PARTICIPATIEVERSLAG

‘Ontwikkeling voormalige voetbalaccommodatie Doenrade’



1. AANLEIDING

De gemeente heeft al geruime tijd de wens om de voormalige voetbalaccommodatie in Doenrade te herontwikkelen. Aanvankelijk werd het idee van flexwonen op deze locatie onderzocht, maar dit bleek financieel onhaalbaar. Vervolgens heeft de gemeente gekozen om de mogelijkheid van permanente woningbouw nader te onderzoeken. Dit sluit aan bij de bredere gemeentelijke ambitie om vóór 2040 900 nieuwe woningen te realiseren. Gezien de omvang van dit project en de impact op de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Doenrade, is besloten om de plannen in nauwe samenwerking met de inwoners op te stellen. In dit kader heeft de gemeente een participatieplan opgesteld, waarmee actieve betrokkenheid van inwoners en belanghebbenden wordt gewaarborgd[1].

De gemeente heeft ervoor gekozen 3 bijeenkomsten te organiseren in een redelijk kort tijdbestek. De eerste bijeenkomst zal gericht zijn op het versterken van ons beeld en het verzamelen van wensen en bedenkingen vanuit de kern. De verzamelde input wordt verwerkt tot meerdere scenario's. Tijdens de tweede bijeenkomst worden deze scenario's gedeeld en besproken met de gemeenschap. De input uit deze bijeenkomst wordt vervolgens verwerkt in een definitief vlekkenplan, dat tijdens de derde bijeenkomst wordt gepresenteerd. Daarna gaat een werkgroep van inwoners en gemeente het vlekkenplan verder uitwerken tot een concreet bouwplan voor het plangebied.

Na het uitwerken van het bouwplan maakt de gemeente een start met het wijzigen van het Omgevingsplan. Belanghebbenden zijn dan in de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het uitgewerkte plan. Parallel aan de ruimtelijke procedure stelt de gemeente een grondexploitatieplan op om de financiële haalbaarheid in kaart te brengen. Beide plannen moeten worden vastgesteld door de gemeenteraad.

[1] Participatieplan

2. GEBIEDSONTWIKKELING VOORMALIGE VOETBALVELDEN DOENRADE

De gemeente Beekdaelen heeft het voornemen om de voormalige voetbalaccommodatie in Doenrade te herontwikkelen, met als doel woningbouw te realiseren. Daarnaast onderzoekt de gemeente of het mogelijk is om in dit proces ook de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en parkeerdruk in de directe omgeving te verbeteren. Er zijn verschillende opties in beeld gebracht voor de ontsluiting van het plangebied. De gemeente Beekdaelen heeft een uitnodigingsbrief gestuurd naar alle inwoners van de kern Doenrade om samen in gesprek te gaan over de invulling van het plangebied. Er ligt op dit moment nog geen uitgewerkt plan, waardoor er veel ruimte is voor inwoners om actief mee te denken en bij te dragen aan de ontwikkeling. Het doel van deze bijeenkomsten is om de randvoorwaarden voor de herontwikkeling duidelijk te krijgen en te onderzoeken of aanvullende wensen van inwoners in of rondom het plangebied kunnen worden meegenomen. De gemeente streeft naar een bouwplan dat breed gedragen wordt door de gemeenschap.

Bewonersbijeenkomst kern Doenrade, 16 september 2024

De eerste bijeenkomst stond in het teken van het verzamelen van ideeën, wensen en eisen van de inwoners. Hierbij waren ongeveer 60 tot 70 personen aanwezig. De gemeente heeft de aanwezigen geïnformeerd over de scope van het plangebied, de intenties van de gemeente en het verdere proces. Na deze toelichting werd de groep opgesplitst in vier kleinere groepen, waarin alle deelnemers de kans kregen om hun bedenkingen en wensen te uiten. Ook werd er gesproken over de ontsluiting van de nieuwe woonwijk.

De bijeenkomst verliep in een gemoedelijke sfeer. De meeste deelnemers waren blij dat zij de mogelijkheid kregen om mee te praten over de gebiedsontwikkeling. Echter, een aantal aanwezigen was sceptisch en had het gevoel dat de gemeente al een uitgewerkt plan klaar had liggen. De directe omwonenden aan het plangebied hebben de behoefte voor een separaat overleg. Alle gemaakte opmerkingen zijn gebundeld en door een stedenbouwkundige vertaald naar vier mogelijke scenario’s voor de invulling van het gebied. Het scenario "enclave aan de Valderensweg" maakt geen deel uit van deze vier opties, maar zal in overweging worden genomen als de andere scenario’s geen breed draagvlak kunnen krijgen.

Resultaten:
- Overzicht van belangen, eisen en wensen verkregen.
- Tegenstrijdige belangen zijn aandachtspunten.
- Enkele deelnemers voerden de boventoon.

Bewonersbijeenkomst kern Doenrade, 30 september 2024

Tijdens de tweede bijeenkomst presenteerde de stedenbouwkundige vier uitgewerkte scenario’s en gaf een toelichting op hoofdlijnen. Bij deze sessie waren ongeveer 40-50 personen aanwezig. De bedoeling was om de groep op te splitsen in vier kleinere groepen om de verschillende scenario’s te bespreken. De gemeente wilde hiermee inzicht krijgen in welk scenario het meeste draagvlak had en welke onderdelen van de verschillende scenario’s als positief of negatief werden ervaren. Deze input zou vervolgens worden gebruikt voor het opstellen van een schetsmatige uitwerking van het gebied, het zogenaamde vlekkenplan.

De bijeenkomst verliep echter anders dan verwacht. Een groep van ongeveer vijf deelnemers stelde kritische vragen over de presentatie van de stedenbouwkundige. Zij vonden dat er onvoldoende rekening was gehouden met hun eerdere inbreng en dat de gepresenteerde scenario’s niet aansloten bij wat eerder was besproken. Sommigen suggereerden dat het opsplitsen in groepjes door de gemeente werd gebruikt om een rookgordijn op te trekken en dat er al een kant-en-klaar plan zou liggen. De participatiebijeenkomsten zouden slechts symbolisch van aard zijn. De gemoederen liepen behoorlijk op tijdens dit deel van de bijeenkomst. Hoewel deze mening niet door iedereen werd gedeeld, is er uiteindelijk besloten om slechts twee scenario’s verder te bespreken.

De bespreking van deze twee scenario's leverde nieuwe inzichten op. De inwoners van Doenrade benadrukten het belang van veel groen in de nieuwe woonwijk, dat er rekening wordt gehouden met de bestaande bebouwing, dat inwoners van Doenrade als eerste in aanmerking moeten komen voor de nieuwe woningen en dat er een diversiteit aan woningtypes moet worden gerealiseerd. Over de ontsluiting van het perceel waren de meningen verdeeld. De bewoners van de Valderensweg gaven de voorkeur aan een volledige ontsluiting via de Provincialeweg, maar dit stuit op vragen over de haalbaarheid, aangezien de gemeente geen eigenaar is van deze weg. De gemeente heeft toegezegd om een onafhankelijke verkeerskundige naar het vraagstuk te laten kijken.

Resultaten:
- Een duidelijk beeld van wat de inwoners van Doenrade niet willen.
- Alleen woningbouw op de bestaande voetbalvelden en de aangekochte showroom.
- Het aangrenzende agrarische perceel is ongeschikt voor woningbouw.
- De voorkeur gaat uit naar diverse woningtypologieën.
- Inwoners van Doenrade moeten voorrang krijgen bij de toewijzing van nieuwe woningen (doorstroming en natuurlijke aanwas).
- Geen consensus over de ontsluiting. Dit blijft een gevoelig punt voor de omwonenden.
- Afspraak om verder in gesprek te gaan met de direct belanghebbenden voor een diepgaandere analyse.

Bewonersbijeenkomst direct omwonenden 16 oktober 2024

De gemeente Beekdaelen heeft de omwonenden die direct naast het plangebied wonen uitgenodigd voor een verdiepingsbijeenkomst. Naast de uitgenodigde omwonenden waren er ook enkele bewoners van de Valderensweg aanwezig die niet direct aan het plangebied grenzen. Ook de eigenaren van het restaurant Santorini waren aanwezig. Zij gaven aan dat ze voor de eerste twee bijeenkomsten geen uitnodiging hadden ontvangen, hetgeen de reden was voor hun eerdere afwezigheid. Tijdens de bijeenkomst vroegen zij aandacht voor voldoende parkeergelegenheid.

De bewoners van de Valderensweg herhaalden hun bezorgdheid over de ontsluiting van de nieuwe woonwijk. Zij willen dat de wijk via de Provincialeweg wordt ontsloten en niet via de Valderensweg. De gemeente heeft nogmaals uitgelegd waarom dit niet mogelijk is (zie eerdere toelichting). De omwonenden betwijfelden echter de argumenten van de gemeente. De gemoederen liepen wederom op tijdens dit deel van het gesprek. Als reactie daarop stelde de gemeente Beekdaelen voor om de Provincie Limburg een uitspraak te laten doen over de ontsluiting van de nieuwe woonwijk. Daarnaast schakelt de gemeente een onafhankelijke verkeerskundige in om de haalbaarheid en de impact van de ontsluiting van de nieuw te bouwen wijk te onderzoeken. Er is afgesproken dat de volgende scenario's worden doorgerekend:

1. Volledige ontsluiting via de Provincialeweg (zowel in- als uitrit).
2. Inrit via de Provincialeweg en uitrit via de Valderensweg.
3. Volledige ontsluiting via de Valderensweg.

Bij elk scenario is de nadrukkelijke wens van de omwonenden dat de huidige afrit van de Provincialeweg intact blijft. Men wil voorkomen dat sluipverkeer door Doenrade gaat rijden. Ook is afgesproken dat de verkeerskundige aanwezig zal zijn bij de volgende bijeenkomst om de resultaten van het verkeersonderzoek toe te lichten. Na het afronden van de discussie over de ontsluiting is er met de direct omwonenden gesproken over de inrichting van de nieuwe woonwijk en zijn een aantal deelnemers vertrokken waaronder ook de eigenaren van het restaurant.

De gemeente heeft afgesproken dat er een brede groenzone (15m) komt tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen. De desbetreffende woningen die direct grenzen aan de woningen worden éénlaagse bebouwing in de vorm van patio's. Daarachter is ruimte voor reguliere woningen. Deze ingreep leidt er toe dat de privacy van de inwoners wordt gewaarborgd. Ook dient er in het plangebied rekening gehouden te worden met spuitcirkels van de omliggende agrarische percelen.

In gesprek gaf de gemeente de ruimte om grond (maximaal 15 meter) aan te kopen, op voorwaarde dat alle betrokken bewoners instemmen met de aankoop. Als niet iedereen meedoet, zou er een onbeheersbare situatie kunnen ontstaan. Tijdens de sessie gaven enkele bewoners aan geen interesse te hebben in de aankoop van gemeentegrond, terwijl een klein aantal bewoners wel interesse toonde. Er is afgesproken om deze vraag schriftelijk aan alle bewoners voor te leggen, waarbij het uitgangspunt van de gemeente ongewijzigd blijft.

Resultaten:
- Vanwege het gebrek aan draagvlak wordt het scenario van ontsluiting via de rotonde niet verder onderzocht.
- Diverse aanpassingen worden doorgevoerd in het scenario, waarbij rekening is gehouden met de wensen van de direct omwonenden, zoals de verschuiving van woningtypologieën en de aanleg van een groenzone.
- De gemeente gaat eerst nog een keer met de direct omwonenden in gesprek alvorens er een terugkoppeling volgt voor de hele kern van Doenrade.
- Een onafhankelijke verkeerskundige komt de volgende keer een toelichting geven op de impact van de ontsluiting van de nieuwe woonwijk.

Bewonersbijeenkomst direct omwonenden 27 november 2024

Op verzoek van de direct omwonenden heeft de gemeente RoyalHaskoningDHV gevraagd om een onafhankelijk verkeersonderzoek uit te voeren. De verkeersadviseur heeft de verschillende ontsluitingsmogelijkheden voor de nieuwe wijk onderzocht, waarbij gebruik is gemaakt van verkeersmodellen. Er is gerekend met de toevoeging van 80 woningen, wat resulteert in circa 500 verkeersbewegingen per etmaal. Daarbij is specifiek gekeken naar doorstroming en verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers.

Uit het onderzoek blijkt dat van de 500 verkeersbewegingen er ±10 via de kern van Doenrade zullen gaan. Het merendeel van het verkeer zal afbuigen richting de Provincialeweg. Dit betekent dat de nieuwe wijk voornamelijk impact zal hebben op 5tal huishoudens. De verkeerskundige merkt echter op dat er momenteel ±1400 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden op de Valderensweg. Pas bij 5000 verkeersbewegingen per etmaal wordt in verkeerskundige termen gesproken van een "drukke weg". De conclusie van het onderzoek is dat ontsluiting via de Valderensweg vanuit verkeerskundig oogpunt niet leidt tot een onacceptabele verkeerstoename en deze optie de enige haalbare optie is om de nieuwe woonwijk te ontsluiten. Alternatieve scenario's zouden de doorstroming en verkeersveiligheid verslechteren.

De gemeente heeft dezelfde vraag ook voorgelegd aan de provincie Limburg. Ook zij benadrukken dat ontsluiting via de Provincialeweg een negatief effect heeft op zowel de verkeersveiligheid als de doorstroming. De provincie stemt daarom niet in met het aanpassen of toevoegen van een ontsluiting op de Provincialeweg Noord. Wel ziet de provincie mogelijkheden om op termijn de verkeersveiligheid en doorstroming te verbeteren. De provincie heeft de intentie om op termijn (over 10 a 15 jaar) de Provincialeweg te verbreden. Dit vraagt een forse investering. Dit is een natuurlijk moment om met de provincie de bestaande knelpunten, zoals verkeersveiligheid, geluidsoverlast en de oversteekbaarheid tussen Doenrade en Puth, aan te pakken. De direct omwonenden vinden het standpunt van de provincie te kort door de bocht. Er is gesproken over het plaatsen van verkeerslichten op de Provincialeweg, maar gaande het gesprek kwam men er achter dat dit net leidt tot meer overlast.

Veel direct omwonenden zijn tegen de ontwikkeling van de voormalige voetbalvelden. Het liefst heeft men dat er op de voormalige voetbalvelden niet wordt gebouwd. De grootste bezwaren richten zich op de ontsluiting van de nieuwe wijk via de Valderensweg. Enkele inwoners stellen vraagtekens bij de behoefte aan nieuwe woningen in Doenrade. Sommigen stellen voor om een nieuwe woonwijk op een andere locatie te bouwen, bijvoorbeeld bij Dudenrode.

Samenvattend is ontsluiting via de Valderensweg de enige haalbare optie. Onder de directe omwonenden leeft het gevoel dat er geen ruimte was voor inspraak en dat de ontwerp al vooraf vaststond, waardoor het participatieproces als zinloos wordt ervaren. De gemeente deelt deze mening echter niet. Het was juist de omgeving die had aangegeven dat een uitgebreide ontsluiting via het naastgelegen agrarisch gebied bij de stoplichten onwenselijk was. Op hun verzoek is dit scenario dan ook van tafel gehaald. Daarnaast is er tijdens het proces input verzameld over de inrichting van de nieuwe wijk, de programmering van de woningbouw en het verminderen van de verkeersdruk. Deze input wordt meegenomen in het definitieve ontwerp. Na de oplevering van dit ontwerp volgt nog een technische uitwerking. Ook in dit traject zal de directe omgeving worden betrokken, maar dit zal pas starten na afronding van de ruimtelijke procedure. Naar verwachting zal dit proces enkele jaren duren.

Resultaten:

- Er is inzicht gegeven aan de inwoners van de Valderensweg waarom een ontsluiting via de showroom langs Provincialeweg geen optie is.
- Een aantal direct omwonenden waren teleurgesteld dat de ontsluiting via de Provincialeweg geen optie is.

Bewonersbijeenkomst kern Doenrade 11 december 2024

Het uitgewerkte ontwikkelperspectief is op 11 december 2024 gepresenteerd aan de inwoners van Doenrade. Tijdens deze bijeenkomst werd een toelichting gegeven op het perspectief zelf, het proces van totstandkoming en de manier waarop eerdere opmerkingen en suggesties van inwoners hierin zijn verwerkt. Daarnaast is kort stilgestaan bij de reden waarom een ontsluiting van de nieuwe woonwijk via de Provincialeweg geen optie is.

Meerdere inwoners uitten hun zorgen over de voorgestelde ontsluiting van de nieuwe woonwijk via de Valderensweg. Direct omwonenden vrezen dat de verkeersdruk op deze weg hierdoor verder zal toenemen. Bovendien ligt de geplande ontsluiting vlakbij het knooppunt van de inrit naar de Provincialeweg Noord en de Valderensweg, een plek die volgens hen nu al onveilig is. Zij spraken daarom hun voorkeur uit voor een directe aansluiting op de Provincialeweg Zuid, ter hoogte van de showroom. Andere inwoners gaven juist aan dat een ontsluiting in de nabijheid van de verkeerslichten beter zou zijn. Er klonk ook kritiek dat er te veel rekening zou worden gehouden met de wensen van enkele bewoners, en te weinig met het algemeen belang van Doenrade.

Toch waren er ook positieve geluiden. Zo werd benadrukt dat de bouw van nieuwe woningen ervoor zorgt dat ouderen langer in Doenrade kunnen blijven wonen en dat jongeren de kans krijgen in het dorp te blijven. Dit draagt bij aan de vitaliteit van het dorp en versterkt het verenigingsleven

Gesprekken belanghebbenden 14 oktober – 9 december 2024

In het voortraject van de herontwikkeling van de voormalige voetbalvelden zijn door de gemeente meerdere gesprekken gevoerd met omwonenden en ondernemers. Het doel van deze gesprekken was om in een vroeg stadium de belangen, zorgen en verwachtingen van de betrokkenen in beeld te brengen, zodat deze meegewogen kunnen worden bij de verdere planvorming. Het traject bood gelegenheid om vragen te beantwoorden, informatie te delen over de verschillende scenario’s en te inventariseren welke effecten de ontwikkeling kan hebben op de directe leefomgeving. Er is voor gekozen om deze gesprekken samen te voegen om deze informatie wel te delen maar om de privacy van de individuen en ondernemers te waarborgen.

Verkeersontsluiting en geluidsoverlast

Een belangrijk terugkerend thema in de gesprekken betrof de ontsluiting van de nieuwe woonwijk. Omwonenden uitten hun zorgen over een mogelijke ontsluiting via de Valderensweg. De inrit zou direct tegenover enkele woningen komen te liggen, wat kan leiden tot hinder van passerende voertuigen, zoals directe lichtinval door koplampen en

een toename van verkeersbewegingen langs hun woningen. Bewoners gaven aan dat zij al langere tijd geluidsoverlast ervaren van de Provincialeweg, ondanks eerdere maatregelen zoals de aanleg van geluidreducerend asfalt en snelheidsverlagingen. De komst van een nieuwe woonwijk zou de geluidsbelasting verder verhogen, waardoor het gevoel van hinder nogmaals toeneemt.

De gemeente heeft toegelicht dat een ontsluiting uitsluitend via de Provincialeweg geen haalbare optie is, aangezien de provincie Limburg naar verwachting hier niet mee zal instemmen en dit de doorstroming van het verkeer en de bereikbaarheid voor hulpdiensten kan beperken. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat ontsluiting via de Valderensweg technisch mogelijk is, maar de verkeersveiligheid en de doorstroming nadelig beïnvloed. Dit verhoogt juist de geluidshinder veroorzaakt op de Provincialeweg. Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing voor de nieuw woonwijk is een geluidsonderzoek. Indien uit de onderzoeken blijkt dat de geluidsoverlast verhoogt wordt, dan worden aanvullende akoestische maatregelen getroffen.

Woningwaarde en planschade
Een aantal omwonenden hebben hun bezorgdheid geuit over de mogelijke gevolgen van de planontwikkeling voor de waarde van hun woning. Op dit moment kijkt men uit voormalige voetbalveld en agrarisch landschap. Dit is bepalen geweest om juist hier te gaan wonen. Er bestaat het gevoel dat de toevoeging van een nieuwe woonwijk de kwaliteit van de leefomgeving negatief kan beïnvloeden, wat een daling van de marktwaarde tot gevolg kan hebben. De gemeente heeft in dit kader toegelicht dat eventuele waardevermindering binnen de wettelijke kaders dient te worden gecompenseerd via een planschadeprocedure. Hiermee worden inwoners financieel beschermd tegen negatieve effecten.

Parkeren en ondernemerschap
De ondernemers in de directe omgeving hebben hun zorgen en wensen besproken. De huidige parkeerdruk is aanzienlijk en zal naar verwachting verder toenemen door de nieuwe woonwijk. Het parkeerterrein bij de voormalige voetbalaccommodatie, dat momenteel ruimte biedt aan 28 parkeerplaatsen, wordt in de toekomst anders ingericht om de ontsluiting van de woonwijk mogelijk te maken. Hoewel het aantal parkeerplaatsen behouden blijft, kan de nieuwe inrichting gevolgen hebben voor de beschikbaarheid bij piekmomenten.

De ondernemers geven aan bereid te zijn mee te denken over mogelijke oplossingen. Dit kan bijvoorbeeld door het realiseren van extra parkeerplaatsen op eigen terrein of door het aankopen van gemeentelijke grond. De gemeente heeft bevestigd dat zij openstaat voor samenwerking en dat zij de parkeerbalans juist willen verbeteren. Tevens is besproken hoe de afstand tussen het ondernemingen en de nieuwe woningen kan worden ingericht met inachtneming van milieucirkels en andere ruimtelijke randvoorwaarden, zodat bedrijfsactiviteiten niet in het gedrang komen. Afgesproken is om deze elementen verder uit te werken in technische uitwerking van de plannen.

Resultaten
- Inzicht verkregen in belangen en zorgen van omwonenden en ondernemers, met name rondom verkeersontsluiting, geluidsoverlast, woningwaarde en parkeren.
- Gemeente heeft toegezegd verkeers- en geluidseffecten nader te onderzoeken en waar nodig aanvullende maatregelen te treffen.
- Duidelijkheid gegeven over de mogelijkheden van planschade bij eventuele waardevermindering van woningen.
- Draagvlak gecreëerd om gezamenlijk oplossingen te onderzoeken voor parkeerdruk en bereikbaarheid.
- Ondernemers tonen bereidheid tot samenwerking bij het realiseren van extra parkeerplaatsen en/of aanpassing van hun eigen terrein.
- Gemeente houdt rekening met milieucirkels en ruimtelijke randvoorwaarden bij planontwikkeling en bedrijfsvoering.
- Communicatie en participatieproces verbeterd door betere uitnodigingsprocedures en aanvullende individuele gesprekken.

3. GEBIEDSONTWIKKELING DOENRADE-ZUID

Aan de hand van de gemengde reacties op het ontwikkelperspectief is het college verzocht om opnieuw in gesprek te gaan met de inwoners van Doenrade. Op 28 januari 2025 heeft het college besloten om hierin mee te gaan en nogmaals met de inwoners van Doenrade het gesprek aan te gaan. Het opnieuw bespreken van een mogelijke ontsluiting van de nieuwe woonwijk via de Provincialeweg Zuid ter hoogte van de showroom wordt niet als zinvol beschouwd. Uit onderzoek is gebleken dat deze variant verkeerstechnisch onwenselijk is en bovendien geen instemming krijgt van de provincie Limburg. Om die reden is ervoor gekozen om het alternatief van een ontsluiting ter hoogte van de verkeerslichten aan de Provincialeweg Zuid opnieuw te onderzoeken.

In een eerder stadium gaven enkele (direct) omwonenden aan dat deze optie niet hun voorkeur had. Dit alternatief brengt namelijk een aanzienlijke investering met zich mee, onder andere vanwege grondaankoop en de aanleg van een nieuwe weg. Er leefde daarnaast de zorg dat het gebied tussen de Valderensweg en de kasteelomgeving volledig zou worden volgebouwd om de investering financieel haalbaar te maken. Hoewel de gemeente heeft aangegeven daar geen intentie toe te hebben, bleef het vertrouwen bij omwonenden beperkt.

Om deze zorgen zo veel mogelijk weg te nemen, is besloten om een toekomstperspectief voor het gehele gebied in beeld te brengen, waarbij ook de plannen voor De Uiver en Aldi zijn meegenomen. De gemeente Beekdaelen heeft Studio BNL gevraagd om dit toekomstperspectief uit te werken. In de opdracht is meegegeven dat het ontwikkelperspectief moet aansluiten op de bestaande kwaliteiten van Doenrade, het landschappelijk raamwerk moet versterken en de opmerkingen, suggesties en afspraken die opgehaald tijdens de diverse bijeenkomsten vormen de basis voor de verder uitwerking.

Studio BNL is met deze opdracht aan de slag gegaan en heeft een alternatief ontwikkelperspectief voor Doenrade-Zuid geschetst. In dit ontwerp staat de nieuwe entree van Doenrade centraal. Een markante bomenrij die dwars door het plangebied loopt, vormt een duidelijke scheiding tussen twee zones: aan de westzijde ruimte voor woningbouwontwikkeling en aan de oostzijde een landschapspark in samenhang met de kasteelomgeving. De huidige entree van Doenrade, gelegen naast het Griekse restaurant, komt te vervallen. In plaats daarvan wordt een nieuwe afrit gerealiseerd voor doorgaand verkeer dat geen bestemming in Doenrade heeft. Dit moet leiden tot een verbetering van de verkeersveiligheid en afname van geluidsoverlast. Om de oversteekbaarheid en verkeersveiligheid voor de voetganger en fietser te verbeteren is de realisatie van een fietstunnel geen overbodige luxe.



Langs de Provincialeweg Zuid verdwijnen de bestaande showroom en het tankstation. Op deze locatie wordt ruimte geboden aan woningbouwcomplexen met een architectonische knipoog naar het historische karakter van de omgeving ingebed in een groene setting. Ten noorden van het plangebied is ruimte gereserveerd voor een parkachtige zone met waterberging. Deze invulling maakt de ontwikkeling klimaatrobuust en biedt tevens recreatieve mogelijkheden voor zowel nieuwe als bestaande inwoners van Doenrade.

Het alternatief ontwikkelperspectief toont de potentie van het gebied. Het alternatief is inmiddels met de provincie Limburg besproken, die zich in beginsel positief opstelt. Voorwaarde is wel dat de voorgestelde verkeerskundige maatregelen nader worden uitgewerkt. De provincie heeft aangegeven dit gezamenlijk met de gemeente te willen oppakken. Daarnaast wordt onderzocht of het mogelijk is om voor dit project een subsidieaanvraag in te dienen voor de 'Regeling specifieke uitkering woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur (WOKT)'.

Gesprekken grondeigenaren 7 juli 2025 – 22 augustus 2015

Om het alternatieve ontwikkelperspectief te kunnen realiseren is samenwerking met de naastgelegen grondeigenaren noodzakelijk. Daarom zijn in dit stadium verkennende gesprekken gevoerd met alle betrokken partijen. Deze gesprekken hadden als doel inzicht te krijgen in de bereidheid tot deelname aan de gebiedsontwikkeling en om de eerste reacties op de plannen te inventariseren.

In totaal zijn er vijf grondeigenaren in het plangebied, waarvan drie een grotere en twee een kleinere grondpositie bezitten. Alle partijen spelen een essentiële rol in de uitvoering van het stedenbouwkundige beeld. Uit de gesprekken komt naar voren dat de meerderheid van de grondeigenaren positief staat tegenover het alternatieve plan. Eén grondeigenaar met een kleinere grondpositie heeft aangegeven meer tijd nodig te hebben om de plannen te laten bezinken. Over het algemeen wordt de groene zone die is voorzien tussen de bestaande woningen en het dorpspark zeer gewaardeerd. Tevens blijkt dat er bereidheid bestaat om deel te nemen aan de gebiedsontwikkeling, mits deze voor alle betrokkenen een duidelijke meerwaarde oplevert.

Duidelijk is ook dat de haalbaarheid van het ontwikkelperspectief sterk afhangt van de mate van betrokkenheid van alle grondeigenaren. Indien één of meerdere partijen besluiten niet mee te doen, moet het ontwikkelperspectief worden aangepast. Afhankelijk van wie zich terugtrekt, kan dit leiden tot relatief beperkte of juist ingrijpende wijzigingen. De complexiteit wordt vergroot doordat de gronden buiten het eigendom van de gemeente verschillende bestemmingen hebben. Het overgrote deel heeft een agrarische bestemming, terwijl een kleiner deel bestemd is voor wonen of voor bedrijfsmatig gebruik, waaronder een tankstation. Daarnaast zijn de percelen in de praktijk verschillend in gebruik: sommige als huisweide, andere als tuin, en weer andere hebben vooral een economische waarde. Dit maakt dat iedere grondeigenaar vanuit een ander belang deelneemt en dat de opgave maatwerk vereist.

De gemeente heeft in de gesprekken benadrukt dat het streven is om een gebiedsontwikkeling te realiseren die voor alle betrokkenen een meerwaarde heeft. Om dit concreet te kunnen maken is het nodig dat het ontwikkelperspectief verder wordt uitgewerkt en dat er een grondexploitatieplan (GREX) wordt opgesteld. Met dit plan kan inzichtelijk worden gemaakt welke kosten en opbrengsten er zijn en hoe deze evenwichtig verdeeld kunnen worden. De uitwerking van het ontwikkelperspectief en het opstellen van een GREX vergen tijd. Gedurende dit proces blijft de gemeente de grondeigenaren actief informeren en betrekken, zodat zij tijdig inzicht krijgen in de voortgang en samen met de gemeente kunnen toewerken naar een breed gedragen ontwikkeling.

Resultaten

- Draagvlak voor het geschetste ontwikkelingsplan en in de bereidheid om mee te participeren in het plan.
- Een beter inzicht in de wensen van de grondeigenaren,

Gesprekken met belanghebbenden, 15 augustus 2025

In het participatietraject over de gebiedsontwikkeling Doenrade-Zuid heeft de gemeente gesprekken gevoerd met direct belanghebbenden. Het doel hiervan was om inzicht te krijgen in hoe het aangepaste ontwikkelperspectief werd ontvangen. De meeste deelnemers gaven aan het plan als een duidelijke verbetering te zien ten opzichte van het eerdere ontwerp. Positief werd onder meer gereageerd op de grotere afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen, de toevoeging van veel groen, het dorpspark, het landschapspark en de recreatieve verbinding met de kasteelomgeving. Tegelijkertijd kwamen er zorgen naar voren. Een deel daarvan is door aanpassingen in het plan weggenomen, terwijl andere aandachtspunten nader onderzocht en uitgewerkt zullen worden in de vervolgfase van het ontwikkelperspectief.

Verkeersontsluiting en geluidsoverlast

De nieuwe entree van Doenrade riep gemengde reacties op. Voor sommige belanghebbenden betekent deze maatregel een verlichting, omdat de verkeersdruk op de Valderensweg afneemt en daarmee ook de overlast. Voor anderen is dit juist een nadeel, omdat het afsluiten van de verbinding met de Provincialeweg gevolgen heeft voor de bereikbaarheid van het dorp en de omliggende ondernemingen.

Er werd gevraagd of een ontsluiting via de Kluisstraat mogelijk zou zijn. Na overleg met de afdeling Verkeer bleek dit niet haalbaar omdat de straat door haar beperkte breedte hier niet op is ingericht. In het ontwikkelperspectief is opgenomen dat de bestaande afrit behouden blijft, maar dat het niet meer mogelijk is via deze route de Valderensweg in te rijden. Dit verbetert de verkeersveiligheid en vermindert de geluidsoverlast, maar heeft wel gevolgen voor de bereikbaarheid van de kern. Alle betrokkenen gaven aan dat het behoud van de bestaande afrit noodzakelijk is om doorgaand verkeer dat niet in Doenrade hoeft te zijn buiten de kern af te voeren. Verkeer volledig via de nieuwe woonwijk en vervolgens via de Valderensweg leiden werd unaniem als onwenselijk bestempeld.

Woningwaarde, privacy en uitzicht

Meerdere bewoners gaven aan zorgen te hebben over hun privacy en uitzicht. Waar sommigen nu nog vrij uitzicht hebben of uitkijken op de voormalige voetbalaccommodatie en een agrarisch gebied, zal dit veranderen met de komst van nieuwe woonwijk. Bij de verdere uitwerking van het plan is daarom de groene zone tussen de bestaande en nieuwe woningen verbreed. Daarnaast is bij de positionering en bouwvorm van de woningen rekening gehouden met zichtlijnen onder meer richting het kasteel en met de privacy van bestaande bewoners. Ook zijn er enkele compenserende maatregelen opgenomen om de impact voor bestaande bewoners te verzachten.

Parkeren

Wederom is er aandacht gevraagd voor voldoende parkeergelegenheid. Dit moet niet alleen afgestemd zijn op de toekomstige bewoners van de nieuwe wijk maar ook rekening houden met de bestaande parkeerdruk in de omgeving.

Woningbouwprogrammering

Voor de nieuwe wijk is gekozen voor een compacte opzet met veel groen en een brede landschappelijke inpassing. Binnen de woningbouwtypologie is gestreefd naar een zeer gemengde samenstelling. Van sociale huur tot vrije sector, van zorgwoningen tot een woonhofje voor jongeren en een Knarrenhofje. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens om voor zowel jong als oud te bouwen. Zo krijgen jongeren de kans in Doenrade een bestaan op te bouwen, terwijl senioren langer in de kern kunnen blijven wonen. Dit zorgt er bovendien voor dat er in de bestaande kern woningen vrijkomen voor de natuurlijke aanwas en verjonging in het dorp.

Resultaten

- Het aangepaste plan wordt door de meeste belanghebbenden als een verbetering gezien.
- Positieve waardering voor de grotere afstand tussen bestaande en nieuwe woningen, de toevoeging van groen, een dorpspark, een landschapspark en een recreatieve verbinding met de kasteelomgeving.
- Verkeersontsluiting blijft een belangrijk aandachtspunt. De bestaande afrit blijft behouden, maar de route naar de Valderensweg wordt afgesloten om de verkeersveiligheid te verbeteren en de geluidsoverlast te reduceren.
- Een alternatieve ontsluiting via de Kluisstraat is onderzocht maar niet haalbaar.
- Privacy en uitzicht van bestaande bewoners worden beschermd door een bredere groene zone, zorgvuldige positionering van woningen en aanvullende compenserende maatregelen.
- Parkeerdruk blijft een aandachtspunt. Bij de verdere uitwerking wordt rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid.
- Woningbouwprogrammering voorziet in een gemengd aanbod, sociale huur, vrije sector, zorgwoningen, een woonhofje voor jongeren en een Knarrenhofje.
- Met dit brede aanbod wordt invulling gegeven aan de wens om zowel voor jong als oud te bouwen en de vitaliteit van Doenrade te versterken.