

Notitie Sprekersplein Raadscommissie RO dd 19-5-21 inzake pand Kerkraderweg 76. Spreker: mw. K. Jonkers

Inleiding:

In de buurt Molenberg(park) leven verschillende zorgen en bezwaren aangaande het plan om 19 appartementen te gaan bouwen in het PEUTZ-pand (Voormalige Teresiaschool) met het adres Kerkraderweg 76.

Er zijn twee brieven bij wethouders en alle raadsleden bezorgd, namelijk een Moreel App'el verzonden op 23 april j.l. en een Bezwaar brief namens het Buurtplatform.76 verzonden op 26 april. Ik ga er van uit dat deze inhoudelijke zorgen en bezwaren door u allen gelezen en derhalve bij u allen bekend zijn.

Uiteraard kunnen wij niet anders dan voor een bestemming van dit pand zijn, het stond al veel te lang leeg. Een bestemmingsplanwijziging naar een woonbestemming zouden wij ons eveneens in kunnen vinden.

Middels dit spreekrecht zou ik graag twee zaken naar voren willen brengen. De eerste betreft het betrekken van de buurt, de tweede betreft vragen om onderbouwing van het plan.

1.Vraag om betrekken buurt

De wijze van communicatie of gebrek aan communicatie door gemeente werkt argwaan en weerstand in de buurt in de hand. Er wordt geen antwoord gegeven op vragen die wij hebben. Het is bijzonder dat er deze afgelopen week ineens wel reactie is gekomen. Zo krijg ik na 7 weken antwoord op mijn vraag naar het vigerende bestemmingsplan gemaild op 31 maart. En zo ontvingen mijn buurvrouw mw Schumann en het buurtplatform deze week pas antwoord van wethouder Damen met een uitnodiging voor een gesprek en informatie over voorwaarden, NA het sturen van een herinneringsmail.

Wat zijn de afwegingen die gemaakt zijn om de buurt tot op heden niet te betrekken bij een dergelijke ingrijpende verandering in hun woonomgeving. Terwijl ik in beleidsstukken termen lees als sociale cohesie, leefbaarheid, betrekken van de buurt, participatie. In samenspraak met de omgeving?

In het besluit ruimtelijke ordening, met betrekking tot Bestemmingsplannen, in artikel 3.1.6 is onder andere opgenomen: *“een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken”* Burgers zijn op geen enkele wijze betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan ligt namelijk al vanaf september 2020 ter voorbereiding. Ook is het plan reeds kansrijk geacht. Onder bepaalde voorwaarden weliswaar, maar toch, hoe legt u uit dat buurtbewoners voor wie dit plan een significante verandering in hun woonomgeving zal brengen, NIET zijn betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan? Wij willen de toezegging dat alle informatie met betrekking tot dit bestemmingsplan gedeeld worden, en wij willen participeren in de verdere ontwikkeling. Infomeren en het betrekken van de buurt is alleen een rol van de initiatiefnemer maar de gemeente heeft een sturende rol als het wonen aangaat. En de gemeente schuift dit te gemakkelijk af naar de initiatiefnemer.

2.Vraag om onderbouwing

Wethouder Damen geeft aan dat het plan kansrijk is geacht. Graag zou ik willen weten op welke gronden het plan dan wel reeds kansrijk is geacht? ik vraag mij af of dit voorliggende plan past binnen de “Limburgse ambitie ‘de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste

moment beschikbaar". Dat wil zeggen: voldoet het plan aan een aantoonbare urgente behoefte ter plekke?

De initiatiefnemers gaan voor zoveel mogelijk voordeuren. Ze zoeken de grenzen van het pand op door te gaan voor maximale capaciteit (hetgeen onder andere blijkt uit de moeite die zij hebben om te voldoen aan de parkeernota). Het betreft vaste appartementen die klaarblijkelijk voldoen aan een huidige behoefte (namelijk starters).

In Heerlen wordt momenteel al veel gebouwd (bijvoorbeeld Sporthuis diana, Schinkelkwadrant, voormalige HTS). De Grand Student Hall is gebouwd voor studenten en daar wonen blijkbaar weinig tot geen studenten.

Uit prognoses blijkt dat de huidige toename in woonvragen tijdelijk is. De bevolkingsgroei neemt af ondanks hoog migratiesaldo. De behoefte aan woningen gaat op de middellange termijn weer afnemen. Dit wijst erop dat deze starterswoningen over 5 a 10 jaar mogelijk niet meer nodig gaan zijn. Is er qua planning in de woningvoorraad rekening gehouden met deze prognoses? Toen in de voorbereidende fase, tussen september en eind vorig jaar, het plan kansrijk is geacht? Ik ben benieuwd naar de onderbouwing die eind vorig jaar in het C team is gemaakt., voordat de koop is doorgegaan.

Samenvatting van vragen:

1. Wat zijn de afwegingen die gemaakt zijn om de buurt tot op heden niet te betrekken bij een dergelijke ingrijpende verandering in hun woonomgeving, met andere woorden: hoe legt u in het bestemmingsplan uit dat buurtbewoners voor wie dit plan een significante verandering in hun woonomgeving zal brengen, NIET zijn betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan?
2. Wat is de kwalitatieve en de kwantitatieve onderbouwing om het voorliggende plan kansrijk te achten, en te kunnen vergunnen?
3. Wat is de lange termijn-visie? Voorziet u dat de woningmarkt voor deze doelgroep (starters) in strijd is met de prognose van de woningbehoefte op de middellange termijn?
4. Op het moment dat blijkt dat starters niet meer in deze woningen willen/hoeven wonen, welke doelgroep zal dan bediend gaan worden?

Bronnen:

Regionale woningmarktprogrammering Parkstad Limburg (2019-2022),

Regionale woonvisie parkstad limburg,

Limburgse agenda wonen.

Nieuwe structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 2021.

NOVI conferentie

Prognose tot 2050 obv trends: Primos 2019 (min. BiZa).