

Rolduckerveld

Gebiedsvisie

Kerkrade


BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap

studio

**B
NL**

makers van
stad en land



Gebiedsvisie Rolduckerveld

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van:
Gemeente Kerkrade, HEEMwonen, Wonen Zuid

Rotterdam, 18 februari 2019

bezoek Westblaak 51
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
E bgsv@bgsv.nl

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap

studio

**B
NL**

makers van
stad en land

Rolduckerveld

Gebiedsvisie

Kerkrade

Inhoudsopgave

- 1 | Inleiding**
- 2 | Huidige situatie**
- 3 | Visie**
- 4 | Duurzaamheid**
- 5 | Ruimtelijk raamwerk**
- 6 | Aspecten beeldkwaliteit**
- Bijlage | Uitwerking**



Wormdal

Anstelvallei

Berenbos

Rolduckerveld

Stadspark

Abdij Rolduc

Kerkrade centrum

1 | Inleiding en opgave

Inleiding

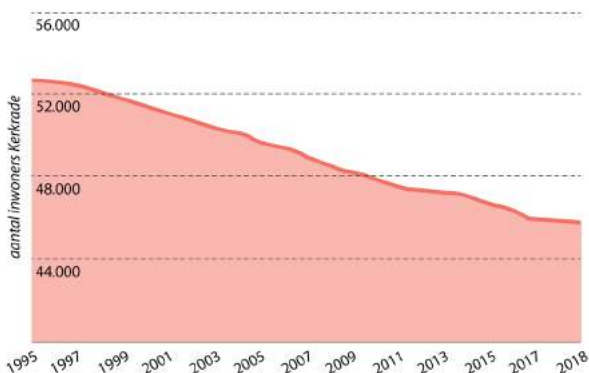
De wijk Rolduckerveld is een naoorlogse wijk, gelegen in het oosten van de gemeente Kerkrade. In Kerkrade is net als elders in de regio Parkstad-Limburg sprake van een daling van het aantal inwoners en huishoudens. In de hele gemeente, maar zeker ook in de wijk Rolduckerveld is sprake van leegstand, vele verhuisbewegingen en dalende woningprijzen.

Rolduckerveld kenmerkt zich door een groot aandeel verouderde sociale huurwoningen ((middel) hoogbouw), die aan vervanging toe zijn. De wijk is sociaal- economisch zwak en kent grote leefbaarheidsproblemen. De aantrekkelijkheid en de vitaliteit van de wijk staan meer en meer onder druk. De gemeente Kerkrade en woningcorporaties HEEMwonen en Wonen Zuid hebben de handen ineen geslagen en werken gezamenlijk aan een integrale gebiedsstrategie voor het plangebied Rolduckerveld, waar de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld en de Businesscase 'Zonstraat' onderdeel van zijn. Deze gebiedsvisie is daar een uitwerking van. In deze visie beschrijven we op hoofdlijnen de gewenste toekomstige ruimtelijke structuur van Rolduckerveld.

Globale kenmerken van de wijk Rolduckerveld

In de wijk gehele wijk Rolduckerveld wonen ruim 2500 inwoners en de wijk kent ongeveer 1340 huishoudens. In Rolduckerveld zijn relatief veel één persoonshuishoudens. De wijk kent een eenzijdige woningvoorraad met een groot aandeel huurwoningen (78%), voornamelijk appartementen (middelhoogbouw en hoogbouw). De gemiddelde woningwaarde is laag en bedraagt ongeveer 93.000 Euro.

Aantal inwoners per jaar (12% daling!)



Aantal inwoners Kerkrade , jaren 1995 tot en met 2018

Het aantal inwoners in Kerkrade is met 6.824 inwoners afgenomen (afgerond is dat 12%) : van 52.647 in 1995 tot 45.823 in 2018. Het aantal inwoners is het aantal personen zoals op 1 januari in het bevolkingsregister vastgelegd.

Bron Buurtkompas

Laag & Hoog in Rolduckerveld

Op welke vlakken scoort deze buurt opvallend hoog of opvallend laag ten opzichte van andere buurten in Nederland?

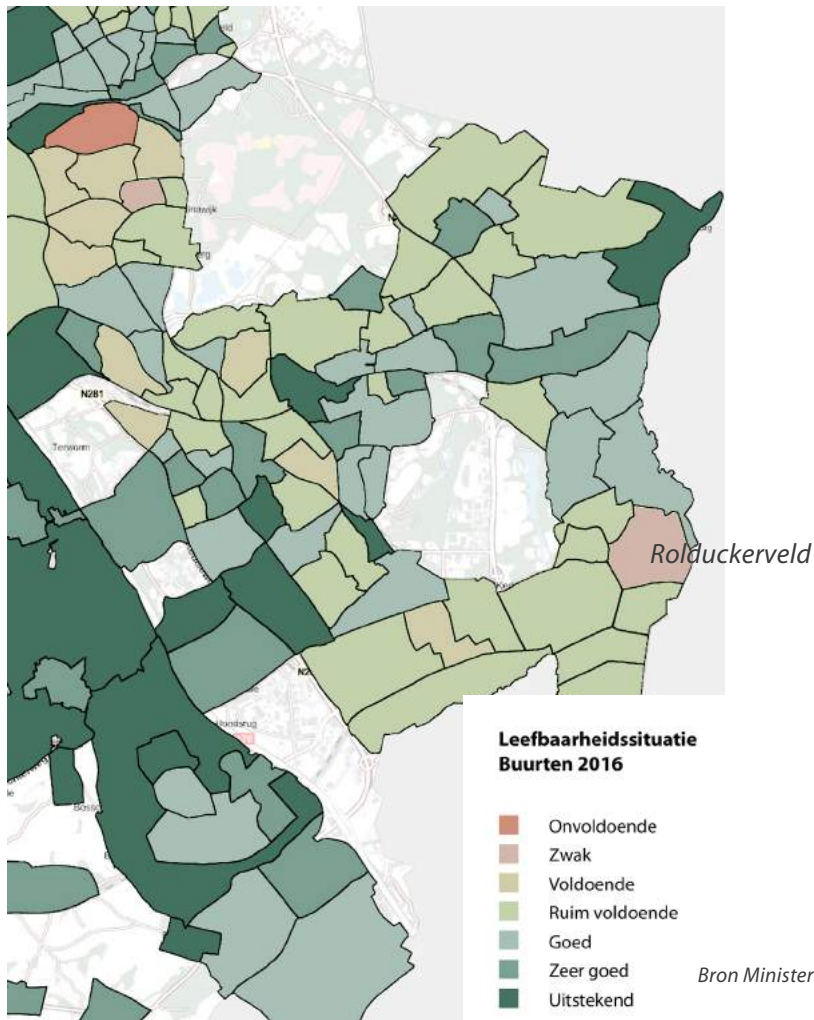
Opvallend Hoog

- ▲ Huishoudens met lage koopkracht 23%
- ▲ Huishoudens onder of rond sociaal minimum 18%
- ▲ Niet actieven 40%

Opvallend Laag

- ▼ Eengezinswoningen 28%
- ▼ Koopwoningen 22%
- ▼ Hoge inkomens 7%
- ▼ Gem. inkomen per inkomensontvanger (€ 21.300)
- ▼ Gem. inkomen per inwoner (€ 17.000)

Bron Buurtkompas



Leefbaarheidssituatie 2016

Bron Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties

Leefbaarheidssituatie | Buurten 2016

Naam gebied : Rolduckerveld

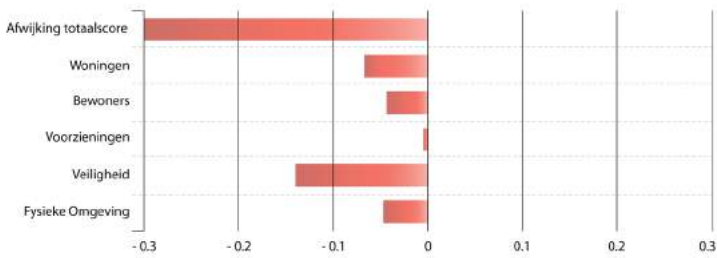
Gemeente

Kerkrade

leefbaarometerscore

Zwak

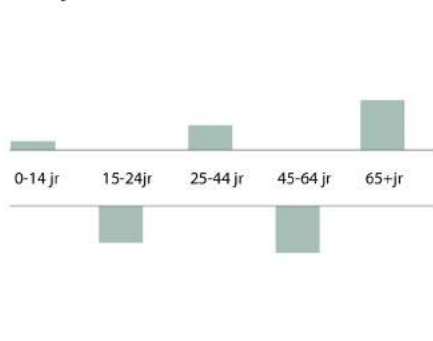
Afwijking totaalscore t.o.v. de rest van het land, en de bijdrage aan de afwijking per dimensie.



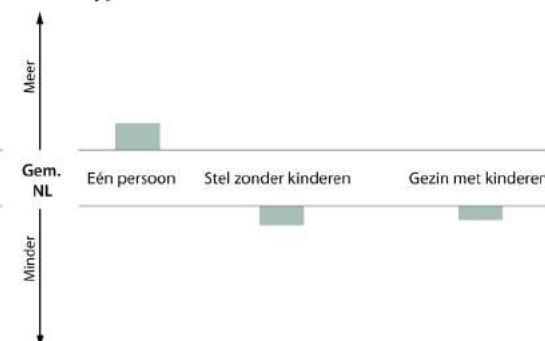
In dit figuur de afwijking ten opzichte van het landelijk gemiddelde getoond op het terrein van leefbaarheid

Bron Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties

Leeftijd



Type huishoudens



Bron Buurtkompas

Er wonen relatief veel ouderen (65+) in de wijk en ook het aandeel niet autochtone bewoners is hoog (35%). Het aantal inwoners in Kerkrade is de afgelopen 20 jaar flink afgenomen met ongeveer 10% procent. Tot 2035 zal deze trend zich voortzetten (E'til 2016).

De wijk scoort slecht op tal van punten. Vooral op sociaal-economisch vlak, veiligheid en leefbaarheid springen bovenuit ten opzichte van het landelijk gemiddelden, maar ook ten opzichte van andere wijken in Kerkrade zelf.

In de figuren is zichtbaar op welke punten de wijk Rolduckerveld afwijkt van andere buurten in Nederland. Er is duidelijk aangegeven op welke punten de wijk opvallend hoog en opvallend laag scoort. Het valt op dat er relatief veel huishoudens leven onder of rond het sociaal minimum, het gemiddeld inkomen laag is en er veel niet 'actieven' in de wijk woonachtig zijn.

De leefbarometer toont aan dat de wijk zwak scoort op alle indicatoren. Op het onderstaande kaartje is goed zichtbaar dat de leefbaarheid van de wijk ten opzichte van de overige wijken in de omgeving zwak is. Met name m.b.t. de veiligheid wordt slecht gescoord. Ook is zichtbaar dat Rolduckerveld slecht scoort ten opzichte van andere wijken binnen de regio Parkstad Limburg. Ook het aantal inwoners dat eenzaam is, is relatief hoog. Ruim 30% van de inwoners voelt zich 'zeer ernstig eenzaam'.

Gebiedsstrategie Rolduckerveld

Er is in 2017 een gebiedsstrategie opgesteld m.b.t. de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld (inclusief de Bussinescase 'Zonstraat'). Vanuit deze gebiedsstrategie zijn de financiële effecten voor wat betreft de investeringsstrategie inzichtelijk gemaakt, d.m.v. een Maatschappelijke kosten-baten analyse. Daarbij zijn een tweetal scenario's nader uitgewerkt. Eén waarbij de effecten inzichtelijk zijn gemaakt indien er **niet wordt ingegrepen** in de wijk en een waarbij er **wel wordt ingegrepen**. Met ingrijpen wordt hier bedoeld het deels slopen van woningen en het terugbouwen van nieuwe woningen. Uit deze studie blijkt dat het ingrijpen een maatschappelijke baat van 21,8 miljoen Euro oplevert ten opzichte van het niet ingrijpen. Aangevoerd wordt dat de kosten voor de zorg na ingrijpen naar verwachting sterk afnemen en dat de waarde van de woningvoorraad zich positiever ontwikkelt dan wanneer niet wordt ingegrepen.

Een nieuwe toekomst voor Rolduckerveld

Inmiddels zijn de in het gebied vertegenwoordigde partijen HEEMwonen, Wonen Zuid, gemeente Kerkrade alsmede de Stadsregio Parkstad Limburg en de provincie Limburg in 2017 een samenwerking overeengekomen. Binnen deze samenwerking is overeengekomen dat partijen zorg zullen dragen voor de aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad, een kwalitatieve verbetering en differentiatie van het woningaanbod, de aanpak van sociaal-maatschappelijke problematiek en de realisatie van een groene verbinding tussen het Stadspark via Rolduckerveld richting het Wormdal. Vertegenwoordigende partijen hebben het initiatief genomen om een gezamenlijke gebiedsvisie te maken voor het gebied.

Met de voorliggende gebiedsvisie wordt invulling gegeven aan de transformatie- en verdunningsopgave in Rolduckerveld. De kern van deze gebiedsvisie is om de unieke identiteit te bepalen voor de transformatie van Rolduckerveld, door verdunning van de woningvoorraad en vergroening van de woonomgeving. Uitgangspunt is een financieel haalbaar plan waarin de ruimtelijke structuur wordt vastgelegd in een zg. 'ruimtelijk raamwerk'. Een duurzame en groene transformatie is een belangrijk uitgangspunt voor de visie. Dit sluit aan bij de ambities van de gemeente en de corporaties op dit vlak. Er zijn kansen om een groene en aantrekkelijke buitenruimte te creëren, het initiëren van een duurzame energietransitie en het circulair gebruik van materialen.



Huidige situatie plangebied Rolduckerveld met reeds gesloopte bebouwing en aanduiding

De gebiedsvisie betreft een gedeelte van de wijk Rolduckerveld gelegen tussen de Zonstraat, Ailbertuslaan, Roderlandbaan en de Dir. van der Mühlenlaan. In het plangebied worden vier deelgebieden onderscheiden. Een noordelijk, zuidelijk, oostelijk, westelijk en centraal deelgebied. De gebiedsontwikkeling kent een tijdspad van circa 10-20 jaar.

De gebiedsvisie is het resultaat van een intensief planproces vanaf het voorjaar tot en met het najaar van 2018. BGSV en Studio BNL hebben in samenwerking met gemeente Kerkrade, HEEMwonen, Wonen Zuid en Parkstad-Limburg, de gebiedsvisie opgesteld voor Rolduckerveld.

Opgave woningbouwprogramma

Statistisch gezien is de wijk Rolduckerveld groter dan we binnen deze gebiedsontwikkeling behandelen. Wij beschrijven het gebied ten noorden van Ailbertuslaan en ten westen van Roderlandbaan. In dit deel van Rolduckerveld zijn de meeste woningen sterk verouderd en toe aan vervanging. Behalve de 2 hoogbouwflats de flats aan de Zonstraat, zijn nagenoeg alle woningen in het gebied in bezit van woningcorporaties HEEMwonen en Wonen Zuid. Dit biedt de mogelijkheid om een integrale gebiedsvisie te maken en de wijk van een nieuwe en duurzame toekomstbestendige structuur te voorzien. Op het volgende kaartje is de huidige verdeling van het bezit aangegeven als ook het woningtype.

Sloopopgave

In de oude situatie stonden er 981 woningen in het noordelijk deel van Rolduckerveld (gebied ten noorden van Ailbertuslaan en ten westen van Roderlandbaan). Van Wonen Zuid zijn in het noordelijk deel van Rolduckerveld al 196 woningen aan de woningvoorraad onttrokken. Zie bovenste kaartje op pagina 8. HEEMwonen heeft binnen het gebied langs de Ailbertuslaan reeds 64 woningen afgebroken. De komende 20 jaar wordt een groot deel van de woningen die op dit moment in de wijk staan afgebroken. Daarvoor in de plaats worden nieuwe grondgebonden en appartementen teruggebouwd. De 64 woningen, eigendom van Wonen Zuid, als ook de 15 particuliere woningen, gelegen in het middengebied van de wijk, is een aantal jaren geleden volledig gerenoveerd en deze blijven behouden. In het noordelijke gedeelte van het gebied ligt de kerk De Blijde Boodschap met daarnaast een drietal woningen. De kerk is in 2012 aan de eredienst onttrokken en heeft tot op heden geen nieuwe bestemming gekregen. Binnen de gebiedsvisie wordt er vanuit gegaan dat de kerk, inclusief de 3 woningen zullen worden gesloopt.



Bebouwing reeds gesloopt



Nog te slopen bebouwing

Vanuit de Stadsdeelvisie Oost I is een additionele verdunningsopgave, bovenop de reeds gesloopte woningen, beschreven van 250 woningen voor het gebied Rolduckerveld.

Sloop en renovatieopgave Rolduckerveld:

Noordelijk deelgebied rondom de kerk (Wonen Zuid)

- Reeds gesloopt: 196 appartementen
- Nog te slopen: Kerk de Blijde Boodschap en 3 particuliere woningen

Zuidelijk deelgebied (HEEMwonen)

- Reeds gesloopt: 64 maisonnettes
- Nog te slopen omgeving Ailbertuslaan (1e fase): 190 eenheden
- Nog te slopen omgeving Rodelandbaan (2e fase): 62 appartementen (Van Gilsflat)

Westelijk deelgebied (HEEMwonen & Wonen Zuid)

- Nog te slopen: 200 appartementen HEEM wonen
- Nog te slopen: 200 appartementen

Centraal deelgebied (Wonen Zuid)

- N.v.t.

Opgave nieuwbouw

De drie ontwikkelende partijen hebben gezamenlijk de nieuwbouwopgave voor Rolduckerveld opgesteld. Deze is als volgt:

Noordelijk deelgebied rondom de kerk (Wonen Zuid)

- 20 experimentele woningen
- 48 grondgebonden woningen
- 40 appartementen

Zuidelijk deelgebied (HEEMwonen)

- 102 grondgebonden woningen

Oostelijk deelgebied (HEEMwonen)

- 84 appartementen

Westelijk deelgebied (HEEMwonen + Wonen Zuid)

- 85 appartementen in fase 4a (HEEMwonen)
- 44 tot 76 woningen gestapeld laag/middelhoog en/of grondgebonden in fase 4b (Wonen Zuid)

Reeds gerenoveerd: Centraal deelgebied (Wonen Zuid))

- 64 VASCO eengezinswoningen,
- 15 particuliere woningen

Het toekomstig totaal aantal woningen in Rolduckerveld zal daarmee ruim 500 (met bandbreedte 502-534) woningen bedragen. Bovengenoemde aantallen leiden tot een netto verdunningsopgave van 200-232 woningen in Rolduckerveld. Daarbij is uitgegaan van de huidige situatie. De afgelopen jaren zijn er reeds 260 woningen 'aan de markt onttrokken'. Indien deze aantallen worden meegerekend is de verdunningsopgave nog groter. In de toekomstige situatie zullen iets meer dan de helft van het oorspronkelijke aantal woningen (994 wooneenheden) worden teruggebouwd.



2 | Huidige situatie

Historie

Rolduckerveld ligt ingeklemd tussen de voormalige schacht van de Dominiale mijn, het klooster Rolduc en het centrum van Kerkrade.

In het gebied Rolduckerveld stond in de Romeinse tijd een Romeinse villa. De Abdij Rolduc met de Abdijkerk Rolduc ligt in dit stadsdeel. Verder ligt in het stadsdeel het Berenbos waar vroeger een schacht van de Domaniale mijn was gelegen, inmiddels is dit een groengebied.

Tot de jaren 60 was het plangebied onderdeel van de akkerlanden aan de oostflank van Kerkrade, gelegen tussen de stadsbebouwing en Rolduc. In de jaren 60 is de gehele wijk in een orthogonale structuur bebouwd met veelal gestapelde woningen, bestaande uit appartementen en maisonnettes in verschillende types en groottes. Middenin de wijk zijn vooral grondgebonden woningen gebouwd. Rolduckerveld kan gekarakteriseerd worden als een 'modernistische' open stadswijk met veel openbaar groen.

Rolduckerveld bestond uit ongeveer 1000 woningen. De wijk had geen winkelcentrum. Wel werd er in 1963 een kerkgebouw (De Blijde Boodschapkerk) in het noordelijk deel van de wijk gebouwd.

De wijk is ontstaan als gevolg van de explosieve groei van de bevolking tijdens de economische hoogtijdagen van de mijnbouw. Vlak na de afronding van de wijk wordt de mijnbouw stop gelegd en begint een periode van economische achteruitgang die op dit moment nog steeds voelbaar is. Mede door de ontstane bevolkingskrimp is er een keuze gemaakt de wijk te transformeren (toevoegen kwaliteit) en te verdunnen.

Ligging Rolduckerveld

De kracht van Rolduckerveld als woonomgeving wordt gevormd door de unieke ligging. De wijk Rolduckerveld maakt onderdeel uit van het stadsdeel Kerkrade-Oost en ligt direct ten noordoosten van het centrum van Kerkrade. De wijk wordt begrensd door de Directeur van der Mühlenlaan in het noordwesten, de Ailbertuslaan in het zuiden, de Zonstraat in het westen en de Roderlandbaan aan de oostzijde.



Grenzend aan het noordelijk deel van het plangebied bevindt zich een voorzieningencluster met een school, gezondheidszorg, sporthal en speelplek. Aan het lint van de Zonstraat zijn voorzieningen voor de buurt gesitueerd. Aan de oostzijde van de Roderlandbaan bevinden zich het Berenbos en het groene gebied rondom de abdij Rolduc. De goede ligging ten opzichte van het stadscentrum, de aanwezigheid van voorzieningen in de directe nabijheid en de aanwezigheid van diverse grote groen- en natuurgebieden geven Rolduckerveld een unieke woonkwaliteit. Rolduckerveld heeft een optimale ligging, gelegen tussen het centrum van Kerkrade en het Berenbos alsook het landschappelijk waardevolle gebied rondom Rolduc.

Bebouwingsstructuur

Kenmerkend voor de bebouwingsstructuur van Rolduckerveld is dat het bestaat uit een aantal bebouwingsgebieden met veel dezelfde soort woningen. Zo zijn er verschillende 'scherven' te onderscheiden die ieder een eigen uitstraling, identiteit en programmatische invulling hebben. Het noordelijk deel kenmerkt zich door het ensemble van gebouwen rondom de kerk. Het zuidelijk deel kenmerkt zich door de open bebouwingsstructuur met gestapelde woningen. De 79 gerenoveerde grondgebonden woningen tussen de Directeur Schrijnenstraat en de Directeur Evertsstraat zullen blijven behouden en vormen één zo'n 'scherf'. Deze bebouwing kenmerkt zich, evenals het zuidelijke deel, door een regelmatige opbouw en een orthogonale structuur en staat daarmee in contrast met de diversiteit en kleinschaligheid van de lintbebouwing (o.a. Zonstraat) in Kerkrade. Het westelijke deel tussen de Hertoglaan en de Zonstraat is een gebied met 4 grote hoogbouwflats met grote openbare binnenruimten.

Bouwkundige kwaliteit woningen

De meeste woningen zijn gebouwd in de jaren 60 van de vorige eeuw. De wijze van bouwen was structureel anders dan tegenwoordig. Het energiezuinig bouwen gebeurde toen niet. De meeste woningen zijn van het 'Energie label G.' Dat wil zeggen dat er vaak geen combiketel aanwezig is, geen vloer-, spouw- of dakisolatie, en dat er meestal ook geen mechanische ventilatie plaat vindt.

Bij de 4 hoogbouwflats is er sprake van betonrot, met name op de balkons en de galerijen. Inmiddels zijn daar de galerijen en balkons gestut. In en om de middelhoogbouwflats in het zuidelijk plandeel is asbest geconstateerd. Verder valt op te merken dat de woningen erg gehorig zijn. Ook de woningtypologie is niet meer van deze tijd, veel woningen zijn slecht toegankelijk voor minder validen en liftvoorzieningen ontbreken in veel gevallen.

Groenstructuur

Rolduckerveld wordt omsloten door bijzondere groengebieden met ieder zijn eigen landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit. Het Anstelerbeekdal, het Stadspark, het Berenbos en Abdij Rolduc en het Wormdal



liggen in de directe omgeving van Rolduckerveld.

Op grote schaal wordt de samenhang in Rolduckerveld bepaald door de groenstructuur die als een doorlopend tapijt vanuit het Berenbos en aangrenzende Wormdal tussen de bebouwing doorloopt tot aan de Zonstraat en het centrum van Kerkrade. In de afgelopen jaren zijn er al een aantal flats en maisonnettes in het sociale huursegment gesloopt. Daardoor is er meer ruimte ontstaan en is het groene karakter van de wijk versterkt. De open ruimtes tussen de flats kenmerken zich door vele grote bomen die er al sinds het begin van de wijk staan. Op een lager schaalniveau wordt zichtbaar dat het groen voor een deel is opgeknipt in kleinere plantsoenen die van elkaar worden gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Bij de Directeur Geurtsstraat is na sloop van 196 woningen de doorgaande weg eruit geknipt om een aaneengesloten groenstructuur te maken. De diversiteit en de gebruikskwaliteit van het groen is echter beperkt. Het grootste deel van het groen bestaat uit gras met bomen.

Ontsluitingsstructuur & langzaam verkeersverbindingen

In Rolduckerveld is relatief veel verharding aanwezig om alle woningen te ontsluiten. De meeste maisonnettes en flats zijn bereikbaar via een eigen ontsluitingsweg vanaf de omliggende doorgaande wegen. De ontsluitingsstructuur mondt uit op grote verharde parkeerterreinen rondom de flats. Voor de bestaande grondgebonden woningen is het parkeren georganiseerd in het openbaar gebied door middel van met name haaksparkeren. Kenmerkend voor Rolduckerveld is de prominente plek die het parkeren inneemt. In de directe omgeving van Rolduckerveld liggen allerlei voorzieningen zoals een basisschool, sporthal, supermarkt en wat kleinschalige detailhandel. Zie kaartje op pagina 13. Daarnaast ligt het centrum van Kerkrade op loopafstand. De locatie en de nabijheid van zowel groen als voorzieningen is uniek voor Kerkrade. De langzaam verkeersverbindingen vanuit Rolduckerveld richting de Zonstraat, het centrum van Kerkrade en basisschool De Steltloper zijn niet altijd helder en duidelijk. Doorlopende langzaam verkeersstructuren in noord-zuid richting en in oost-westelijke richting zijn vaak onlogisch of ze ontbreken.

Markeringspunten

Abdij **Rolduc** in Kerkrade behoort tot de belangrijkste religieuze monumenten van Nederland. Rolduc is het grootste abdijcomplex in de Benelux en staat op de UNESCO-lijst van 100 belangrijkste monumenten van Nederland. De abdij heeft een rijke geschiedenis van meer dan 900 jaar oud. Momenteel wordt het monumentale complex multifunctioneel gebruikt. In Abdij Rolduc zijn onder andere een hotel, conferentieoord, brasserie, kantoren en diverse onderwijsinstellingen gevestigd.

Het **Wormdal** is een prachtig natuurgebied bij Kerkrade. Samen met Baalsbrugge en Burg Rode vormt het de 'historische driehoek'. De natuur in het Wormdal is fraai en bijzonder gevarieerd met een meanderende rivier, natuurlijke graslanden, grindbanken en bossen. De afgesleten buitenbochten van de beek hebben steile erosiewanden die de perfecte plek zijn voor bijvoorbeeld ijsvogels en bevers. In het Kerkradse Haanrade graast een kudde Galloways langs de Worm.

Baalsbruggermolen



Abdij Rolduc





Mijngas



Ondiepe winningen



- Gebieden met een lage verwachting
- Gebieden met een middelhoge verwachting
- Gebieden met een hoge verwachting
- Terrein met zeer hoge waarde

Archeologische waarde

De **Baalsbruggermolen** en gehucht **Baalsbruggen** liggen achter het Berenbos, tegen de Duitse grens. Ze zijn gelegen langs een doodlopende weg, die eindigt op de grens tegen het riviertje de Worm. De molen ligt in het verlengde van het Berenbos en ligt in een gebied met bijzondere flora en fauna. De molen is 900 jaar oud (Rijksmonument) en de enige abdijmolen van Nederland. De molen is de afgelopen jaren flink gerestaureerd en er worden regelmatig activiteiten georganiseerd.

Burg Rode is een kasteel in het centrum van Herzogenrath in de stadregio Aken. Het ligt slechts op een paar honderd meter van de grens met de Kerkrade. De vereniging 'Burg Rode Herzogenrath' organiseert regelmatig evenementen zoals concerten, tentoonstellingen en cabaret op de kasteelheuvel.

De herstructureringsopgave van Rolduckerveld biedt kans om het Wormdal, Abdij Rolduc, Baalsbruggermolen en Burg Rode optimaal met de nieuwe wijk te verbinden.

Gevolgen mijnbouw

Vanaf de middeleeuwse ontginningen tot de jaren 60 van de vorige eeuw had het huidige plangebied Rolduckerveld een agrarische functie. Tot de start van de bouw van de woonwijk Rolduckerveld maakte dit gebied onderdeel uit van het Klosterratherveld. De wijk is gebouwd tijdens de hoogste periode van de mijnbouw. Een aantal mijngangen zit op 75 en 200 meter diepte. Het rijk heeft in 2016 de analyse laten maken van de risico's van de na-ijlende effecten als gevolg van de mijnbouwwinning (bodembeweging en opkomend mijngas) in alle voormalige mijngebieden waaronder Kerkrade (inclusief het plangebied). Er is een aantal gebieden aangewezen waar risico's bestaan. Verdere onderzoeken van de gebieden met een laag risico hebben een aantal gebieden aangewezen met een relatief hogere risico's. Op één punt komt dit risico in het plangebied voor.

Ondiepe winningen

In het plangebied is een ondiepe industriële winning (rood) en invloedsgebied (geel) aanwezig. Mogelijk is in de ondergrond een holle ruimte aanwezig die op termijn voor verzakkingen aan het maaiveld kan zorgen. In het geval dat er binnen het rode of gele gebied geen nieuwbouw (woningen, maatschappelijke gebouwen, etc.) plaatsvindt, is er geen onderzoek naar de ondiepe ontginning (rode vlek) nodig.

In het geval dat er binnen het rode of gele gebied wel nieuwbouw (woningen etc.) plaatsvindt, is er onderzoek naar de ondiepe ontginning (rode vlek) nodig.

Het onderzoek kan meerdere tienduizenden euro's kosten en het eventuele saneren van holle ruimten kan in de honderdduizenden euro's lopen.

Mijngas

Ook zijn gebieden aanwezig waar mijnwerken nog niet met grondwater zijn gevuld en er dus nog een mijngasmengsel aanwezig is, zowel in de huidige situatie als in de eindsituatie, als het grondwater niet meer stijgt. De impact hiervan is kleiner en vraagt naar bouwtechnische maatregelen. Er moet met een gasdichte hoofdrieling en ventilatie van kelders/kruipruimten en afdichten van leidingdoorvoeren van gebouwen rekening worden gehouden.

Archeologie

Ten behoeve van het gemeentelijk archeologiebeleid is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. De archeologische verwachtingskaart geeft inzicht in de aanwezigheid en verwachte aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente. Uit de archeologische waardenkaart blijkt dat het plangebied overwegend is gelegen in een archeologisch interessant gebied met grotendeels een middelhoge verwachting - archeologische waarde 4. Dit heeft te maken archeologische verwachtingen uit de Romeinse tijd.

Het plangebied grenst in het oosten aan de Roderlandbaan en de landerijen van abdij Rolduc, een archeologisch zeer interessant gebied. In het kader van de aanleg van de Roderlandbaan is een archeologische kartering en waardering uitgevoerd waarbij diverse vindplaatsen zijn vastgelegd.

In het zuidelijk deelgebied liggen aan de oostkant van het plangebied twee gebieden waar een hogere archeologische waarde verwacht kan worden. Alleen de vervangende nieuwbouw voor de van Gilsflat in het zuidoostelijke puntje van het plangebied valt binnen een zone met een hogere archeologische verwachtingswaarde.

Relevante beleidskaders

Er zijn reeds vele visies en plannen gemaakt voor Kerkrade en Rolduckerveld. Het vigerende beleid en de ideeën die in deze plannen en visies zijn vastgelegd vormen het uitgangspunt voor de gebiedsvisie. Hieronder een kort overzicht van de vigerende plannen en de conclusies die we als input voor de gebiedsvisie hebben meegenomen.

POL Limburg/ landschap (2014)

Conclusie: het Berenbos en omliggende gronden bestaan uit een goudgroene natuurzone en bronsgroene landschapszone, beide gebieden zijn van hoge waarde. De verbinding van dit gebied met stadspark en met Anselerbeekdal via Rolduckerveld zijn van groot belang.

Structuurvisie wonen Zuid-Limburg (2016)

Conclusie: met betrekking tot het woningbouwprogramma gelden de uit deze structuurvisie voortvloeiende regels voor de woningbouw ook voor het gebiedsvisie Rolduckerveld.

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (2017)

Conclusie: de relevantie van deze structuurvisie weerspiegelt zich in de invloed op de bestaande aanpalende retail en de zoekgebieden voor de ontwikkeling van nieuwe retail bij het opstellen van de gebiedsvisie. Bovendien zullen de ontwikkelingen m.b.t. retail direct effect hebben op het voorzieningenniveau en in de wijk en als zodanig op de leefbaarheid in het gebied Rolduckerveld.

Structuurvisie Kerkrade 2010 – 2020 (2011)

Conclusie: de realisatie van een groene verbinding door Rolduckerveld vanaf het Berenbos in de richting van het Stadspark is gewenst. Het voorzieningencluster (school, gezondheidszorgvoorziening, speelplek, sporthal) blijft in stand. Binnen Rolduckerveld is voor wat betreft 'wonen' een bijzondere planontwikkeling voorzien (groene invulling in de vorm van een 'bomenfabriek').

Stadsdeelvisie Kerkrade Oost I (2012)

Conclusie: vergroenen Rolduckerveld en verbinden met het Stadspark. Het gebied rondom Rolduc ontwikkelen tot Eurode-Park. Bij de herstructurering van Rolduckerveld kan er gedacht worden aan een experimenteel woongebied met zeer aantrekkelijke woonmilieus, zoals welstandsvrij bouwen, duurzaam bouwen op riante kavels en landelijk wonen in combinatie met stedelijk wonen in een groene omgeving.

Bestemmingsplan Kerkrade Oost I (2012)

Conclusie: de Blijde Boodschapkerk samen met 3 aanpalende woningen ligt binnen dit bestemmingsplan. De kerk en de omliggende ruimte hebben bestemming 'Maatschappelijk'. Twee kerkwoningen en één particuliere woning hebben bestemming 'Wonen'. Bovendien hebben deze gronden, behalve bestemming 'Wonen', ook bestemming 'Waarde – Archeologie'. Dat wil zeggen dat deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden, c.q. gelden als archeologisch verwachtingsgebied.

Bestemmingsplan Kerkrade Oost III (2014)

Conclusie: de gronden waar herstructurering van de woningvoorraad plaats zal vinden hebben bestemming 'Wonen'. Voor deze gronden geldt ook bestemming 'Waarde-Archeologie 4'. Dat houdt in dat deze gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden, c.q. gelden als archeologisch verwachtingsgebied.

Parapluplan stedelijk gebied (2018)

Conclusie: het Parapluplan is relevant voor de bovengenoemde bestemmingsplannen. Dit plan regelt onder andere ongewenste kamerverhuur en woningsplitsing die in bovengenoemde bestemmingsplannen niet geregeld zijn.

Daarnaast zijn er veel lopende projecten die bijdragen aan de positionering van Kerkrade als groene, vitale en gezonde stad in de regio. De IBA projecten Centre Court, Leisure Lane en Superlocal zijn interessante en inspirerende projecten met de nadruk op gezond en vitaal leven. Center Court moet een cluster worden met onder andere een zwembad, sportveld, medisch centrum en studenten- en zorgwoningen. Leisure Lane vormt een recreatieve fietsroute door Parkstad. De route voert door de vele landschapstypen en doet alle attracties in de regio aan.

Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) (2018)

Conclusie: de verkeersstructuur en de parkeerbalans in het plangebied Rolduckerveld worden gedefinieerd binnen de kaders van het GVVP, Deel I: Beleidskader.

In het GVVP zijn verschillende aspecten vastgesteld die relevant zijn voor de gebiedsvisie Rolduckerveld:

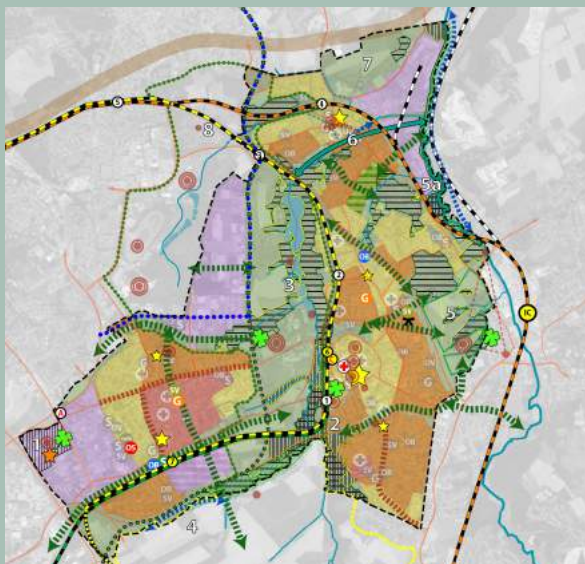
- het stimuleren van langzaam verkeer, o.a. door realisatie van langzaam verkeerverbindingen;
- het ontmoedigen en beperken van autoverkeer, zeker in dergelijke woonwijken;
- de parkeernormen m.b.t. de nieuwe woningen, zoals aangegeven in de bijlage 3, Parkeernormen, opstellen parkeerbalans.

Woonvisie Kerkrade

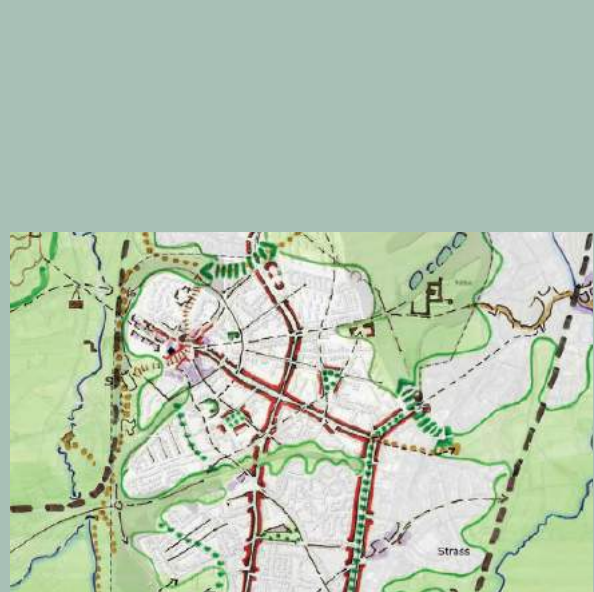
Conclusie: er wordt gestreefd naar meer gedifferentieerde opbouw van de woonwijken. Er dient rekening gehouden te worden met een beperkte groei na 2021 en een afname op de langere termijn.

Retailvisie Parkstad Limburg

Conclusie: het bestaande winkelcluster langs de Hertogenlaan/OLV straat valt onder: 'verspreid winkelaanbod'. Deze locatie maakt geen onderdeel uit van de retailstructuur. Er wordt niet ingezet op een opwaardering van de winkelfunctie. Beleidsmatig worden zij 'onttrokken' aan de voorzieningenstructuur. Op termijn bestaat het perspectief uit sanering (relocatie als alternatief).



Structuurvisie



Stadsdeelvisie Oost 1



Gewenste groene verbindingen

3 | Globale gebiedsvisie Rolduckerveld

In deze gebiedsvisie worden de ambities en ontwikkelingskansen benoemd voor de gebiedsontwikkeling in Rolduckerveld. Op basis hiervan zullen keuzes worden gemaakt voor de meest kansrijke toekomstige ontwikkelingen. Voor het gehele plangebied Rolduckerveld is een globale gebiedsvisie opgesteld. De verdere uitwerking van deze globale visie (zie hoofdstuk 4, 5 en 6) gaat over het noordoostelijk deel tussen de Hertogenlaan en de Roderlandbaan. Het westelijke deel tussen de Hertogenlaan en de Zonstraat is een transitiegebied op de langere termijn.

Binnen deze gebiedsvisie wordt een nieuwe ruimtelijke structuur vastgelegd die sturend is voor de verdere uitwerking van de toekomstige bebouwing en de openbare ruimte. Binnen het 'ruimtelijk raamwerk' (hoofdstuk 5) worden er op basis van deze structuur nadere concrete ruimtelijke ingrepen voorgesteld

Identiteit

Rolduckerveld is een wijk die is ingebed in een bijzondere omgeving. Aan de (zuid)westzijde is een gebied gelegen met diverse stedelijke voorzieningen en aan de oostzijde landschappelijke hoogwaardige kwaliteiten zoals het kloostercomplex Rolduc, het Berenbos en het Wormdal met de nabijheid van de Duitse grens. Deze unieke ligging maakt het mogelijk om 'het beste van twee werelden' te integreren binnen één nieuw te ontwikkelen gebied met een sterke eigen identiteit.

De landschappelijke ligging biedt samen met het verdunnen van het woningaantal de kans om het groene landschappelijke karakter van de directe omgeving te integreren met de nieuw te ontwikkelen woonomgeving.

Deze gebiedsontwikkeling biedt kansen om in te spelen op duurzame ontwikkelingen in de regio. Daarbij kunnen de ervaringen van het lopende project 'Superlocal' worden toegepast binnen de herstructurering van Rolduckerveld. Uniek aan dit project is dat het bij 'Superlocal' niet alleen gaat om hergebruik van materialen of waterstromen, maar ook van het menselijk kapitaal en cultuur (plaats bieden aan geschiedenis en verhalen). De visie is om de geschiedenis van de wijk een natuurlijk onderdeel uit te laten maken van een nieuwe duurzame toekomst.

Groenstructuur

Nergens in Nederland is er een regio te vinden met zo veel groene ruimte binnen het stedelijk gebied, dat maakt Parkstad Limburg bijzonder. Echter de toegankelijkheid, de inrichting en belevingswaarde van de open ruimtes kan op veel plekken nog worden verbeterd. Een poging om stad en land beter met elkaar te verbinden, vergroot de biodiversiteit en past tevens binnen de gestelde klimaatopgaven van de regio. Een kansrijke ingreep is om het waardevolle landschap van de aangrenzende groengebieden, de toekomstige wijk binnen te halen in de vorm van twee groene 'scheggen'. Daardoor ontstaat niet alleen een betere leefkwaliteit binnen de wijk zelf, maar zo wordt ook de toegankelijkheid en de beleving van het omliggende landschap versterkt. Op de grote schaal wordt voorgesteld op een toekomstige verbinding tussen de twee belangrijkste beekdalen binnen Kerkrade, het Wormdal en het Anselerbeekdal. De wens is om de groene scheggen in de toekomst door te trekken richting de Zonstraat en uiteindelijk het Anselerbeekdal. Op de afbeelding op pagina 20 is deze verbinding weergegeven.

Zichtlijnen naar het open landschap tussen Rolduc en Berenbos (o.a. zicht op mijnsteenbergrand van Alsdorf) of op markante gebouwen, worden gekoesterd en zorgvuldig ingepast in het nieuwe raamwerk.

Zo kan de oostrand van de wijk een nieuwe betekenis krijgen als landschappelijke stadsrand. In deze visie gaan de twee werelden geleidelijk in elkaar over en ontstaat er een overgang tussen de stad en het landschap.



Visiekaart

- Stadsrandzone
- Groene scheg
- Nieuwe bouwvelden
- Appartementen
- Fietsroute

De groene scheggen kunnen op verschillende manieren worden ingevuld. Er kan in de meest noordelijke scheg worden gedacht aan een nieuw 'stadsbos' of de toepassing van diverse vormen van stadslandbouw in Rolduckerveld, die op natuurlijke en ontspannen wijze geïntegreerd kunnen worden in de wijk. Bij de toepassing van stadslandbouw is het interessant om te onderzoeken of er voor het onderhoud en invulling van de stadslandbouw samenwerkingen kunnen worden aangegaan met agrariërs in de omgeving. De nieuwe landschappelijke stadsrand kan worden benut voor de realisatie van aantrekkelijke woonmilieus.

In de vele groen ruimtes van de bestaande wijk staan veel grote volwassen bomen. Binnen de nieuw te ontwikkelen structuur zullen deze bestaande bomen zoveel als mogelijk worden ingepast.

Verbindingen

De doorgaande weg N299 (Roderlandbaan) is tot op heden altijd een doorgaande functionele weg geweest en was daarmee een harde scheiding tussen wijk en landschap (Berenbos, Abdijbos Rolduc). Door de realisatie van de Buitenring Parkstad wordt de Roderlandbaan enigszins afgewaardeerd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid de harde stadsgrens te verzachten, stad en landschap beter met elkaar te integreren. Er worden nieuwe langzaam verkeersverbindingen in de groen scheggen aangelegd die stad (Zonstraat) en het omringende landschap beter met elkaar verbinden.

Al eeuwen is de Zonstraat de doorgaande route over het plateau in noordelijke richting. Wij vinden het belangrijk om, indien mogelijk, deze route op termijn te koppelen aan nieuwe langzaam verkeersverbindingen in Rolduckerveld. Daarmee krijgt de nieuw te realiseren wijk meer betekenis en wordt beter verbonden met Kerkrade. De beoogde groenverbinding tussen het Wormdal en het Anselerbeekdal moet vergezeld worden van een langzaam verkeersverbinding die aansluit op de Zonstraat. De toegang van de wijk voor gemotoriseerd verkeer vindt enkel plaats via de noordzijde (Directeur van der Mühlenlaan) en via de zuidzijde (Ailbertuslaan). Om sluipverkeer te voorkomen wordt voorgesteld om het noordelijke deelgebied en het zuidelijke deelgebied voor gemotoriseerd verkeer intern niet met elkaar te verbinden. Daarmee wordt het groene karakter van de wijk versterkt.

Goede verbindingen met voorzieningen in de directe omgeving, zoals basisschool de Steltloper, de daarnaast gelegen sporthal, de winkels aan de Hertogenlaan, de Zonstraat, multifunctioneel centrum P3 en het centrum van Kerkrade, zijn van essentieel belang voor het functioneren van de nieuwe wijk. De nieuwe wijk zal ontwikkeld worden in een open en toegankelijke structuur, waardoor de bestaande voorzieningen altijd goed bereikbaar zullen blijven.

Toekomstbestendigheid

Circulariteit begint bij het hergebruiken van bestaande structuren in de wijk. De huidige wegenstructuur wordt zo veel mogelijk in stand gehouden en hergebruikt. Er wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling die voldoende flexibel en adaptief is om nieuwe programma's en ontwikkelingen in de toekomst op te kunnen nemen. Daarvoor is een robuuste basisstructuur ontworpen die goed verankerd is met de omgeving. Parkeerplaatsen leggen we aan in de openbare ruimte, daarbij gaan we uit van het huidige autogebruik, om zoveel mogelijk groen te kunnen maken. In het stedenbouwkundig plan is al rekening gehouden met meer behoefte aan parkeerplaatsen. Langsparkeren kan eenvoudig worden aangepast naar haaksparkeren.

Ruimtelijke structuur

Het meest centrale deelgebied van Rolduckerveld, bestaande uit grondgebonden woningen, is een paar jaren geleden gerenoveerd en zal vanzelfsprekend behouden blijven. Deze buurt (tussen de Directeur Schrijnenstraat en de Directeur Evertsstraat) bepaalt mede de identiteit van Rolduckerveld. De regelmatige opbouw en een orthogonale structuur van dit buurtje herinnert aan de geometrische wijkopbouw van weleer en heeft tevens een gunstige zonoriëntatie. Deze buurt wordt omsloten door de twee nieuwe groene scheggen. Ten noorden van de noordelijke groene scheg wordt deelgebied noord (fase 1)

ontwikkeld welke aansluit op de Directeur van der Mühlenlaan en de groene scheg. In het zuidelijke deelgebied (fase 2) (tussen de zuidelijke groene scheg en de Ailbertuslaan) wordt eveneens een nieuw deelgebied ontwikkeld. Middels groene 'vingers' wordt de zuidelijke groene scheg met de Ailbertuslaan verbonden. Langs de Roderlandbaan aan de oostzijde van de wijk liggen mogelijkheden om in te spelen op het groene landschap aan de oostzijde van de Roderlandbaan. Middels de bouw van losse bebouwingsobjecten (fase 3) in de vorm van appartementengebouwtjes kan hier een 'ontspannen' nieuwe stadsrand worden gecreëerd. Aan de westzijde van Rolduckerveld wordt een woongebied ontwikkeld (fase 4) met een centrale groen ruimte die in contact staat met de Zonstraat. Deze ruimte is een beëindiging van de 2 groene scheggen die hier samenkomen. In deze ruimte zou een markant gebouw kunnen worden gerealiseerd.

Programma

Woningen Wonen Zuid:

Voor de nieuw te bouwen woningen wordt gezocht naar een evenwichtige verdeling van grondgebonden gezinswoningen tussen de huurtoeslaggrens en de liberalisatiegrens, rijtjeswoningen met een traditioneel karakter, aansluitend op de bestaande bebouwing van Chevremont, in een mix met experimentele grondgebonden woningen, prefab, binnen het huursegment met mogelijkheden voor huurtoeslag, in een "vrije" verkaveling in het groengebied, "Wonen in de bosrand" aangevuld met twee appartementenboljes in het segment onder de huurtoeslaggrens.

Woningen HEEMwonen:

Voor de nieuwe woningen van HEEMwonen wordt ingestoken op een gevarieerde mix van seniorwoningen, levensloopwoningen, gezinswoningen zowel gestapeld als grondgebonden met een focus op duurzaamheid, betaalbaarheid en toegankelijkheid. Alle woningen worden verhuurd in het sociaal segment. Het merendeel van de woningen willen we tot de 1e of 2e aftoppingsgrens verhuren en slechts een klein percentage van de woningen wordt gereserveerd voor verhuur tot aan de huurtoeslaggrens. Bijna 90% van de woningen moeten qua toegankelijkheid geschikt zijn voor senioren hetgeen niet automatisch betekent dat dit ook de doelgroep is.

Retail:

Eén van de belangrijkste voorwaarden voor een duurzame en toekomstbestendige wijk is een gevarieerd aanbod aan stedelijke voorzieningen. Aangezien in de wijk voornamelijk woningen zullen worden gerealiseerd, is het van groot belang aan te sluiten op de bestaande voorzieningen en een zo gevarieerd mogelijk woningaanbod aan te bieden. Ten aanzien van het opnemen van een eventueel Retail cluster in het gebied, zal de inpasbaarheid nader worden onderzocht. Stedenbouwkundige kwaliteit, mogelijkheid tot clustering van Retail, saldering en de financiële meerwaarde vormen hierbij belangrijke criteria. Binnen de deelgebieden noord en zuid zal in ieder geval geen ruimte worden geboden voor de vestiging van Retail.

Parkeren

Het parkeren voor de woningen vindt plaats in de openbare ruimte, in principe zo dicht mogelijk bij de woningen. In een enkel geval waar parkeren in de directe nabijheid van de woningen niet wenselijk is, wordt voorgesteld om kleine parkeercoffers te realiseren in de nabijheid van de woningen. In de nieuwe woonstraten wordt onderzocht of het parkeren altemeer in het straatprofiel kan worden toegepast, waarmee de snelheid wordt beperkt en de verkeersveiligheid wordt gegarandeerd.

4 | Duurzaamheid

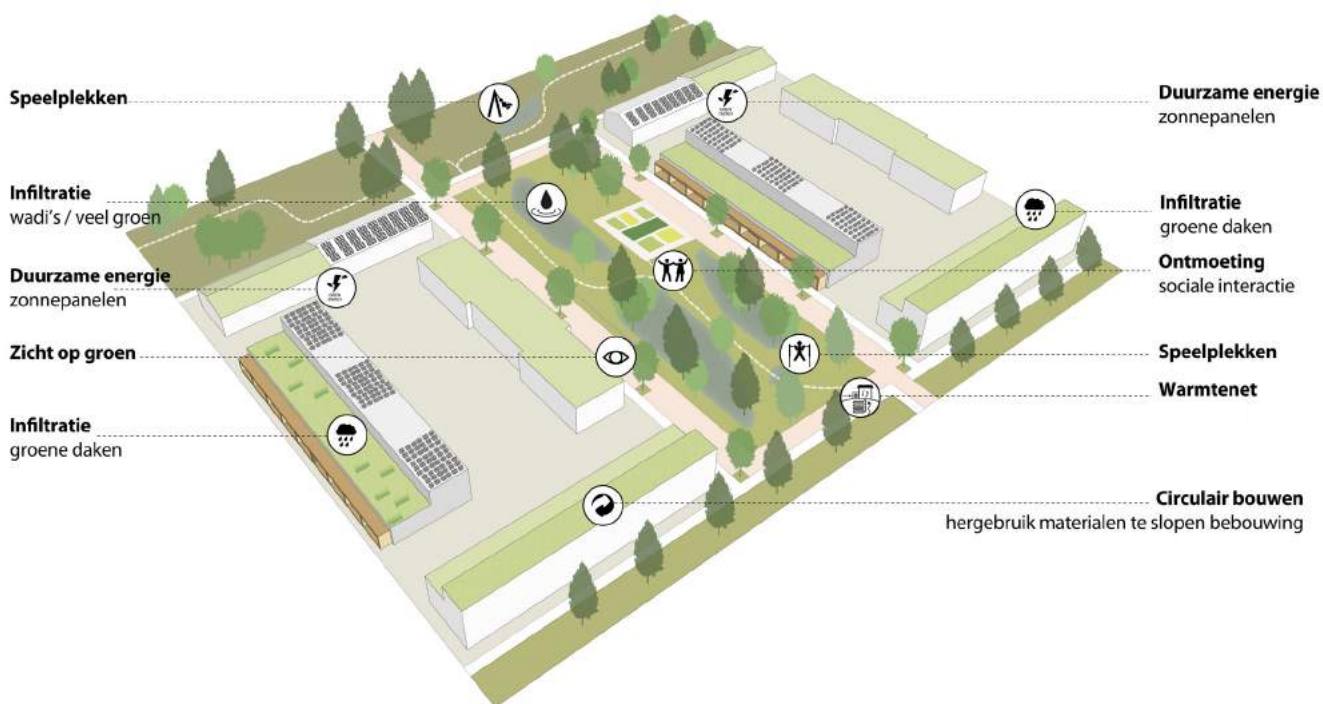
Ambitie

Binnen de gebiedsvisie voor Rolduckerveld worden verschillende duurzaamheidsambities benoemd. Een deel betreffen basis-ambities die als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling gelden, met name op woningniveau. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld het gasloos bouwen of de wettelijke eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG 2020). Naast deze uitgangspunten, zijn er ambities die nadrukkelijk nagestreefd worden. Hiervoor is nog onderzoek nodig ten behoeve van de haalbaarheid. Deze ambities zijn een 'plus' op de wettelijke vereisten. Ook deze ambities zijn per thema aangegeven.

Bij ieder thema is aangegeven welke ambities gelden als basis-ambitie en welke als plus-ambitie.

Duurzaamheid is een breed begrip en wordt vaak gekoppeld aan het gebruik van energie en klimaatveranderingen. Duurzame ontwikkeling gaat echter ook over een goed evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen in de toekomst en is daarom een belangrijke pijler in de gebiedsvisie voor Rolduckerveld. In Rolduckerveld wordt een integrale benadering nagestreefd. Duurzaamheid heeft betrekking op vele aspecten zoals water, geluid, mobiliteit, groen, ruimtegebruik, materialen en energie.

Zaken als het lokaal opwekken van energie, het toepassen van energiebesparende maatregelen, circulariteit en klimaatadaptatie vormen de sleutelbegrippen voor de transformatie van Rolduckerveld.



Groen en ecologie

De gebiedsvisie zet in op een toename van de gebruikswaarde van het stedelijk groen door twee, met het buitengebied verbonden, groene scheggen te maken. De groene scheggen zijn verbonden met het buitengebied en halen als het ware het landschap de wijk in. De noordelijke scheg wordt autovrij doordat een deel van de Directeur Cortenstraat, ter hoogte van de scheg, eruit wordt geknipt.

De groene scheggen vormen de nieuwe dragers van de wijk en zorgen voor een nieuwe uitgesproken en duurzame identiteit van Rolduckerveld. Waardevolle bestaande bomen en groenstructuren blijven gehandhaafd, zodat deze bijdragen aan de identiteit en biodiversiteit in Rolduckerveld. De scheggen worden verschillend ingericht zodat er een grote biodiversiteit met diverse gradiënten ontstaat.

Om de beoogde biodiversiteit te realiseren is een diversiteit aan boomsoorten noodzakelijk. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de inpassing van klimaatadaptieve bomen, die niet altijd inheems/ gebiedseigen zijn. Met het verhogen van de diversiteit aan soorten bomen wordt de kans vergroot dat er meer bomen overleven en minder gevoelig zijn voor ziekten en plagen.

De biodiversiteit wordt vergroot door middel van extensief maaibeheer, waardoor in delen van het openbaar gebied wordt gekozen voor een grazige bloemenvegetatie in plaats van een strak gemaaid gazon.

Ook bosjes en struwelen (struikplantsoen) versterken de biodiversiteit, omdat dit zorgt voor schuil- en nestmogelijkheden, foerangeergebied en beschutting. In de noordelijke scheg en in de rand langs de Roderlandbaan kan een lage heesterbeplanting worden ingepast in het openbaar gebied.

Een sociaal veilige, duurzame en hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte vormt de insteek voor Rolduckerveld. Door bewoners in de toekomst te betrekken bij de inrichting en het toekomstig onderhoud van het groen ontstaat een langdurig bruikbare en duurzame buitenruimte die aansluit op de wensen van de bewoners. Het minimaliseren van de hoeveelheid verharding is een kans om het gebied klimaat adaptief te maken waarbij veel water kan infiltreren in de bodem en hittestress kan worden voorkomen. Groene gevels en daken dragen eveneens bij aan het verminderen van hittestress. Bij de bouw van nieuwe woningen zal er aandacht zijn voor natuurinclusief bouwen waarbij gedacht kan worden aan zwaluwkasten en dergelijke.

GROEN EN ECOLOGIE



- Landschap als identiteitsdrager woonomgeving door realisatie groene scheggen
- Gebied groen en autoluw door meer groen en minder autoverbindingen
- Bevorderen van biodiversiteit door diversiteit aan beplanting
- Natuurlijke netwerken bevorderen door vergroten biodiversiteit
- Hoge gebruikswaarde groene scheggen door een sociaal veilige, duurzame inrichting van de openbare ruimte
- Voorkomen hittestress door veel groen en weinig verharding
- + *Ambitie om natuurinclusief te bouwen door gebruik van bijvoorbeeld zwaluwkasten*
- + *Ambitie om groene gevels en daken toe te passen*

Water

Een duurzaam plan biedt ruimte aan de verwerking van (grote) hoeveelheden regenwater middels vasthouden, bufferen, infiltreren en vertraagd afvoeren. De groene scheggen bieden voldoende ruimte om een interessante en hoogwaardige inpassing voor het water te maken die bijdraagt aan de identiteit en woonkwaliteit. Wadi's zijn enerzijds goed om water te bufferen, zorgen voor een aantrekkelijke inrichting van het openbaar gebied en kunnen bovendien worden benut als speelaanleiding voor kinderen. Het gebruik van water in de groene scheggen draagt bij aan de vermindering van hittestress.

De ambitie is om regenwater in het openbaar gebied af te koppelen en in de woningen als grijs water te hergebruiken. Er wordt ook gekeken naar hergebruik van afvalstoffen voor (woon)gebruik bijvoorbeeld door de toepassing van een grijswatercircuit en zwartwatercircuit. Op dit vlak wordt in Bleijerheide ervaring opgedaan in het project Superlocal. Deze ervaringen zullen in Rolduckerveld worden ingezet.

WATER



- Water vasthouden, bufferen en infiltreren en evt hergebruiken
- Voorkomen hittestress door gebruik van een wadi in de groene scheg
- + *Ambitie om regenwater af te koppelen in openbaar gebied*
- + *Ambitie om schoon en vuil water te scheiden*

Gezondheid

Gezondheid vormt een wezenlijk onderdeel van duurzaamheid. In Rolduckerveld leven mensen met de natuur binnen handbereik. Wetenschappelijk onderzoek heeft aangetoond dat een natuurlijke omgeving op verschillende manieren kan bijdragen aan de gezondheid van de mens, van kinderen tot ouderen. Natuur kan bijdragen aan het herstel van stress, aanzetten tot sociaal contact, bijdragen aan een optimale ontwikkeling van kinderen, persoonlijke ontwikkeling en zingeving bevorderen en stimuleren tot beweging. De opzet van Rolduckerveld geeft aanleiding tot een optimale beleving van de natuur. De opzet bevat gezondheid bevorderende maatregelen, zoals uitdagen tot bewegen en de natuur optimaal ervaren. De natuur reikt via de twee groene scheggen letterlijk tot aan de voordeur van de woningen. In de scheggen en aangrenzende plantsoenen is volop ruimte om te wandelen in de natuur, te spelen, hard te lopen of te verblijven.

GEZONDHEID



- Inrichting omgeving en woning daagt bewust uit tot bewegen
- Mentale gezondheid: veel verschillende verblijfsgebieden in de buitenlucht
- Veilige routes voor langzaam verkeer richting de voorzieningen
- Veilig openbaar gebied
- Voor iedere woning een buitenruimte in de vorm van een terras, vlonder, balkon of tuin
- Diverse speelplekken in de natuur voor jonge en oudere kinderen
- Mogelijkheden voor aanleg moestuinen

Sociale verbondenheid

Sociale contacten zijn er belangrijk voor het welbevinden van mensen. Mensen met een goed sociaal netwerk worden ouder én gezond ouder. Een omgeving waarin bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor voorzieningen in hun wijk heeft een positieve invloed op het leefklimaat en de sociale samenhang. Mensen voelen zich verbonden met de plek en met elkaar. Rolduckerveld bevindt zich op loopafstand van de Zonstraat met een scala aan dagelijkse voorzieningen. Logische looproutes richting de voorzieningen zijn een belangrijk onderdeel van de visie. De groene scheggen moeten deels worden ingericht als ontmoetingsplekken waar ouderen, jongeren en kinderen elkaar op een informele wijze kunnen ontmoeten. De nieuwbouw bestaat uit een mix van woningtypes, grondgebonden woningen, appartementen en experimentele woningen, zodat de wijk aantrekkelijk is voor diverse doelgroepen.

SOCIALE VERBONDENHEID



- Mix van woningtypen voor diverse doelgroepen
- Openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeten door een sociaal veilige, duurzame en hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte
- Voorzieningen in de Zonstraat zijn op loopafstand en goed verbonden met de wijk zodat mensen elkaar op straat kunnen ontmoeten

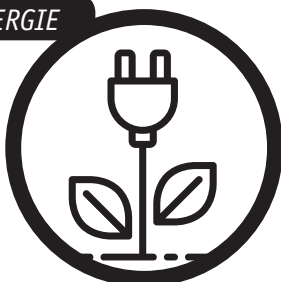
Energie

Door wetgeving is bepaald dat nieuwbouw niet meer mag worden aangesloten op het gasnet en dat vanaf 2020 voldaan moet worden aan de BENG eisen. Een ambitie van HEEMwonen en WonenZuid is om "Nul op de meter" woningen te realiseren.

Belangrijk uitgangspunt voor de regio is de ambitie om in 2040 een energie neutrale en een CO2 neutrale regio te zijn die de benodigde energie/warmte in de regio zelf duurzaam zal opwekken. Deze ambitie is omschreven en uitgewerkt in Palet (1.0, 2.0 en) 3.0 (Parkstad Limburg Energietransitie) en ook bestuurlijk vastgesteld door de gemeenteraden van alle gemeenten in Parkstad. Inzet en ambitie van partijen is om voor het plangebied een versnelling door te voeren met betrekking tot de doelstelling "energieneutraal 2040". Partijen willen onderzoeken of alle ontwikkelingen vanaf de start energieneutraal kunnen worden uitgevoerd.

De wijze waarop de energie gewonnen zal worden wordt nader onderzocht. Naast een individuele energie-/warmtevoorziening voor de woningen bestaat er de gedachte dat in het plangebied wellicht mogelijkheden /kansen zijn voor een collectieve energie-/warmtevoorziening. Ook het opwekken van duurzame energie in het plangebied is een optie die moet worden bekeken. Om bovenstaande inzichtelijk te maken en uiteindelijk de juiste beslissingen te kunnen nemen wordt op dit moment een energie-/warmtevisie voor het gebied gemaakt.

ENERGIE



- Verminderen van de energievraag door onder meer goed geïsoleerde woningen
- Voldoen aan BENG eisen
- + "Nul op de meter" woningen realiseren
Ambitie om extra energie op te wekken tbv resterende woningen
- + *Ambitie om duurzame energiebronnen te benutten*
- + *Ambitie voor een duurzame opwekking in gebied*

Circulariteit

Het wordt het steeds belangrijker om grondstoffen zo efficiënt mogelijk te (her)gebruiken. Als vuistregel betekent meer circulariteit minder grondstoffen en afval en meer milieuwinst. De gebouwde omgeving is als een mijn waarin zich kostbare grondstoffen bevinden. Deze grondstoffen kunnen gewonnen en opnieuw ingezet worden. De ambitie binnen Rolduckerveld is om op een duurzame manier te slopen en bouwen waarbij we rekening houden met de circulariteit van de grondstoffen om zo de milieubelasting te reduceren.

Circulariteit bij sloop

Bij de sloop van de woningen en infra gaan we op zoek naar mogelijkheden om materialen opnieuw in te zetten. Het hergebruik van grondstoffen kan op meerdere schaalniveaus plaatsvinden. Globaal kunnen er drie niveaus onderscheiden worden de 3R's:

REUSE: Het hergebruiken van materialen zonder al te veel bewerkingen. Als voorbeeld het herplaatsen van cv-ketel, binnendeuren, hang en sluitwerk etc. Deze methode is het hoogst haalbare bij hergebruik.

REPAIR EN REMANUFACTURING: Het gebruik van materialen die reparatie en bewerking nodig hebben alvorens ze hergebruikt kunnen worden.

RECYCLE: Bij de laagste vorm van hergebruik wordt het materiaal teruggebracht naar grondstof en vandaaruit wordt er een nieuw materiaal gecreëerd. Als voorbeeld het gebruik van betongranulaat in funderingen of brokstukken in schanskorven voor erfafscheidingen.

Er wordt een inventarisatie gemaakt van de materialen die zich bevinden in de te slopen woningen/infra. Bij deze inventarisatie wordt gekeken naar hoeveelheden, kwaliteit en inzetbaarheid van de elementen, dit wordt vastgelegd in een materialenpaspoort. Deze elementen worden vervolgens ingezet bij het ontwerpen en produceren van de woningen.

In Bleijerheide zijn HEEMwonen en de gemeente Kerkrade in het project Superlocal aan het experimenteren hoe materialen uit sloopwoningen volgens de 3R's ingezet kunnen worden bij de realisatie van nieuwe woningen. Ambitie is om deze ervaringen in te zetten bij de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld.

Circulariteit bij nieuwbouw

Ambitie is om bij het bouwen van nieuwe woningen te kijken naar welke geoogste materialen hergebruikt kunnen worden. Het is tevens de ambitie om een materialenpaspoort te maken waarin aangegeven staat welke grondstoffen er gebruikt zijn. Bij het ontwerpen moet er aandacht zijn voor de bouwmethode (redesign). Zo is bij het gebruik van droge verbindingen de delving van de materialen in de toekomst veel gemakkelijker en goedkoper.

CIRCULARITEIT



- Gebruik huidige structuren (wegen/leidingen)
- + *Ambitie om materialen uit de sloop her te gebruiken (zonder bewerking/ met bewerking / als grondstof)*
- + *Ambitie om gebruik te maken van een materialen paspoort – Madaster*
- + *Ambitie om gebruik te maken van droge verbindingen zodat materialen eenvoudig hergebruikt kunnen worden*
- + *Ambitie om voort te borduren op de ervaringen van Superlocal*



Ruimtelijk raamwerk



Ontsluitingsstructuur

5 | Ruimtelijk raamwerk

Hoofdstuk 3 beschrijft de visie op hoofdlijnen. In dit hoofdstuk beschrijven we de vertaling van deze visie in een concreet ruimtelijk raamwerk. De toekomstige kwaliteit van Rolduckerveld ligt besloten in een sterke ruimtelijke structuur in de vorm van een 'ruimtelijk raamwerk' waarbinnen ontwikkelvelden liggen die gefaseerd en verschillend kunnen worden ingevuld. Zo kan maximaal worden ingespeeld op de actuele vraag. Het 'ruimtelijk raamwerk' borgt de structuur en samenhang van een gebied en geeft de kaders aan waarbinnen toekomstige invullingen plaats kunnen vinden.

Het ruimtelijk raamwerk bestaat uit de ontsluitingsstructuur, de groenstructuur en de ontwikkelvelden. De structuur van de wijk Rolduckerveld is verdeeld in een aantal deelgebieden. Allereerst wordt het raamwerk voor de groenstructuur en de ontsluitingsstructuur beschreven. Vervolgens wordt ingezoomd op de drie deelgebieden.

Groenstructuur

De twee grote groene scheggen zijn de belangrijkste structuurdragers van de wijk Rolduckerveld. De groene scheggen verbinden het buitengebied, Berenbos/Vrouwezijp/Rolduc in het oosten, met de woonwijk. De zuidelijke groene scheg langs de Directeur Evertsstraat krijgt een iets stedelijker en formeler karakter (met een beëindiging van appartementengebouw) dan de noordelijke scheg langs de Directeur Schrijnenstraat. Deze noordelijke scheg zal worden ingericht als een ontspannen groene scheg met een bosachtig karakter aansluitend op het nabijgelegen Berenbos. De bestaande grote bomen in dit gebied zijn een eerste aanzet daartoe.

Dwars op de groene scheggen worden in de woonbuurten groene plantsoenen gesitueerd. Hierdoor woont iedereen aan een groene scheg of aan een plantsoen welke uitkomt op een groene scheg. De bestaande bomen langs de Hertogenlaan, de Van Gilsstraat en de Directeur Cortenstraat worden ingepast in het ruimtelijk raamwerk door langs deze bestaande wegen nieuwe smalle plantsoenen te introduceren. De Ailbertuslaan met haar brede en groene profiel is onderdeel van het groene raamwerk van de wijk.

Ontsluitingsstructuur

Langs de wijk zijn enkele doorgaande wegen gelegen, de N299, de Ailbertuslaan en de Zonstraat. De wijk kent drie toegangen voor autoverkeer, de belangrijkste vanaf de Ailbertuslaan, de Hertogenlaan en de Van Gilsstraat. De andere toegang ligt aan de noordzijde van de wijk vanaf de Directeur van der Mühlenlaan.

De bestaande buurt tussen de Directeur Schrijnenstraat en de Directeur Evertsstraat wordt ontsloten vanaf de zuidzijde. Bij lange rechtstanden moeten maatregelen genomen worden om de snelheid te beperken.

Het noordelijke en zuidelijke deelgebied worden voor autoverkeer niet met elkaar verbonden waardoor de noordelijke scheg volledig autovrij wordt. Dit betekent dat een deel van de Directeur Cortenstraat er voor autoverkeer uitgeknipt wordt. Als langzaam verkeersroute blijft deze verbinding wel bestaan.

Langzaam verkeer wordt volledig aangesloten op de omliggende infrastructuur ten behoeve van fietsers en wandelaars. Belangrijk onderdeel binnen het ruimtelijk raamwerk zijn de doorgaande fietsverbindingen in oost-westelijke richting. Deze zijn gekoppeld aan beide groene scheggen vanaf de Zonstraat tot aan de N299. Hierdoor ontstaat een directe verbinding met de Berenbosweg via de Directeur Schrijnenstraat (incl. een fietsvriendelijke oversteek over de N299).

Door goede wandelroutes te maken richting de voorzieningen in de Zonstraat wordt het voor bewoners aantrekkelijk gemaakt om naar de voorzieningen te wandelen. De inrichting van de groene scheggen nodigt uit om te wandelen, te joggen of je hond uit te laten richting het Berenbos, het Wormdal of het Stadspark..

Deelgebieden

Fase 1: Noordelijke deelgebied

Dit gebied betreft het plandeel gelegen tussen de Directeur van der Mühlenlaan en de Directeur Geurtsstraat.

Dit plandeel is op dit moment georiënteerd en met name ontsloten via de Directeur van der Mühlenlaan. Gezien de gewenste ontwikkeling de groene scheg tot een 'open stadsbos' te transformeren wordt voorgesteld om de huidige verbindingsweg (Directeur Cortenstraat), gelegen tussen het noordelijk plandeel en het centrale plandeel, te verwijderen, zodat de groene verbinding tussen het Berenbos en de Zonstraat goed tot stand kan komen.

De Directeur Geurtsstraat wordt iets doorgetrokken zodat vanaf deze straat nieuwe woningen kunnen worden ontsloten.

Parkeren wordt voornamelijk opgelost aan de binnenzijde van deze ontsluitingsstraat om het groene karakter van de scheg, vanuit deze buurtontsluitingsweg optimaal te ervaren.

Langs de buitenzijde van de lus worden 20 bijzondere experimentele woningtypen (bosrand woningen) ontwikkeld die een nadrukkelijke interactie aangaan met de groene scheg en het landschap. De kleinschalige clusters worden als losse objecten gepositioneerd in het landschap. De clusters zijn alzijdig georiënteerd en er dient aandacht te worden besteed aan een heldere overgang tussen privé en openbaar. Vanwege de kwetsbaarheid van dit bouwbloktype in relatie tot de directe omgeving, dienen de buitenruimten binnen de architectuuropgave nadrukkelijk mee-ontworpen te worden. Doordat de kerk en de drie woningen gesloopt zullen worden, ontstaat er een mogelijkheid om aan de binnenzijde van de ontsluitingsstraat (Directeur Cortenstraat/Directeur Geurtsstraat) twee nieuwe bouwblokken met traditionele grondgebonden woningen te realiseren. De bouwblokken hebben dezelfde richting als de Directeur Geurtsstraat, waardoor aan de Directeur van der Mühlenlaan een schegvormige open ruimte ontstaat. Deze ruimte garandeert een fraaie zichtlijn op het te ontwikkelen appartementenblokje iets verderop in de straat. Tussen de twee bouwblokken is ruimte voor een autovrij groen plantsoen dat de verbinding vormt tussen de groene scheg en het nieuwe plantsoen aan de Directeur van der Mühlenlaan. De woningen aan het plantsoen worden ontsloten door middel van een woonpad.

Langs de oostzijde van de Directeur Cortenstraat worden 2 woontorentjes ontwikkeld van elk 20 appartementen. Het parkeren wordt voorzien middels 2 collectieve 'parkeerkoffertjes' tussen de torentjes in. Het is wenselijk deze iets verdiept aan te leggen zodat het zicht op de omgeving/landschap hiermee zal worden versterkt.

Fase 2: Zuidelijk deelgebied

Dit gebied ligt ingeklemd tussen de Ailbertuslaan en de Directeur Evertsstraat. Hier worden drie bouwblokken voorgesteld die dwars op de Ailbertuslaan worden ontwikkeld. De drie bouwblokken hebben rechthoekige, orthogonale vorm en autonome richting. In noord-zuid richting wijken de bouwblokken van de onderliggende wegen (Hertogenlaan & Monseigneur van Gilsaan), terwijl ze in oost-west richting daar juist op aansluiten (Ailbertuslaan & Directeur Evertsstraat). Zo ontstaat een 'speelse' structuur met aantrekkelijke perspectieven. Tussen de 3 bouwblokken liggen 2 brede groene plantsoenen. Rondom het plantsoen loopt een smalle eenrichtingsweg voor de woningen met daaraan langspaarkeerplaatsen. Waar de plantsoenen samenkomen met de doorgaande groene scheg wordt niet geparkeerd. Langs de Ailbertuslaan wordt een parallelweg voorzien, waarlangs eveneens geparkeerd kan worden.

De woningen zijn georiënteerd op het groen en hebben een 'Delftse stoep', veranda of terras aan het groen. Alle zijgevels van woningen die gericht zijn naar het openbaar gebied zullen als voorgevel worden behandeld. Zo worden 'blinde' gevels vermeden. In hoofdstuk 6 wordt dit nader omschreven.

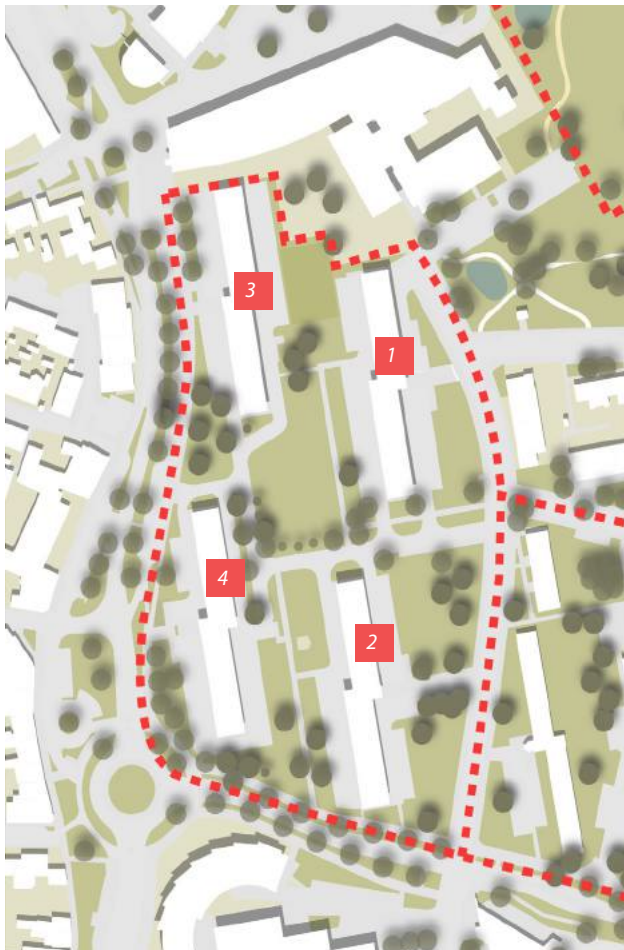
Fase 3: Oostelijk deelgebied

Dit gebied betreft het plandeel, gelegen tussen de Monseigneur van Gilsstraat/Directeur Cortenstraat en de N299. Deze zone was tot dusver een groene bufferzone tussen de provinciale ontsluitingsweg (N299) en de intensief bebouwde wijk Rolduckerveld. Inmiddels heeft deze weg, door de komst van de Buitenring Parkstad, een andere functie gekregen. De verkeersintensiteit is lager en daardoor is bebouwing dicht op de weg mogelijk. Daardoor kan de weg van scheidend element een meer verbindend element worden. De exacte afstand tot de rijweg is mede afhankelijk van het type woning en de gevel en zal nader bestudeerd moeten worden.

Er worden in deze zone, op gepaste afstand van elkaar, 3 appartementengebouwen voorgesteld (totaal 84 appartementen). De bouwblokken zullen op strategische plekken worden gepositioneerd zodat ze vanaf de N299, maar ook vanuit de wijk zelf, goed zichtbaar zijn. De 3 blokken zullen ontwikkeld worden in een zeker ritme ten opzichte van elkaar, samen met de twee bouwblokken in het noordelijk deel en zullen gezamenlijk architectonisch verwant zijn. De ontsluiting van de woningen geschiedt via de Monseigneur van Gilsstraat. Het parkeren zal plaatsvinden in collectieve 'parkeerkoffertjes'. Het is wenselijk deze iets verdiept aan te leggen zodat het zicht op de omgeving/landschap hiermee zal worden versterkt.

Fase 4: Westelijk deelgebied

Dit gebied betreft het meest westelijke plandeel, gelegen tussen de Zonstraat en de Hertoglaan. De planontwikkeling binnen dit gebied zal minimaal 15 jaar in beslag nemen. De bestaande hoogbouwflats zullen worden herontwikkeld tot nieuwe bouwblokken (met name appartementen), ofwel door sloop en nieuwbouw, danwel door 'vernieuwbouw'. Door de gefaseerde aanpak is het niet mogelijk een geheel nieuwe structuur te ontwikkelen. De nieuwe bouwblokken zullen één voor één ontwikkeld worden op de percelen van de bestaande hoogbouwflats. De exacte positionering, de grootte, en de richting van de bouwblokken is nog niet bepaald. De opdrachtgever kan de keuze tot ofwel sloop-nieuwbouw, danwel 'vernieuwbouw' van flat 2 nu nog niet nemen. Daardoor wordt er een flexibel ruimtelijk raamwerk ontwikkeld. Waar in andere gebieden bepaalde bouwblokken vaak in te wisselen zijn voor andere vormen



Binnen dit gebied zullen alle nieuwe woningen worden ontsloten via de Hertoglaan en niet meer via de parallelweg langs de Zonstraat. Midden in dit gebied zal er een hoogwaardige groene ruimte ontwikkeld worden die een logische groene beëindiging vormt van de 2 oost-west georiënteerde groene scheggen. Door het type als ook de vorm van de bebouwing hebben de hoogbouwflats onderling een zeer sterke samenhang.



Richting bebouwing variant 1



Richting bebouwing variant 2

van bebouwing, ligt dat binnen dit gebied net iets anders. Er wordt daarom gekozen voor één duidelijke richting/oriëntatie en bouwhoogte van alle te ontwikkelen bouwblokken in dit gebied.

De eerste te ontwikkelen bouwblokken zijn maatgevend voor de verder te ontwikkelen structuur/oriëntatie van het gebied. Bouwblok 3 en 4 zijn in ruimtelijke zin afhankelijk van met name de keuze die wordt gemaakt met blok 2.

Indien er een keuze wordt gemaakt om de meest zuidelijke hoogbouwflat langs de Hertoglaan (HEEMwonen) te behouden/transformeren, is het ruimtelijk wenselijk om de bouwblokken die daarna worden ontwikkeld, ook in dezelfde richting/oriëntatie door te ontwikkelen. Indien er een keuze wordt gemaakt om deze flat te slopen t.b.v. nieuwbouw, ontstaat de mogelijkheid om een nieuwe richting / oriëntatie te introduceren voor de nieuw te ontwikkelen bouwblokken. Het is wenselijk om dan in te spelen op de gekozen richting/structuur binnen fase 1 en fase 3.

Een uitzondering hierop betreft bouwblok 1. Er is gekozen om dit torenblok de richting te geven van de bestaande hoogbouwflat (parallel aan Hertoglaan).

Grofweg zijn er **2 varianten** mogelijk. Variant 1 zet voort op een voortzetting van de richting van de bestaande hoogbouwflats. En variant 2 verlaat de richting van de bestaande bouwblokken en zet in op een voortzetting op de gekozen structuur van deelgebied noord en deelgebied zuid. De kaartjes op bladzijde 36 verduidelijken beide varianten.

De bouwhoogte van de nieuw te realiseren bouwblokken wordt beperkt tot 5 bouwlagen, met uitzondering van bouwblok 1. Op deze plek, waar de 2 scheggen samenkomen kan een hoger bouwvolume ontwikkeld worden.

Met 5 bouwlagen wordt gepoogd om ruimtelijk meer aansluiting te vinden op het karakter van de Zonstraat. Ook wordt er zo ruimtelijk geanticipeerd op de bouwhoogten in het zuidelijke deelgebied. Het parkeren wordt geclusterd, danwel langs de straten opgelost rondom de bouwblokken. Langs de Zonstraat wordt parkeren minimaal toegepast. Ook in of langs de hoogwaardige groene ruimte, waar de 2 scheggen samenkomen, wordt niet geparkeerd.

In het gebied worden met name appartementen ontwikkeld. Langs de Zonstraat kunnen ook stadswoningen ontwikkeld worden. De hoek Zonstraat/Ailbertuslaan dient stedenbouwkundig of architectonisch verbijzonderd te worden.

Centraal deelgebied

Dit deelgebied betreft het deel, gelegen tussen de Directeur Schrijnenstraat en de Directeur Evertsstraat. Dit deel is een aantal jaren geleden grondig gerenoveerd. De hoofdstructuur binnen dit plandeel blijft gehandhaafd. De wegen rondom dit buurtje (met name de Directeur Evertsstraat) zullen opnieuw worden geprofileerd. De Directeur Schrijnenstraat is nu erg breed gedimensioneerd en het is wenselijk deze straat een landschappelijk profiel te geven dat beter past bij het toekomstig karakter van de groene scheg.

Faseerbaarheid plan

De herstructurering van Rolduckerveld is een langzame ontwikkeling met kleine plukjes sloop en nieuwbouw. De bestaande infrastructuur wordt zoveel mogelijk benut zodat het plan makkelijk te faseren is.

Iedere fase binnen het bouwproces moet een afgerond geheel vormen met een aantrekkelijke woonkwaliteit, zodat bij het mogelijk stagneren of uitstellen van de bouwplannen er geen half gerealiseerde wijk ontstaat. Dat betekent concreet dat elk deelgebied in één bouwstroom wordt doorontwikkeld, inclusief de openbare ruimte.



Materialisering sluit aan op bebouwde omgeving

6 | Aspecten beeldkwaliteit

Identiteit en samenhang

In deze visie wordt het ambitieniveau van Rolduckerveld vastgelegd. Het ruimtelijk raamwerk draagt bij aan de kwalitatief hoogwaardige uitstraling en samenhang van de wijk en bestaat uit de openbare ruimte en de overgang van openbaar naar privé. In dit hoofdstuk wordt de beoogde beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing omschreven, dit zijn richtlijnen voor beeldkwaliteit.

Een samenhangende architectonische signatuur en een consistente inrichting van de openbare ruimte zorgen samen voor een sterk beeld waarin verschillende deelgebieden één samenhangende wijk vormen. Het materiaalgebruik, de inrichting van de buitenruimte, de beplantingssoorten, de erfscheidingen en architectuur van de bebouwing zorgen samen voor de gewenste samenhang. Voor de invulling van de bouwvelden zijn stedenbouwkundige principes vastgelegd ten aanzien van de overgangen openbaar-privé, de rooilijnen en de oriëntatie van de woningen.

Aanleidingen

Om de samenhang tussen de nieuwbouw en bestaande bebouwing te waarborgen hebben we zorgvuldig gekeken naar de kwaliteiten en kenmerken van deze bebouwing. Voor de nieuwe bebouwing in het noordelijk deel rondom de kerk en in het zuidelijk deel aan de Ailbertuslaan gelden dezelfde beeldkwaliteitseisen. In architectonische zin vormt Rolduckerveld straks één samenhangende buurt waarin de verschillende deelgebieden een eigen eenheid vormen binnen een overkoepelende architectonische familie.

Het te handhaven buurtje tussen de Directeur Evertsstraat en de Directeur Schrijnenstraat heeft een sterk samenhangende uitstraling, waarbij de eenvoudige strakke vorm en de eenduidige materialisering opvallen. Het witte stucwerk bepaalt in grote mate de uitstraling en herkenbaarheid van de buurt. Daarnaast valt op dat binnen de buurt weinig variatie is en dat een rij de eenheid vormt en niet de individuele woning. De woningen grenzen vrijwel direct met de voordeur aan het openbaar gebied en hebben een kleine verharde voortuin. Het vele groen en de hagen in het openbaar gebied geven de buurt de zachte, groene uitstraling.

Het witte stucwerk en de strakke vormgeving komt ook terug in het (nieuwere) appartementencomplex aan de Directeur van der Mühlenlaan. In dit complex is daarnaast gebruik gemaakt van een antracietkleurige baksteen in combinatie met grote glazen openingen in de gevel die georiënteerd zijn op het omliggende groen.

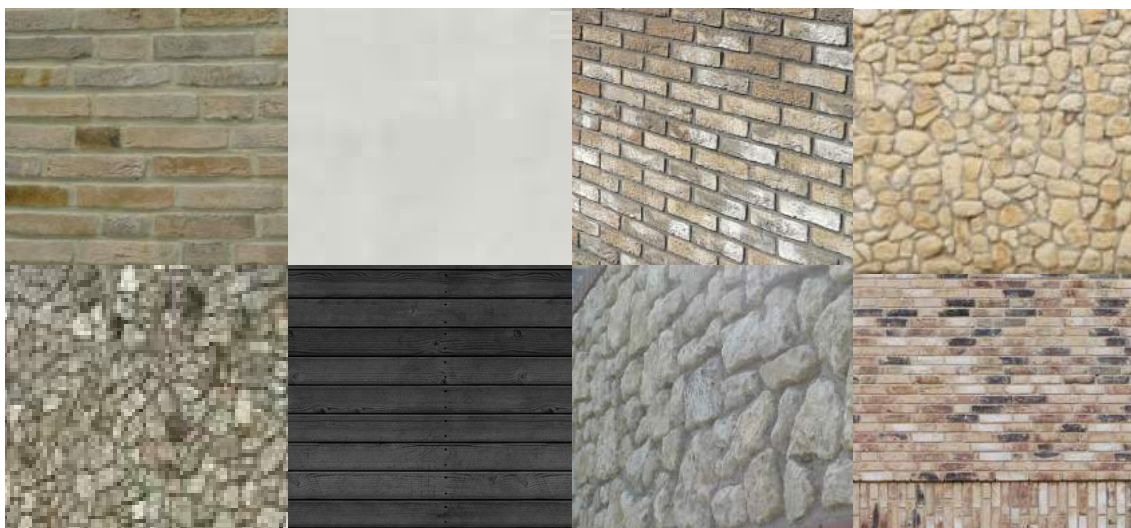
De materialisering van de kerk is kenmerkend voor Limburg. De grove (Kunrader) natuursteen gevels dragen bij aan de herkenbare identiteit van de kerk. Deze steen komt ook terug in de kerk die hoort bij Abdij Rolduc.

Materiaalgebruik

Om de herkenbaarheid van Rolduckerveld als één samenhangende wijk te versterken wordt qua materiaalgebruik zo goed mogelijk aangesloten op de materialisering van de bebouwing in de omgeving. Materialen die nu al in de wijk voorkomen worden overgenomen in het kleur- en materiaalpalet voor de nieuwbouw. Het materiaal en kleurpalet is gelijk voor heel Rolduckerveld. Hiermee wordt de samenhang tussen de verschillende deelgebieden versterkt en wordt bijgedragen aan de gewenste herkenbare 'eigen' identiteit van Rolduckerveld.

De toegepaste hoofdmaterialen zijn hoogwaardig, duurzaam, modern en tijdloos. De materialen sluiten aan bij de materialen die al voorkomen in het gebied aangevuld met natuurlijke materialen: (natuur)steen, Kunradersteen, (wit) stucwerk, baksteen, glas, hout of metaal.

Daarnaast wordt onderzocht of het mogelijk is om groene gevels en/of daken in het plan te integreren. De ambitie voor wat betreft duurzaamheid is hoog en daarbij hoort ook de wens om waar mogelijk circulair te bouwen. Van de flats die gesloopt worden kunnen elementen worden hergebruikt in het ontwerp van de nieuwe woningen. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan balkonhekjes. Dit draagt bij aan de eigen identiteit van Rolduckerveld en levert tegelijkertijd een belangrijke bijdrage aan de verschillende duurzaamheidsambities.



Voorbeelden materiaalgebruik; baksteen, hout, (Kunrader) natuursteen, stucwerk



Integreren van duurzaamheidsaspecten

Oriëntatie

We onderscheiden globaal een drietal typen bebouwing: in het zuidelijk deel met name bouwblokken met grondgebonden woningen. Langs de oostrand met name appartementengebouwen en in het noordelijk deelgebied experimentele woningen, mogelijk gecombineerd met grondgebonden woningen.

De grondgebonden woningen staan met de voeten in het groen en hebben een sterke relatie met het openbaar gebied. De bebouwing is naar de straat georiënteerd en grenst met de voorzijde aan het openbaar gebied en aan de groene hoofdstructuur. Woningen die op de hoek staan en aan twee zijden grenzen aan het openbaar gebied zijn overhoeks georiënteerd en hebben een hoogwaardig vormgegeven kopgevel met een entreepartij of erker en royale gevelopeningen. Er zijn geen situaties waarin achtertuinen of achterzijden van woningen grenzen aan het openbaar gebied.

De experimentele woningen in het groen hebben een dubbele oriëntatie. Zowel de voorzijde als de achterzijde van de woning zijn aantrekkelijk vormgegeven. De woningen hebben zowel naar de zijde van de straat als richting de groene scheggen een aantrekkelijke mee-ontworpen buitenruimte in de vorm van een (opgetild) terras, veranda of loggia. De mee-ontworpen buitenruimte vormt daarmee een belangrijk onderdeel van de architectuur van de woning. De woningen hebben geen reguliere tuinen, maar uniforme duidelijk vormgegeven buitenruimtes als herkenbare overgang tussen openbaar en privé.

De appartementen zijn zo veel mogelijk alzijdig georiënteerd met grote balkons gericht op de zon en op het groen. Appartementen hebben een aantrekkelijke en levendige plint met een uitnodigende entreepartij. Indien er appartementen gesitueerd zijn op de begane grond hebben deze een mee-ontworpen (opgetilde) buitenruimte die grenst aan het openbaar groen. De bergingen zijn weggewerkt in het blok en niet zichtbaar vanuit het openbaar gebied, zodat blinde gevels op maaiveld worden voorkomen.



Kopgevels hebben een overhoekse oriëntatie op het groen



Zijtuinen aan het openbaar gebied hebben een mee-ontworpen gebouwde of groene erfafscheiding

Bebouwing

Om een goede aansluiting te maken op de korrel van de bebouwing in de omgeving vormt ieder deelgebied of buurtje een architectonische eenheid met een herkenbare architectonische signatuur. Binnen ieder deelgebied liggen verschillende ontwikkelvelden die samen een architectonische familie vormen. De verschillende bebouwingseenheden binnen een ontwikkelveld (een rij vormt een eenheid) verschillen op subtiële wijze van elkaar in architectuur, zodat een samenhangend en toch gevarieerd straatbeeld ontstaat. Ook de verschillende woningtypes zorgen voor voldoende afwisseling en rijkdom in het beeld. Binnen een rij kunnen (architectonische) verbijzonderingen aangebracht worden om een accent te maken of plekken waar daarvoor vanuit het openbaar gebied een aanleiding is. Er wordt voorgesteld om te werken met verspringingen in de rooilijn om de lange lijn te breken of om een verbijzondering te maken.

In de gevels kunnen bijzondere metselverbanden worden toegepast en wordt gezocht naar een subtiële plastiek door toepassing van bijvoorbeeld terugliggende kozijnen, erkers, verdiepte voegen of een markante rollaag. Indien er gekozen wordt voor rolluiken dienen deze geïntegreerd te worden in het kozijn.

Grondgebonden woningen hebben een plat dak of strak vormgegeven kap. Kappen worden uitgevoerd in zwarte of donkergrijze (vlakke) pannen. De integratie van zonnepanelen in de kapconstructie vormt een belangrijke ontwerpogave bij de uitwerking van de kap. Zonnepanelen worden indien mogelijk uit het zicht geplaatst of zijn zorgvuldig en onopvallend weggewerkt in de gevel.

De platte daken zouden een functie kunnen hebben en worden gebruikt voor het opwekken van energie, als buitenruimte voor de woningen of als groen dak voor waterberging. De hogergelegen platte daken bieden een uitstekende plek aan zonnepanelen, omdat ze vanaf het openbaar gebied niet zichtbaar zijn. Sedumdaken zijn ideaal om het regenwater zo lang mogelijk te bufferen om het daarna vertraagd af te voeren naar de openbare ruimte.



Referentiebeelden voor de grondgebonden woningen aan het groen



Referentiebeelden voor de experimentele woningen

Overgangen openbaar - privé

Grondgebonden woningen hebben in aansluiting op de karakteristiek van het te handhaven buurtje tussen de Directeur Evertsstraat en de Directeur Schrijnenstraat, ondiepe 'voortuinen' in de vorm van een Delftse stoep die zijn mee-ontworpen met de woningen. De entree naar de woning is voornamelijk verhard en duidelijk vormgegeven. De Delftse stoep kan worden verbijzonderd door toevoeging van een mee-ontworpen plantenbak, pergola of zitelement. Daarnaast kunnen geveltuinen of groene gevels worden toegepast. Indien de voorzijde van de woning grenst aan het groen en bovendien op de zon georiënteerd is, wordt voorgesteld om een uitnodigende overgang tussen openbaar en privé te maken. Een architectonische oplossing moet de relatie tussen de woningplattegrond en het groen versterken. Bijvoorbeeld openslaande deuren aan de voorzijde van de woning versterken de levendigheid van de buurt. Het vele omliggende openbaar groen vormt een mooi contrast met de duidelijke verharde entrees naar de woningen.

Als er een grondgebondenwoning op de hoek staat heeft de woning ter plaatse van de zijtuin een hoogwaardige erfafscheiding die is mee-ontworpen in de architectuur van de woning. Een gemetselde tuinmuur al dan niet in combinatie met groen of een begroeid hekwerk vormen een duidelijke en uniforme overgang naar het openbaar gebied. Kopgevels die grenzen aan de straat zijn aantrekkelijk vormgegeven met meerdere grote openingen, een markante entreepartij of een erker. Bergingen zijn gesitueerd aan de achterzijde van de woning en staan uit het zicht vanaf het openbaar gebied.

De overgang openbaar-privé rondom de experimentele woningen vormt een belangrijke ontwerpogave bij de uitwerking van deze woningen. De bebouwingsclusters zijn onderdeel van de groene scheg en de inpassing ervan vormt een belangrijke opgave bij het ontwerp van het openbaar groen. Doordat de woningen omgeven zijn door openbaar groen is de toegankelijkheid van de woningen en de situering van de privé buitenruimte van groot belang voor de kwaliteit en uitstraling van de bebouwingsclusters. De woningen hebben geen reguliere tuinen met hagen of hekwerken, maar een mee-ontworpen buitenruimte in de vorm van een vlonder, veranda of terras, bij voorkeur iets opgetild ten opzichte van het maaiveld. De woningen zijn zo geschakeld dat iedere woning een zonnige privé buitenruimte heeft met voldoende privacy. De woningen hebben een voordeur naar de straat en de toegankelijkheid van de woningen is zo georganiseerd dat het pad naar de woning onderdeel is van het park en de inrichting van de groene scheggen. Langs de zijzijde van het bouwblok is een groene bufferzone voorgesteld tussen de kopwoning en het park.



Overgang openbaar-privé door middel van veranda of terras aan het groen



Openbare ruimte

Het karakter en de inrichting van de openbare ruimte van de 2 groene scheggen verschilt onderling. In de noordelijke scheg blijven de bestaande bomen bestaan en deze vormen daarmee een belangrijk element voor de groenstructuur. In de noordelijke scheg wordt het bosachtige karakter vanuit het Berenbos doorgetrokken het gebied in, waarbij een er variatie in densiteit ontstaat richting het centrum. Van stadsbos naar verspreid staande boomgroepen naar bomenpark met solitair geplaatste markante bomen.

Er wordt hier voorgesteld om een open stadsbos te realiseren met een grote variëteit aan typen bomen om de biodiversiteit te versterken. Het bos dient te worden ingericht met weinig struikgewas, opdat de zichtbaarheid op ooghoogte optimaal is. Op bepaalde delen binnen dit gebied kan gewerkt worden met vaste planten passend in een bosrijke omgeving, die extensief zijn in het beheer. De overgang naar de experimentele woningen is een geleidelijke zachte overgang, harde grenzen zijn hier niet wenselijk.

De meest zuidelijke scheg is eveneens groen maar heeft een meer parkachtige uitstraling. Bomen worden hier speels in de ruimte gestrooid om rechte, statische assen te vermijden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande bomen, aangevuld met nieuwe boomsoorten. Belangrijk is een langzaam verkeersverbinding tussen deze groene scheg met het fietspad langs de Roderlandbaan. De groene dwarsverbindingen tussen de Ailbertuslaan en de Directeur Evertsstraat sluiten hier logisch op aan en hebben mogelijk een meer functionele inrichting (o.a. speelvoorzieningen).

In de groene scheggen dient ook ruimte te zijn voor buffering van regenwater, dit moet in de inrichting worden meegenomen.

In de inrichting van de openbare ruimte moet aandacht besteed worden aan de toegankelijkheid in relatie tot de zorgbehoefte en mobiliteitsbeperking van sommige bewoners.

De groene open ruimte langs de Roderlandbaan is geschikt voor de meer extensieve groeninrichting zoals moestuinen, hondenuitlaatplek. De inrichting is ontspannen en natuurlijk en het onderhoud extensief.



Referentiebeelden wonen in en aan het landschap

Beeldkwaliteit vervolgproces

Hierboven zijn globaal de specifieke elementen benoemd die moeten bijdragen aan de gewenste beeldkwaliteit. Om deze kwaliteit uiteindelijk te kunnen borgen moet een zorgvuldig proces worden opgetuigd met diverse actoren die een rol spelen binnen dit proces. De volgende stappen in het proces zijn daarbij van belang:

1. Opstellen stedenbouwkundige matenplan per deelgebied
2. Opstarten procedure eventuele wijziging bestemmingsplan/omgevingsvergunning
3. Opstellen definitief beeldkwaliteitsplan per deelgebied
4. Schetsontwerp en Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte
6. VO & DO Ontwerp woningen
7. Opstellen definitief stedenbouwkundig matenplan per deelgebied
8. Definitief Ontwerp openbare ruimte

Bijlage | Uitwerking



Proefverkaveling met variant fase 4



Fase 1
20 experimentele woningen | WonenZuid
48 grondgebonden woningen | WonenZuid
40 appartementen | WonenZuid

Fase 4b
44 - 76 woningen | WonenZuid

Fase 4a
85 appartementen | Heemwonen

Fase 2
102 grondgebonden woningen | Heemwonen

Fase 3
84 appartementen | Heemwonen

Proefverkeveling met variant fase 4

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap

studio
B
NL
makers van
stad en land