (hemelwater)? Antwoord, gaat niet in bassin/wadi van het park.
- Vreemd muur op grond van woningbouw niet behorend tot het klooster? Overdracht plaatsgevonden?
    - Vroeger zwembad van Ruiters (grote poort)
        - Geen antwoord, waar is bewijseigendom muur?
- Iets gebeuren tussen huisnummer 11 & 13? Een poortje?
    - Teveel doorgangen (drugsoverlast en honden uitlaatplek)
        - Begint een verloederd park te worden (honden toilet)
- Bij laatste 3 gebouwde grondgebonden woningen zou de doorgang dicht blijven. Niks mee gebeurd.
- Wat is argument voor openen muur? (eerste reactie uit de zaal, 'dan lopen omwonenden maar om')
    - Is openbaar park en toegang groen voor omwonenden
    - Argument: Meer sociale controle door woningbouw HEEMwonen op de toegang/park.
- Wat is de doelgroep van de woningen?

Extra notities:

- willen een poort in die doorgang.
- Juist een doorgang voor veiligheid/controle
- Bewoners zijn blij dat muur behouden blijft.
- Hondenpoep probleem
- Servie Leclerc, foto van muur of gesnoeid van muur.
- Dhr. Van Haarst loopt vaker de ronde door het park maar ziet geen dealen – in vele jaren maar enkele jongens gezien bij het paadje (waar ze een poortje willen)

Spraakbericht van Rick:

"Ik heb het voor mezelf verdeeld in drie verschillende stappen, waarbij ik het eerst heb gekeken naar wat is de algemene sfeer in de zaal. En eigenlijk vanuit het begin bleek het op zich goed te starten met het water en de afvoer met de drempels. Daarna veranderde het vrij snel in een

gespannen houding weer, net zoals vorige keer. Zij hadden heel erg het gevoel dat zij langdurig ongehoord zijn geweest of onherkend zijn geweest van hun problemen. En dat ze allemaal het gevoel hebben van geen controle. En dit is zoals jullie allemaal zelf ook al hebben gemerkt, is dit lang aanwezig gebleven. En uiteindelijk kwam het zelfs tot een beetje een strijd (discussie) tussen verschillende omwonenden en bewoners onder het park. Maar uiteindelijk is het, mede dankzij Geert, en het spijt me zeer Dennis volgens mij (Rick was je naam even kwijt 😉), is het toch vrij goed bedaard. En uiteindelijk was het verder doorverwerkt, waarbij we uiteindelijk eindigen met een 'wat als vraag'. Wat nou als de muur in een dermate slechte staat is beland. En hier waren mensen op zich vrij open in en konden ze op zich vrij goed samen praten. Mede ten gevolge omdat alles goed benaderd is.
Terugkijken naar de vragen. De vragen gingen uiteraard voornamelijk over de poort. En wat er gedaan kan worden aan de drugsproblematiek. En niet te vergeten, de hondepoep. Dan heb je wat algemene dingen staan over een vraag. Bij de laatste gebouwde huizen zou bijvoorbeeld een doorgang zijn die dicht zou blijven. Maar daar is niks mee gedaan. Je hebt een argument voor de open muur gehad. Daarbij hebben jullie gezegd dat het geen stopplek is voor oud vervoer. Het is een openbaar park. Iedereen zou recht op moeten hebben. En dan natuurlijk als je een extra doorgang hebt, extra controle. Dan heb ik als tussennotities, "huub om de hoek heb ik een probleem". Zegt mij niks, maar ik heb hem opgeschreven. Leek me misschien handig. Zij hadden behoefte aan een extra gesprekje met de gemeente over omliggende problematieken. Dat is overal in kerkrade zoals je zelf vermeldde. Ze waren blij dat de muur goed stond. Dat is iets waar iedereen goed mee over eens was in de zaal. Geen nee schuddende hoofdjes gezien. Iedereen kon ermee leven. Maar nogmaals, hondepoep is het probleem. Voor de rest zijn dit wat algemene opmerkingen waar ik naar gekeken heb. Maar die niet per se een hele grote toevoeging hebben op het verhaal."