Gemeente Kerkrade

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 wegverkeerslawaai 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.

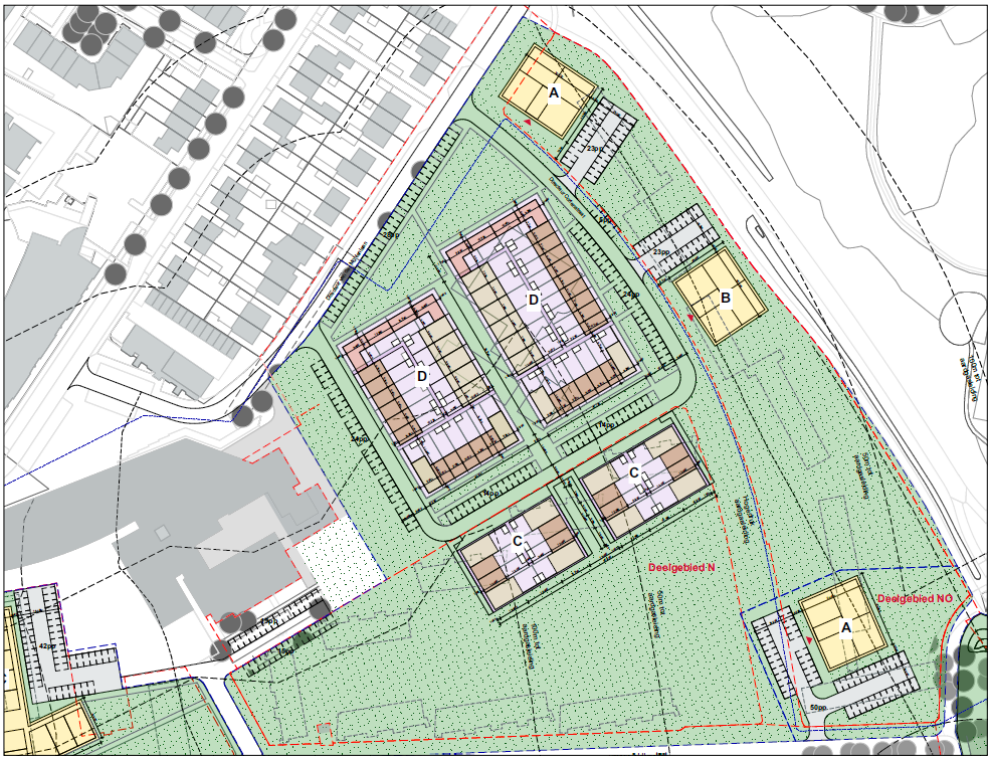
Er zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan één door gymnastiekvereniging Balans. Die zienswijze is na overleg met het bestuur van de vereniging echter weer ingetrokken. De tweede zienswijze is ingediend door een omwonende die aan de noordzijde van de Directeur van der Mühlenlaan woont. Die zienswijze 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.

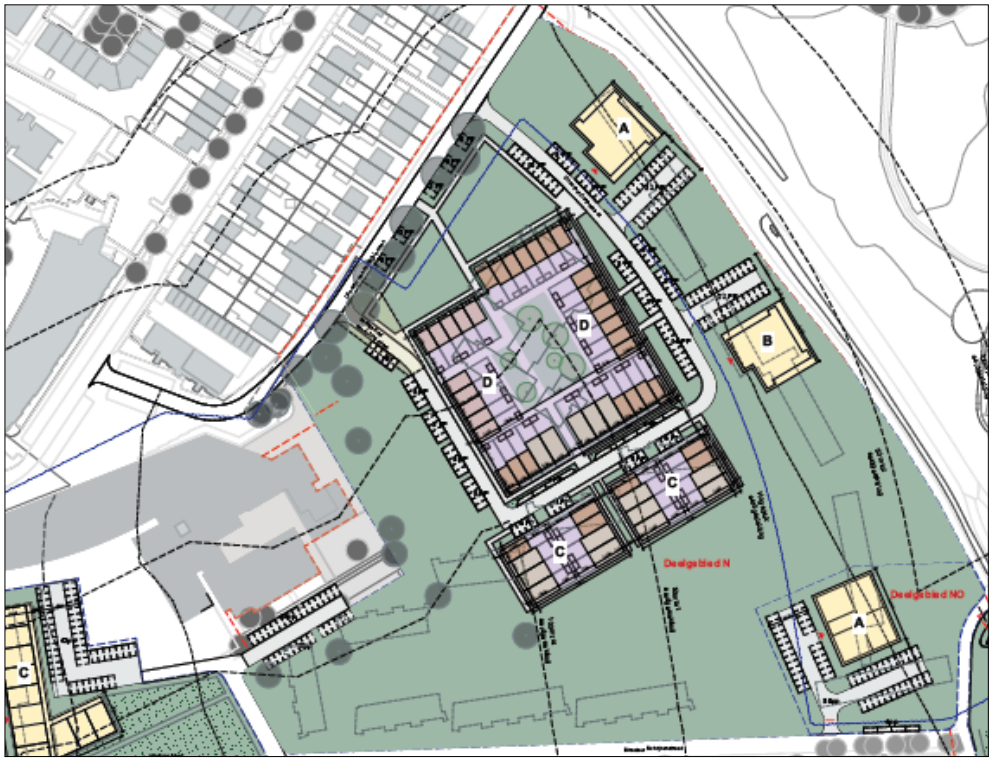
Doelstelling
Een onherroepelijk bestemmingsplan ten behoeve van de beoogde herstructurering van Rolduckerveld.

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 beslispunt.

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.