



Ontwerpbesluit

Nr.: 21Rb132

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Rolduckerveld" met de daarbij behorende toelichting en bijlagen met ingang van 18 maart 2021 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;
- dat van deze terinzagelegging vooraf op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- dat gedurende de inzageperiode twee zienswijzen zijn ingediend, waarvan er één weer is ingetrokken;
- de resterende zienswijze is samengevat en van commentaar zijn voorzien in bijgaande Nota van Zienswijzen, waarin ook is beschreven hoe in overleg met omwonenden een verdere optimalisatie van het plan heeft plaatsgevonden;
- 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. 21T1112, behorende bij dit besluit;
- de beraadslagingen in de Commissie Grondgebied en Economische Zaken d.d. 12 januari 2022;

gelet op,

- **programma:** Bouwen en wonen
- **gemeentelijk/regionaal beleidskader:** (inter)gemeentelijke structuurvisies en stadsdeelvisies, gebiedsvisie Rolduckerveld
- **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 "Rolduckerveld" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPRolduckerveld-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.



Gemeente Kerkrade

- 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.
- V. In het kader van de externe veiligheid het restrisico in verband met de binnen het plangebied aanwezige hoge druk gasleiding expliciet te accepteren.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 26 januari 2022.

De voorzitter van de raad,

dr. T.P. Dassen-Housen.

De griffier,

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

Nota van toelichting

Nummer.: 21Tl112	Kerkrade, 19 januari 2022
-------------------------	----------------------------------

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 21Rb132

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Rolduckerveld

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 "Rolduckerveld" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPRolduckerveld-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.
- V. In het kader van de externe veiligheid het restrisico in verband met de binnen het plangebied aanwezige hoge druk gasleiding expliciet te accepteren.

Inleiding

De woningcorporaties Wonen Zuid en HEEMwonen zijn samen met de gemeente Kerkrade voornemens om de verouderde woonwijk Rolduckerveld te herstructureren. Daarbij zullen 455 woningen en een kerkgebouw worden gesloopt en 367 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Aanleiding voor deze herstructurering is het feit dat de wijk Rolduckerveld al jaren kampt met een aantal samenhangende vraagstukken op fysiek, sociaaleconomisch en maatschappelijk gebied, die de leefbaarheid voor de bewoners van de wijk zeer nadelig beïnvloeden. Gezien deze problematiek wordt de wijk aangemerkt als prioritair gebied waar een integrale aanpak noodzakelijk is om de sociaal-fysieke leefbaarheid en sociaal-economische structuur te verbeteren. Om deze reden wordt een duurzame en gefaseerde herontwikkeling van het plangebied Rolduckerveld voorgesteld, met als uitgangspunten:

- verdunning en sloop van particulier woningbezit (hoogbouwflats Zonstraat, buiten plangebied)
- verduurzaming van het corporatiebezit
- kwalitatieve afstemming van aanbod en toekomstige vraag
- verbeteren van de sociaal economische situatie en veiligheid
- realisatie van een kwalitatief hoogwaardige en groene openbare ruimte

Het doel van de herontwikkeling is de realisatie van een vitale en toekomstbestendige wijk. Met de herontwikkeling wordt ook invulling gegeven aan de ambities uit de Stadsdeelvisie Oost I. Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in het planologisch-juridisch kader dat voor de herontwikkeling benodigd is, met uitzondering van de twee hoogbouwflats aan de Zonstraat.

Vooroverleg

Een voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg 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 inhoudelijke opmerkingen.

Inzage ontwerpbestemmingsplan

Op 9 maart 2021 heeft ons college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en daarbij tevens besloten dat voor het plan geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Uw gemeenteraad is daarover per raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Het plan is vervolgens met ingang van 18 maart 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging is op 17 maart 2021 bekendgemaakt via het Gemeenteblad (2021, nr 76764), de Staatscourant (2021, nr 13005) en het Stadsjournaal. Gelijktijdig is een ten behoeve van het plan noodzakelijk (ontwerp)besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaier ter inzage gelegd. Dit vanwege een beperkte overschrijding van de voorkeursgrenswaarden in delen van het plangebied vanwege verkeer over de Roderlandbaan en de Ailbertuslaan. Deze overschrijdingen zijn echter beperkt, gelden maar voor een beperkt deel van het plangebied en liggen ruim binnen de wettelijk toegestane marges. Dit besluit is en wordt verder in mandaat van ons college afgehandeld.

Er zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan één door gymnastiekvereniging Balans. Die zienswijze is na overleg met het bestuur van de vereniging echter weer ingetrokken. De tweede zienswijze is ingediend door een omwonende die aan de noordzijde van de Directeur van der Mühlenlaan woont. Die zienswijze is mede ondertekend door de bewoners van 16 appartementen in het complex Steltloper. De bezwaren richten zich daarbij met name op de invulling van het noordelijk deel van het plangebied.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn omwonenden uitgenodigd voor een bijeenkomst om het plan toe te lichten en om gelegenheid te bieden om bezwaren en wensen te kunnen uitspreken ten aanzien van het plan. Vervolgens is met omwonenden een klankbordgroep geformeerd en is in een aantal ronden gezocht naar mogelijkheden om het stedenbouwkundig plan verder te optimaliseren en daarmee tegemoet te komen aan de bezwaren en wensen vanuit de omgeving. Op basis van het eindresultaat van dat proces zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien in de als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegde nota van zienswijzen en is het bestemmingsplan aangepast.

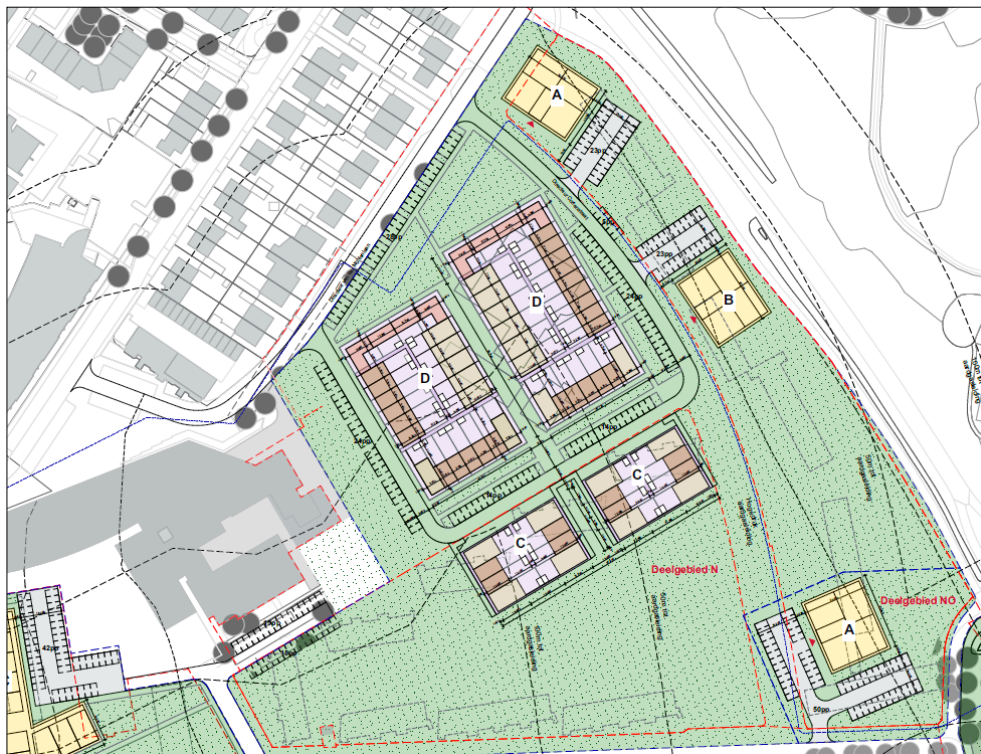
Doelstelling

Een onherroepelijk bestemmingsplan ten behoeve van de beoogde herstructurering van Rolduckerveld.

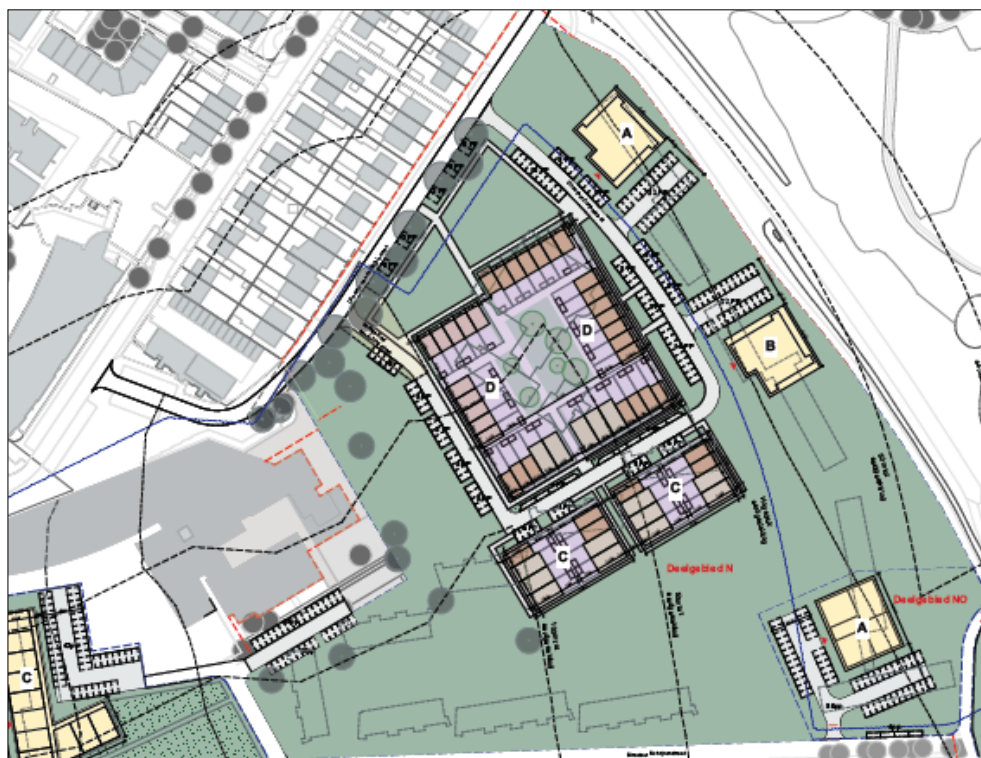
Argumenten

Als hiervoor al is beschreven, zijn omwonenden van uitgenodigd voor een bijeenkomst om het plan toe te lichten en om gelegenheid te bieden om bezwaren en wensen te kunnen uitspreken ten aanzien van het plan. Vervolgens is een klankbordgroep geformeerd en is in de periode mei tot december in een aantal ronden van aanpassing gezocht naar mogelijkheden om het stedenbouwkundig plan verder te optimaliseren en daarmee tegemoet te komen aan de bezwaren en wensen vanuit de omgeving, zonder afbreuk te doen aan de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het plan.

Navolgende afbeeldingen laten zien hoe het stedenbouwkundig plan is gewijzigd van de versie die ten grondslag heeft gelegen aan het ontwerpbestemmingsplan (afbeelding 1) en de versie waarop het voorliggende, vast te stellen bestemmingsplan is gebaseerd (afbeelding 2).



Afbeelding 1: uitsnede stedenbouwkundig plan ontwerpbestemmingsplan



Afbeelding 2: uitsnede stedenbouwkundig plan waarop het vast te stellen bestemmingsplan is gebaseerd

Het voornaamste bezwaar vanuit de omgeving is een te kleine afstand tussen de reeds bestaande woningen aan de noordzijde van de Directeur van der Mühlenlaan en het complex Steltloper enerzijds en de beoogde nieuwe woningen op de plek van de huidige kerk (gebied D) en het appartementengebouw A nabij de Directeur van der Mühlenlaan anderzijds. Ook is uitvoerig gesproken over de verkeersontsluiting voor wat betreft het wel of niet behouden van het deel van de Directeur Cortenstraat tussen de Directeur Geurtsstraat en de Directeur Schrijnenstraat en over het wel of niet doortrekken van de Directeur Geurtsstraat richting de Hertogenlaan.

De wijze waarop het proces is doorlopen, welke aanpassingen zijn doorgevoerd en de wijze waarop rekening is gehouden met de geuite bezwaren en wensen is uitvoerig beschreven in paragraaf 3 van bijgaande nota van zienswijzen. Kort samengevat zijn de verschillen tussen het stedenbouwkundig plan zoals dat ten grondslag heeft gelegen aan het ontwerpbestemmingsplan (afbeelding 1) en de geoptimaliseerde versie waarop voorliggend vast te stellen bestemmingsplan is gebaseerd (afbeelding 2) als volgt:

- de afstanden tussen de bestaande woningen en de nieuw te realiseren woningen zijn aanzienlijk vergroot:
 - De afstand tussen de bestaande woningen ten noorden van de Directeur van der Mühlenlaan en de nieuwe grondgebonden woningen bedraagt nu circa 44 tot 70 meter. Dit was 30 tot 40 meter.
 - de afstand tussen de bestaande woningen ten noorden van de Directeur van der Mühlenlaan en de nieuwe appartementen aan de overzijde van die weg woningen bedraagt nu circa 52 meter. Dit was circa 25 meter.
 - De afstand tussen het complex Steltloper en de nieuwe grondgebonden woningen bedraagt nu circa 55 meter. Dat was circa 35 meter.
- Als gevolg van het vergroten van voornoemde afstanden ontstaat meer ruimte voor een goede en robuuste groene invulling met een diversiteit aan bomen, waardoor wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en waarmee tevens een visuele afscherming wordt geboden.
- De verschijningsvorm van de woningen is aangepast van 3 bouwlagen met een plat dak naar twee bouwlagen met een schuine kap, waardoor het geheel minder ‘massaal’ oogt.
- Het aantal woningen op de plek van de huidige kerk (gebied D) is verlaagd van 64 naar 52 woningen, waarvan bovendien een aantal woningen zullen worden ingevuld als koopwoning, waardoor ook meer diversiteit in woningtypen wordt geboden.

Aan het voornaamste bezwaar – een te kleine afstand tussen de bestaande en de nieuw te bouwen woningen – is tegemoet gekomen. Zoals uit voorgaande opsomming blijkt zijn de afstanden fors vergroot. Toch heeft een deel van de bewoners van het complex Steltloper laten weten niet in te kunnen instemmen met een afstand die kleiner is dan de afstand tot de huidige parochiewoningen bij de kerk, te weten circa 70 meter. Rekeninghoudend met de uitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen, zoals benoemd op pagina 4 van de nota van zienswijzen, kan echter niet verder aan tegemoet worden gekomen. De afstand is al met 20 meter vergroot van circa 35 naar 55 meter en dat is alleszins ruim te noemen. Ter referentie: dat is ongeveer gelijk aan de afstand tussen het raadhuis en de bebouwing aan de overzijde van de Markt en ruim twee keer de breedte van de Buitenring Parkstad

Limburg.

Voor wat betreft de verkeerssituatie is het handhaven van de Directeur Cortenstraat tussen de Directeur Geurtsstraat en de Directeur Schrijnenstraat niet wenselijk gebleken. Dit doet afbreuk aan het aaneengesloten karakter van de beoogde groene wig tussen de Directeur Geurtsstraat en de Directeur Schrijnenstraat, die een belangrijke structuurdrager voor het plan vormt. Bovendien blijkt uit de resultaten van een proefafsluiting dat die afsluiting niet tot (significante) veranderingen in de verkeersstromen leidt. Het behouden daarvan biedt daarom geen voordelen die zouden moeten prevaleren boven de afbreuk die het behoud ervan doet aan de stedenbouwkundige opzet van het plan.

Tussentijds is overwogen de Directeur Geurtsstraat door te trekken richting de Hertogenlaan, maar dit is niet meer het geval, omdat daarvoor geen draagvlak bleek onder de omwonenden. Vanuit verkeerskundig oogpunt is die doortrekking ook niet noodzakelijk. De overige wegen kunnen de verkeersgeneratie als gevolg van het plan goed afhandelen.

Resumé optimalisatie

Gezien het voorgaande kan helaas niet geheel tegemoet worden gekomen aan de verschillende bezwaren van de omgeving, maar er wordt wel voorzien in een optimalisatie van het oorspronkelijke plan, dat recht doet aan de uitgangspunten voor de beoogde ontwikkeling, de gebiedsvisie en waarmee – rekeninghoudend met alle mee te wegen belangen – wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening. Daarbij worden afstanden tussen bestaande en nieuwe bebouwing aanzien vergroot, wordt voorzien in een afname van het aantal woningen van 64 naar 52 en wordt voorzien in aanzienlijk meer groen als buffer tussen de reeds bestaande omliggende woningen en de nieuw te realiseren nieuwe woningen.

Op basis van het optimaliseerde plan zijn de ingekomen zienswijzen vervolgens inhoudelijk besproken in de nota van zienswijzen die als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

In voornoemde nota zijn ook de ambtshalve wijzigingen van het plan beschreven, voor zover die niet reeds voortvloeien uit de doorgevoerde optimalisatie van het plan op basis van de ingekomen zienswijzen. De voornaamste wijzigingen betreffen:

- Een actualisatie van de toelichting op basis van de na inzage van het ontwerpbestemmingsplan verrichte aanvullende vleermuizenonderzoeken. De onderzoeken laten zien dat weliswaar een vleermuizenverblijf aanwezig is in de kerk, maar dat met het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen ontheffing kan worden verkregen van Gedeputeerde Staten van Limburg. Deze ontheffing is reeds aangevraagd. Het vaststellen van het bestemmingsplan hoeft gezien de onderzoeksresultaten en jurisprudentie van de Raad van State niet te worden uitgesteld tot het moment waarop de ontheffing is verkregen. Bovendien kan de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen sloopvergunningplicht voor de sloop van de kerk als gevolg van deze onderzoeksresultaten worden geschrapt.
- Er is vanwege recente jurisprudentie van de Raad van State aanvullend onderzoek gedaan naar de effecten van de gecumuleerde geluidsbelasting van warmtepompen op het woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woningen. Dit onderzoek laat geen onacceptabele effecten op het woon- en leefklimaat zien.
- Ook is nader onderzoek gedaan naar eventuele gevolgen van (ondiepe) winningen in de bodem

binnen het plangebied in het verleden. Op basis van die resultaten zal in een relatief klein deel van het plangebied in de bouwfase rekening moeten houden met eventuele aanvullende maatregelen bij de uitvoering van de fundering of moet worden voorzien in sanering van mijngangen. Deze maatregelen vormen echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

Door het noordelijk deel van het plangebied loopt een hoge druk gasleiding van de Gasunie. Uit de toelichting op het bestemmingsplan en het daaraan ten grondslag liggende onderzoeksrapport van de RUD Zuid-Limburg blijkt dat aan alle wettelijke vereisten wordt voldaan en er vanuit wet- en regelgeving geen belemmeringen zijn woningen te realiseren in het noordelijk en noordoostelijk deel van het plangebied. De regionale brandweer heeft geadviseerd een grotere afstand aan te houden tussen de nieuw te realiseren woningen en de aanwezige gasleiding dan voortvloeit uit de geldende wet- en regelgeving. In de toelichting op het bestemmingsplan is gemotiveerd waarom het plan toch op de beoogde wijze wordt ingevuld en is invulling gegeven aan de vereiste verantwoording groepsrisico.

Hoewel dus wordt voldaan aan de uit wet- en regelgeving voortvloeiende afstanden en het groepsrisico is verantwoord in het bestemmingsplan, blijft echter altijd sprake van een klein restrisico. De kans op ongevallen met hogedrukleidingen en het als gevolg daarvan vallen van slachtoffers is in Nederland echter zeer gering. Het accepteren van dit restrisico is echter wel een expliciet beslispoint.

Financiën

De binnen het gebied te realiseren woningen worden gerealiseerd door HEEMwonen en Wonen Zuid. Met beide partijen is een zogenoemde anterieure overeenkomst gesloten, waarmee conform de Wet ruimtelijke ordening c.q. de Grondexploitatiewet is voorzien in het verhaal van de kosten ten behoeve van deze planprocedure.

Daarnaast participeren de Provincie Limburg, Parkstad Limburg en de gemeente Kerkrade in het project. Ieders verantwoordelijkheden zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst d.d. 10 oktober 2019. De gemeente Kerkrade draagt zorg voor de herinrichting van de openbare ruimte (wegen, groen, voorzieningen). De gebiedsexploitatie die voor het project is opgesteld is op 27 november 2019 vastgesteld door de gemeenteraad.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat voor Gedeputeerde Staten van Limburg nog 6 weken gelegenheid om een eventuele reactieve aanwijzing kenbaar te maken vanwege de wijzigingen in het plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens zal het bestemmingsplan ter inzage gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd en zal voorafgaan daaraan kennisgeving worden gedaan in het Gemeenteblad en het Stadsjournaal. Diegenen die een zienswijze hebben ingediend c.q. mede hebben ondertekend krijgen persoonlijk bericht.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad en eventueel beroep bij de Raad van State zal het project conform de met partijen afgesproken planning verder worden uitgevoerd. Waar nodig zal de planning in overleg tussen partijen periodiek worden herijkt. Uw gemeenteraad zal op de gebruikelijke wijze worden geïnformeerd over de voortgang van het project.

Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Rolduckerveld *geanonimiseerd tbv gebruik online*****

1. Inleiding

Met ingang van 18 maart 2021 heeft gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan “Rolduckerveld” ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is op woensdag 17 maart 2021 kennisgeving gedaan in het Gemeentebblad (2021/76764) en de Staatscourant (2021/13005). Gedurende die periode zijn aanvankelijk twee 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]

NB deze versie van de Nota van Zienswijzen wordt geanonimiseerd voor (digitale) inzage. Daarom worden de indieners van voornoemde zienswijzen aangeduid als ‘reclamant 1’ en ‘reclamant 2’

Met reclamant 1 heeft naar aanleiding van de ingediende zienswijze een gesprek plaatsgevonden. Dat heeft er toe geleid dat samen met deze vereniging zal worden onderzocht of de accommodaties die zij gebruiken en de beschikbaarheid daarvan nog aansluiten bij de behoefte van deze vereniging en hoe invulling kan worden gegeven aan een eventuele uitbreiding van (de beschikbaarheid van) deze accommodaties. Naar aanleiding van dit gesprek heeft de vereniging haar zienswijze ingetrokken. Om die reden wordt verder ook niet inhoudelijk ingegaan op deze zienswijze.

De Provincie Limburg en het Waterschap Limburg hebben overigens laten weten geen aanleiding te zien een zienswijze in te dienen.

Alvorens in te gaan op de inhoudelijk gronden van de zienswijze van reclamant 2 wordt hierna eerst kort ingegaan op het doel en de aanleiding van de beoogde gebiedsontwikkeling en op het proces zoals dat is doorlopen na afloop van de zienswijzen termijn en de wijzigingen in het voorliggende plan, zoals die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd, mede als gevolg van de ingekomen zienswijze. Aansluitend zal de zienswijze dan nog inhoudelijk worden besproken, rekening houdend met de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd in het nu voorliggende bestemmingsplan.

2. Doel en aanleiding gebiedsontwikkeling

Aanleiding voor de herstructurering van het Rolduckerveld is het feit dat de wijk Rolduckerveld al jaren kampt met een aantal samenhangende vraagstukken op fysiek, sociaaleconomisch en maatschappelijk gebied die de leefbaarheid voor de bewoners van de wijk zeer nadelig beïnvloeden. Gezien deze problematiek wordt de wijk aangemerkt als prioritair gebied waarvoor een integrale aanpak noodzakelijk is om de sociaal-fysieke leefbaarheid en sociaal-economische structuur te verbeteren. De samenwerkende partijen provincie Limburg, Parkstad Limburg, HEEMwonen, Wonen Zuid en de gemeente Kerkrade hebben daarom gezamenlijk een duurzame en gefaseerde herontwikkeling van het plangebied Rolduckerveld ingezet, met als uitgangspunten:

- verdunning en sloop van particulier woningbezit (hoogbouwflats Zonstraat, buiten plangebied);
- verduurzaming van het corporatiebezit;
- kwalitatieve afstemming van aanbod en toekomstige vraag;
- verbeteren van de sociaal economische situatie en veiligheid;
- realisatie van een kwalitatief hoogwaardige en groene openbare ruimte;

Het doel van de herontwikkeling is van Rolduckerveld weer een vitale en toekomstbestendige wijk maken waarvoor de basis is gelegd c.q. is uitgewerkt in de Gebiedsvisie Rolduckerveld (2019). Daarbij gaat het niet alleen om transformatie van de woningvoorraad binnen het gebied, maar ook om het voorzien in een nieuwe ruimtelijke structuur voor het Rolduckerveld, die dient als een raamwerk voor de beoogde herontwikkeling van het gebied. Daarbij wordt onder meer voorzien in een verbetering van de groenstructuur, met aansluiting op het Anselerbeekdal en het Wormdal. Zichtlijnen naar het open landschap tussen het Berenbos en Rolduc worden daarbij behouden en het meest oostelijk gelegen deel van het plangebied kan een nieuwe betekenis krijgen als landschappelijke stadsrand.



Rolduckerveld anno mei 1980

De wens om het gebied het herstructureren is niet nieuw en is onder meer al terug te vinden in de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Kerkrade 2010 – 2020 en Stadsdeelvisie Oost I. Met de herontwikkeling wordt ook invulling gegeven aan de ambities uit de Stadsdeelvisie Oost I.

In het gebied zijn reeds 260 woningen gesloopt. Binnen dit plangebied (dus exclusief de twee flats aan de Zonstraat) worden nog eens 455 woningen gesloopt, waarmee op het totaal op 715 uitkomt. Daarvoor komen aanzienlijk minder nieuwe en moderne woningen in de plaats, waarmee een stevige reductie van het aantal woningen plaatsvindt.

3. Het proces na inzage ontwerpbestemmingsplan en wijziging in (stedenbouwkundige) opzet van het plan

Na ontvangst van de zienswijzen is onderzocht in hoeverre daaraan – ondanks een goed voorbereid ontwerpbestemmingsplan, gebaseerd op een kwalitatief goed stedenbouwkundig ontwerp – tegemoet kan worden gekomen. Daarbij is ook het bezwaar dat de omwonenden niet in het proces zijn betrokken ter harte genomen.

Eerste bijeenkomst omwonenden en formatie klankbordgroep

De inhoudelijke bezwaren die worden geuit in de zienswijze van de direct ten noorden van het plangebied wonende reclamant 2 (mede ingediend namens diverse andere omwonenden) richten zich hoofdzakelijk op de invulling van de noordelijk deel van het plangebied. Alle omwonenden die de zienswijze van reclamant 2 mede ondertekend hebben zijn uitgenodigd voor een bewonersbijeenkomst op 31 mei 2021. Tijdens deze bijeenkomst is nog een toelichting op het plan gegeven, konden bezwaren nader worden toegelicht en konden vragen worden gesteld. Ook is tijdens deze bijeenkomst in overleg met de aanwezigen een klankbordgroep geformeerd waarmee tijdens een overleg op 30 juni 2021 vervolgens door middel van een variantenstudie nader is onderzocht of een alternatieve invulling van het plan mogelijk is, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van en/of de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het plan.

Het voornaamste doel van de variantenstudie was het creëren van meer afstand c.q. ruimte tussen de beoogde nieuwe woningen in het noordelijk deel van het plangebied en de bestaande woningen aan de Directeur van der Mühlenlaan. Daarnaast is bezien of tegemoet kan worden gekomen aan een aantal wensen die zijn geuit in de bewonersbijeenkomst van 31 mei 2021, dan wel die zijn gerelateerd aan de schriftelijke zienswijze:

- de vormgeving van de nieuwe woningen aanpassen, waardoor ze minder ‘fors’ ogen;
- het reduceren van het aantal woningen in het deelgebied Noord, waardoor meer ruimte kan worden gecreëerd tussen de bestaande en de nieuw te realiseren woningen.
- de integratie van middenhuur en koopwoningen (starters) in het gebied (dus niet alleen sociale huurwoningen).
- Het zoveel mogelijk voorkomen van bomenkap.
- Voorkomen van sloop c.q. hergebruik van de kerk.
- Onderzoeken of de Directeur Cortenstraat open kan blijven.
- het groen inrichten van de openbare ruimte tussen de bestaande en de nieuwe woningen en daarbij bijvoorbeeld bomen te planten die het zicht op de nieuwe woningen in ieder geval deels afschermen.

Verder is bij de variantenstudie rekening gehouden met een aantal uitgangspunten die de kaders hebben gevormd en blijven vormen voor het plan:

- de Gebiedsvisie Rolduckerveld waarin het ruimtelijke raamwerk en de situering van de nieuwe 'bouvvelden' is aangegeven.
- Een afname van het aantal woningen ten opzichte van heden en verleden, maar wel van een kwaliteitsniveau dat aansluit bij woningzoekenden anno 2021, zoals een minimale omvang van een woning, maar ook de bijbehorende tuin. Zo leert de ervaringen bij te kleine tuinen het gebruik dat normaal in tuinen plaatsvindt (tuinsets, zwembadjes, trampolines) zich anders naar de openbare ruimte gaat verplaatsen, wat de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede komt.
- Bouwkosten die aansluiten bij het type woningen c.q. segment woningen: het moet betaalbaar zijn.
- Niet alleen de ruimte tussen de bestaande en de nieuwe woningen moet acceptabel zijn, maar ook tussen de nieuwe woningen onderling (stedenbouwkundige kwaliteit).
- De veiligheidszones langs de gasleiding van de Gasunie die het noordelijk deel van het plangebied doorkruist.
- De in de gebiedsvisie benoemde groene wig als drager van de structuur dient voldoende robuust te blijven.
- Geen verdichting langs de oostrand, maar een overwegend groene stadsrandzone, zonder visuele barrières richting Berenbos, Rolduc en het Wormdal. Ook woonpercelen met achterkanten richting de Roderlandbaan zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.
- Bij wijzigen van infra en ligging van (nieuwe) wegen dient rekening te worden gehouden met kabels en (gas)leidingen en riolering. Dit beperkt het "schuiven" tot een bepaalde grens.
- Het voorkomen van kleine restruimtes openbaar groen. Dit heeft een negatief effect op de leefbaarheid en de (ervaren) veiligheid en is kostenverhogend bij onderhoud en beheer.



Uitsnede noordelijk deel visiekaart Gebiedsvisie Rolduckerveld

Resultaten optimalisatie na eerste ronde overleg omwonenden en klankbordgroep

Op basis van het voorgaande zijn diverse varianten in beeld gebracht, wat heeft geleid tot een geoptimaliseerd voorstel voor een variant van het plan, die op 5 oktober 2021 is gepresenteerd aan de klankbordgroep en op 7 oktober 2021 aan de omwonenden.

Kort samengevat zijn de voornaamste verschillen tussen het oorspronkelijk plan en de geoptimaliseerde variant als volgt:

- Er is aanzienlijk meer afstand gecreëerd tussen de nieuwe woningen in het noordelijk deel van het plangebied. Zowel ten opzichte van de woningen ten noorden van de Directeur van der Mühlenlaan als de appartementen in het complex 'Steltloper', ten westen van het plangebied:
 - De afstand tussen de bestaande woningen ten noorden van de Directeur van der Mühlenlaan en de nieuwe grondgebonden woningen varieert van circa 44 meter tot 70 meter. Dit was 30 tot 40 meter.
 - de afstand tussen de bestaande woningen ten noorden van de Directeur van der Mühlenlaan en de nieuwe appartementen aan de overzijde van die weg woningen bedraagt circa 52 meter. Dit was circa 25 meter.
 - De afstand tussen het complex Steltloper bedraagt in deze variant circa 44 meter. Dat was circa 35 meter.
- Als gevolg van het vergroten van de afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen ontstaan ook grotere en meer robuuste groene zones tussen de nieuwe en bestaande woningen van enkele tientallen meters breed. Dit biedt veel ruimte om te voorzien in visuele groene afscherming, waarin ook wordt voorzien door de aanplant van een diversiteit aan nieuwe boomsoorten.
- Het aantal woningen in het noordelijk deel van het gebied bedraagt neemt af van 64 naar 60 woningen (-4 woningen). Bovendien zijn ook koopwoningen opgenomen in het plan, in plaats van enkel sociale huurwoningen.
- De verschijningsvorm van de woningen is aangepast van 3 bouwlagen met een plat dak naar twee bouwlagen met een schuine kap, waardoor het geheel minder 'massaal' oogt. Zie daarvoor navolgende impressie.
- Om het verkeer meer te spreiden is voorgesteld de Directeur Geurtsstraat door te trekken naar de Hertogenlaan. Daarmee is ontsluiting van het noordelijk deel van het plangebied zowel in noordelijke als zuidelijke richting mogelijk.
- Het aantal parkeerplaatsen aan de Directeur van der Mühlenlaan is gereduceerd. Deze parkeerplaatsen komen binnen het nieuwe plangebied, om de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen ook zoveel mogelijk in de directe omgeving daarvan op te vangen.

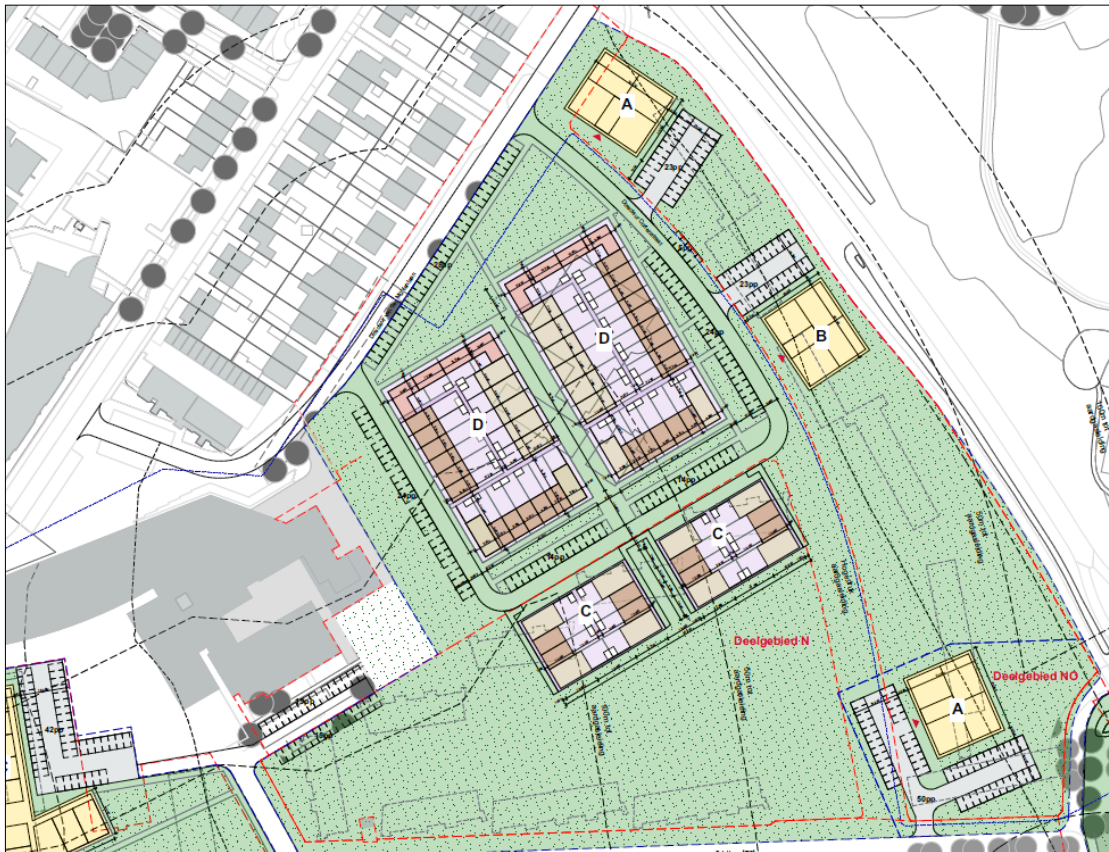


Impressie aanpassing ontwerp woningen, als gepresenteerd op 7 oktober 2021.

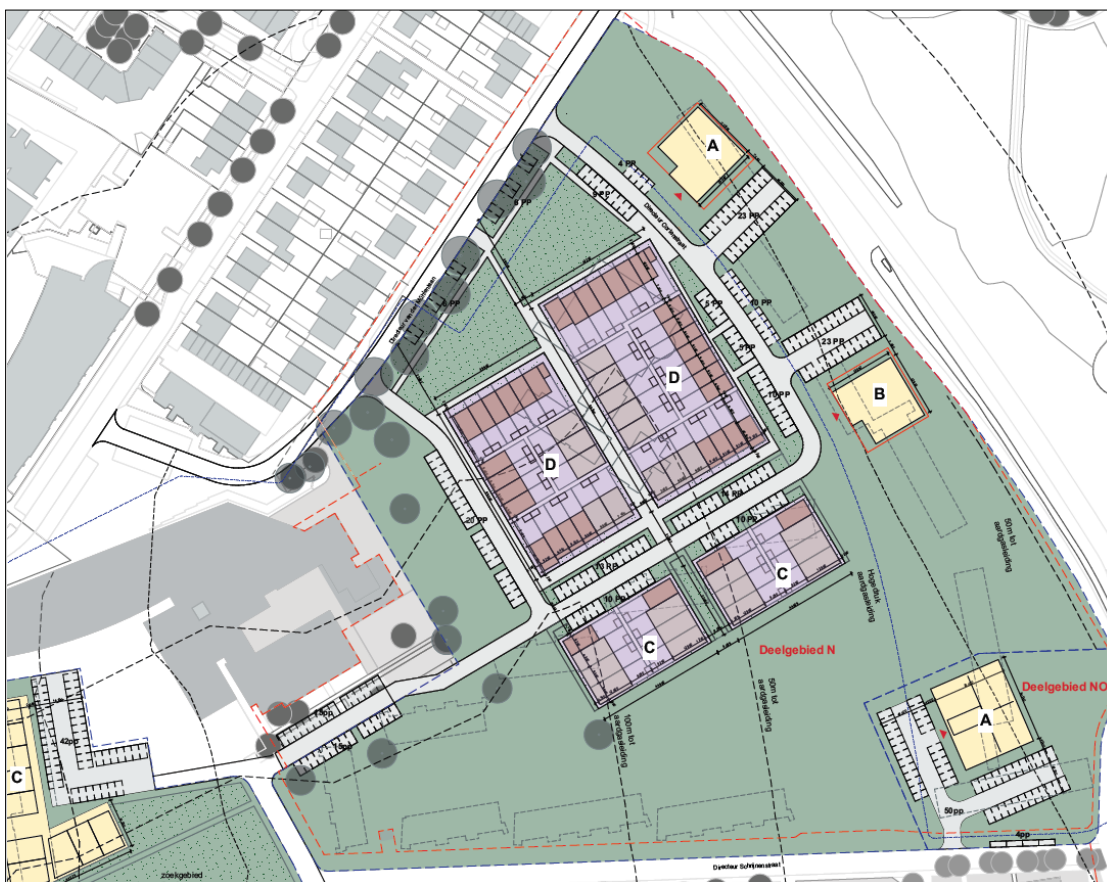
Het verschuiven van de woningen naar het gebied tussen de Directeur Geurtsstraat en Directeur Schrijnenstraat is onderzocht, maar is stedenbouwkundig zeer onwenselijk gebleken, aangezien de daar beoogde en in de gebiedsvisie vastgelegde groene wig als belangrijke structuurdrager als verbinding tussen (op termijn) het Berenbos, Rolduc en Wormdal en via het Stadspark naar de Anstelvallei daar verloren gaat.

Ook behoud van de kerk is niet mogelijk gebleken. Hoewel hergebruik van leegstaande gebouwen de voorkeur heeft boven nieuwebouw, ook bij kerkgebouwen die aan de eredienst zijn onttrokken, is een herontwikkeling naar een nieuwe functie niet uitvoerbaar gebleken. Daarbij is het kerkgebouw niet van een dusdanige unieke stedenbouwkundige of architectonische waarde dat het behoud van de kerk doorslaggevend moet zijn in de afweging of dit plan voorziet in een nieuwe kwalitatief goede invulling van het plangebied en of wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

Op navolgende pagina is een afbeelding opgenomen van het stedenbouwkundig ontwerp zoals dat ten grondslag heeft gelegen aan het ontwerpbestemmingsplan. Daaronder is een afbeelding opgenomen van de geoptimaliseerde variant.



Stedenbouwkundig plan waarop het ontwerpbestemmingsplan was gebaseerd



Geoptimaliseerde variant als gepresenteerd tijdens de bijeenkomst voor omwonenden d.d. 7 oktober 2021

Presentatie aangepast ontwerp aan klankbordgroep en omwonenden 5 en 7 oktober 2021

De geoptimaliseerde variant als op voorgaande pagina opgenomen is gepresenteerd aan de klankbordgroep op 5 oktober 2021 en tijdens een tweede brede bijeenkomst voor omwonenden op 7 oktober 2021 ook gepresenteerd aan de aanwezige omwonenden. Net als tijdens de eerste brede bijeenkomst is gelegenheid geboden bedenkingen en wensen uit te spreken.

Hoewel de aanpassingen over het algemeen werden gewaardeerd en daarmee de bezwaren gedeeltelijk zijn ondervangen, is toegezegd op basis van de geuite bezwaren en wensen nog één keer te onderzoeken of nog verder tegemoet kan worden gekomen aan die reacties. De voornaamste aandachtspunten waren nog de afstand tussen het complex Steltloper en de nieuwe woningen, het wel of niet behouden van de Directeur Cortenstraat en het wel of niet doortrekken van de Directeur Geurtsstraat naar de Hertogenlaan.

Tweede optimalisatieronde na bijeenkomsten 5 en 7 oktober 2021

Op basis van de resultaten van het overleg met de klankbordgroep en omwonenden is nogmaals bezien op welke wijze het plan nog verder kon worden geoptimaliseerd aan de hand van de resterende bezwaren en wensen. De grootste veranderingen die in deze fase hebben plaatsgevonden betreffen een nog grotere afstand tussen het complex Steltloper en de nieuwe woningen. In het ontwerpbestemmingsplan was dat nog 35 meter, na de eerste aanpassingsronde 44 meter en nu is dat circa 55 meter.

Een forse vergroting van de afstand dus. Ter referentie: dat is ongeveer gelijk aan de afstand tussen het raadhuis en de bebouwing aan de overzijde van de Markt en ruim twee keer de breedte van de Buitenring Parkstad Limburg.

Het vergroten van voornoemde afstand heeft ook geleid tot een samenvoeging van de oorspronkelijke twee blokken woningen D, met als resultaat niet alleen een grotere afstand tot voornoemd complex, maar ook een verdere afname van het aantal woningen van 64 (C + D, ontwerpbestemmingsplan) naar 52 woningen.

Voor wat betreft de verkeerssituatie is het handhaven van de Directeur Cortenstraat tussen de Directeur Geurtsstraat en de Directeur Schrijnenstraat niet wenselijk gebleken. Dit doet afbreuk aan het aaneengesloten karakter van de beoogde groene wig tussen de Directeur Geurtsstraat en de Directeur Schrijnenstraat, die een belangrijke structuurdrager voor het plan vormt. Bovendien blijkt uit de resultaten van een proefafsluiting dat die afsluiting niet tot (significante) veranderingen in de verkeersstromen leidt. Het behouden daarvan biedt daarom geen voordelen die zouden moeten prevaleren boven de afbreuk die het behoud ervan doet aan de stedenbouwkundige opzet van het plan.

Om toch een verbinding voor autoverkeer te realiseren tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het plangebied, is in deze variant de Directeur Geurtsstraat doorgetrokken richting de , zoals dat tot 2012-2013 ook het geval was.

Presentatie klankbordgroep 16 november 2021 en reactiemogelijkheid omwonenden

Het hiervoor beschreven resultaat na de tweede optimalisatieronde is op 16 november toegelicht aan de klankbordgroep. Ook is door middel van een huis aan huis verspreide flyer aan omwonenden gelegenheid geboden nog een laatste reactie te geven, uiterlijk 6 december 2021. Diverse omwonenden hebben daarvan ook gebruik gemaakt. In totaal zijn 17 reacties ontvangen, waarvan 15 van bewoners van het complex Steltloper en twee van bewoners van woningen aan de noordzijde van

de Directeur van der Mühlenstraat. Daaruit kwam als voornaamste bezwaar naar voren dat men de afstand tussen de nieuwe woningen en het complex Steltloper nog te klein vindt en men vraagt geen 55 meter, maar de afstand tot de huidige parochiewoningen bij de kerk aan te houden (circa 70 meter). Ook wordt gevraagd de Directeur Geurtsstraat niet door te trekken en de Directeur Cortenstraat juist te behouden.

Definitief stedenbouwkundig ontwerp als basis voor vaststelling bestemmingsplan

Op basis van de laatste reactieronde is nog een laatste maal bezien in hoeverre tegemoet kan worden gekomen aan de geuite bezwaren en wensen. Ten aanzien van het nog verder vergroten van de afstand tussen het complex Steltloper en de nieuwe woningen is gebleken dat – rekeninghoudend met de uitgangspunten als benoemd op pagina 4 van deze nota – niet nog verder tegemoet kan worden gekomen aan deze wens. De afstand is al fors vergroot van 35 naar 55 meter.

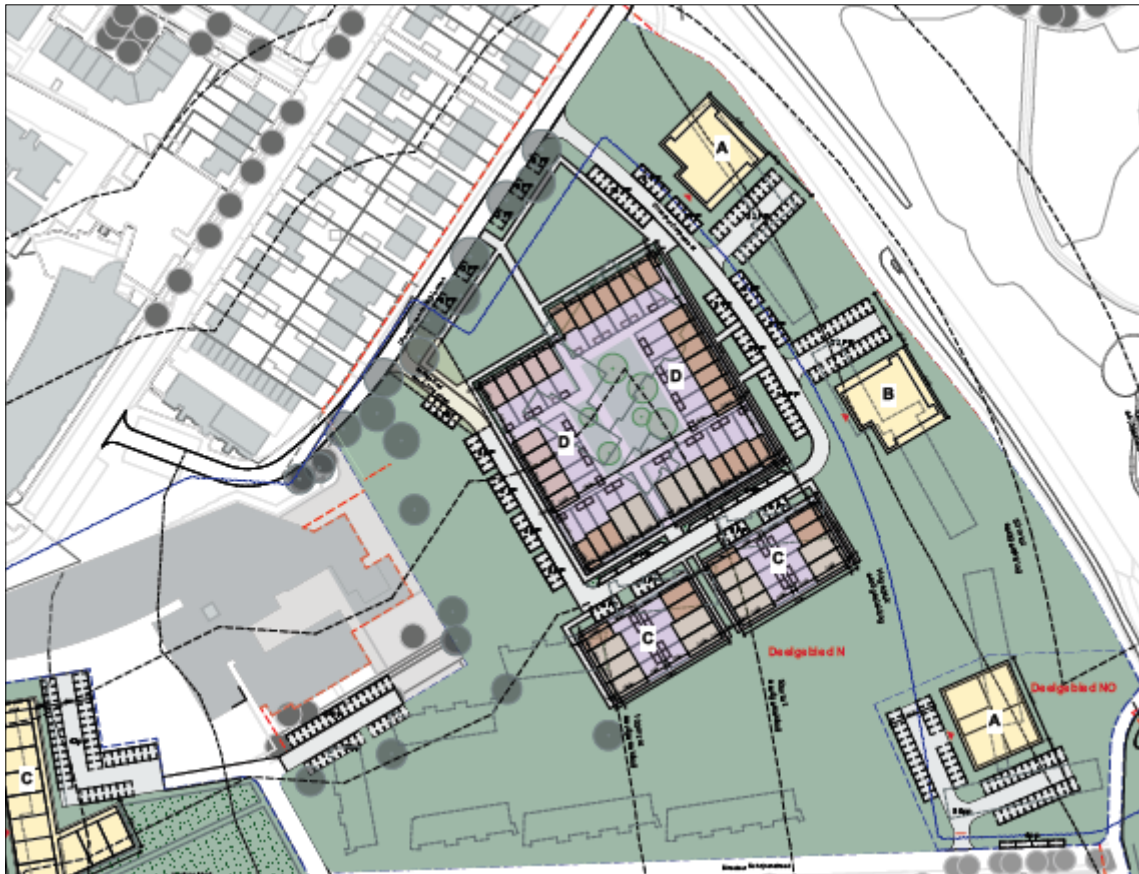
Ook aan de wens om de Directeur Cortenstraat te handhaven wordt niet tegemoet gekomen. Als eerder in deze nota al is verwoord, doet afbreuk aan het aaneengesloten karakter van de beoogde groene wig tussen de Directeur Geurtsstraat en de Directeur Schrijnenstraat, die een belangrijke structuurdrager voor het plan vormt. Bovendien blijkt uit de resultaten van een proefafsluiting dat die afsluiting niet tot (significante) veranderingen in de verkeersstromen leidt. Het behouden daarvan biedt daarom geen voordelen die zouden moeten prevaleren boven de afbreuk die het behoud ervan doet aan de stedenbouwkundige opzet van het plan.

Wel is tegemoet gekomen aan de wens om de Directeur Geurtsstraat niet door te trekken richting de Hertogenlaan. Deze doortrekking is in het definitief stedenbouwkundig plan alsnog komen te vervallen.

Tot slot is op verzoek van omwonenden nog onderzocht of een aansluiting op de Roderlandbaan kan worden gerealiseerd vanuit de Directeur Cortenstraat. Dit is echter onwenselijk gebleken omdat als gevolg van deze aansluiting een aanzienlijke verkeerstoename wordt verwacht van sluipverkeer vanuit de wijk Chevremont, waardoor een ontoelaatbare toename van verkeersbewegingen en van verkeerslawaaï wordt verwacht in de omgeving Deken Deutzlaan, Directeur van der Mühlenlaan en de nieuwbouw aan het resterende deel van de Directeur Cortenstraat. Verder is een extra aansluiting op de Roderlandbaan met een rotonde verkeerskundig niet wenselijk c.q. uitvoerbaar.

Resumé

Het eindresultaat, waarop het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd is het definitief stedenbouwkundig plan als hierna afgebeeld. Daarmee kan helaas niet geheel tegemoet komen aan de verschillende bezwaren van de omgeving, maar daarmee wordt wel voorzien in een optimalisatie van het oorspronkelijke plan, dat recht doet aan de uitgangspunten voor de beoogde ontwikkeling, de gebiedsvisie en waarmee – rekeninghoudend met alle mee te wegen belangen – wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening. Daarbij worden afstanden tussen bestaande en nieuwe bebouwing aanzien vergroot, wordt voorzien in een afname van het aantal woningen van 64 naar 52 en wordt voorzien in aanzienlijk meer groen als buffer tussen de reeds bestaande omliggende woningen en de nieuw te realiseren nieuwe woningen.



Definitief stedenbouwkundig plan noordelijk deel, december 2021

4. Inhoudelijke beoordeling zienswijze

In dit deel van deze nota wordt de zienswijze beknopt samengevat en van commentaar voorzien. Hoewel de gronden omwille van de leesbaarheid beknopt zijn samengevat, is bij de beoordeling daarvan de volledige inhoudelijke tekst van de zienswijze meegewogen. Voorts is niet strikt de volgorde van de gronden gevolgd zoals ze in de zienswijze aan de orde worden gesteld, maar worden gronden gerubriceerd behandeld.

A. Betrokkenheid bij het proces

Opmerking 1

Reclamanten betreuren dat ze niet in de gelegenheid zijn gesteld te reageren c.q. niet zijn betrokken in het proces voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Voor de ontwikkeling bestaat geen enkel draagvlak onder de bewoners en het doorzetten van de controversiële plannen tegen de belangen van bewoners is, is in de huidige tijd onbestaanbaar.

Commentaar

Zoals uit paragraaf 3 van deze nota van zienswijzen blijkt is aan dit bezwaar tegemoet gekomen door de omgeving alsnog nadrukkelijk te betrekken in het proces en op basis van bezwaren en wensen vanuit de omgeving het plan waar mogelijk te optimaliseren. Belangen van omwonenden zijn daarbij zorgvuldig meegewogen en het plan is op essentiële punten aangepast om tegemoet te komen aan voornoemde wensen en bezwaren, zoals is beschreven in paragraaf 3. Er kan echter niet op alle punten tegemoet gekomen aan de bezwaren en wensen en omgeving. Desondanks zijn wij van mening dat het voorliggende plan voorziet in een kwaliteitsimpuls voor het plangebied ten opzichte van de situatie in heden en verleden en dat wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt gegrond en er is inmiddels aan tegemoet gekomen voor wat proces en de daaruit voortvloeiende gewijzigde opzet van het plan.

B. Opzet van het plan

Opmerking 2

Door de verdere intensivering c.q. verdichting van de bebouwing verergert de problematiek die is ontstaan door de bouw van de Brede School. Al hetgeen in de diverse procedures tegen de betreffende ontwikkeling is ingebracht wordt in deze zienswijze als herhaald en ingelast beschouwd.

Commentaar

De Brede School is gelegen buiten het plangebied. De daarvoor genomen ruimtelijke besluiten en verleende vergunningen zijn reeds onherroepelijk. De ten aanzien van die ontwikkeling in het verleden ingebrachte zienswijzen en bezwaren kunnen geen (directe) betrekking hebben op onderhavige ontwikkeling, aangezien die destijds ook nog niet was voorzien. In algemene zin geldt daarom dat op de destijds ingebrachte zienswijzen en bezwaren niet wordt ingegaan. Op de ten aanzien van onderhavig plan nader geconcretiseerde bezwaren en gronden zal hierna nog afzonderlijk worden ingegaan.

Conclusie

Op dit onderdeel leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Niet de leefbaarheid van het Rolduckerveld, maar de belangen van Wonen Zuid staan centraal. In plaats van concentratie van de bebouwing op de gronden van Wonen Zuid zou de bebouwing beter verspreid kunnen worden over de braakliggende gronden binnen het plangebied en de locaties waarop nog sloop plaatsvindt, zoals deelgebied zuid. Minder dichte bebouwing en een betere spreiding van de bebouwing, met meer ruimte en groen tussen de woningen en met meer variatie in het type woningen (ook hoger segment particulier) heeft daarbij de voorkeur. De huidige opzet biedt geen oplossing voor de problemen die spelen in het Rolduckerveld, maar verplaatsen die alleen maar naar de Directeur van der Mühlenlaan, waar ruimte, groen en bomen moeten wijken voor een ontoelaatbare toename van de dichtheid in bebouwing.

Commentaar

Met de herontwikkeling van het Rolduckerveld wordt voorzien in een nieuwe ruimtelijke structuur voor het plangebied. Deze herontwikkeling heeft als doel om de bestaande problematiek binnen het Rolduckerveld ten aanzien van de woningvoorraad, de sociaal-economische situatie en de veiligheid en leefbaarheid te verbeteren. De belangen van de samenleving staan bij deze herontwikkeling dus centraal.

Met de herontwikkeling blijven de binnen het plangebied centraal gelegen 79 woningen tussen de Hertogenlaan, Directeur Schrijnenstraat, Mgr. van Gilsstraat en Directeur Eversstraat behouden. De daaromheen gelegen gronden worden voorzien van (woon)bebouwing en groenvoorzieningen, waarbij aansluiting is gezocht bij het Berenbos en het stadspark en het landschappelijke karakter van de omgeving wordt geïntegreerd. De herontwikkeling beschikt over een ruime opzet met voldoende groenvoorzieningen.

Uit regionaal en gemeentelijk beleid, zoals de “Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, Lokale woonvisie gemeente Kerkrade 2017-2021”, blijkt dat de vraag naar levensloopgeschikte sociale huurwoningen zal toenemen, waarin met onderhavige herontwikkeling aan wordt tegemoetgekomen.

De uitgangspunten waarop het stedenbouwkundig plan is opgesteld en vervolgens verder is geoptimaliseerd is uitgebreid beschreven in paragraaf 3 van deze nota van zienswijzen. Daarbij wordt voortborduurd op een door de gemeenteraad reeds vastgestelde stadsdeelvisie en gebiedsvisie. Daarbij is ook ingegaan op de positionering van de woningen, de spreiding en de aanleiding en situering voor het groen binnen het plangebied. Gezien de opzet en zeker ten aanzien van de relatief recente situatie in het Rolduckerveld met een hoge bebouwingsdichtheid aan hoogbouw is redelijkerwijs niet te spreken van een ontoelaatbare (toename aan) dichtheid van bebouwing. Er is juist sprake van een forse verdunning, waarbij binnen het plangebied bovenop de 260 reeds gesloopte woningen nog 455 woningen worden gesloopt, waarvoor met 367 stuks fors minder woningen in de plaats komen, de juist ruim omzoomd worden door groen. Op termijn wordt dit met de sloop van de flats aan de Zonstraat nog verder doorgezet, waarmee de reductie van het aantal woningen in het gebied 472 woningen bedraagt.

Conclusie

Hoewel niet volledig tegemoet kan worden gekomen aan deze bezwaren, heeft de zienswijze wel geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan, als gevolg van de optimalisatie van het stedenbouwkundig plan.

Opmerking 4

Het grootste knelpunt is de geplande bebouwing vóór het koopappartementencomplex dat onderdeel uitmaakt van de Brede School, waardoor bomen en waterbuffers verdwijnen. De afstand tussen de nieuwe bebouwing en de woningen aan de Directeur van der Mühlenlaan is uiterst klein. Privacy gaat verloren. Ruimte en groen verdwijnen onnodig, omdat er genoeg ruimte is om met bebouwing te schuiven.

Commentaar

Op dit aspect is reeds uitvoerig ingegaan in paragraaf 3 van deze nota. Daarin is beschreven dat aan dit bezwaar tegemoet is gekomen door afstanden te vergroten. De afstand tussen de nieuwe woningen en appartementen in het complex van de Brede School / Steltloper is vergroot van circa 35 naar 55 meter. Ter referentie: dat is ongeveer gelijk aan de afstand tussen het raadhuis en de bebouwing aan de overzijde van de Markt en de Buitenring Parkstad Limburg past er ruim twee keer tussen.

De afstand tussen de bestaande woningen aan de noordzijde van de Directeur van der Mühlenlaan en de in onderhavig plan voorziene nieuwe woningen bedraagt in het voorliggende plan 44 tot 70 meter. In een reguliere woonstraat met tweezijdige bebouwing – zoals bijvoorbeeld in de nabijgelegen Deken Deutzstraat – bedraagt deze afstand 20 tot 25 meter. Van een ‘uiterst kleine afstand’ kan in een stedelijke omgeving als hier aan de orde daarom geen sprake (meer) zijn.

Het aantal bomen dat als gevolg van het plan zal moeten verdwijnen is zo klein mogelijk gehouden. Bovendien wordt als gevolg van het plan juist fors meer ruimte gecreëerd voor groen met nieuwe bomen en voldoende ruimte voor waterbuffers. In de planregels is geborgd dat bij de bouw van de woningen moet worden voorzien in hemelwatervoorzieningen van voldoende omvang.

Vanwege de afstand tussen de reeds aanwezige en de nieuw te bouwen woningen en het voorziene groen zal redelijkerwijs ook geen sprake zijn van een (onaanvaardbare) afname van privacy door bijvoorbeeld inkijk in bestaande woningen vanuit de nieuwe woningen of de daarbij behorende tuinen.

Conclusie

Hoewel niet volledig tegemoet kan worden gekomen aan deze bezwaren, heeft de zienswijze wel geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan, als gevolg van de optimalisatie van het stedenbouwkundig plan.

Opmerking 5

De woontorens die zijn gepland aan de Directeur Cortenstraat ontnemen het zicht, blokkeren de uitwisseling van verse, koele luchtstromen tussen het ecologisch waardevolle en kwetsbare Wormdal en het Rolduckerveld. De locaties voor de drie woontorens pal naast de Roderlandbaan zijn voorts ongeschikt vanwege de trillingen die worden veroorzaakt door het verkeer over die weg.

Commentaar

De beoogde woningbouw aan de Directeur Cortenstraat (deelgebieden noord en noord-oost) bevindt zich op geruime afstand van de bestaande bebouwing, namelijk ten minste 55 meter van de gevels van de woningen aan de Directeur van der Mühlenlaan. Bovendien geldt voor maar weinig woningen aan de Directeur van der Mühlenlaan dat sprake zal zijn van een direct zicht op deze complexen. Ook is tussen de appartementencomplexen voldoende ruimte aangehouden om doorzichten vanuit het complex Steltloper richting het Wormdal te behouden.

Het plangebied grenst over een lengte van circa 600 meter aan de Roderlandbaan en het daarachter gelegen Berenbos, Wormdal. Gezien de relatief beperkte footprint van de langs de randen voorziene vijf appartementencomplexen wordt niet ingezien hoe het plan eventuele luchtstromen te niet doet. Door de ruimte opzet van het plan met veel groen wordt juist een positieve bijdrage geleverd aan het

voorkomen een verdere opwarming van de omgeving bij hitte zoals dat het geval is van een hoge concentratie aan bebouwing en verharding (hittestress).



Impressie in vogelvlucht: zichtlijnen complex Steltloper richting Wormdal

Op de Roderlandbaan bedraagt de maximaal toegestane snelheid 50 km/uur. Bij de gemeente zijn uit het verleden geen klachten bekend als het gaat om trillingen veroorzaakt door het wegverkeer over de Roderlandbaan. Bovendien is de verkeersintensiteit van de Roderlandbaan de afgelopen jaren alleen maar afgenomen wegens de aanleg van de Buitenring Parkstad Limburg. Voor onaanvaardbare trillingen hoeft daarom niet te worden gevreesd.

Conclusie

Hoewel niet volledig tegemoet kan worden gekomen aan deze bezwaren, heeft de zienswijze wel geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan, als gevolg van de optimalisatie van het stedenbouwkundig plan.

Opmerking 6

De twee woontorens van respectievelijk tien en vijf bouwlagen hoog ter vervanging van de twee torenflats aan de Hertogenlaan getuigt niet van een constructieve denkwijze en inzicht in het ontstaan en aard van de problematiek van het Rolduckerveld.

Commentaar

De herontwikkeling van het Rolduckerveld beoogt een einde te maken aan de problematiek die al jaren speelt in en rondom de wijk. Het gaat dan om de samenhangende problematiek ten aanzien van de woningvoorraad, de sociaal-economische situatie en de veiligheid en leefbaarheid.

Met de realisatie van de woningbouw aan de Hertogenlaan vindt ten opzichte van de huidige bebouwing een significante verdunning en verlaging van de bouwmassa plaats. De bouwhoogte en bouwmassa neemt derhalve af. Dit in samenhang met een afname van het totaal aantal woningen en een verfraaiing van de openbare ruimte, draagt bij aan het oplossen van de problematiek in en rondom de wijk Rolduckerveld. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 3 van deze nota.

Conclusie

Hoewel niet volledig tegemoet kan worden gekomen aan deze bezwaren, heeft de zienswijze wel geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan, als gevolg van de optimalisatie van het stedenbouwkundig plan.

C. Verenigbaarheid met visies en beleid

Opmerking 7

De plannen voldoen niet aan het gestelde in de structuur- en gebiedsvisieplannen. Het aantal te bouwen woningen is te hoog en sluit ook niet aan bij het in het kader van de krimp overeengekomen aantal te verminderen woningen, zoals opgenomen in de geldende, aansluitende bestemmingsplannen.

Commentaar

De herontwikkeling van het Rolduckerveld voorziet binnen het plangebied in een daling van de feitelijke woningvoorraad van 455 woningen naar 367 woningen. Binnen het gebied zijn de afgelopen jaren bovendien reeds 260 woningen gesloopt. Hierdoor wordt de overcapaciteit aan woningen sterk teruggedrongen. Bovendien wordt voorzien in een sterke kwaliteitsverbetering door de bouw van nieuwe moderne woningen, en wordt de omliggende openbare ruimte ook kwalitatief sterk verbeterd.

Deze herontwikkeling sluit dan ook goed aan op de het regionaal en gemeentelijk beleid, zoals de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, Lokale woonvisie gemeente Kerkrade 2017-2021. De feitelijke woningvoorraad en planvoorraad neemt immers fors af, en er wordt rekening gehouden met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de woningmarkt binnen de gemeente Kerkrade, de subregio Parkstad Limburg en in breder perspectief op Zuid-Limburgse schaal.

Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is gemotiveerd sluit het plan verder goed aan bij eerder vaststelde beleidsdocumenten als de gemeentelijke structuurvisie, de stadsdeelvisie en de gebiedsvisie specifiek voor dit plangebied.

Conclusie

Hoewel niet volledig tegemoet kan worden gekomen aan deze bezwaren, heeft de zienswijze wel geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan, als gevolg van de optimalisatie van het stedenbouwkundig plan, met als gevolg dat het aantal woningen nog verder afneemt.

D. Kappen van bomen

Opmerking 8

De eerdere poging van de gemeente om vooruitlopend op de bouwplannen al bomen te kappen is gestrand op bezwaren van bewoners. De betreffende bezwaren maken onderdeel uit van deze zienswijze en moeten als herhaald en ingelast worden beschouwd. Het rooien van de bestaande bomen voor de woningen aan de Directeur van der Mühlenlaan doet afbreuk aan de demping van geluidhinder en de fijnstoffiltercapaciteit. Ook het verkoelende effect en het vasthouden van regenwater verdwijnt daarmee.

Commentaar

De verleende omgevingsvergunning voor kapwerkzaamheden op de locatie Directeur van der Mühlenlaan, Directeur Cortenstraat en Directeur Geurtsstraat te Kerkrade van 25 mei 2020 is bij besluit van 24 augustus 2020 geheel ingetrokken.

In onderhavige bestemmingsplanprocedure staat het bestemmingsplan “Rolduckerveld” ter discussie. Het bestemmingsplan kent binnen het plangebied aan gronden bepaalde bestemmingen met bijbehorende planregels toe. In het bestemmingsplan is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de bestaande bomenstructuur. Dit blijkt ook uit de (nieuwe) stedenbouwkundige tekening. Aan een groot deel van het plangebied is de enkelbestemming ‘Groen’ toegekend. Het behoud van zoveel mogelijk bomen is als uitgangspunt meegenomen bij de verdere optimalisatie van het stedenbouwkundig plan, zoals dat ten grondslag ligt aan voorliggend bestemmingsplan.

Mocht toch blijken dat voor de realisatie van de beoogde woningbouw een of meerdere bomen gekapt moeten worden, dan kan ingevolge het kapverbod als bedoeld in artikel 2 van de Bomenverordening Kerkrade 2012, een verplichting bestaan om eerst een omgevingsvergunning aan te vragen. Het is vervolgens aan het college van burgemeester en wethouders om te beoordelen of de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Hierbij beschikt het college van burgemeester en wethouders over een aantal toetsingscriteria. Opgemerkt dient te worden dat aan waardevolle en monumentale waarde extra bescherming toekomt. Daarvan is binnen onderhavig plangebied geen sprake.

De bezwaren uit het bezwaarschrift van 29 juni 2020, waarnaar in deze zienswijze wordt verwezen, zien voor het overgrote deel toe op de omstreden omgevingsvergunning en meer specifiek op de gevolgde omgevingsvergunningprocedure. Op deze bezwaren zal niet nader worden ingegaan. De bezwaren die het onderwerp van onderhavige bestemmingsplanprocedure wel raken, zoals de omgang met (hemel)water, zullen hierna worden besproken.

Zoals hiervoor al aangegeven is het aantal bomen dat zal moeten wijken voor de beoogde woningbouw zo beperkt mogelijk gehouden. Bovendien wordt juist voorzien in een forse opwaardering van de (groene) openbare ruimte, waarbij ook ruim wordt voorzien in nieuwe aanplant van bomen. Voor zover wordt gevreesd voor wateroverlast doordat hemelwater niet goed meer kan worden vastgehouden in het gebied geldt dat zoals hiervoor is aangegeven wordt voorzien in ruimte nieuwe aanplant van bomen en dat ook voldoende ruimte is gereserveerd voor de opvang en infiltratie van hemelwater, hetgeen ook in de planregels is geborgd.

Conclusie

Hoewel niet volledig tegemoet kan worden gekomen aan deze bezwaren, heeft de zienswijze wel geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan, als gevolg van de optimalisatie van het stedenbouwkundig plan, wat ook van invloed is op het aantal te kappen of juist te behouden woningen en het creëren van ruimte voor nieuwe aanplant van bomen.

Opmerking 9

De gemeente heeft destijds niet voldaan aan de herplantplicht in de directe omgeving van de Brede School, in het kader van de kapvergunning die is verleend voor de bomen die moesten wijken voor de Brede School.

Commentaar

Deze stelling is niet correct, er is wel degelijk voorzien in herplant. Bovendien wordt de relevantie van de opmerking in het kader van dit bestemmingsplan niet gezien. Zoals hiervoor reeds is aangegeven wordt het aantal bomen dat zal moeten worden gekapt ten behoeve van dit plan tot een minimum beperkt en wordt juist voorzien in een ruime aanplant van nieuwe bomen.

Conclusie

Hoewel de stelling feitelijk onjuist is, heeft de zienswijze op een aantal andere onderdelen wel geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan, als gevolg van de optimalisatie van het stedenbouwkundig plan, wat ook van invloed is op het aantal te kappen of juist te behouden woningen en het creëren van ruimte voor nieuwe aanplant van bomen.

E. Planschade

Opmerking 10

De waarde van huizen keldert, waardoor planschadeprocedures zullen volgen.

Commentaar

Wanneer een omwonende als gevolg van het bestemmingsplan “Rolduckerveld” schade lijdt in de vorm van waardevermindering van zijn woning, dan kan ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aanvraag tot vergoeding van de geleden schade worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Voor zover al sprake is van planologisch nadeel dan nog wordt, mede gelet op de aard en omvang van de beoogde herontwikkeling en het op grond van jurisprudentie te hanteren normaal maatschappelijk risico, niet een zodanige voor vergoeding in aanmerking komende planschade voorzien dat het bestemmingsplan als gevolg daarvan niet financieel uitvoerbaar is.

Bovendien wordt juist voorzien in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ten opzicht van de situatie in het gebied in vergelijking met het heden en het verleden.

Conclusie

Op dit onderdeel leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

F. Verkeer en parkeren

Opmerking 11

Het tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein neemt als gevolg van de nieuw te bouwen woningen verder toe en de parkeerplaatsen aan de Directeur van der Mühlenlaan voldoen niet aan de eisen.

Commentaar

In het onderhavig bestemmingsplan is rekening gehouden met de parkeernormen uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (2018), waardoor binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Het parkeren zal plaatsvinden in de openbare ruimte, met als uitgangspunt dat zo dicht mogelijk bij de woningen wordt geparkeerd. Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van parkeerkoffers nabij de appartementencomplexen en op diverse plaatsen in de vorm van haaks parkeren of langsparkeren.

De aanleg van de parkeerplaatsen binnen het plangebied is geborgd in de planregels van het bestemmingsplan door te verwijzen naar de parkeernormen uit het de gemeentelijke beleidsregels voor parkeren. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de beoogde woningen gelden deze parkeernormen als toetsingskader, waardoor de aanvrager dient aan te tonen dat in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. De parkeerplaatsen dienen daarbij te voldoen aan de daarvoor gangbare afmetingen.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat als gevolg van de optimalisatie van het stedenbouwkundigplan het aantal woningen bovendien met 12 woningen is afgenomen, waardoor ook de behoefte aan parkeerplaatsen afneemt.

Conclusie

Op dit onderdeel leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 12

De huidige verkeersstromen veranderen als gevolg van het plan. Door de afsluiting van de Directeur Cortenstraat zullen verkeersstromen veranderen en zal het verkeer via de Directeur van der Mühlenlaan toenemen, met een nog grotere belasting van schadelijke stoffen en geluidhinder als gevolg van parkerende en af- en aanrijdende auto's. De veranderende verkeersstromen zullen bovendien de nu al zeer hoge en onveilige verkeersbelasting op de Zonstraat verder doen toenemen.

Commentaar

Het noordelijk deel van het plangebied wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen weg die op twee punten aansluit op de Directeur van der Mühlenlaan. De te verwachten verkeersgeneratie voor dit deel van het plangebied bedraagt minimaal 385 tot maximaal 467 verkeersbewegingen per werkdagemaal. Uit het Verkeersmodel Parkstad Limburg 2030 blijkt dat op de Deken Deutzlaan in 2030 circa 230 motorvoertuigen per etmaal rijden. Aangezien een erftoegangsweg 30 km/uur, zoals de Directeur Cortenstraat en de Directeur van der Mühlenlaan, een intensiteit tot circa 4.000 motorvoertuigen per etmaal kan verwerken, levert de verkeersgeneratie tot 2030 en de jaren daarna – uitgaande van een beperkte autonome groei – als gevolg van de woningbouwontwikkeling in het noordelijk deel van het plangebied redelijkerwijs géén onacceptabele verkeersbelasting op.

Overigens is na de eerste brede bijeenkomst voor omwonenden op 31 mei 2021 bij wijze van proef de Directeur Cortenstraat al tijdelijk afgesloten. De tellingen van het aantal verkeersbewegingen op de Directeur van der Mühlenlaan hebben gedurende die periode echter geen (significant) andere resultaten laten zien dan bij een situatie waarbij de Directeur Cortenstraat wel open is. Hetzelfde geldt overigens voor metingen aan de zuidzijde van het plangebied.

Voor het zuidelijk deel van het plangebied geldt dat dit gebied wordt ontsloten via de Hertogenlaan en Monseigneur van Gilsstraat richting de Ailbertuslaan. De te verwachten verkeersgeneratie voor dit deel van het plangebied bedraagt minimaal 1110 tot maximaal 1350 verkeersbewegingen per werkdagemaal. Uit het Verkeersmodel Parkstad Limburg 2030 blijkt dat op de Monseigneur van Gilsstraat in 2030 circa 930 motorvoertuigen per etmaal rijden. Ook hier geldt dat een erftoegangsweg 30 km/uur, zoals de Hertogenlaan en Monseigneur van Gilsstraat, een intensiteit tot circa 4.000 motorvoertuigen per etmaal kan verwerken, waardoor de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling in het zuidelijk deel van het plangebied – zelfs in een worst case scenario waarbij al het verkeer van en naar dit deel van het plangebied gebruik maakt van de Hertogenlaan óf Monseigneur van Gilsstraat – geen onacceptabele verkeersbelasting oplevert.

Tot slot dient nog te worden opgemerkt dat de herontwikkeling van het Rolduckerveld als gevolg heeft dat ook een groot aantal woningen worden gesloopt en dat het aantal woningen binnen het plangebied per saldo juist afneemt, hetgeen een positief effect zal hebben op de verkeersbelasting in en rondom het plangebied.

Gezien het voorgaande is geen sprake van dusdanige verkeerseffecten dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zou moeten worden afgezien van vaststelling van dit plan (in de voorliggende vorm).

Conclusie

Op dit onderdeel leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

G. Milieu- en sectorale aspecten uitvoerbaarheid

Opmerking 13

Als gevolg van de verdere verdichting van het gebied met bebouwing, neemt de uitstoot van fijn- en stikstof en verdere schadelijke stoffen toe, ook door de haakse parkeerplaatsen langs de Directeur van der Mühlenlaan, waarbij met de uitlaat richting de woningen aan de Directeur van der Mühlenlaan wordt geparkeerd.

Commentaar

Zoals al eerder aangegeven in deze Nota van Zienswijzen levert een eventuele (beperkte) toename van de uitstoot van stikstofdioxide en fijnstof door de realisatie van de beoogde woningbouw geen obstakel op voor het onderhavig bestemmingsplan voor wat betreft gevolgen voor de luchtkwaliteit. De ministeriële regeling 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteiteisen)' bepaalt immers dat wanneer op een woningbouwlocatie minder dan 1.500 woningen worden gerealiseerd bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is vereist. Daarnaast volgt uit de NSL-Monitoringstool dat de concentraties met betrekking tot stikstofdioxide en fijnstof de grenswaarden binnen de gemeente Kerkrade nergens overschrijden. De gevolgen van de uitstoot van uitlaatgassen van autoverkeer van en naar woningen zijn onderdeel van voornoemde kaders en op dat punt zijn er dus geen belemmeringen.

Verder wordt niet ingezien hoe gezien het voorgaande, gezien de technische eisen die aan (de uitlaatgassen van) auto's worden gesteld en gezien de afstanden tussen de parkeervakken en de woningen aan de noordzijde van de Directeur vanwege dit aspect zou moeten worden afgezien van het planvoornemen of een aanpassing van het plan.

Conclusie

Op dit onderdeel leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 14

De in de toelichting op het bestemmingsplan beschreven (milieu)aspecten zijn veelal gebaseerd op verwachtingen en vertonen in veel gevallen nog open einden. Als voorbeeld wordt de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen in de kerktoeren genoemd, welke dieren een beschermde status genieten. Er moet worden afgewacht in hoeverre de vleermuizen de nieuwe verblijfplaatsen zullen accepteren.

Commentaar

In de toelichting wordt op de gebruikelijke wijze voorzien in een onderbouwing dat wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig wordt dat gestaafd met onderzoeksrapporten die conform de daaraan te stellen eisen tot stand zijn gekomen.

En terecht punt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van (verblijfplaatsen van) vleermuizen in de Blijde Boedchapskerk nog niet was afgerond. Inmiddels is dat onderzoek – in aanvulling op de reeds uitgevoerde onderzoeken – wel uitgevoerd door een ter zake deskundig bureau en in de daarvoor geldende onderzoeksperiode. Daaruit volgt dat in de kerktoeren een zomerverblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis aanwezig is, voor minimaal 12 exemplaren. Die verblijfplaats gaat als gevolg van het planvoornemen verloren. Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat als gevolg van het planvoornemen geen essentiële vliegverbindingen of foerageergebied verloren. Daarmee is voldoende onderzocht en in beeld gebracht wat de gevolgen van het planvoornemen voor de aanwezigheid van beschermde soorten en hun verblijfplaatsen betekent. De benodigde ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming is inmiddels aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van Limburg. Ten behoeve van die aanvraag is een activiteitenplan opgesteld, waarin een ecologisch werkplan is opgenomen, met de maatregelen die tijdelijk dan wel permanent worden getroffen om het verloren gaan van de verblijfplaats te compenseren. Het verkrijgen van die ontheffing niet noodzakelijk alvorens tot vaststelling van het bestemmingsplan over te kunnen gaan. Op basis van de beschikbare rapportages hoeft redelijkerwijs niet te worden getwijfeld aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Conclusie

Gezien deze resultaten is de toelichting op het bestemmingsplan aangepast, is daaraan een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen aan de toelichting toegevoegd en is de sloopvergunningplicht als opgenomen in artikel 14 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan geschrapt, samen met de daaraan gekoppelde aanduiding ‘wetgevingzone – vergunningplicht slopen’ op de verbeelding.

H. Behoud van de kerk

Opmerking 15

Binnen de gemeente zijn voorbeelden te vinden van verantwoorde, milieuvriendelijke en duurzame stadsvernieuwing, zoals projecten ‘West wint aan ruimte’ en ‘SUPERLOCAL’. Dit pad zou voor Rolduckerveld niet moeten worden verlaten, maar dat is wel het geval. Zo is in Kerkrade West een nieuwe invulling gevonden voor het aanwezige kerkgebouw, hetgeen de kern vormt voor dat geslaagde project. Een heroverweging van de sloop van de kerk is daarom geboden. Het betreft een bouwtechnisch en architectonisch zeer bijzondere kerk, opgetrokken uit Nievelsteiner zandsteen die in de directe omgeving werd gewonnen, maar waarvan de winning inmiddels is uitgeput. De kerk is daarom onvervangbaar.

Commentaar

De verschillende gebieden binnen de gemeente Kerkrade hebben ieder hun eigen behoeften en uitdagingen. Hierdoor zijn projecten als ‘West wint aan ruimte’ en ‘SUPERLOCAL’ niet één op één te vergelijken met het Rolduckerveld. Zoals al eerder in deze Nota van Zienswijzen is aangegeven speelt binnen de wijk Rolduckerveld een bepaalde problematiek van met name sociaal-economische aard. Met het terugdringen van het aantal woningen, het realiseren van moderne nieuwbouw en het herinrichten van de openbare ruimte krijgt de wijk een vernieuwende uitstraling wat de veiligheid en leefbaarheid van het Rolduckerveld ten goede komt. Doordat het plangebied ruim is opgezet en over

voldoende groenvoorzieningen zal beschikken, past de herontwikkeling van het Rolduckerveld goed binnen de omgeving.

Zoals ook is beschreven in paragraaf 3 van deze nota van zienswijzen heeft na inzage van het ontwerpbestemmingsplan nog een optimalisatie van het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden. Ook is nogmaals kritisch gekeken naar het behoud van de kerk, aangezien in algemene zin geldt dat hergebruik van leegstaande gebouwen in beginsel de voorkeur heeft boven nieuwbouw na sloop. Deze heroverweging heeft echter geen nieuwe inzichten opgeleverd. Behoud van de kerk binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden voor invulling van het gebied is niet mogelijk gebleken en ook het vinden van een nieuwe invulling voor het gebouw is niet uitvoerbaar gebleken.

Daarbij is het kerkgebouw niet van een dusdanige unieke stedenbouwkundige of architectonische waarde dat het behoud van de kerk doorslaggevend moet zijn in de afweging of dit plan voorziet in een nieuwe kwalitatief goede invulling van het plangebied en of wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Op dit onderdeel leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 16

De kerk heeft een perfecte akoestiek en monumentale glas-in-lood-ramen die alleen in deze setting tot hun recht komen. Het dak en de verwarming zijn vervangen en het gehele voegwerk is vernieuwd. Met sloop gaat daarom niet alleen historisch erfgoed verloren, maar er is ook sprake van kapitaalvernietiging.

Commentaar

Zie het commentaar op voorgaande opmerking. Een nieuwe invulling geven aan de kerk is niet uitvoerbaar gebleken. De aangevoerde argumenten zijn niet doorslaggevend om het gebouw alsnog te behouden of om van vaststelling van het plan af te zien. De genoemde ramen zijn overigens zorgvuldig verwijderd en opgeslagen. Er wordt actief gezocht naar een nieuwe bestemming voor de ramen en er is ook goede hoop dat dat gaat lukken.

Conclusie

Op dit onderdeel leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 17

De vijf glas-in-lood-ramen vormen een ensemble dat is ontworpen door professor Stassen en vervaardigd door Jérôme Goffin. De uniciteit van het werk maakt het een kunstwerk en aantasting van een kunstwerk en dat is niet mogelijk zonder toestemming van de eigenaar dan wel diens erfgenamen omdat er naast auteursrecht ook persoonlijkheidsrechten van de maker als bedoeld in artikel 25 Auteurswet op rusten. Door de ramen te verwijderen van de compositie uit elkaar en wordt het kunstwerk vernietigd.

Commentaar

De glas-in-lood-ramen, bestaande uit 105 panelen van circa 100 x 115 centimeter en 15 panelen van circa 150 x 40 centimeter, zijn vakkundig uit de Blijde Boedchapskerk verwijderd en opgeslagen. Momenteel zet de gemeente Kerkrade zich als hiervóór reeds aangegeven in om een nieuwe bestemming voor de glaspartij te vinden. De ramen worden dus niet vernietigd.

De vraag of door het verwijderen van de glas-in-lood-ramen al dan niet een inbreuk wordt gemaakt op een auteursrecht van de ontwerper c.q. maker hoeft niet in een bestemmingsplanprocedure te worden beantwoord. Een bestemmingsplan dient te voorzien in een goede ruimtelijke ordening. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient aan de hand van alle relevante (omgevings)aspecten een zorgvuldige belangenafweging te worden gemaakt. Hierbij spelen auteursrechtelijke bepalingen geen rol. Overigens regelt artikel 25 van de Auteurswet slechts dat er aan de maker bepaalde (persoonlijkheids)rechten toekomen, zoals het recht om zich te verzetten tegen openbaarmaking van zijn werk of het recht van de maker om zelf wijzigingen in het werk aan te brengen. Deze bepaling omvat dus geen (absoluut) verbod voor de gemeente om de glas-in-lood-ramen uit het gebouw te verwijderen.

Conclusie

Op dit onderdeel leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 18

Het feit dat de kerk nog niet is aangewezen als beschermd stadsgezicht en gemeentelijk monumenten is enkel terug te voeren op onwil van de gemeente. De recente ontwikkelingen rondom het klooster Pannesheide laten zien dat herbezinning nog mogelijk is. Net als aan de orde voor deze kerk zet het Cuypersgenootschap zich in voor behoud van het klooster.

Commentaar

De Stichting Cuypersgenootschap heeft in het verleden verzocht aan de gemeente Kerkrade om de Blijde Boodschapskerk als gemeentelijk monument aan te wijzen. Vervolgens heeft de Gemeentelijke Monumentencommissie een positief advies ten aanzien van dit verzoek afgegeven. De eigenaren van de Blijde Boodschapskerk is gevraagd om hun zienswijze hierop. Hieruit is naar voren gekomen dat de kerk sinds 2012 aan de eredienst is onttrokken en het gebouw geen functie meer heeft. Bovendien zijn de voormalige eigenaren, ondanks diverse pogingen, ook niet erin geslaagd om voor de kerk een andere bestemming te vinden. Volgens de eigenaren zou het aanwijzen van de kerk als gemeentelijk monument een eventuele overname en herbestemming/herontwikkeling juist bemoeilijken. Om deze reden heeft de gemeente destijds besloten om de kerk niet aan te wijzen als gemeentelijk monument. In hetgeen in de zienswijze wordt aangevoerd wordt geen aanleiding gezien om – binnen de totale context van de gebiedsontwikkeling en de daaromtrent te wegen belangen – alsnog te kiezen voor behoud van het gebouw.

Hoewel behoud van gebouwen met cultuurhistorische waarde een goed uitgangspunt is, is dat nog geen garantie voor een succesvol behoud ervan voor de toekomst. Zonder een uitvoerbare nieuwe bestemming voor het gebouw ligt verder verval voor de hand, hetgeen de leefbaarheid in de omgeving niet ten goede komt. Gebleken is dat het bieden van een nieuwe invulling voor het gebouw niet uitvoerbaar is.

Conclusie

Op dit onderdeel leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 19

De Brede School en het plein voor de school zouden een functie krijgen als sociaal-cultureel centrum en ontmoetingsplek voor de buurt. Deze functie hebben het complex en het plein nooit kunnen vervullen. Het kerkgebouw en het kerkplein kunnen deze functie, waaraan een steeds grotere behoefte is, bij uitstek invullen.

Commentaar

Gezien het commentaar op voorgaande opmerkingen is behoud van de kerk niet mogelijk gebleken, waardoor dit voorstel ook niet tot de mogelijkheden behoort. In de totale herontwikkeling van het Rolduckerveld speelt de sociale component naast de 'ruimtelijke' component een belangrijke rol, hetgeen – net als bijvoorbeeld binnen SUPERLOCAL – wordt meegenomen als een belangrijk ontwerpprincipe voor de openbare ruimte: gelegenheid voor ontmoeten.

Conclusie

Op dit onderdeel leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

I. Overige aspecten

Opmerking 20

Het appartementencomplex Brede School heeft indertijd de bestemming seniorenflats gekregen, hetgeen op gespannen voet staat met de herhuisvesting van bewoners van de flats aan de Hertogenlaan omdat als gevolg van de beoogde ontwikkeling een meer gemengd beeld zal vertonen voor wat betreft leeftijdsopbouw van bewoners.

Commentaar

Onduidelijk is in hoeverre dit standpunt (negatief) van invloed is op onderhavig planvoornemen. Door het realiseren van verschillende woningtypologieën, voor verschillende doelgroepen wordt juist een positieve bijdrage geleverd aan het woon- en leefklimaat in de wijk, vanwege de daarmee samenhangende diversiteit in leeftijden, een goede verhouding tussen zelfredzame mensen en minder zelfredzame mensen, geen concentratie van enkel huishoudens met een (langdurig) laag inkomen, etc.

Conclusie

Op dit onderdeel leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 21

Het herhaaldelijk en naar believen verschuiven van grenzen tussen bestemmingsplannen is ontoelaatbaar.

Commentaar

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de gemeenteraad in beginsel beleidsvrijheid toekomt bij het bepalen van de plangrenzen van een bestemmingsplan. Plangrenzen mogen echter niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant onderbouwt niet waarom dat het geval zou zijn en er wordt ook niet ingezien waarom dat bij dit bestemmingsplan aan de orde zou zijn.

Conclusie

Op dit onderdeel leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Samenvatting en conclusie

Gezien het voorgaande is na inzage van het ontwerpbestemmingsplan op basis van de ingekomen zienswijzen en in overleggen met de omwonenden uitgesproken bezwaren en wensen voorzien in een optimalisatie van het stedenbouwkundig plan voor het gebied, waarop voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd. Waar mogelijk is daarbij tegemoet gekomen aan de geuite bezwaren en wensen, met name aan de orde voor wat betreft het noordelijk deel van het plangebied en de gevolgen van de daar beoogde nieuwbouw ten opzichte van de reeds aanwezige omliggende woningen en hun eigenaren c.q. bewoners.

Volledig tegemoet komen aan die wensen en bezwaren is niet mogelijk gebleken binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden voor een (stedenbouwkundig) kwalitatief goed plan, als onder meer eerder vastgesteld als onderdeel van de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie voor het Rolduckerveld, die weer is gebaseerd op de door de raad vastgestelde stadsdeelvisie.

Gezien de doorgevoerde aanpassingen, de doelstellingen voor de herstructurering van het Rolduckerveld en rekeninghoudend met alle relevante belangen wordt met voorliggend bestemmingsplan voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

6. Wijzigingen bestemmingsplan op basis van ingekomen zienswijzen

Op basis van het voorgaande is het bestemmingsplan op de navolgende punten aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

- Op de verbeelding zijn de bestemmingsgrenzen tussen de bestemmingen Wonen, Groen en Verkeer zijn in het noordelijk deel van het plangebied afgestemd op de consequenties van het geoptimaliseerde stedenbouwkundig plan.
- In de planregels is het aantal toegelaten bouwlagen voor het noordelijk deel van het plangebied (zie eerdere afbeeldingen) teruggebracht van 3 naar 2 bouwlagen.
- In de planregels is het maximaal aantal te realiseren nieuwe woningen is gereduceerd van 379 naar 367.
- De toelichting op het bestemmingsplan is waar nodig herzien vanwege voorgaande aanpassingen.

7. Ambtshalve wijzigingen

- Op de verbeelding is in het zuidelijk deel van het plangebied het bestemmingsvlak Wonen dat grenst aan de Ailbertuslaan en de Mgr van Gilsstraat iets naar het noorden verschoven, waardoor het meer in lijn ligt met de naastgelegen bestemmingsvlakken.
- De toelichting is aangevuld op basis van de na inzage van het ontwerpbestemmingsplan verrichte aanvullende vleermuizenonderzoeken. De onderzoeken laten zien dat weliswaar een vleermuizenverblijf aanwezig is in de kerk, maar dat met het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen ontheffing kan worden verkregen van Gedeputeerde Staten van Limburg. Deze ontheffing is reeds aangevraagd. Het vaststellen van het bestemmingsplan hoeft gezien de onderzoeksresultaten en jurisprudentie van de Raad van State niet te worden uitgesteld

tot het moment waarop de ontheffing is verkregen. Bovendien kan de in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen sloopvergunningplicht voor de sloop van de kerk als gevolg van deze onderzoeksresultaten worden geschrapt.

- Er is vanwege recente jurisprudentie van de Raad van State aanvullend onderzoek gedaan naar de effecten van de gecumuleerde geluidsbelasting van warmtepompen op het woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woningen. Dit onderzoek laat geen onacceptabele effecten op het woon- en leefklimaat zien en is verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.
- De toelichting is geactualiseerd op basis van een nader onderzoek naar eventuele gevolgen van (ondiepe) winningen in de bodem binnen het plangebied in het verleden. Op basis van die resultaten zal in een relatief klein deel van het plangebied in de bouwfase rekening moeten houden met eventuele aanvullende maatregelen bij de uitvoering van de fundering of moet worden voorzien in sanering van mijngangen. Deze maatregelen vormen echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
- De toelichting is geactualiseerd op basis van de op 1 oktober 2021 vastgestelde provinciale Omgevingsvisie Limburg en de voor december 2021 geagendeerde nieuwe provinciale Omgevingsverordening Limburg (2021).