



Gemeente Kerkrade

ARCHIEF

Agendapunt nr.: 5.6

Sector: Stedelijke Ontwikkeling & Beheer

Kerkrade, 9 december 2020

Aanbiedingsbrief

aan de raad.

Nr.: 20it01383

Hierbij bieden wij u ter overweging en beslissing een ontwerpbesluit, nr. 20Rb060, inzake de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Parkwoningen Heilust aan.

In de nota van toelichting, nr. 20TI054, die het ontwerpbesluit vergezelt, zijn de overwegingen en nadere gronden aangegeven waarop het ontwerpbesluit berust.

Het college,

dr. T.P. Dassen-Housen

De secretaris,

H.J.M. Coumans MPM.



Ontwerpbesluit

Nr.: 20Rb060

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Parkwoningen Heilust" met de daarbij behorende toelichting en bijlagen met ingang van 16 juli 2020 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het stadskantoor en tevens kon worden geraadpleegd via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatienummer: NL.IMRO.0928.BPParkHeilust-Ow01);
- dat van deze terinzagelegging vooraf op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- dat gedurende de inzageperiode drie zienswijzen zijn ingediend die zijn samengevat en van commentaar zijn voorzien in bijgaande Nota van Zienswijzen;
- dat voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld.

kennis genomen hebbende van,

- de nota van toelichting, nr. 20TI054, behorende bij dit besluit;
- de beraadslagingen in de Commissie Grondgebied en Economische Zaken d.d. 2 december 2020

gelet op,

- **programma:** Bouwen en wonen
- **gemeentelijk/regionaal beleidskader:** (inter)gemeentelijke structuurvisies
- **wetsartikel:** Hoofdstukken 3 en 6 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

- i. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van Zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- ii. het bestemmingsplan "Parkwoningen Heilust" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPParkHeilust-Vg01 met bijbehorende bestanden en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.
- iii. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
- iv. Gedeputeerde Staten van Limburg verzoeken om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.8, vierde lid Wet ruimtelijke ordening toe te staan eerder tot bekendmaking over te gaan dan de in het betreffende artikel genoemde 6 weken.



Gemeente Kerkrade

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 16 december 2020.

De voorzitter van de raad,

dr. T.P. Dassen-Housen.

De griffier,

mr. drs. D.G.M.G. Franssen.

Nota van toelichting

Numer.:20Tl054

Kerkrade, 9 december 2020

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 20Rb060

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Parkwoningen Heilust

Beslispunten

- i. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van Zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- ii. het bestemmingsplan "Parkwoningen Heilust" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPParkHeilust-Vg01 met bijbehorende bestanden en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.
- iii. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
- iv. Gedeputeerde Staten van Limburg verzoeken om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.8, vierde lid Wet ruimtelijke ordening toe te staan eerder tot bekendmaking over te gaan dan de in het betreffende artikel genoemde 6 weken.

Inleiding

Sinds 2010 wordt door HEEMwonen, de gemeente Kerkrade, Parkstad Limburg en de provincie Limburg samengewerkt aan de revitalisering van Kerkrade-West. Als basis voor de revitalisering geldt de Stadsdeelvisie Kerkrade West "De re-creatie van Kerkrade-West", als vastgesteld door uw gemeenteraad op 23 februari 2011. Deze stadsdeelvisie vormt een integratiekader voor de fysieke, sociale en economische structuurversterking van Kerkrade-West en bevat een uitvoeringsprogramma om te komen tot een duurzame wijk. De visie is als pilot aangemerkt voor de Limburgse Wijkenaanpak waarbij het thema leefbaarheid centraal staat.

Onderdeel van de stadsdeelvisie is de beoogde herstructurering van de wijk Heilust. In dat kader zijn in de periode 2012-2013 een tweetal flats - van ieder 104 woningen - aan het Salviaplein en Papaverplein gesloopt. Vervolgens is het gebied met gras ingezaaid.

Ten behoeve van een nieuwe invulling van dat gebied is door Buro Lubbers een stedenbouwkundig en landschappelijk plan opgesteld (augustus 2012). Dit plan heeft vervolgens weer de basis gevormd voor het opnemen van een uit te werken woonbestemming in het bestemmingsplan "Heilust", als vastgesteld door uw raad op 26 juni 2013.

Met dit bestemmingsplan wordt in lijn met voornoemde uit te werken woonbestemming voorzien in de verdere uitwerking en borging van de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden, met als resultaat een planologisch-juridisch kader met concrete gebruiks- en bouwregels dat als basis kan

dienen voor de vergunningverlening. Met dit plan wordt voorzien in de mogelijkheid in totaal 24 woningen te bouwen op de locatie van de hiervoor genoemde flatgebouwen. Aangezien het plan niet volledig past binnen de kaders van voornoemde uit te werken bestemming ligt nu een bestemmingsplan voor ter besluitvorming en is geen uitwerkingsplan opgesteld. De afwijking van de voorwaarden die zijn verbonden aan de uitwerkingsplicht bestaat uit een afwijking van de aanvankelijk beoogde begrenzing van het plan, als gevolg van de gewijzigde inzichten ten aanzien van de ontsluiting van de beide plandelen. Dit zowel ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, als nu bij de wijzigingen die worden voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverleg

Een voorontwerp van dit plan is in het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg als uitwerkingsplan voorgelegd aan de gemeentelijke vooroverlegpartners. In dat kader zijn de betreffende vooroverlegpartners, waaronder de provincie Limburg en het Waterschap Limburg in de gelegenheid gesteld een advies/reactie uit te brengen ten aanzien van het bestemmingsplan. Het waterschap en de provincie hebben laten weten geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Zienswijzen en wijzigingen ontsluiting

Met ingang van 16 juli 2020 heeft gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is op woensdag 15 juli 2020 kennisgeving gedaan in het Gemeenteblad (2020/176876) en de Staatscourant (2020/37735). Gedurende die periode zijn drie zienswijzen ingediend. De betreffende zienswijzen zijn tijdig ingediend en ook voor het overige ontvankelijk. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in bijgaande Nota van Zienswijzen.

Doelstelling

Een onherroepelijk juridisch-planologisch kader voor de realisatie van de 24 beoogde woningen door HEEMwonen.

Argumenten

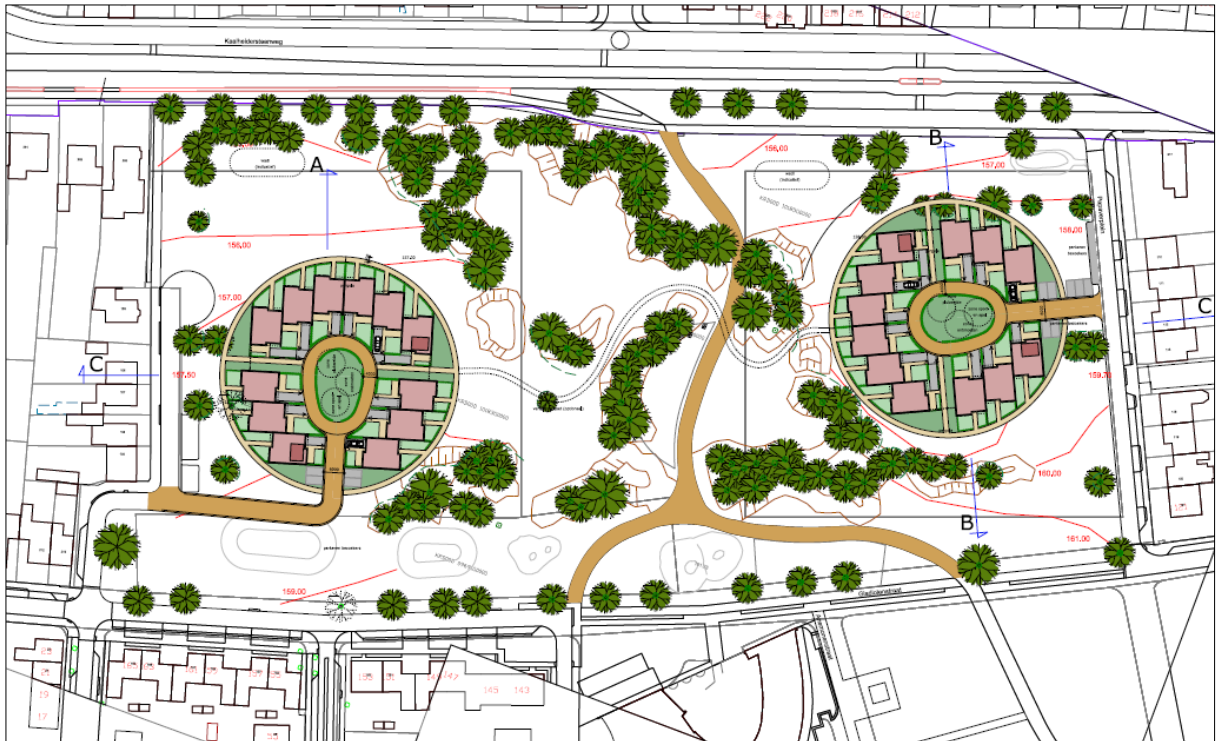
Met het bijgaande bestemmingsplan wordt voorzien in de juridisch-planologische basis voor de beoogde herontwikkeling van het gebied, onder andere als basis voor de verlening van de noodzakelijke omgevingsvergunningen. Bovendien blijkt de toelichting op het bestemmingsplan en de onderzoeken die daaraan ten grondslag liggen, dat de herontwikkeling van het gebied voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is nogmaals kritisch gekeken naar de ontsluiting van beide plandelen, bestaande uit de 12 te realiseren woningen aan het Salviaplein en de 12 te realiseren woningen aan het Papaverplein. Voor beide plandelen wordt aanleiding gezien de ontsluiting te wijzigen. Dit heeft geleid tot een wijziging van bestemmingen c.q. bestemmingsgrenzen op de verbeelding. De overwegingen die daaraan ten grondslag liggen zijn uitgebreid verwoord in de Nota van Zienswijzen. Voor de beeldvorming zijn hierna afbeeldingen opgenomen van het stedenbouwkundig plan zoals dat ten grondslag is gelegd aan respectievelijk het ontwerpbestemmingsplan en het nu voorliggende vast te stellen bestemmingsplan.



Situatie waarop het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd



Gewijzigde situatie waarop het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan is gebaseerd

Daarnaast zijn de toelichting op het bestemmingsplan en enkele daaraan ten grondslag liggende onderzoeksrapporten aangepast:

- Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (bijlage 2 bij de toelichting) is geactualiseerd vanwege de beperkte wijzigingen in de situering van de woningen als gevolg van de wijzigingen in de ontsluiting van beide plandelen. Ook de paragraaf in de toelichting (par 4.3) inzake wegverkeerslawaaï is om die reden geactualiseerd. Dit overigens ook tot gevolg dat het benodigde besluit tot vaststelling van zogenoemde hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï wordt gewijzigd ten opzicht van het ontwerp. Dit besluit zal vóór vaststelling van het bestemmingsplan in mandaat worden genomen.
- Als gevolg van wijzigingen in de zogenoemde Aerijs-Calculator die moet worden gebruikt voor stikstofonderzoek per 15 oktober jl is het stikstofonderzoek dat als bijlage 3 bij de toelichting is gevoegd geactualiseerd. Op basis daarvan is ook de paragraaf inzake stikstof in de toelichting (par 4.7) geactualiseerd.
- Verder is de toelichting op het bestemmingsplan waar nodig tekstueel geactualiseerd als gevolg van de gewijzigde ontsluiting.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

De woningen worden gerealiseerd door HEEMwonen. Ten behoeve van het project is vóór vaststelling van dit bestemmingsplan een zogenoemde anterieure overeenkomst gesloten tussen HEEMwonen en de gemeente Kerkrade, waarmee conform de Wet ruimtelijke ordening c.q. de Grondexploitatiewet is voorzien in het verhaal van de kosten ten behoeve van deze planprocedure.

Rechtmatigheid

Zoals blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan wordt voorzien in een 'goede ruimtelijke ordening' als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. De provincie Limburg en het Waterschap Limburg hebben in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. besluit ruimtelijke ordening al laten weten dat geen aanleiding wordt gezien opmerkingen te maken ten aanzien van het plan, aangezien 'hun' belangen op adequate wijze zijn meegenomen in de planvorming c.q. geborgd in het plan. De provincie heeft ook naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan nogmaals bevestigd dat het plan de provinciale belangen adequaat borgt en geen aanleiding bestaat inhoudelijk te reageren in de vorm van een zienswijze.

Het bestemmingsplan doorloopt een wettelijk voorgeschreven procedure en wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Van het bestemmingsplan is eerst een ontwerp ter inzage gelegd. De ingekomen 3 zienswijzen zijn in een Nota van Zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Zoals uit de betreffende nota volgt, worden de zienswijzen niet volledig gehonoreerd maar wordt – rekening houdend met alle relevante belangen – wel tegemoet gekomen aan de bedenkingen die hebben geleid tot het indienen van de zienswijze.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zo worden gedurende het gehele proces voldoende rechtsmiddelen geboden die voorzien in de nodige rechtsbescherming.

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan c.q. het planvoornemen draagt op verschillende aspecten bij aan duurzaamheid. Zo wordt allereerst voorzien in duurzaam ruimtegebruik door het herbenutten van gronden die eerder



reeds voor wonen in gebruik waren. Bovendien wordt met de ontwikkeling voorzien in een verduurzaming van het woningaanbod, door te voorzien in woningen die kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij de behoefte. Door ze voorts ook levensloopbestendig uit te voeren, wordt een toekomstbestendige bijdrage geleverd aan het woningaanbod. Verder is van belang dat de woningen gasloos worden gebouwd.

Communicatie

Van de terinzagelegging van de vaststelling van het bestemmingsplan zal vooraf kennisgeving worden gedaan in het Gemeenteblad, in de Staatscourant en via de gemeentelijke website. Een samenvatting van de kennisgeving wordt geplaatst in het Stadsjournaal.

Gezondheid en vitaliteit

Het planvoornemen raakt niet direct aan dit onderwerp, maar binnen de overkoepelende herstructureringsaanpak voor Heilust speelt dit wel een rol. Zo was er voor de ingezette herstructurering sprake van weinig en hoofdzakelijk versnipperd openbaar groen. Direct grenzend aan de beide locaties waarop dit plan betrekking heeft is voorzien in het Park Heilust dat een functie heeft/krijgt met betrekking tot ontsluiting van de wijk voor langzaam verkeer (gebruik de fiets), sporten, recreëren, ontmoeten e.d. Het planvoornemen haakt daar op aan door de aanleg van centraal gelegen openbaar groen.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode kunnen belanghebbenden die bezwaren hebben tegen de ten opzichte van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Parkwoningen Heilust **[geanonimiseerde versie]**

1. Inleiding

Met ingang van 16 juli 2020 heeft gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan Parkwoningen Heilust ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is op woensdag 15 juli 2020 kennisgeving gedaan in het Gemeenteblad (2020/176876) en de Staatscourant (2020/37735). Gedurende die periode zijn drie zienswijzen ingediend. De betreffende zienswijzen zijn tijdig ingediend en ook voor het overige ontvankelijk. Het betreft de navolgende zienswijzen.

1. [Reclamant 1]
2. [Reclamant 2]
3. [Reclamant 3]

Alvorens in te gaan op de afzonderlijke zienswijzen, wordt hierna voor de beeldvorming en de zelfstandige leesbaarheid van de nota eerst kort de voorgeschiedenis van de planlocatie geschetst. Voor meer informatie kan de toelichting op het bestemmingsplan worden geraadpleegd.

Ook wordt ingegaan op de aanpassingen van het plan die gedurende de planprocedure hebben plaatsgevonden, nu die wijzigingen hoofdzakelijk worden ingegeven door de ontsluiting van het plan en daar de zienswijzen in hoofdzaak tegen zijn gericht.

2. Korte voorgeschiedenis

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van 24 woningen op de locatie van de voormalige zogenoemde 'witte flats'. Deze twee flats bestonden ieder uit 104 woningen (totaal 208). Deze flats zijn in 2012-2013 gesloopt.

In het vooralsnog geldende bestemmingsplan 'Heilust' is voor de locatie waarop dit plan betrekking heeft voorzien in een zogenoemde uitwerkingsplicht, die ruimte biedt voor de realisatie van 25 woningen. Het bestemmingsplan 'Parkwoningen Heilust' gaat uit van 24 woningen in plaats van 25. Deze ontwikkeling geeft verder invulling aan de Stadsdeelvisie Kerkrade West als vastgesteld door de Raad 23 februari 2011 en het als vervolg daarop vastgestelde stedenbouwkundig en landschappelijk plan (Buro Lubbers, augustus 2012).

Het aantal woningen binnen het gebied neemt gezien het voorgaande ten opzichte van de oorspronkelijke situatie met 184 woningen af van 208 naar 24 en naar deze ontwikkeling is reeds enkele jaren toegewerkt en voorsortierend daarover zijn eerder ook al besluiten genomen, waaronder het opnemen van een uitwerkingsplicht in het geldende plan Heilust, die op deze locatie reeds 25 woningen mogelijk maakt (na uitwerking). Het voorliggende plan blijft grotendeels binnen de kaders die volgen uit de uitwerkingsplicht die de gemeenteraad heeft opgenomen in het geldende bestemmingsplan Heilust. De afwijking wordt ingegeven door een wijziging van de voorziene ontsluiting van het gebied. Om die reden is gekozen voor het opstellen van een bestemmingsplan in plaats van een uitwerkingsplan.

3. Wijze van ontsluiting

Twaalf van de beoogde nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de zijde van het Salviaplein (westelijk plandeel), twaalf woningen aan de zijde van het Papaverplein (oostelijk plandeel). De ontsluiting van het parkeerterrein van de voormalige witte flats vond plaats via die wegen. Ook de uitwerkingsplicht als opgenomen in het geldende bestemmingsplan gaat daar van uit. Tijdens een informatiebijeenkomst met de bewoners uit de omgeving op 4 maart 2020 zijn echter bedenkingen geuit tegen de voorgenomen ontsluiting van de beoogde 12 woningen aan het Salviaplein, via het Salviaplein (zie afbeelding 1)



Afbeelding 1: Plan als gepresenteerd tijdens de informatiebijeenkomst d.d. 4 maart 2020.

Om tegemoet te komen aan de geuite bedenkingen en om daarmee meer draagvlak te creëren voor het plan in de directe omgeving, maar ook vanuit de wens om tot een optimalisatie van de ontsluiting te komen, is de ontsluiting van het plandeel aan het Salviaplein opnieuw bezien. Dat heeft geleid tot een alternatieve ontsluiting van voor woningen. Daarbij is gekozen voor aansluiting op de Gladiolenstraat (zie afbeelding 2), in het verlengde van de Hyacintstraat. Op dit aangepaste plan is ook het ontwerpbestemmingsplan gebaseerd.



Afbeelding 2: Gewijzigd plan, als basis voor het ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is de wijze van ontsluiting van beide plandelen opnieuw bezien. Daarvan wordt hierna verslag gedaan, waarbij ook wordt ingegaan op diverse varianten die in de zienswijzen worden geopperd.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van de woningen worden bepaald op basis van de landelijke kengetallen van het CROW¹, waarbij de gemeente Kerkrade een "sterk stedelijke" gemeente is en het plangebied in de "rest bebouwde kom" is gelegen. In onderstaande tabel is de berekening van de verkeersgeneratie weergegeven voor de toekomstige situatie. Ter vergelijking is ook de voormalige situatie (witte flats) op die wijze in beeld gebracht.

Toekomstige situatie						
Functie	Aantal	Kencijfer CROW			Verkeersgeneratie (motorvoertuigen/weekdagemaal)	
		Min.	Max.		Min.	Max.
Huur, huis, sociale huur	24	4.5	5.3	Per woning	108	128

Voormalige situatie						
Functie	Aantal	Kencijfer CROW			Verkeersgeneratie (motorvoertuigen/weekdagemaal)	
		Min.	Max.		Min.	Max.
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	208	3.2	4.0	Per woning	666	832

¹ Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW, publicatie 381, december 2018

Uit voorgaande berekening volgt dat de planontwikkeling resulteert in een verkeersgeneratie van minimaal 108 tot maximaal 128 verkeersbewegingen per werkdagemaal. Rekening houdend met een omrekenfactor van 1,11 voor het bepalen van het maatgevend werkdagemaal gaat het om 120 tot 142 verkeersbewegingen per werkdagemaal. Dit betreft een afname van circa 620 tot 780 verkeersbewegingen per werkdagemaal ten opzichte van de verkeersgeneratie van de voormalige 'witte flats'.

De maximaal te verwachten 142 verkeersbewegingen per werkdagemaal in de toekomstige situatie zijn verdeeld over 2 clusters met ieder 12 woningen. Elk cluster genereert maximaal 71 verkeersbewegingen per werkdagemaal. De verkeersbelasting op een piekuur betreft doorgaans 10% van de verkeersgeneratie gedurende een werkdagemaal, waardoor de verkeersgeneratie tijdens een piekuur maximaal 8 verkeersbewegingen per uur per cluster bedraagt. Gelet op het marginaal aantal verkeersbewegingen als gevolg van de planontwikkeling zijn er redelijkerwijs geen afwikkelingsproblemen te verwachten als gevolg van de nieuwbouwontwikkeling. Op dat punt is dus geen sprake van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening, ongeacht welke ontsluiting wordt gekozen.

Alternatieven

Toch is bezien in hoeverre de ontsluiting kan worden aangepast en zo tegemoet te komen aan bedelingen vanuit de omgeving. Hierna wordt eerst ingegaan op de alternatieven voor het plandeel aan het Salviaplein, daarna op de alternatieven voor het plandeel aan het Papaverplein.

Varianten plandeel Salviaplein

Vasthouden aan ontsluiting via Gladiolenstraat

Dit betreft de ontsluiting die eerder in deze nota is weergegeven als afbeelding 2. Deze ontsluitingsvariant voorziet in een nieuw aansluiting op de Gladiolenstraat ter hoogte van en in het verlengde van de Hyacintstraat. Dat betekent dat het verkeer van en naar het nieuwbouwcluster, behoudens de ontsluitingsweg zelf, niet is geconcentreerd op één straat. Verkeer van en naar het nieuwbouwcluster kan de weg namelijk vervolgen richting de westelijke aansluiting Gladiolenstraat, oostelijke aansluiting Gladiolenstraat of Hyacintstraat. Gelet op de aansluiting van de ontsluitingsweg in het verlengde van Hyacintstraat is er ook geen hinder te verwachten als gevolg van de koplampen van het verkeer uit het cluster.

De inpassing van een ontsluitingsweg in het verlengde van de Hyacintstraat heeft wel tot gevolg dat een boom gerooid moet worden, waarbij overigens volledigheidshalve wel moet worden opgemerkt dat deze boom vanwege ziekte toch al moet worden gekapt. Daarnaast betreft deze variant een afwijking van de voormalige ontsluitingsroute naar de 'witte flats', waardoor de verkeersgeneratie ook op andere (delen van) woonstraten wordt afgewikkeld. Gelet op de beperkte verkeersgeneratie van het nieuwbouwplan en de mogelijke verdeling hiervan ter hoogte van de aansluiting Gladiolenstraat, zijn er geen problemen in deze omliggende straten te verwachten als gevolg van het extra verkeer door de ontwikkeling Heilust.

Variant 1 | Terug naar oorspronkelijke ontsluiting, haaks op Salviaplein

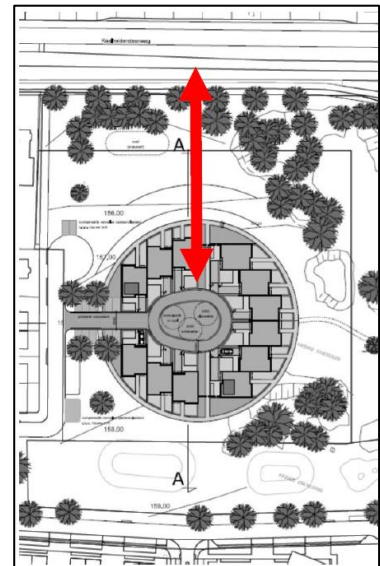
Deze ontsluitingsvariant is eerder in deze nota weergegeven als afbeelding 1. Deze ontsluitingsvariant is identiek aan de ontsluiting van het parkeerterrein behorend bij de voormalige westelijke 'witte flat'. Dat betekent dat de afwikkeling van het verkeer op dezelfde wijze zal plaatsvinden als het verleden. De verkeersgeneratie van het westelijk cluster concentreert zich namelijk op Salviastraat waarna het verkeer zich op de Gladiolenstraat verder verdeelt. Dat betekent dat de bewoners aan de Salviastraat

te maken krijgen met de volledige planbijdrage van het westelijk cluster. Dit gedeelte van de Salviastraat is voorzien van 2 haakse bochten, waardoor deze aansluiting minder overzichtelijk is. Verder is de ontsluitingsweg tussen 4 bestaande bomen gesitueerd en sluit deze aan tegenover een woning aan de Salviastraat. Dit kan resulteren in hinder voor de bewoners van als gevolg van de koplampen van het verkeer uit het cluster. Daarnaast moeten als gevolg van deze ontsluitingsvariant 5 bestaande haakse parkeerplaatsen worden herschikt die niet tegenover de bestaande woningen teruggebracht kunnen worden. Hierdoor neemt de sociale controle op de parkeerplaatsen af.

Variant 2 | Ontsluiting via de Kaalheidersteenweg

Deze ontsluitingsvariant is indicatief weergegeven in de hiernaast afgebeelde tekening en voorziet in een nieuwe aansluiting op de Kaalheidersteenweg.

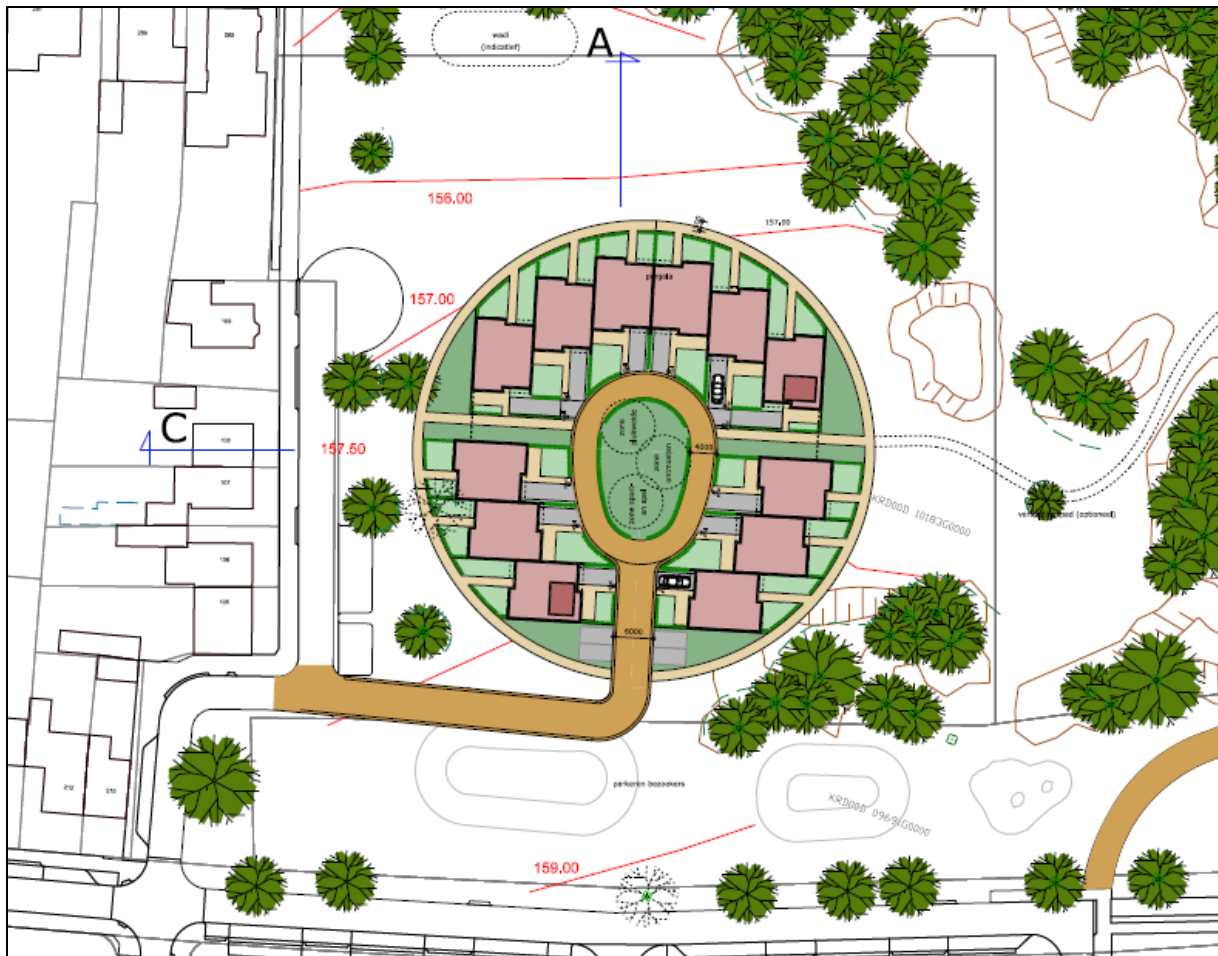
In deze variant doet het verkeer van en naar de nieuwbouwontwikkeling niet de omliggende woonstraten aan, maar wordt het rechtstreeks afgewikkeld via de Kaalheidersteenweg, een gebiedsontsluitingsweg waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/u geldt. De inpassing van een extra aansluiting op een gebiedsontsluitingsweg is conform de landelijke Duurzaam Veilig principes ongewenst. Een extra aansluiting resulteert namelijk in een extra conflictpunt nabij de bestaande rotonde Akerstraat en de nabijgelegen parallelweg (éénrichtingsverkeer), waarbij de gevaarstelling op een gebiedsontsluitingsweg 50 km/u groter is dan bij een woonstraat. Het feit dat op korte termijn een reconstructie van de Kaalheidersteenweg zal plaatsvinden maakt dit niet anders. Bovendien resulteert de nieuwbouwontwikkeling slechts in een gering aantal verkeersbewegingen, dus is er ook geen sprake van een noodzaak tot inpassing van een extra aansluiting aan de Kaalheidersteenweg. Daarnaast zal voor deze inrichtingsvariant tenminste één boom gerooid moeten worden en is er sprake van een afwijkende ontsluiting ten opzichte van de voormalige witte flats.



Afbeelding 3

Variant 3 | Gewijzigde ontsluiting via Salviaplein, suggestie vanuit omgeving

Deze variant voorziet in feite in een compromis tussen de ontsluitingen die eerder in deze nota zijn weergegeven als afbeelding 1 (variant 1) en afbeelding 2 (ontsluiting ontwerpbestemmingsplan). Bij deze variant 3 is sprake van minder haakse bochten dan bij variant 1, er komen geen bestaande parkeerplaatsen te vervallen tegenover de bestaande woningen, er hoeven geen bomen te worden gerooid en de ontsluiting vindt niet plaats tegenover een bestaande woning, waardoor eventuele lichthinder door invallende koplampen zoveel mogelijk wordt voorkomen. Deze variant heeft daarom de voorkeur.



Afbeelding 4: variant 3, gewijzigde ontsluiting via Salviaplein

Varianten plandeel Papaverplein

Vasthouden aan ontsluiting via Papaverstraat conform ontwerpbestemmingsplan

Dit betreft de ontsluiting die is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan, zoals in afbeelding 5 is aangegeven in het linker plaatje. Deze ontsluiting komt overeen met de ontsluiting van het parkeerterrein behorend bij de voormalige oostelijke witte flat, met als enige verschil dat nu één ontsluitingsweg is voorzien in plaats van 3 aansluitingen van het parkeerterrein zoals bij de flat het geval was. Dat betekent dat de afwikkeling van het verkeer in principe op dezelfde wijze zal plaatsvinden als in het verleden. De verkeersgeneratie van het oostelijk cluster wikkelt zich via het Papaverplein zowel in noordelijke als zuidelijke richting af, richting (parallelweg) Kaalheidersteenweg en Gladiolenstraat. Deze ontsluitingsweg is tussen de bestaande bomen gesitueerd en sluit aan tegenover een bestaande woning. Dit kan resulteren in hinder voor de bewoners van deze woning als gevolg van inschijnende koplampen van verkeer afkomstig van de nieuwe woningen.



Afbeelding 5 | links situatie ontwerpbestemmingsplan, rechts de varianten

Varianten in rood, paars en blauw, suggesties uit ingediende zienswijzen

In een tweetal zienswijzen worden varianten voorgesteld die voorzien in een andere aansluiting op het Papaverplein, als in afbeelding 5 indicatief weergegeven met een rode, paarse en blauwe pijl. De rode variant voorziet in een aansluiting van de ontsluitingsweg schuin in de richting van de aansluiting Papaverplein – Kaalheidersteenweg, waarvoor het bouwplan in zijn geheel iets zal moeten worden gedraaid ‘tegen de klok in’. De paarse en blauwe variant voorzien in een aansluiting ter hoogte van de toegang tot het ‘hofje’ Papaverplein, tussen huisnummers 113 en 118. Voor de paarse variant dient het bouwplan ‘met de klok mee’ iets te worden gedraaid en is de aansluiting op het Papaverplein schuin. Voor de blauwe variant dient het gehele bouwplan enkele meters te worden verschoven in zuidelijke richting.

Het inpassen van een schuine ontsluitingsweg richting de aansluiting Papaverplein - Kaalheidersteenweg (rode variant) voorkomt lichthinder bij de woningen aan het Papaverplein en ook kunnen bij deze variant de bestaande bomen behouden blijven. Nadelen van deze variant zijn dat een schuine aansluiting op Papaverplein resulteert in een verminderd uitzicht op het verkeer vanaf het zuiden en een moeilijke draai voor onder meer vuilophalddiensten en de brandweer oplevert vanuit de ontsluitingsweg richting het zuiden. Daarnaast moet het inrichtingsplan worden aangepast en wordt een groter beslag gelegd op het aanwezige groen om deze weg langer is. Deze variant heeft daarom meer nadelige dan positieve effecten ten opzichte van de ontsluiting als vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. Ditzelfde geldt ook voor het inpassen van een schuine ontsluitingsweg richting de bestaande weg naar de woningen Papaverplein (paarse variant), maar de nadelige effecten door de schuine ontsluitingsweg zijn in deze variant minder groot dan bij de rode variant. Een extra nadeel van deze variant is wel dat mogelijk hinder door inschijnende koplampen optreedt bij de woning die in het verlengde van deze weg ligt. Per saldo heeft deze variant dan ook meer nadelige dan positieve effecten ten opzichte van de ontsluiting als vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan.

De blauwe variant die voorziet in het verschuiven van het bouwplan in zuidelijke richting zodat de ontsluitingsweg in het verlengde van de toegang tot het 'hofje' komt te liggen, heeft als groot nadeel dat voor deze variant een groot aantal bomen gerooid moeten worden, hetgeen ongewenst is en niet opweegt tegen het voordeel, namelijk het voorkomen van mogelijke overlast als gevolg van inschijnende koplampen bij de woningen tegenover de ontsluiting zoals vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve variant

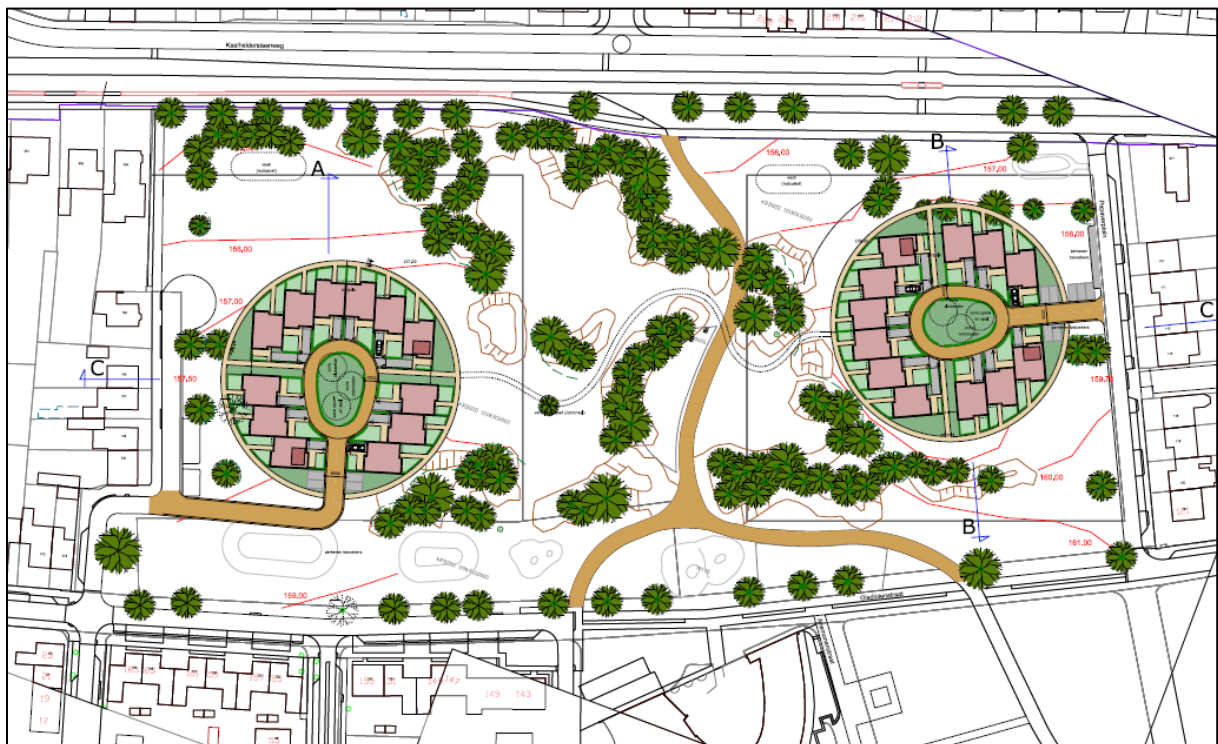
Gezien de bedenkingen die zijn geuit in de ingekomen zienswijzen is bezien of toch een aanpassing van de ontsluiting mogelijk is die tegemoet komt aan die bedenkingen, maar die per saldo niet meer nadelen dan voordelen oplevert ten opzichte van de ontsluiting als vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. Dat is het geval wanneer het bouwplan iets naar het noorden wordt verplaatst (zie afbeelding 6). De ontsluiting is dan niet meer tegenover de voorgevel van een tweetal woningen gesitueerd, maar tegenover een tweetal garages. De aansluiting blijft haaks, wat zorgt voor een goede bereikbaarheid voor vuilophaaldiensten en brandweervoertuigen. Ook hoeven voor deze variant per saldo niet meer bomen te worden gerooid dan voor de variant als vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. Deze variant heeft daarom de voorkeur.



Afbeelding 6 ambtshalve variant Papaverplein

Conclusie beoordeelde varianten

Gezien het voorgaande worden als gevolg van de te verwachten verkeersgeneratie geen belemmeringen voorzien voor het planvoornemen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de ontsluiting van beide plandelen is (opnieuw) een belangafweging gemaakt, waarbij rekening houdend met de belangen van omwonenden, de verkeersveiligheid, de bereikbaarheid voor vuilophaaldiensten en brandweervoertuigen en de wens zo min mogelijk bomen te rooien voor het plan voornoemde varianten zijn beschouwd. Dat leidt voor zowel het plandeel aan het Salviaplein als het plandeel aan het Papaverplein tot een wijziging van de ontsluiting ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De nieuwe ontsluiting voor beide plandelen is in navolgende afbeelding weergegeven, hetgeen overeen komt met afbeelding 4 en 6.



- b. de verkeersveiligheid en het woongenot gaan achteruit. De Hyacintstraat is nu nog een relatief rustige straat waar op straat kan worden gespeeld. Gepleit wordt voor een aansluiting op het Salviaplein of de Kaalheidersteenweg, gezien de beoogde herinrichting daarvan.
- c. Gevreesd wordt voor wateroverlast vanwege het als gevolg van het plan (mogelijk) vervallen van een bestaande waterbuffer.
- d. Er wordt gevreesd voor drugsoverlast en hangjongeren rond de voorziene parkeerplaatsen aan de Gladiolenstraat.

Commentaar zienswijze

Ad a)

Zoals eerder in deze nota aangegeven (paragraaf 3) is aanvankelijk gekozen voor een ontsluiting via het Salviaplein als aangegeven in afbeelding 1. Tijdens een informatiebijeenkomst met de bewoners uit de omgeving op 4 maart 2020 zijn echter bedenkingen geuit tegen de voorgenomen ontsluiting van de woningen via het Salviaplein. Dat heeft geleid tot een heroverweging van de ontsluiting die geleid heeft tot de ontsluiting via de Gladiolenstraat als vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. De ontsluiting is daarom wel degelijk gewijzigd na inbreng van bewoners.

Ook nu wordt weer rekening gehouden met bedenkingen vanuit de omgeving door de ontsluiting te heroverwegen. Daarbij is een compromis gevonden tussen de 'verschillende geluiden' van omwonenden, uit verschillende straten. Hoewel we er van zijn overtuigd een zorgvuldige afweging te hebben gemaakt en de omgeving goed te hebben betrokken in het proces, wordt toch aanleiding gezien de ontsluiting alsnog te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de afwegingen die daaraan ten grondslag liggen wordt verwezen naar paragraaf 3 van deze nota.

Ad b)

Zoals blijkt uit paragraaf 3 van deze nota is de te verwachten verkeersgeneratie beperkt, waardoor geen gegronde vrees bestaat voor een achteruitgang van de verkeersveiligheid dan wel het woongenot, als gevolg daarvan. Bovendien is sprake van een aanzienlijke afname van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de voormalige situatie: 208 woningen in de twee oude witte flats. Toch wordt de ontsluiting gewijzigd, waardoor op dit punt tegemoet wordt gekomen aan de geuite bedenkingen. De bestaande straten zijn aangewezen en ingericht als erftoegangswegen 30 km/u, zodat het verkeer van en naar het plangebied veilig afgewikkeld kan worden. Daarnaast wordt de beoogde nieuwe ontsluiting overzichtelijk. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat in de omgeving (het park rondom de te bouwen woningen, en het speelpark bij 't Westhoes) voldoende veilige speelgelegenheid aanwezig is.

Ad c)

Net als in de huidige situatie zal in het park worden voorzien in de opvang van hemelwater om wateroverlast te voorkomen. De bestaande waterbuffers (wadi's) worden daarbij voor wat betreft afmetingen afgestemd op de opvang van het afstromend regenwater van de nieuwe woningen en de benodigde verhardingen. Daarbij wordt voldaan aan de meest recente normen die worden gehanteerd door het waterschap en de gemeente Kerkrade. Zie op dat punt de toelichting op het bestemmingsplan. Deze vrees is daarom ongegrond.

Ad d)

Niet wordt ingezien waarom de aanleg van parkeerplaatsen zou leiden tot drugsoverlast of overlast door hangjongeren, dit is ook niet nader onderbouwd. Door het toevoegen van woningen in dit gebied en de beoogde inrichting neemt de sociale controle juist toe.

Zienswijzen Reclamant 2 en 3

Samenvatting zienswijzen

Beide zienswijzen zijn gelijklopend en worden daarom niet afzonderlijk behandeld. Kort samengevat hebben reclamanten bezwaren tegen de voorgenomen ontsluiting van het oostelijk plandeel via het Papaverplein, als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan omdat hinder van in- en uitrijdend verkeer wordt verwacht. Reclamanten voeren een drietal alternatieven aan voor beoogde ontsluiting.

Commentaar zienswijze

Ad a)

De alternatieven die door reclamanten zijn voorgesteld, zijn reeds beschouwd in paragraaf 3 van deze nota (rode, paarse en blauwe variant). Uit die paragraaf volgt dat de voorgestelde alternatieven – rekening houdend met de voor- en nadelen daarvan – per saldo geen verbetering opleveren ten opzichte van de ontsluiting als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en daarom niet de voorkeur hebben. Toch is gekeken naar een alternatief dat tegemoet komt aan de vrees voor hinder door in- en uitrijdend verkeer. Dat heeft geleid tot een wijziging die voorziet in een verschuiving van het bouwplan in noordelijke richting, waardoor de ontsluiting op het Papaverplein niet meer direct tegenover de woningen van reclamanten is gelegen, maar de aansluiting plaatsvindt ter hoogte van een tweetal garages. Daarmee wordt onzes inzien tegemoet gekomen aan de bedenkingen van reclamanten, zonder dat de aanpassing leidt tot onwenselijke neveneffecten, als beschreven in paragraaf 3 van deze nota.

5. Samenvatting en conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de te verachten verkeersgeneratie beperkt is en aanzienlijk lager zal zijn dan in de situatie waarin de 208 woningen in de voormalige twee witte flats nog aanwezig waren binnen het plangebied. Het aantal woningen neemt af met 184 en het aantal verkeersbewegingen ligt met 620 tot 780 bewegingen per werkdagemaal fors lager. De bestaande infrastructuur en de beoogde ontsluiting – in welke variant dan ook – kunnen dat prima afhandelen. Er wordt voldaan aan het criterium goede ruimtelijke ordening en er worden geen belangen onevenredig geschaad. Toch is bezien in hoeverre (verder) tegemoet kan worden gekomen aan de bedenkingen die naar aanleiding van het plan als gepresenteerd op 4 maart 2020 en het ontwerpbestemmingsplan zijn geuit. Rekening houdend met de voor- en nadelen die de beschouwde varianten met zich mee brengen, is voor beide plandelen aanleiding gezien de ontsluiting te wijzigen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de ingekomen zienswijzen.