Gemeente Kerkrade

Beantwoording technische vragen Lokaal Alternatief

Stelling:
Naar wij kennis hebben genomen van de aangeleverde stukken blijkt dat het aantal woningen in het project d'r Pool zal toenemen ten opzichte van eerder aan commissie en Raad voorgelegde plannen. Deze uitbreiding zal ten koste gaan van de oppervlakte van de eerder geschilderde groenvoorziening.

Reactie:
Vooropgesteld: in het thans te slopen gebouw D'r Pool is alleen groen aanwezig ter plaatse van de Engerweg. De rest van het terrein is geheel bebouwd. Met het bouwplan wordt dan ook veel groen toegevoegd in het centrum.

In het bestemmingsplan is de bebouwingscontouren van het gebouw parallel aan de Engerweg met 6 meter vergroot. Dit betekent dat het dek op de parkeergarage minder breed zal worden. De inrichting van het parkeerdek zal bestaan uit bestrating, maar ook groen in de vorm van plantbakken met groen. Ter plaatse van de stadwoningen is de grens tussen de bestemming Wonen en Groen met één meter richting park verplaatst. Hierdoor zal over de lengte van het bouwblok met de stadswoningen in het park iets minder groen overblijven (circa 50m^2 minder, er resteert circa 1.400 m^2).

Verder geldt het eerder opgestelde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan als basis voor de invulling van de locatie. In overleg met de nog te selecteren ontwikkelaar zal ook, in lijn met de genoemde documenten, worden bezien of binnen de rest van het plangebied extra groen kan worden gerealiseerd.

Stelling:
Daarnaast zal met een uitbreiding van het aantal woningen de categorie van de te realiseren woningen niet meer onder de kwalificatie 'bovenkant van de markt' gekwalificeerd kunnen worden.

Reactie:
Ondanks de uitbreiding van het aantal woningen blijft de mogelijkheid bestaan om woningen uit het duurdere segment (aan de bovenkant van de markt) te blijven realiseren.

Stelling:
Geïnteresseerden in de kwalitatief hoogstaande woningbouw die wij in de afgelopen maanden naar de gemeente hebben doorverwezen, kregen te horen dat er nog geen mogelijkheid bestond om hun belangstelling te laten registreren.

Reactie:
Sinds medio 2023 bestaat de mogelijkheid dat geïnteresseerden zich kunnen registreren op de website van de gemeente (https://www.kerkrade.nl/herinrichting-en-nieuwbouw-gebied-dr-pool) Mensen die zich telefonisch of per email melden, worden doorverwezen naar de website met de bijgaande mededeling dat de gemeente voor de verkoop geen partij zal zijn en dat registraties t.z.t. worden doorgegeven aan de ontwikkelaar/bouwer.

Stelling:
In het verleden is bij projecten gebleken dat een voorbehoud van projectontwikkelaars ongegrond bleek te zijn. Het meest aansprekende voorbeeld is het oorspronkelijke plan om in het huidige

Ursulinenpark in de wijk Holz een appartementencomplex van een uitzonderlijke hoogte te bouwen, omdat het project anders niet rendabel zou zijn. Na een geslaagd verweer van omwonenden, zijn een twintigtal grondgebonden woningen in het hogere woningsegment uiteindelijk voldoende geweest om een rendabel project te realiseren.

Reactie:
Het is onduidelijk wat met deze stelling bedoeld wordt. Beide projecten zijn gezien de hun aard en ligging in ieder geval niet vergelijkbaar.

Vragen:

1. Welke onderbouwing ligt ten grondslag aan het uitbreiden van het aantal te realiseren woningen in project d'r Pool?
2. Hoe verhouden de gereduceerde oppervlaktes in groenvoorziening zich tot het eerder uitgesproken streven naar een groen loper vanaf de Markt, richting Kapellaan?

Beantwoording vraag 1:

Voor het plan bestaat grote belangstelling vanuit de markt. Per 28 maart jl, waren er 258 geregistreerde unieke belangstellenden. Met de extra woningen wordt tegemoetgekomen aan deze grote behoefte. Uiteraard wordt hiermee ook de financiële haalbaarheid van het plan bevorderd.

Beantwoording vraag 2:

Zoals hiervóór aangegeven vindt ter plaatse van de stadwoningen een verschuiving van de grens tussen de bestemming Groen en de bestemming Wonen plaats van 1 meter. Daarmee wordt de in het ontwerpbestemmingsplan voorziene groenbestemming van circa 1.450 m^2 circa 50 m^2 kleiner (3%). De inrichting van het parkeerdek zal bestaan uit bestrating, maar ook groen in de vorm van plantbakken met groen. Verder gelden het eerder opgestelde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan als basis voor de invulling van de locatie. In overleg met de nog te selecteren ontwikkelaar zal ook, in lijn met de genoemde documenten, worden bezien of binnen de rest van het plangebied extra groen kan worden gerealiseerd.