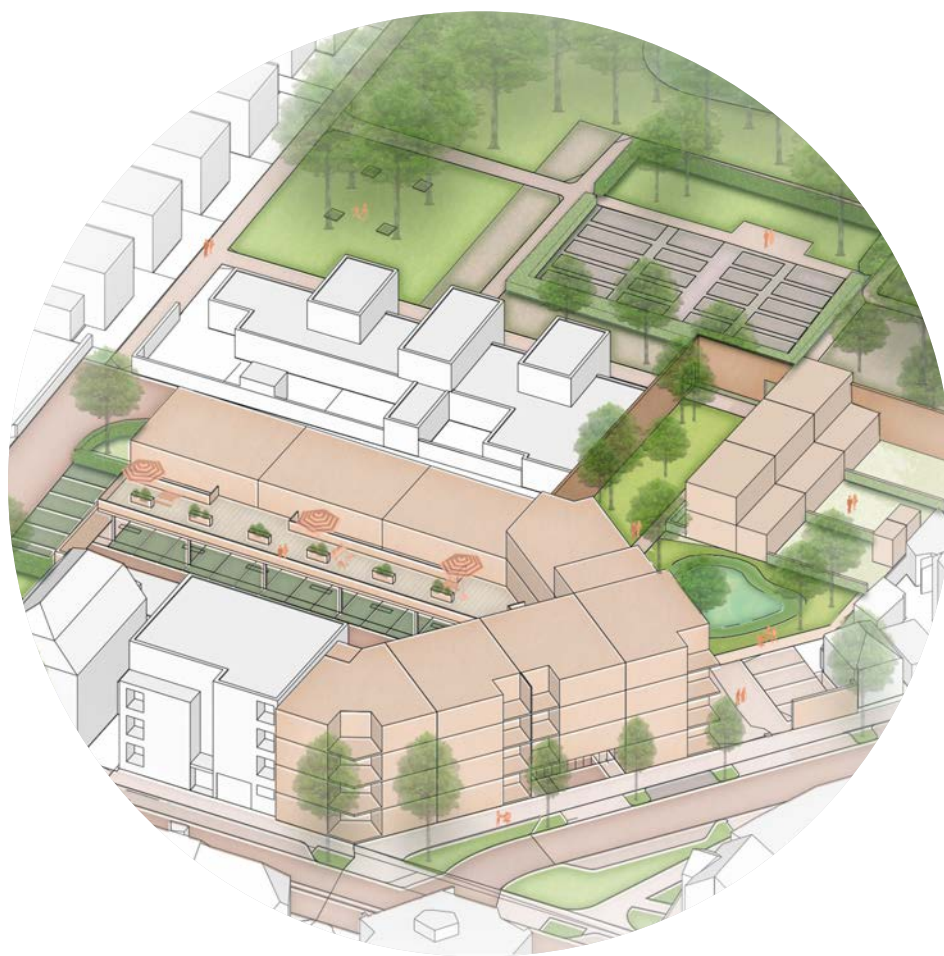




HEEMWONEN

HAALBAARHEIDSONDERZOEK SLOOP-NIEUWBOUW
LOCATIE ERPOSTRAAT 1 - HOLZSTRAAT 19A, KERKRADE

22-07-2024

COLOFON

Haalbaarheidsonderzoek sloop-nieuwbouw
Locatie Erpostraat 1 - Holzstraat 19A, Kerkrade

Oosterhout/Maastricht
IND-493653-01C Kerkrade Heemwonen
22-07-2024



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl



HEEMwonen
Markt 52
Postbus 135
6460 AC Kerkrade
+31 (0) 45 645 44 44

info@heemwonen.nl

VRIJGAVE

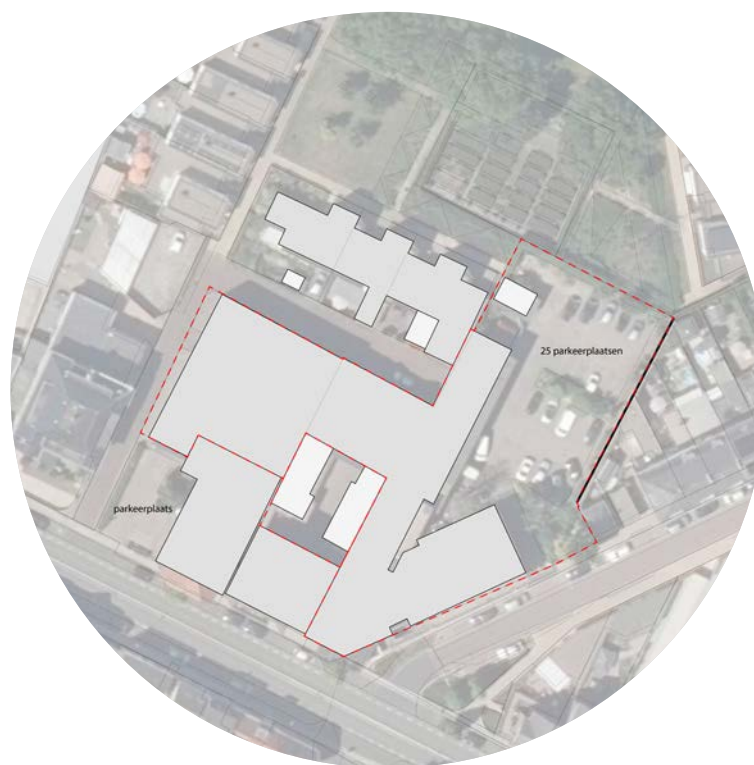
Opsteller:
Jolien Hermans, Merle Savelsberg, Ahmed Al Jazar

Goedkeuring:
Jolien Hermans

Vrijgave:
Marco Weijers

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4	4. SYNTHESMODEL	27
1.1 AANLEIDING	5	4.1 PARTICIPATIE OMGEVING	28
2. ANALYSE	6	4.2 INPUT PARTICIPATIE	29
2.1 CULTUURHISTORIE	7	4.3 INPUT HEEMWONEN, PMC'S	30
2.2 HISTORISCHE ONTWIKKELING LOCATIE	8	4.4 PLANKAART BEGANE GROND	31
2.3 PLANGEBIED	9	4.5 PLANKAART DAKAANZICHT	33
2.4 INFRASTRUCTUUR	10	4.6 PLANKAART DAKAANZICHT INCL. AFMETINGEN	34
2.5 GROENSTRUCTUUR	11	4.6 PROGRAMMA	35
2.6 BEBOUWINGSHOOGTES	12	4.7 BOUWHOOGTES	37
2.7 FUNCTIES	13	4.8 FACETKAART ENTREES	38
2.8 ORIËNTATIE	14	4.9 FACETKAART PARKEREN EN ONTSLUITING	39
2.9 HITTESTRESSKAART	15	4.10 AANTALLEN EN PARKEREN	40
2.10 GELUID OMGEVING	16	4.11 FACETKAART GROEN EN WATER	41
2.11 HOOGTEKAART	17	4.12 OPPERVLAKTES UITGEEFBAAR (M²), GROEN EN WATER	42
2.12 RISICO'S	18		
2.13 RISICO'S	19		
2.14 BESTEMMINGSPLAN	20		
2.15 WELSTAND	21		
2.16 RANDVOORWAARDEN	22		
2.17 DE GROENE GENERATIE	23		
3. CONCEPT	24		
3.1 RESULTAAT SCHETSSESSIE 06 JULI 2022	25		
3.2 PUZZELSTUKKEN	26		



1. INLEIDING

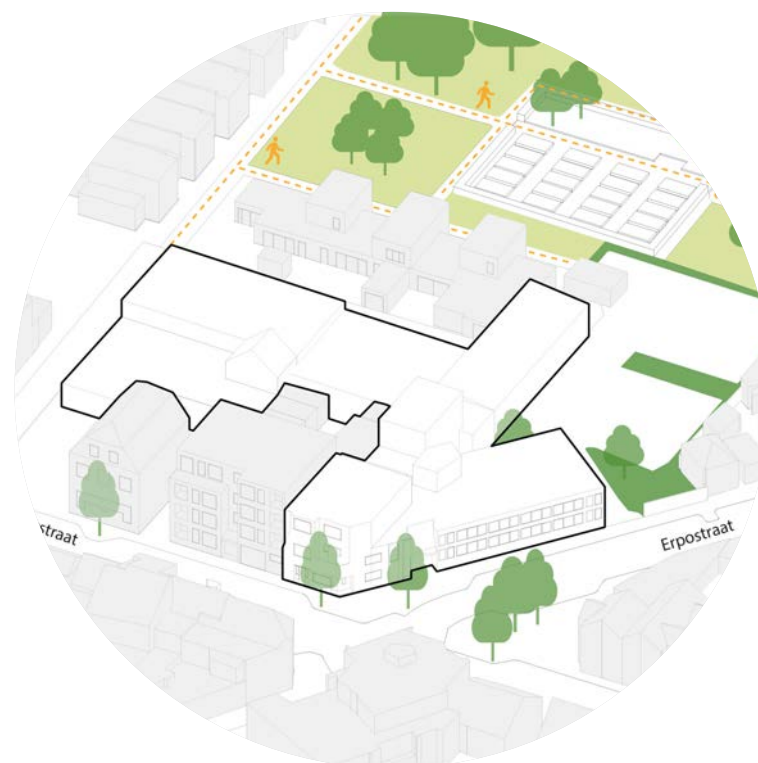


Bestaande situatie planlocatie Epostraat 1 - Holzstraat 19A, Kerkrade

1.1 AANLEIDING

Middels een uitvraag heeft HEEMWonen CB5 gevraagd voor de uitvoering van een haalbaarheidsonderzoek voor sloop- nieuwbouw op de locatie Erpostraat 1 - Holzstraat 19A te Kerkrade. De locatie betreft het voormalig kantoorpand van HEEMWonen dat huidig in gebruik is als dagopvang voor cliënten. Daarnaast zijn er tussen de panden van HEEMwonen en het appartementencomplex Holzstraat 21 garageboxen aanwezig behorende tot dit appartementengebouw. Aangrenzend aan de planlocatie zijn een drietal patiowoningen gelegen die uitkijken over het Ursulinenpark ten noorden van het plangebied. Verder wordt het plangebied omzoomd door het appartementengebouw Holzstraat 21, een voormalige villa waarin momenteel een advocatenkantoor is gehuisvest, en grondgebonden woningen.

De mogelijkheden tot sloop, transformatie en/of nieuwbouw op de aangegeven planlocatie dienen middels deze haalbaarheidsstudie onderzocht te worden. Voorafgaand aan een variantenstudie voor de planlocatie is allereerst een stedenbouwkundige en architectonische analyse van het plangebied uitgevoerd. In deze analyse komen onder meer de aspecten historie, oriëntatie, groen, bouwhoogte, bodem, risico's, als het vigerend bestemmingsplan aan bod. Vanuit de analyse worden een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd die vervolgens als basis dienen voor de modellenstudie. Als basis zijn er 4 hoofdprincipes nader uitgewerkt in meerdere varianten. De ruimtelijke oplossingen in de modellen zijn echter onderling uitwisselbaar waardoor er naast de opgestelde modellen nog meerdere variaties mogelijk zijn. Gebaseerd op de stedenbouwkundige, architectonische, als financiële voorkeuren van HEEMwonen, gemeente Kerkrade en CB5, in combinatie met de input die tijdens het participatiemoment met de bewoners uit de omgeving is opgehaald, is er één synthesemodel nader uitgewerkt. Dit model wordt in het laatste hoofdstuk van dit boekwerk specifiek toegelicht.



2. ANALYSE



Huishoudschool



Kleuterschool (gesloopt)



Catharinakerk



Klooster (gesloopt)



Locatie aannemersbedrijf Ruiters

2.1 CULTUURHISTORIE

Op de hoek van de Holzstraat en de Erpostraat te Kerkrade vestigde rond 1912 het aannemersbedrijf Ruiters. Zowel het woonhuis als het kantoor, de garage, werf en lager van het bouwbedrijf waren op deze locatie gehuisvest. Op het gebied achter aannemersbedrijf Ruiters werd later het Ursulinenconvent met een bijbehorende kleuterschool gebouwd.

Door de komst van het Ursulinenklooster kent dit gebied een rijke cultuurhistorie. De historische gebouwen van het klooster met bijbehorende kleuterschool zijn huidig niet meer aanwezig rondom de planlocatie. Echter, door het behoud van de kloostertuin en de begraafplaats is de historie nog wel te herkennen en af te lezen rondom de planlocatie.

Bronnen:

<https://kerkradewiki.nl/kerkrade/ursulinen-d56/>

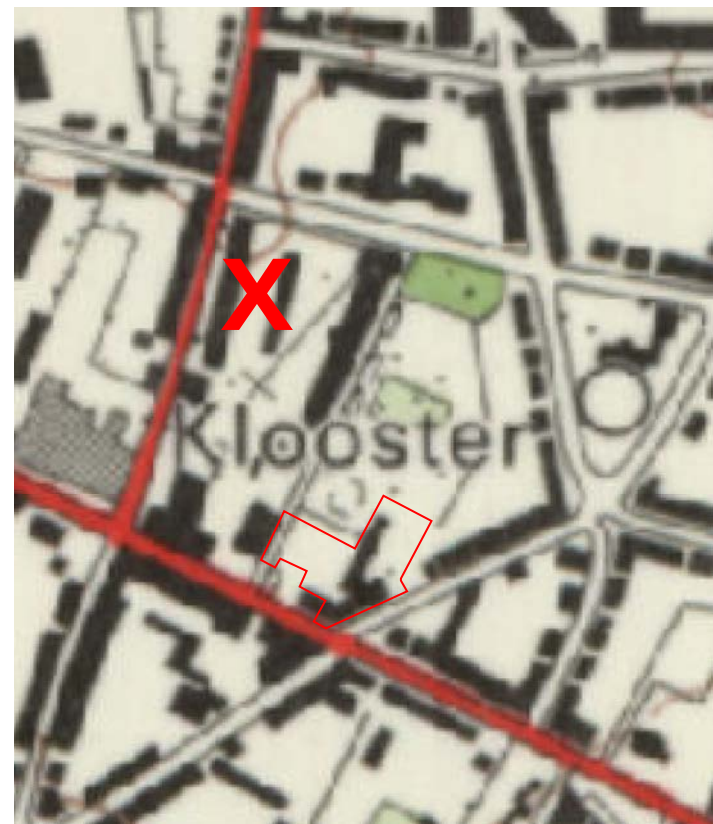
<https://kerkradewiki.nl/kerkrade/g-j-ruiters/>



1920: bouw schoolgebouw en klooster. Aannemersbedrijf Ruiters was reeds gevestigd op de hoek van de Holzstraat en Erpostraat.



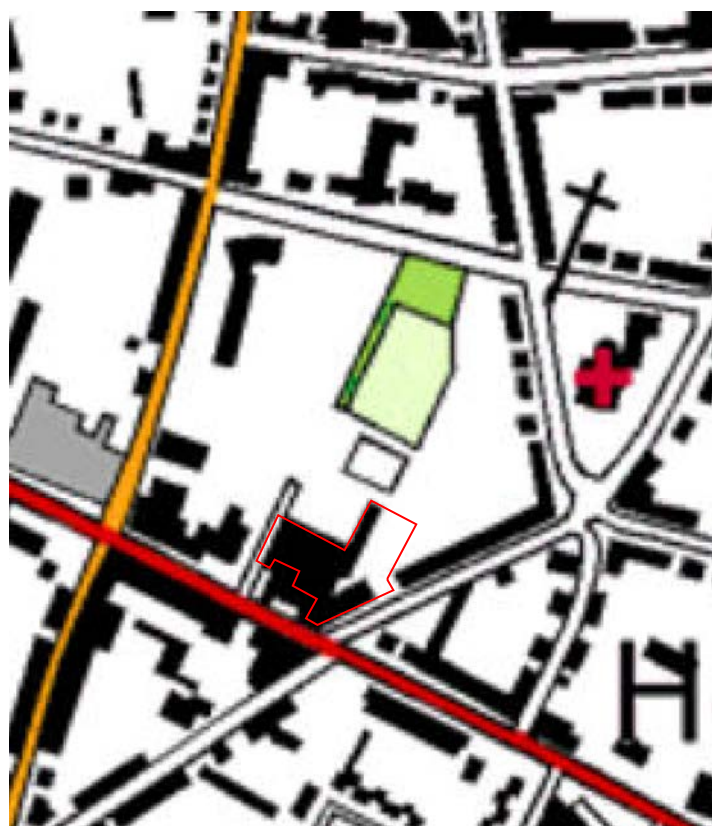
1940: bouw Catharinakerk en uitbreiding wijken rondom het klooster



1990: sloop schoolgebouw



2000: Bouw woongebouw Ursulinenhof aan de Onze Lieve Vrouwestraat



2003: sloop kloostergebouw



2010: Nieuwe ontwikkeling rondom Ursulinenpark

2.2 HISTORISCHE ONTWIKKELING LOCATIE

Aangrenzend aan de Onze Lieve Vrouwestraat worden rond 1920 een schoolgebouw en een klooster gebouwd. Beiden zijn onderdeel van het Ursulinenconvent dat achter het aannemersbedrijf Ruiters gevestigd werd. Het aannemersbedrijf Ruiters was in de jaren '20 van de vorige eeuw namelijk al gevestigd op de kruising tussen de Erpostraat en de Holzstraat. Het pand van Ruiters was zowel in gebruik als woonhuis, kantoor, garage, werf en lager van het bouwbedrijf.

Op 13 oktober 1920 wordt de laatste steen gelegd van het kloostergebouw met bijbehorende school. Het klooster wordt in 1958 echter weer opgeheven, en in 1975 wordt er in het bijbehorend schoolgebouw voor de laatste keer lesgegeven. Het schoolgebouw kent daarna vele bewoners, zoals KIK en stichting Vrije Uren. Uiteindelijk wordt in 1991 de keuze gemaakt om het schoolgebouw te slopen en plaats te maken voor woningbouw. De bebouwing die op de plek van het Ursulinenconvent verrijst, wordt huidig het Ursulinenhof genoemd.

In 2003 wordt ook het klooster afgebroken met als doel om plaats te maken voor de ontwikkeling van het Ursulinenpark Holz. De begraafplaats behorende tot het klooster wordt door de gemeente overgenomen en is behouden gebleven. In 2010 wordt de nieuwbouw rondom het Ursulinenpark ontwikkeld.

Bron:

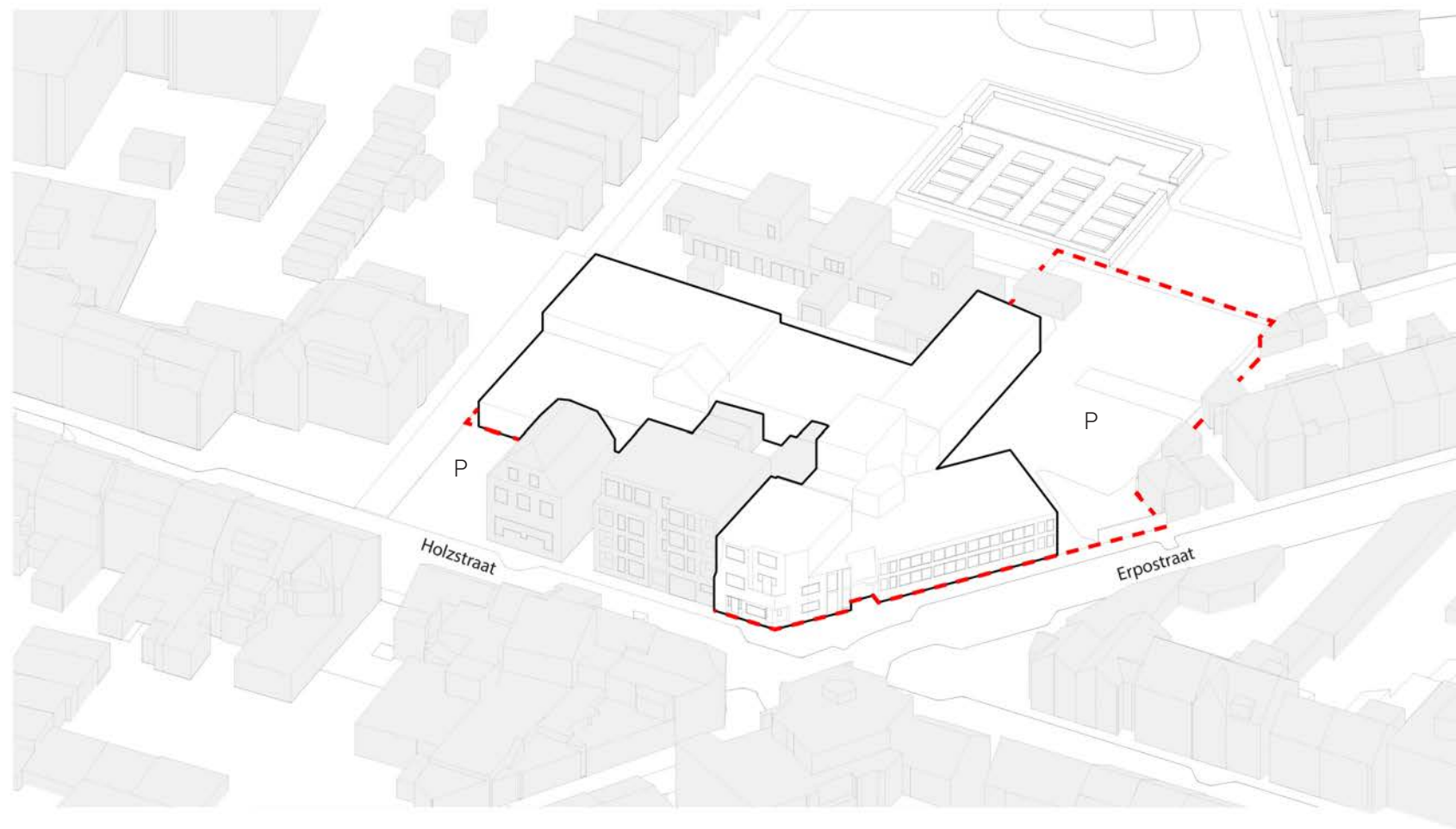
<https://kerkradewiki.nl/kerkrade/ursulinen-d56/>

2.3 PLANGEBIED

In de bestaande panden die in eigendom zijn van HEEMWonen bevinden zich momenteel kantoor- en opslagruimtes. Aan de oostzijde van het perceel ligt de bijbehorende parkeergelegenheid die bedoeld is voor HEEMwonen. Aan de westzijde van de planlocatie is ook een klein parkeercoffer gelegen, echter is dit parkeren in eigendom van het advocatenkantoor aan de Holzstraat, nummer 19.

De panden van HEEMwonen vouwen zich om een aantal garageboxen die behoren bij het aanliggende woongebouw aan Holzstraat 21. Dit appartementencomplex is tevens in bezit van HEEMWonen.

Het plangebied biedt kansen om aan te sluiten op de bestaande woonstraat - Erpostraat - en de doorgaande route tussen het centrum van Kerkrade en de Duitse grens: de Holzstraat. Daarnaast kan er aansluiting gezocht worden op de bestaande wandelpaden en -routes die rondom het plangebied aanwezig zijn. Hiermee kan ook het kloosterpark/Ursulinenpark meer openbaar toegankelijk worden gemaakt.



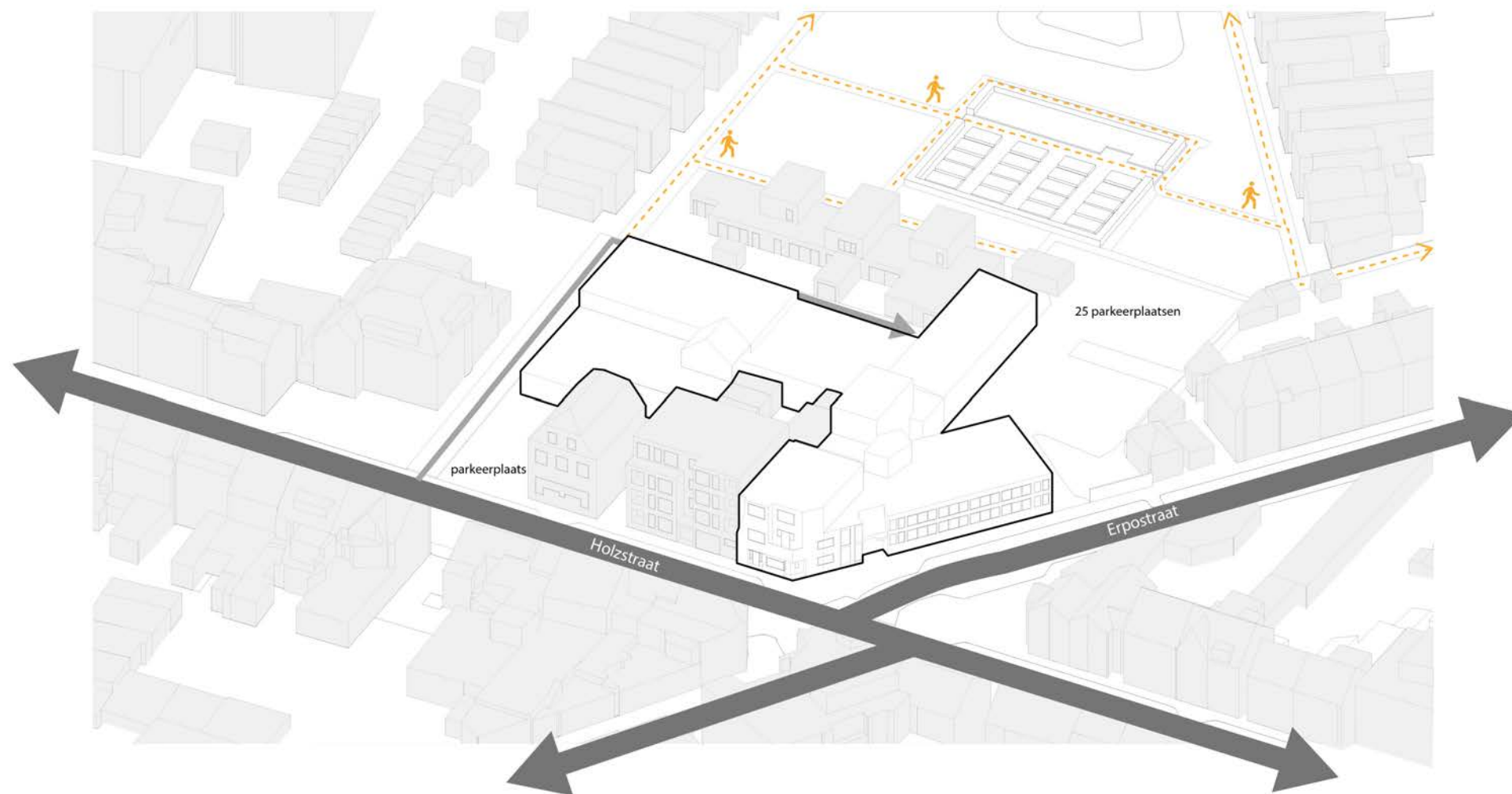
Indicatie plangebied HEEMwonen, Erpostraat 1 - Holzstraat 19A, Kerkrade

2.4 INFRASTRUCTUUR

Het plangebied is gelegen aan een kruispunt met aan de oostzijde de Erpostraat en aan de zuidzijde de Holzstraat. Aan de westzijde gaat via de oude entree van het Ursulinenklooster een ontsluitingsstraat richting de patiowoningen die gelegen aan het kloosterpark/Ursulinenpark.

Kansen:

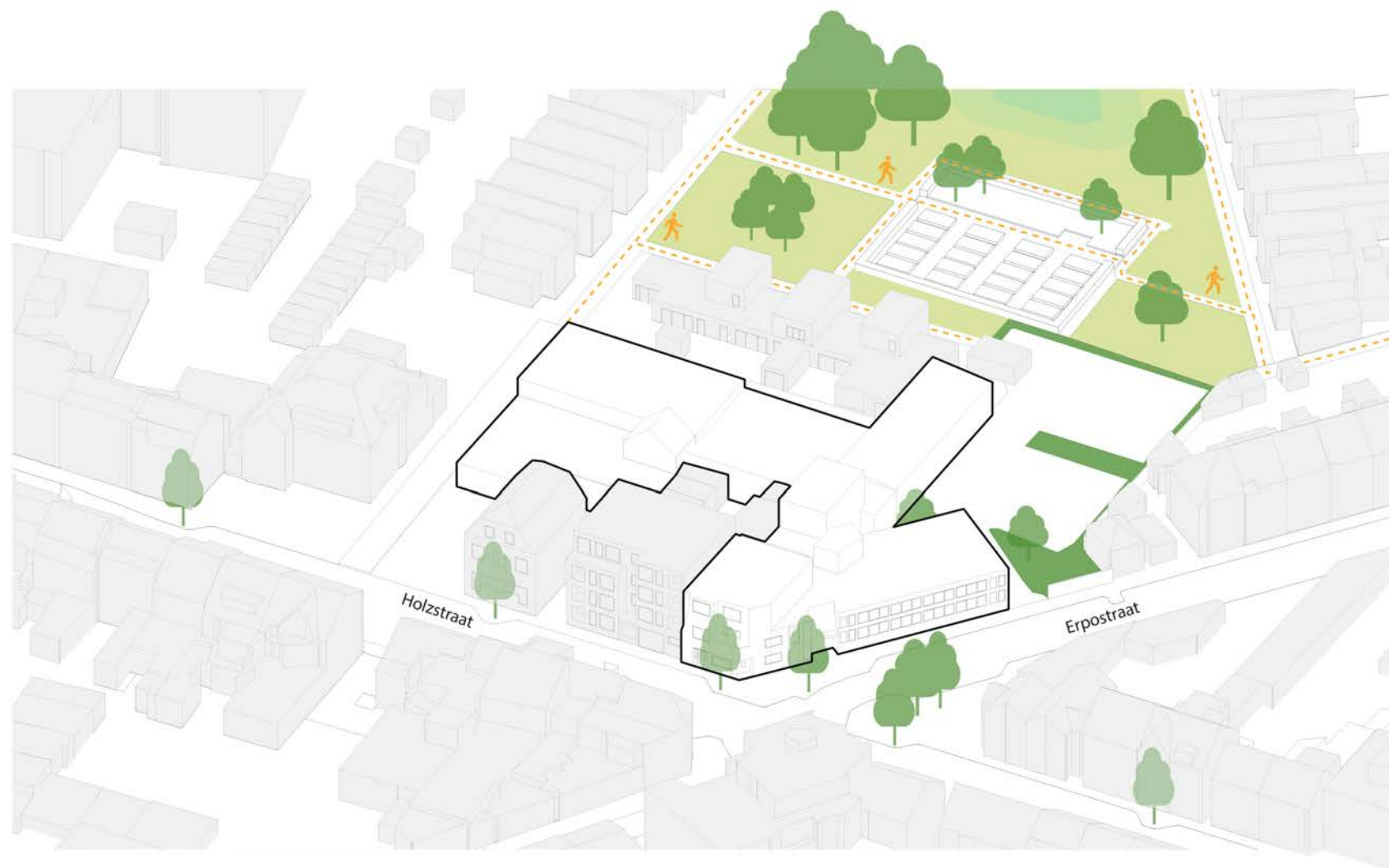
- In het plangebied zou de ontsluitingsstraat doorgetrokken kunnen worden om vervolgens weer aan te takken op de Erpostraat;
- De garages die behoren tot het naastgelegen woongebouw zijn via een onderdoorgang de bereiken. Deze onderdoorgang zou als potentiële ontsluiting van het plangebied ingezet kunnen worden;
- De wandelpaden door het kloosterpark kunnen verbonden worden met de Holzstraat en Erpostraat.



2.5 GROENSTRUCTUUR

Het plangebied, gelegen tussen de Holzstraat en de patiowoningen aan het Ursulinenpark, is momenteel erg verhard. Zowel de bestaande opstallen, de ontsluitingsstraat van de patiowoningen, als het parkeerterrein aan de Erpostraat dragen bij aan het versteende karakter van de planlocatie.

In het kader van klimaatadaptatief ontwerpen én de noodzaak om hittestress te verminderen (i.v.m. gezondheidsredenen), dient het plangebied vergroend te worden. Een kans is om de groenstructuur van het park door te trekken in het plangebied. Hiermee wordt het plangebied enerzijds meer vergroend, anderzijds biedt het ook kansen om in de groene verbindingszone plekken voor ontmoeting, sport en spel te situeren. Onderdeel van klimaatadaptatief ontwerpen is ook de beperking van verharding in de nieuwe planontwikkeling.



Zicht op het Ursulinenpark en de patiowoningen

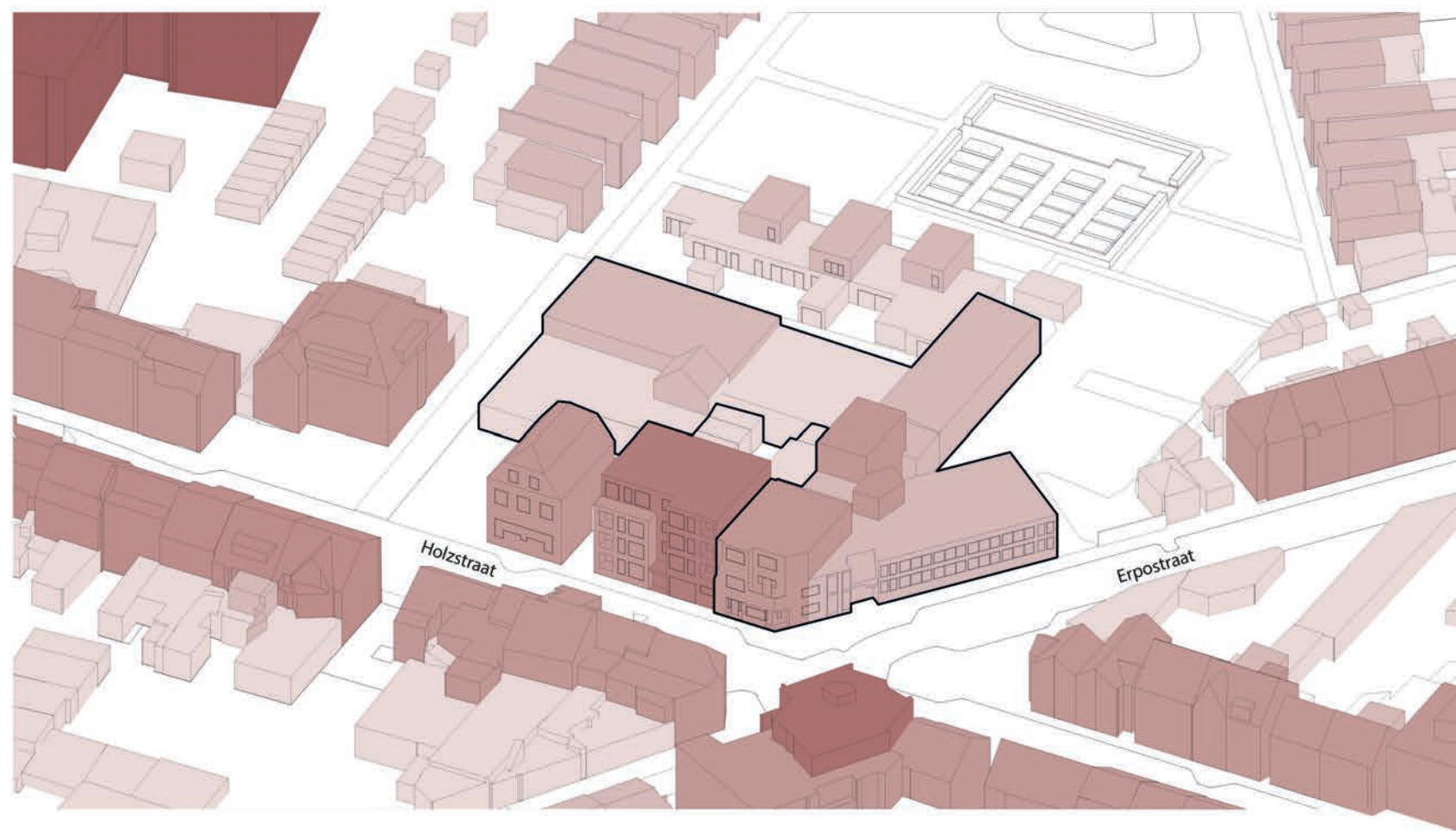
- gras
- beplanting
- bestaande wadi
- bestaande wandelroute

2.6 BEBOUWINGSHOOGTES

De bebouwing aan de Holzstraat vormt een wandgeleding met een hoogte van 3 en plaatselijk 4 bouwlagen. De bebouwing aan de Erpostraat bestaat uit 2 bouwlagen met kap. Aan de overzijde van de Erpostraat liggen een aantal achterzijdes met bergingen, waardoor de bebouwing aan deze straatzijde bestaat uit slechts 1 bouwlaag.

In de planontwikkeling liggen kansen om het kruispunt tussen de Holzstraat en de Erpostraat extra te benadrukken door bebouwing van 4 bouwlagen hoog toe te passen.

Daarentegen vormt de bebouwing aan het kloosterpark juist een afscheiding met een relatief lage bebouwing: 1 laag met hoogteaccenten van maximaal 2 lagen. In de planontwikkeling dient met deze hoogteafbouw van de Holzstraat naar het Ursulinenpark rekening te worden gehouden.



Bouwhoogtes Erpostraat 1 - Holzstraat 19A, Kerkrade

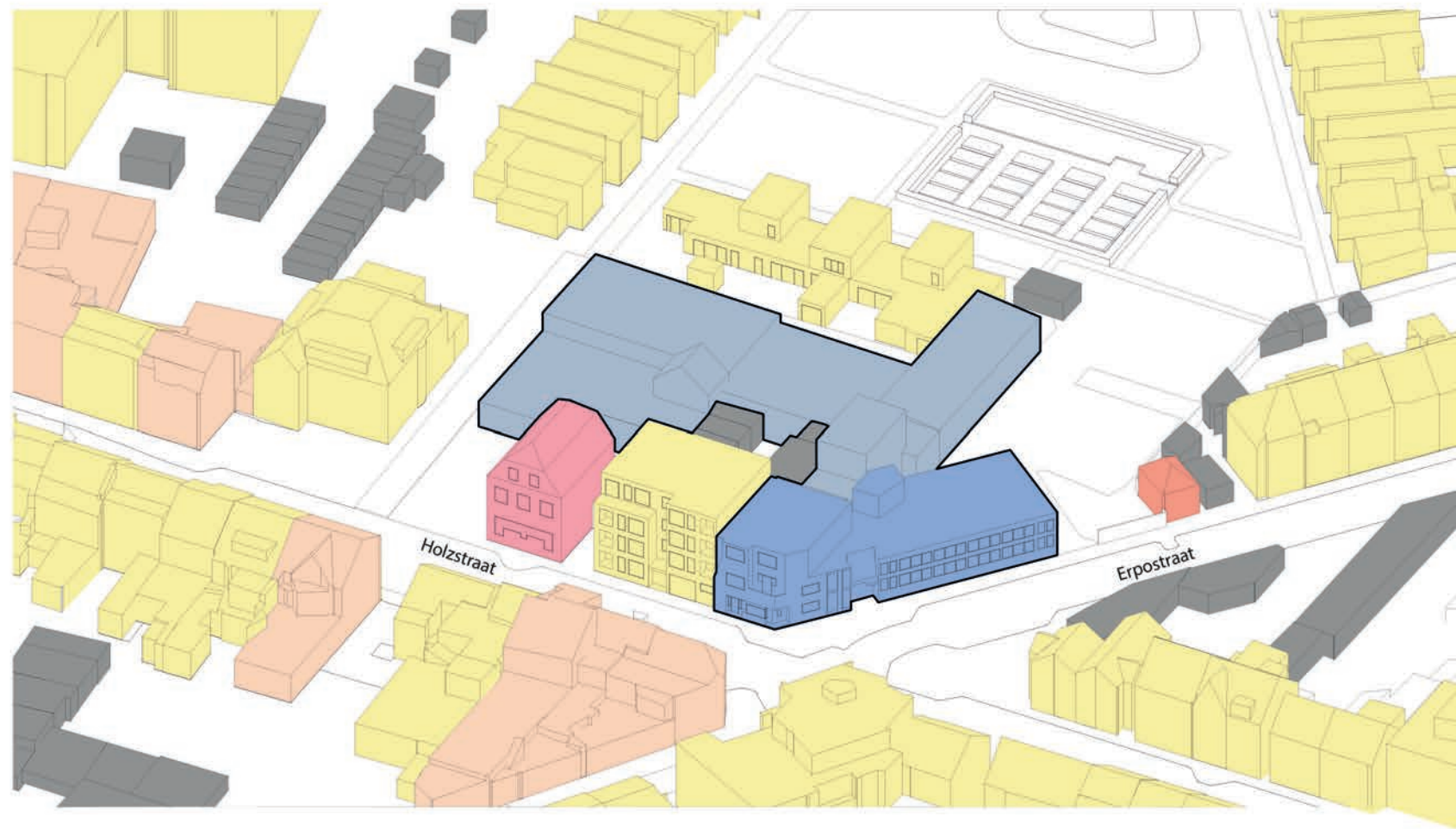
- 1 bouwlaag
- 2 bouwlagen
- 3 bouwlagen
- 4 bouwlagen
- 5 bouwlagen

2.7 FUNCTIES

Het plangebied bestaat uit een aantal kantoren, waaronder de kantoorgebouwen van HEEMWonen en een advocatenbureau. Tussen deze kantoorpanden bevindt zich een woongebouw met bijbehorende garages. Deze garages zijn via een onderdoorgang vanaf de Holzstraat te bereiken.

De omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt met de functies wonen. Aan de Holzstraat is er een combinatie te vinden van winkels en wonen op de verdiepingen. Verder staat op de hoek van Erpostraat nummer 3 een transformatorhuisje dat is opgetrokken uit karakteristiek metselwerk.

Vanuit de programmatische analyse liggen er kansen om met de nieuwbouwontwikkeling aan te sluiten op de korrelgrootte van de omliggende bebouwingsstructuur. Tevens zal door middel van het beoogde woningbouwprogramma aansluiting gezocht worden op de meest voorkomende functie rondom de planlocatie, namelijk wonen.



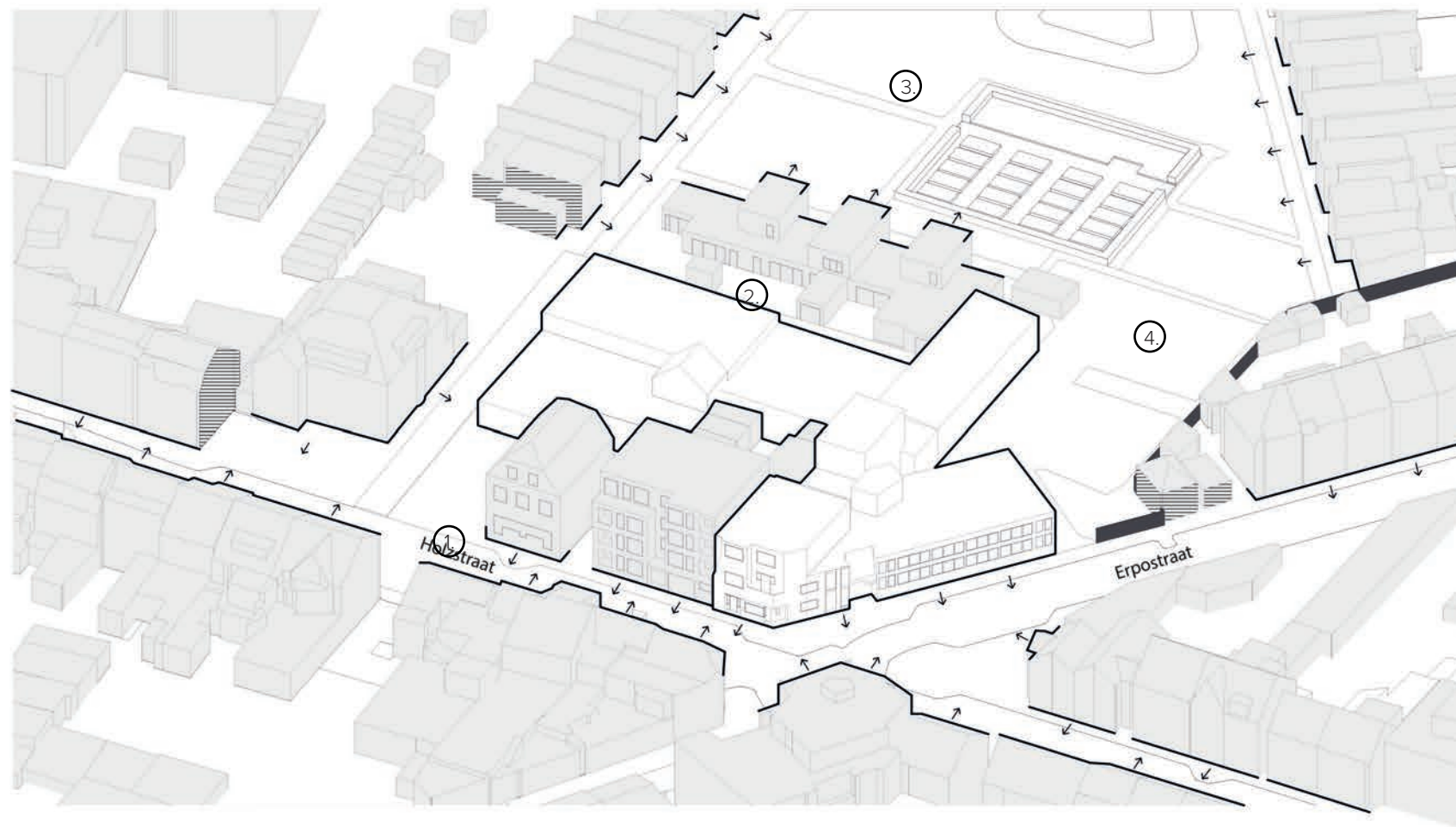
Functies Erpostraat 1 - Holzstraat 19A, Kerkrade

- kantoren / dagbesteding
- programma divers
- wonen
- kantoor
- trafo huisje
- garages / bergingen

2.8 ORIËNTATIE

Wat betreft de oriëntatie is er een tweedeling: enerzijds is er een duidelijke wandvorming richting de Holzstraat en Erpostraat te herkennen. Anderzijds is er aan de noordzijde een duidelijke oriëntatie richting de kloostertuin (de voorzijden van de patio's zijn allen gericht op het Ursulinenpark).

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrenst met een gemetselde perceelafscherming.



Oriëntatie Erpostraat 1 - Holzstraat 19A, Kerkrade



1. Holzstraat



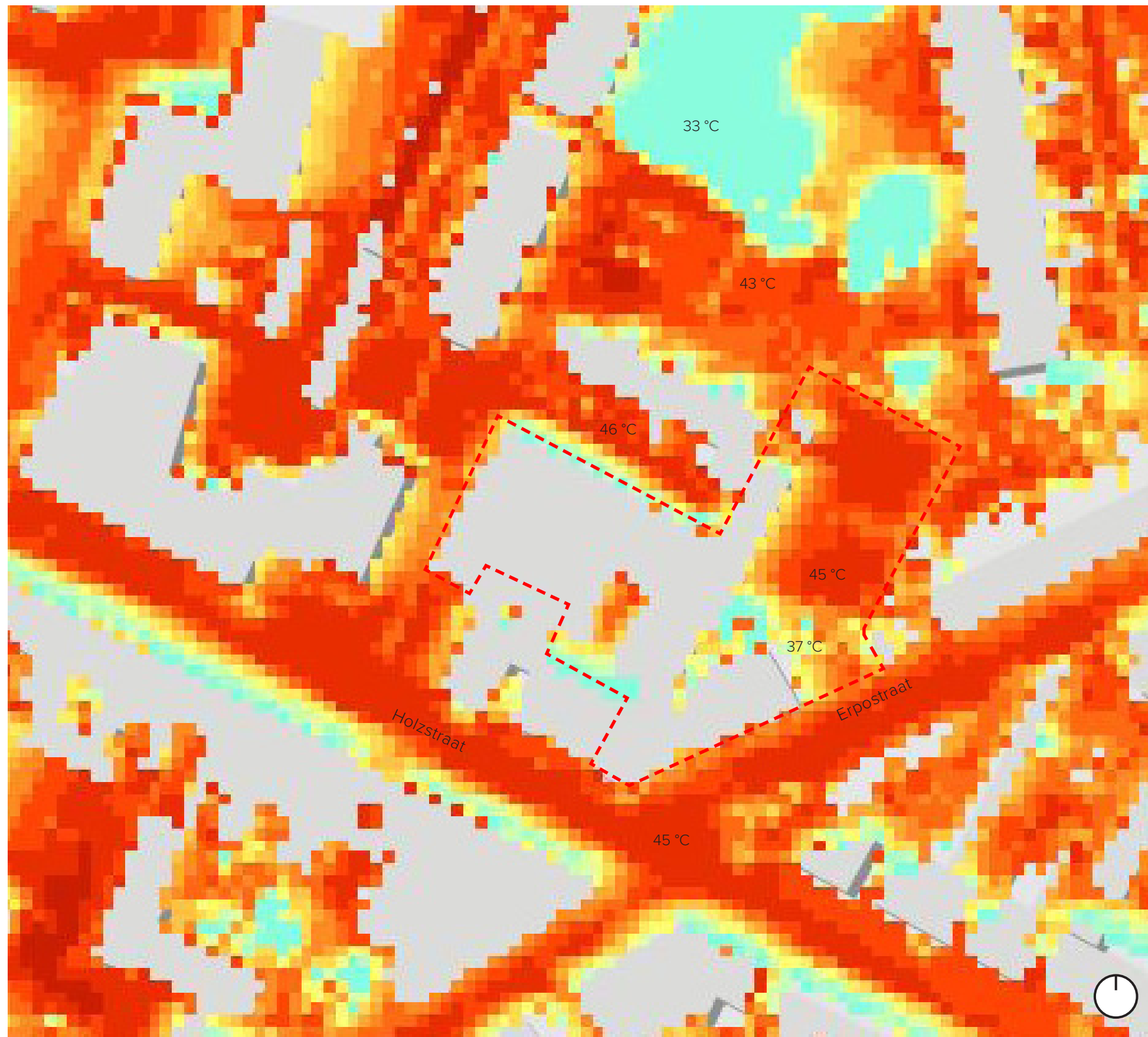
2. Steeg tussen Holzstraat en de patio's



3. Kloostertuin/Ursulinenpark



4. Parkeerplaats eigen terrein, incl. wand

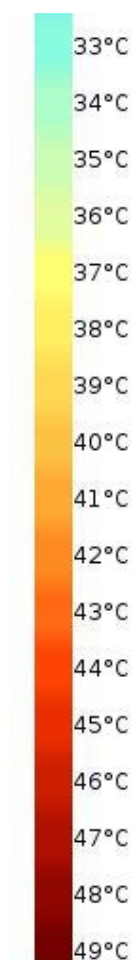


Indicatie omgevingstemperaturen Erpostraat 1 - Holzstraat 19A, Kerkrade

2.9 HITTESTRESSKAART

Wegen zoals de Holzstraat en de Erpostraat zijn volledig verhard met veel aangrenzende bebouwing en weinig tot geen bomen in het straatbeeld. Deze combinatie zorgt voor een forse toename van de gevoelstemperatuur in de openbare ruimte. Groen en minder verharding dragen namelijk bij aan de vermindering van hittestress; iets dat tevens van positieve invloed is op de mentale en fysieke gezondheid van de omgeving. Hiertoe is besloten om verharding en veel stenig materiaal in het plangebied te beperken waar mogelijk.

In tegenstelling met de kloostertuin/het Ursulinenpark, waarin groen en veel boomgroepen zijn toegepast, is de planlocatie erg verhit. De toepassing van meer groen binnen het plangebied kan een verschil maken van ca. 13 graden.



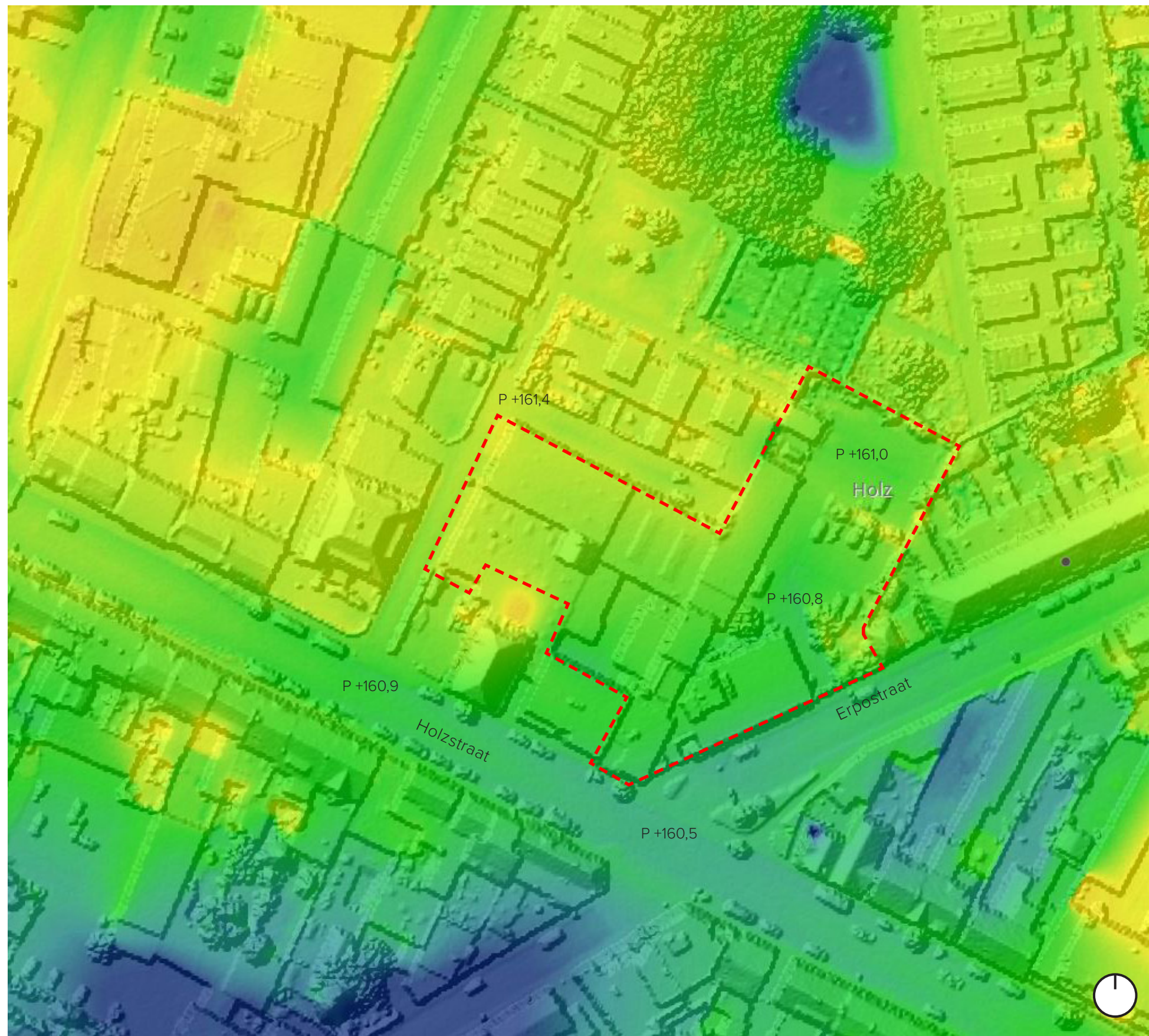
Bron: www.nationalehittestresskaart.nl



2.10 GELUID OMGEVING

In nevenstaande kaart is het optredend geluid vanaf de wegen de Holzstraat en de Erpostraat weergegeven. Zichtbaar is dat de geluidsbelasting op het plangebied grotendeels lager is dan 50 dB. Slechts het zuidelijke deel van de planlocatie is onderhevig aan een geluidsbelasting tot maximaal 60 dB. Alleen voor de toekomstige woningen die onderhevig zullen zijn aan een geluidsbelasting tussen 55-60 dB dienen in de gevel maatregelen getroffen te worden. Het zal hierbij slechts gaan om de enkele woningen die gelegen zijn op de kruising Holzstraat-Erpostraat.

	≤ 45 dB	(zeer goed)
	46-50 dB	(goed)
	51 - 55 dB	(redelijk)
	56 - 60 dB	(matig)
	61 - 65 dB	(tamelijk slecht)
	66 - 70 dB	(slecht)



Hoogtekaart Erpostraat 1 - Holzstraat 19A, Kerkrade

2.11 HOOGTEKAART

Het plangebied kent geen grote hoogteverschillen. Het hoogteverloop is van noord naar zuid georiënteerd: het plangebied is bij de kloostertuin hoger en loopt circa 0,5 tot 1 meter omlaag richting de Holzstraat en Erpostraat.



Milieurisico: bodemverontreiniging Erpostraat 1 - Holzstraat 19A, Kerkrade

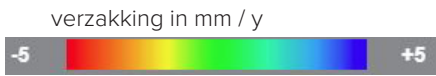
2.12 RISICO'S

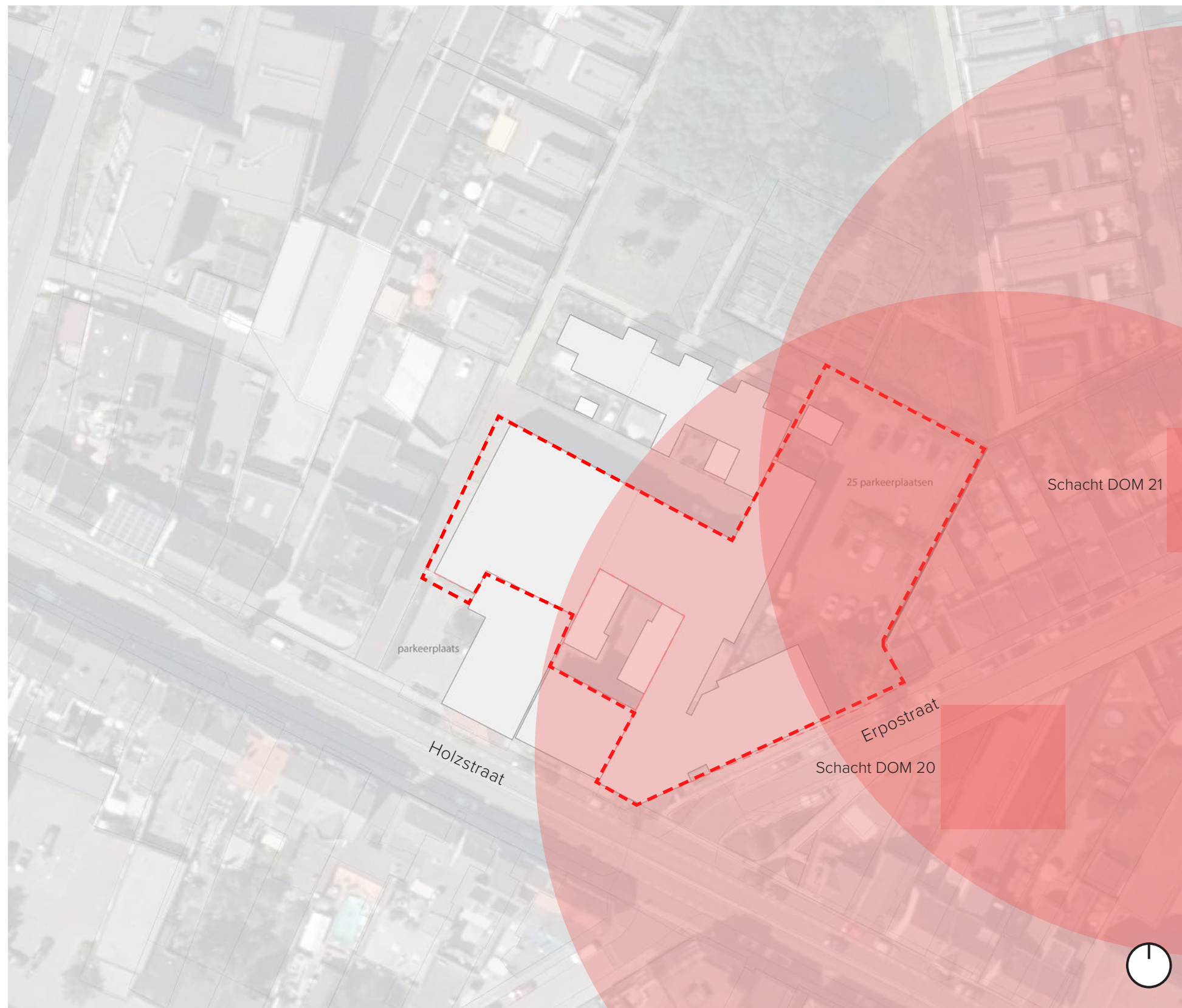
Bodem:

Voor het plangebied Erpostraat 1 - Holzstraat 19A is nooit een milieutechnisch bodemonderzoek uitgevoerd. Echter een bodemonderzoek voor het Ursulinenpark toont aan dat er een lichte bodemverontreiniging is aangetroffen.

Een ander aandachtspunt zijn eventuele ondergrondse brandstoftanks die in het plangebied aanwezig kunnen zijn door het voormalige bouwbedrijf / de timmerwerkplaats die voorheen op deze locatie was gehuisvest. Historisch onderzoek zal dit moeten uitsluiten.

Daarnaast ligt de planlocatie ook binnen een gebied met historisch ondiepe winningen, categorie EK2. Dit betekent dat het in een gebied ligt waar de belangrijkste tektonische breuken liggen ontstaan door mijnbouwactiviteit. Hier wordt relevante differentiële bodembeweging verwacht, waardoor wordt aanbevolen om maaiveldveranderingen te meten. In de kaart hiernaast staan analyses op basis van satellietgegevens, waaruit kan concluderen dat de bodem licht stijgt wat gepaard gaat met bodembewegingen.





Risico: Indicatie mijnschachten Erpostraat 1 - Holzstraat 19A, Kerkrade

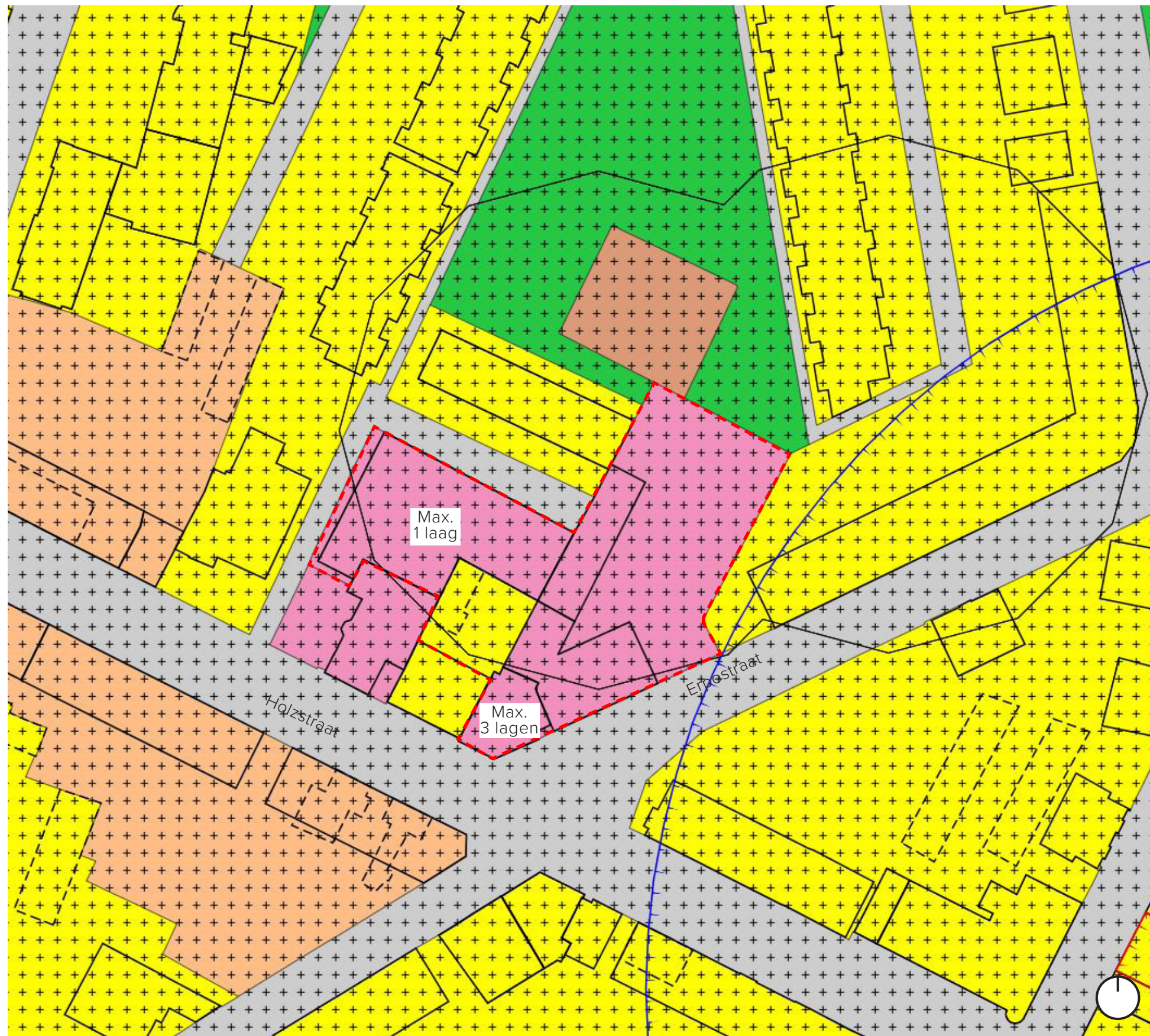
2.13 RISICO'S

Mijnbouw:

De planlocatie ligt binnen de veiligheidscirkels van twee historische mijnschachten: het ligt geheel binnen Schacht DOM 20 en deels binnen Schacht DOM 21. De definitieve schachtlocaties zijn nog niet gevonden en zullen in de toekomst door gemeente Kerkrade nader onderzocht worden. Afhankelijk hiervan worden de veiligheidscirkels en potentiële risico's bepaald. Vanuit het onderzoek betreft het advies dat er geen nieuwbouw of maatregelen binnen de nu aangegeven veiligheidscirkels zijn toegestaan zolang de schachten niet zijn gesaneerd of zijn gevonden ('Na-ijlende effecten van voormalige steenkoolwinning', 2016).

Ondanks bovenstaand uitgangspunt heeft minister Kamp uitgesproken dat "wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen" niet geblokkeerd mogen worden door mogelijke na-ijlende effecten. Op de locatie Erpostraat knellen deze twee punten. Hiertoe is maatwerk gevraagd. Binnen het maatwerk dient echter de gewenste ontwikkeling afgezet te worden tegen het mogelijke restrisico dat kan voortkomen uit beide schachten plus de ondiepe winning. Die elementen dienen in een redelijkerwijs verantwoordbare combinatie met elkaar gebracht te worden waarbij een overblijvend restrisico weliswaar niet uitgesloten kan worden maar door gemeente en een ontwikkelende partij geaccepteerd wordt.

- mogelijke locatie historische mijnschacht
- veiligheidscirkels



Vigerend bestemmingsplan locatie Erpostraat 1 - Holzstraat 19A, Kerkrade

2.14 BESTEMMINGSPLAN

- De huidige bebouwing heeft als functiebestemming 'dienstverlening';
- Het bouwvlak kadert de huidige bebouwing;
- In verband met de archeologische waarde dient er een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden;
- Bebouwing aan de Erpostraat: max. toegestane hoogte 3 bouwlagen;
- Bebouwing Holzstraat (woonstraat): max. toegestane hoogte 1 bouwlaag.

	Bouwvlak
	Wonen
	Dienstverlening
	Gemengd
	Groen
	Maatschappelijk - begraafplaats
	Verkeer
	Waarde - Archeologie 2

2.15 WELSTAND

Doordat de Holzstraat een historische route betreft, wordt deze bebouwing gewaardeerd met een PLUS niveau van welstand. Ook de Erpostraat valt onder het PLUS niveau, en maakt dat de architectonische waarde van de wijk hoog is. Verder is het trafohuis aan de Erpostraat aangemerkt als een beeldbepalend pand.

Het woongebied rondom de Holzstraat is te typeren als vooroorlogse woonwijk. De stedenbouwkundige opzet van de wijk is een afgeleide van vroegere zandwegen en routes. De woningen zijn ruim opgezet. De blok- en staafvormige bouwmassa's zijn 2 tot 3 lagen hoog met een kap met wisselende verdiepingshoogten. De kapvormen zijn zeer divers. Het materiaal gebruik is zeer traditioneel met baksteen, stucwerk, houten kozijnen en keramische dakpannen. De gevels hebben een verticale geleiding. Het kleurgebruik is zeer divers en er is veel aandacht voor detaillering.

Vanuit de welstandsnota gelden voor de planlocatie de volgende regels:

Situering van het bouwwerk

- Aansluiten bij de aanwezige rooilijn in gebied;
- Toegepaste zijdelingse afstand respecteren bij bouwblokken en woningen onderling;
- De aanwezige oriëntatie handhaven;

Hoofdvormen van het bouwwerk

- Bouwmassa aansluiten op de aanwezige bebouwing;
- Bouwhoogte afhankelijk van maat en schaal van de omliggende bebouwing;

- Bouwhoogte afhankelijk van de functie van het gebouw;
- Diverse kapvormen mogelijk (meest voorkomend: zadeldaken en geknikte schilddaken met steil over de gevel doorlopende dakvlakken);

Gevelaanzichten van het bouwwerk

- Aansluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit van de omliggende bebouwing;
- PLUS niveau: verticale gevelgeleding handhaven;
- PLUS niveau: hoge plasticiteit.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

- Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande if halfvrijstaande gebouwen;
- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel;
- Betonschuttingen met textuur zijn niet toegestaan.



Trafohuisje Erpostraat: beeldbepalend element/pand

2.16 RANDVOORWAARDEN



Verharding plangebied beperken.



Klimaatadaptief en duurzaam ontwerpen centraal

Voorkantsituaties ten gunste van sociale controle

Autoluw plangebied: alleen bestemmingsverkeer en auto te gast; gescheiden verkeers-
circulatiestromen stimuleren

Alzijdig woonblok dat de woonstraat activeert en levendiger maakt. Deze woonstraat doortrekken met een langzame verkeersroute (wandel / fiets): auto-te-gast-straat

Parkeren uit het zicht



Aansluiten op de wandvorming langs de Holzstraat en Erpostraat



Nieuwe, groene entree naar het kloosterpark en aansluiten op de bestaande wandelroutes van het kloosterpark

De bestaande hofstructuur aan het kloosterpark afmaken d.m.v. wandvorming

Gemetselde muur behouden als erfafscheiding

Bijdragen aan het verbeteren van de biodiversiteit en verminderen van hittestress, doormiddel van het toevoegen van meer groen. Het uitgangspunt is om de groenstructuur van het kloosterpark door te trekken tot aan de Erpostraat.

Autovrij plangebied: Stimuleren verblijfs- en ontmoetingsplekken binnen het plangebied.



CB5

ONTWERPPRINCIPE 1

Natuur bij huis heeft exponentiële meerwaarde



ONTWERPPRINCIPE 2

Sturen op groen beeld, verhard enkel waar nodig



2.17 DE GROENE GENERATIE

CB5 ziet een omslag in het denken over woongebieden die verder gaat dan alleen ‘klimaatadaptief ontwerpen’. Het gaat veel breder over het realiseren van woonkwaliteit en het op kleine schaal aanpakken van andere problemen (klimaat, CO2/fijnstof, mobiliteit, biodiversiteit, gezonde leefomgeving) waar de maatschappij mee te maken heeft.

Als bureau heeft CB5 de ontwerpfilosofie van ‘De Groene Generatie’ gedefinieerd volgens vier ontwerpprincipes:

- 1 Natuur bij huis heeft exponentiële meerwaarde:
Streven naar substantiële hoeveelheid groen in alle straten. Het groen wordt landschappelijk aangelegd met ruimte voor flora & fauna, biodiversiteit en inheemse soorten.
- 2 Sturen op groen beeld, verhard enkel waar nodig:
De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd met behoud van functionaliteit rondom bereikbaarheid en parkeren. Het straatbeeld wordt minder gericht op de auto en meer op verblijfskwaliteit.
- 3 Stimuleer mensen naar buiten te gaan:
De buitenruimte biedt ruimte om buurtbewoners te ontmoeten en met elkaar activiteiten te ondernemen. Jong en oud moet gestimuleerd worden om naar buiten te gaan, dus een inclusieve openbare ruimte die voor iedereen te gebruiken is.
- 4 Maak zichtbaar en bewust:
Door de maatregelen rond klimaat, energie, biodiversiteit zichtbaar te maken, worden bewoners zich bewust van hun leefomgeving. Doel is om bewoners bewust te maken en te stimuleren om deze lijn op eigen perceel en in gedrag door te zetten.

ONTWERPPRINCIPE 3

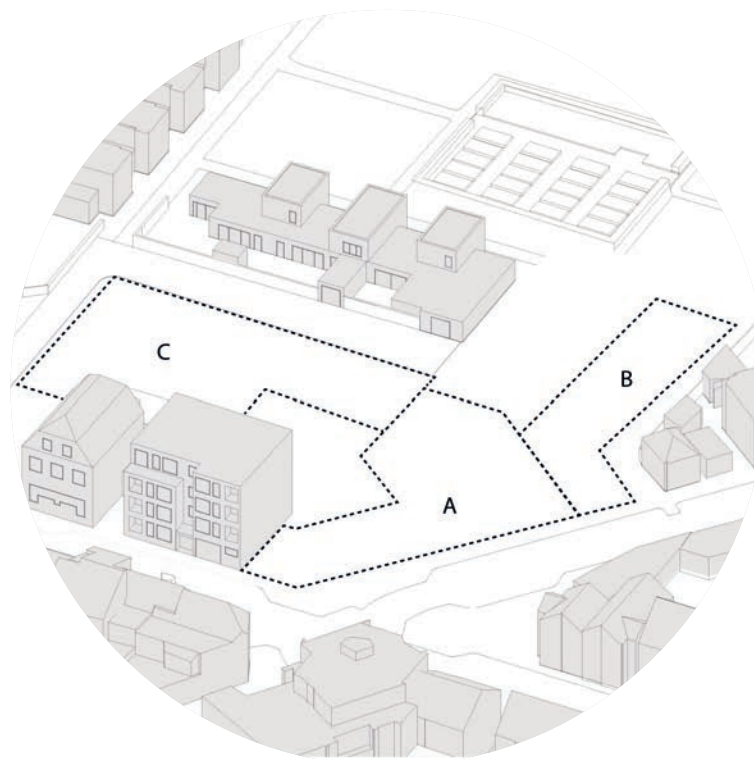
Stimuleer mensen naar buiten te gaan



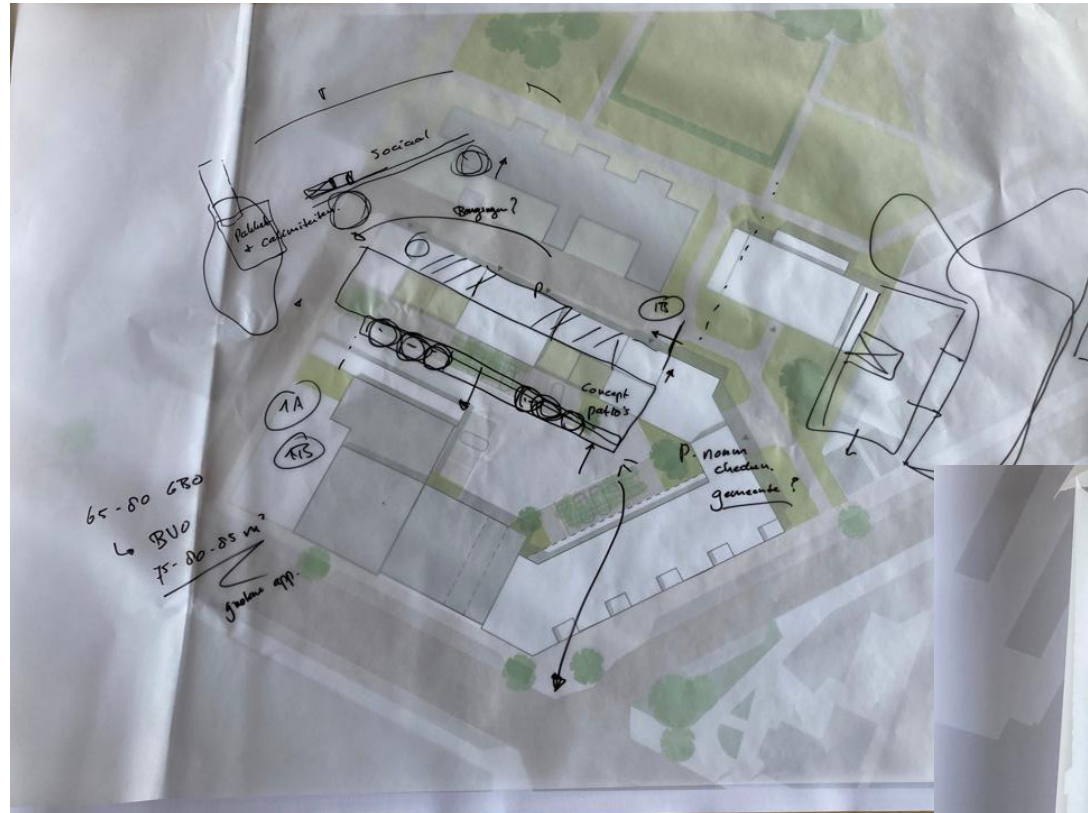
ONTWERPPRINCIPE 4

Maak zichtbaar en bewust



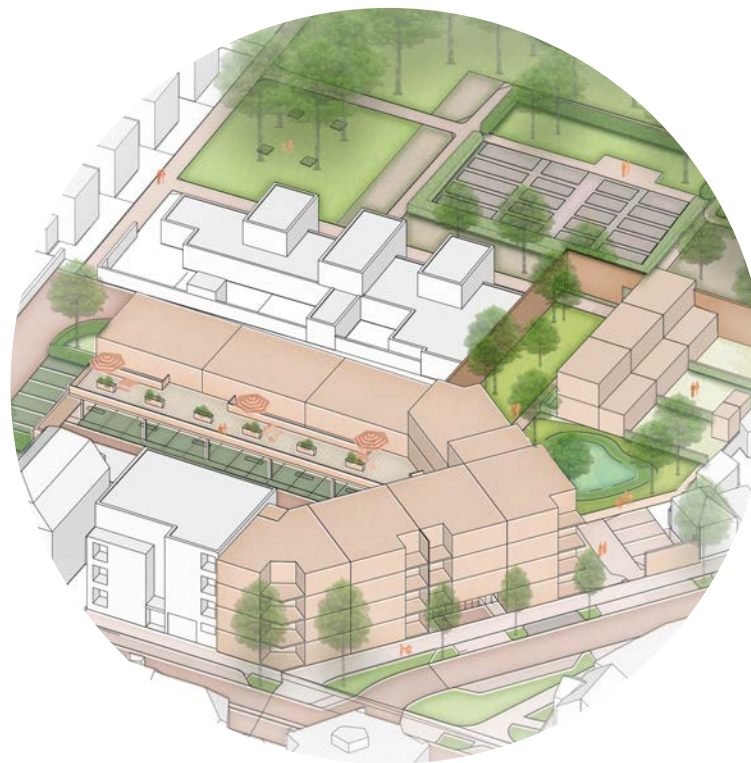


3 . C O N C E P T



3.2 PUZZELSTUKKEN

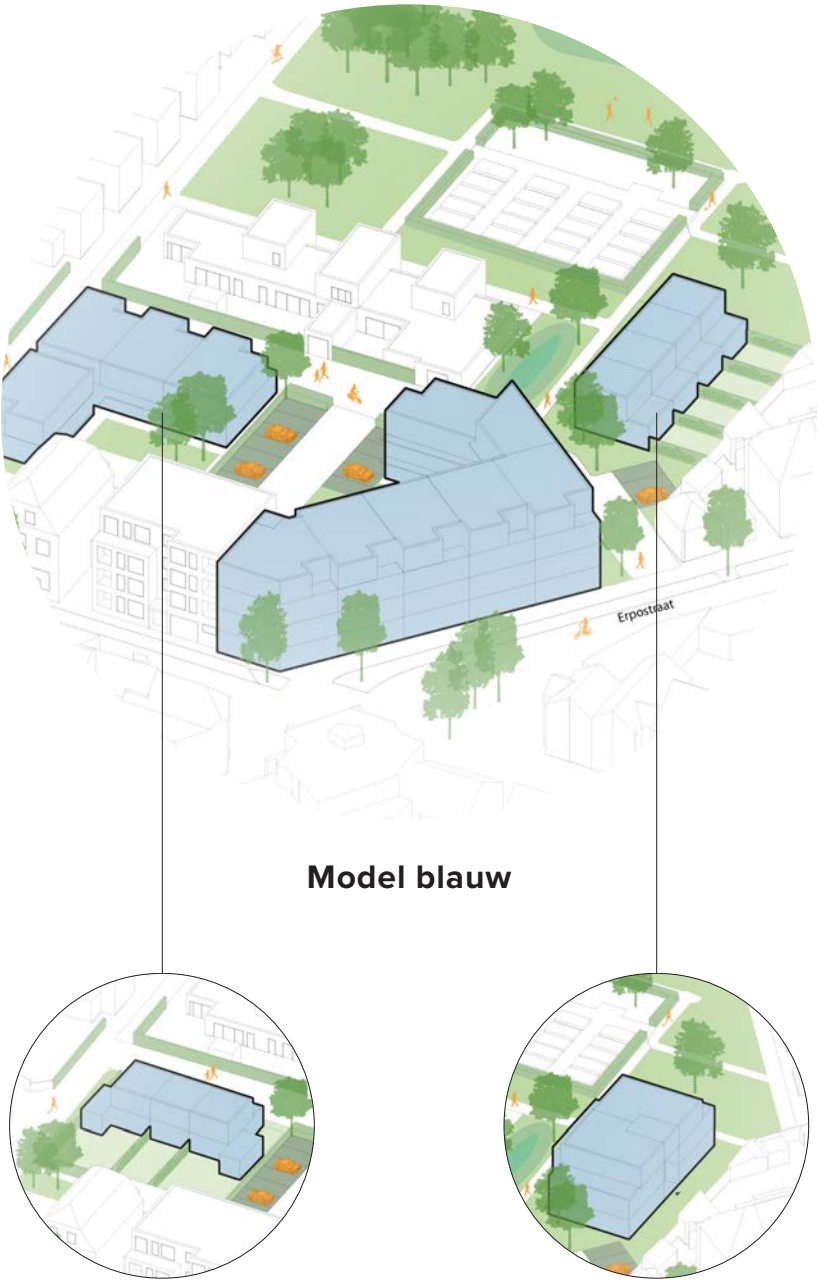




4. SYNTHESMODEL

4.1 PARTICIPATIE OMGEVING

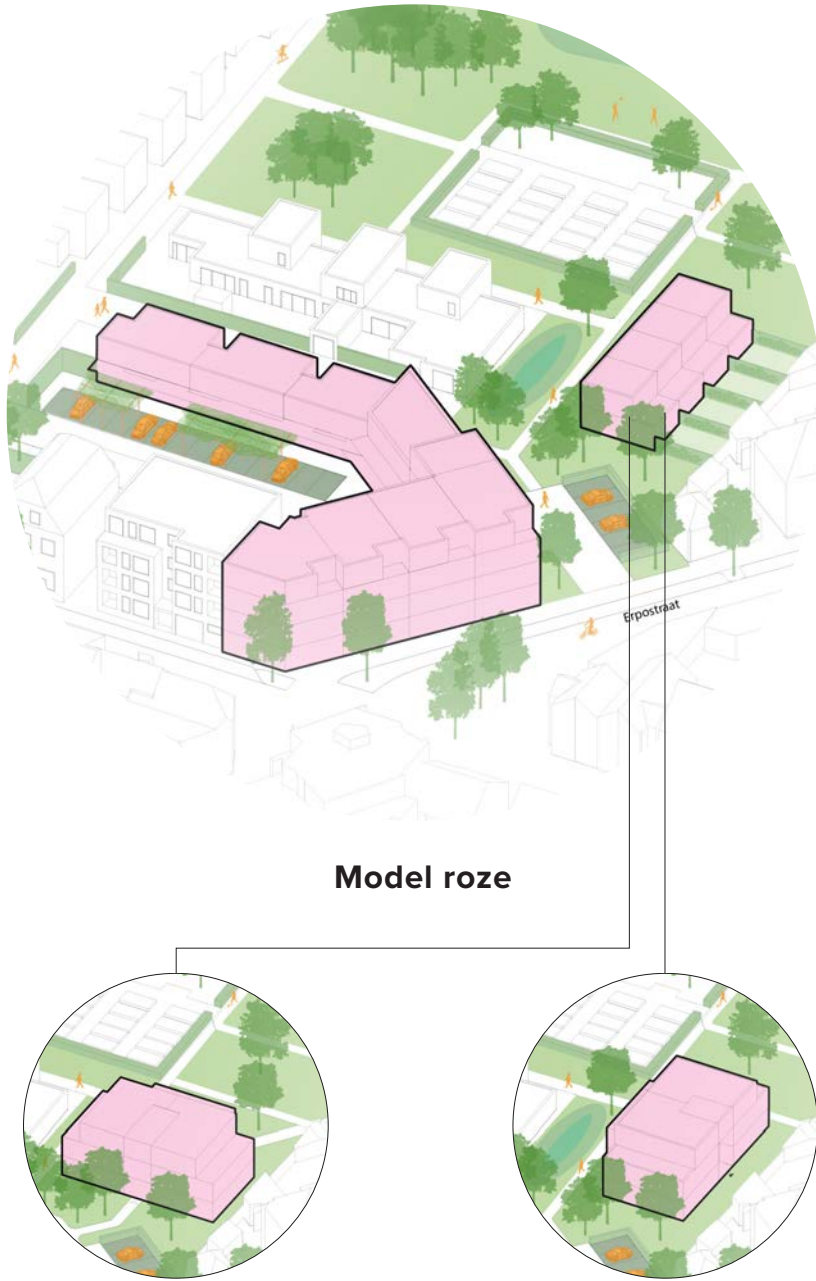
Op 02 november 2022 heeft er op locatie Erpostraat een participatiemiddag plaatsgevonden. Tijdens dit participatiemoment hebben omwonenden en andere belanghebbenden hun reactie gegeven op drie modellen uit de modellenstudie waarvoor vanuit HEEMwonen, gemeente Kerkrade en CB5 ruimtelijk gezien de voorkeur was uitgesproken. Hierbij ging het om de volgende modellen:



Model blauw



Model geel



Model roze



MODEL ROZE ALS BASIS

4.2 INPUT PARTICIPATIE

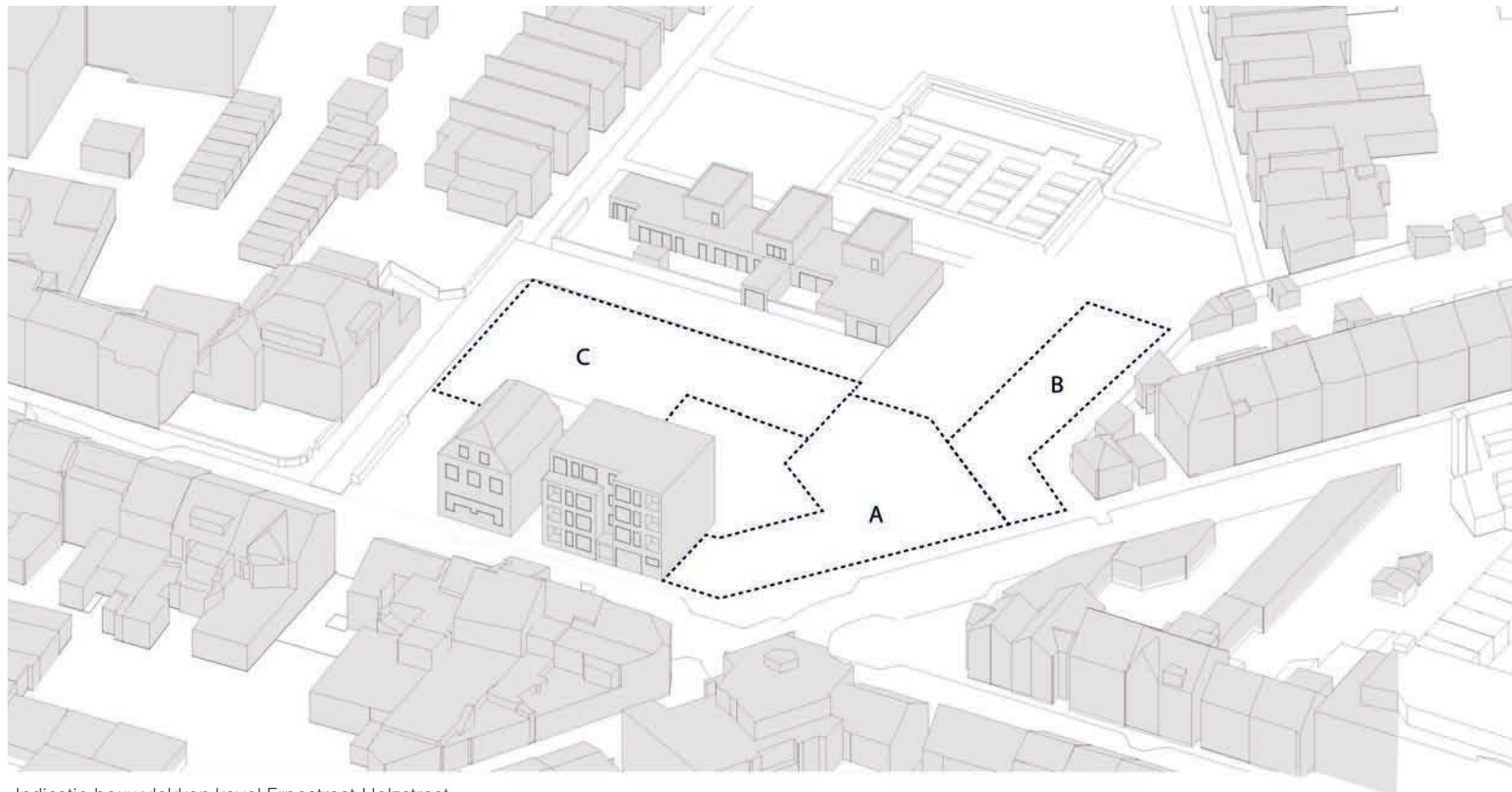
Vanuit de participatiemiddag is het roze model als voorkeursmodel naar voren gekomen. Dit model vormt dan ook de basis voor de nadere uitwerking het synthesemodel. Daarnaast worden vanuit de input van de omwonenden en andere belanghebbenden de volgende uitgangspunten meegenomen:

- De voorkeur gaat uit naar grondgebonden woningen in bouwvlak B;
- Voor de bebouwing in bouwvlak A en bouwvlak C dient te worden uitgegaan van appartementen/gestapelde woningbouw;
- De bebouwing in bouwblok B is maximaal 2 lagen (met kap);
- De bebouwing ter zijde van de patio-woningen is maximaal 2 lagen;
- Een maximale bouwhoogte van 4 lagen is toegestaan voor het gebouwdeel aan de Holzstraat;
- Een afbouw van het bouwblok aan de Holzstraat van 4 lagen naar 3 lagen en vervolgens naar 2 lagen is wenselijk;
- De buitenruimtes van het gebouwdeel ter zijde van de patio-woningen worden aan de zuidzijde opgelost; dit i.v.m. privacy;
- Er dient met zorg gekeken te worden naar de afzoming van het Ursulinenpark: het park als individueel groen hof;
- De opening naar het park dient smaller gemaakt te worden;
- De gemetselde wand richting het Ursulinenpark wordt gesloopt;
- De oriëntatie van bouwblok B mag gedraaid worden ten gunste van de afzoming van het Ursulinenpark;
- De architectonische verschijningsvorm van de ontwikkeling dient aan te sluiten op de architectuur van de patio-woningen rondom het Ursulinenpark. Hierbij is metselwerk het uitgangspunt;
- Parkeren dient uit het zicht, aan de achterzijde te worden opgelost;
- Er dient met zorg gekeken te worden of de aanrijdroute naar het parkeerterrein ook via de Erpostraat kan plaatsvinden (dit ook op advies van gemeente Kerkrade);
- Het parkeerterrein aan de achterzijde dient afsluitbaar te zijn;
- De wens is om de doodlopende ontsluitingsweg naar de bestaande patio-woningen te behouden;
- Doelgroep: een mix van sociale en midden huur;
- Aan de Holzstraat (westzijde) dient het bouwblok te worden afgezoomd middels een gemetselde wand/gebouwdeel (wens gemeente Kerkrade).

4.3 INPUT HEEMWONEN, PMC'S

Begin december 2022 heeft HEEMwonen haar definitieve doelgroepenbeleid opgesteld. Vanuit dit doelgroepenbeleid - waarin tevens de zorg van de participanten over de beoogde doelgroep (niet alleen sociale huurklasse) is meegenomen - zijn de volgende product-markt-combinaties (PMC's) voor de bouwvlakken binnen het plangebied bepaald:

- Bouwvlak A
Combinatie van PMC's, afhankelijk van geschiktheid ligging in complex:
 - PMC 3D, Meergezinswoning geliberaliseerd. Appartement, gestapelde woning, éénlaags. Oppervlakte: 95 m² (GBO). Overige: 3 slaapkamers, BAT-score 4
 - PMC 3C, Meergezinswoning sociaal. Appartement, gestapelde woning, éénlaags. Oppervlakte: 85 m² (GBO). Overige: 3 slaapkamers, BAT-score 4
- Bouwvlak B
 - PMC 2B, Grondgebonden eengezinswoning geliberaliseerd, levensloopbestendig. Bouwhoogte: 2 laags plat of 2 laags + kap. Oppervlakte: 110 m² (GBO). Overige: 3 slaapkamers, BAT-score 4
- Bouwvlak C
 - PMC 3D, Meergezinswoning geliberaliseerd. Appartement, gestapelde woning, éénlaags. Oppervlakte: 95 m² (GBO). Overige: 3 slaapkamers, BAT-score 4



Indicatie bouwvlakken kavel Erpostraat-Holzstraat



Plankaart synthesesmodel, begane grond

4.4 PLANKAART BEGANE GROND

In het synthesesmodel wordt uitgegaan van het maken van verschillende plekken in of direct aangrenzend aan de planlocatie als leidend concept. Door de afzoming van het bestaande bouwblok aan de Holzstraat worden er twee plekken gevormd. Enerzijds het afgesloten binnengebied waar het parkeren voor de nieuwe bewoners wordt opgelost. Anderzijds wordt ten noordoosten van het appartementencomplex - aangrenzend aan de entree van het appartementengebouw - een collectief groen plein gevormd waar kansen bestaan om ontmoeting en saamhorigheid te stimuleren. Het groene plein wordt enerzijds gevormd door de zijtuinen van de grondgebonden woningen die grenzen aan het Ursulinenpark. Anderzijds wordt het nieuwe groene hof ook omzoomd door een gemetselde wand. Deze wand - die tussen de nieuwe appartementen en de grondgebonden patiowoningen aan de Holzstraat bestaat is - vormt een omkadering van de planontwikkeling, en daardoor ook een afbakening richting het Ursulinenpark ten noorden van de planontwikkeling. Om zij- en achterkantsituaties te voorkomen, dient de haag aan de zijkant van de grondgebonden woningen laag te blijven (een maximale hoogte van 1,20 meter is toegestaan).

De grondgebonden woningen aan het Ursulinenpark samen met de nieuwe gemetselde wand zorgen ook voor een duidelijke afscheiding van het park ten opzichte van de nieuwe planontwikkeling. De nieuw toegevoegde gemetselde wand zorgt voor de afzoming van het Ursulinenpark en maakt dat het park haar intrinsieke waarde behoudt. Hiernaast beantwoordt de gemetselde wand ook aan de wens van de stakeholders: namelijk om een duidelijke afscheiding tussen de planontwikkeling en het park te behouden. De oriëntatie van de grondgebonden woningen zelf stimuleren een groene verbinding tussen het Ursulinenpark en de nieuwe planontwikkeling.



Plankaart synthesemodel, begane grond

Ten opzichte van de bestaande patiowoningen aangrenzend aan de planlocatie is er bewust rekening gehouden met de positie van de toekomstige nieuwbouwwoningen. De rooilijn van de achterkanten van de grondgebonden patiowoningen liggen namelijk op één lijn met de zijgevel van de meest zuidelijk gelegen grondgebonden nieuwbouw woning. De afzoming van de voortuinen van de drie grondgebonden nieuwbouwwoningen aan de noordzijde van het plangebied doen in vormtaal mee met de omgeving: ze zijn ontworpen als gemetselde muurtjes van 1,20 meter hoog. Op deze manier schikken de grondgebonden woningen zich naar de ruimtelijke vormgeving van de woningen die rondom het Ursulinenpark gelegen zijn, waardoor er een totale entiteit ontstaat.

Aangrenzend aan de doodlopende straat worden slechts 4 appartementen gepositioneerd, verdeeld over twee bouwlagen. Op de begane grond worden tevens de bergingen en de fietsenstalling collectief in het appartementengebouw ingepast; hiermee worden het aantal burens ten opzichte van de bestaande bewoners beperkt.



Referentie Kerkrade: gemetselde muurtjes pationwoningen Holzstraat



Plankaart synthesemodel, dakaanzicht

4.5 PLANKAART DAKAANZICHT

De buitenruimtes van de grondgebonden woningen worden op de zuidoostzijde gepositioneerd. De buitenruimtes van de appartementen worden gevormd door de toepassing van balkons of de toepassing van een collectief dakterras (ten zuiden van de woningen aangrenzend aan de bestaande patiowoningen).

Ter stimulering van de sociale controle - het ogen op de wijk principe - worden de hoekappartementen bewust uitgevoerd met een overhoekse buitenruimte/balkon. Tevens dient de erfafscheiding rondom de zij- en achtertuinen van de grondgebonden woningen gesteld te worden op een maximale hoogte van 1,20 meter (als haag of als gemetselde muur). Aan de voorzijde is een gemetseld muurtje van 1,20 meter hoog. Aan de zijgevel van de noordelijk gelegen woning wordt een uitzondering gemaakt middels een gemetselde wand van circa 5 meter hoog die aansluit op de bestaande gemetselde wand ter hoogte van de bestaande patiowoningen aan de Holzstraat.



Referentiebeeld dakterrassen boven parkeerplaatsen



Plankaart synthesesmodel, dakaanzicht

4.6 PLANKAART DAKAANZICHT INCL. AFMETINGEN

Zoals op nevenstaande kaart zichtbaar is, zijn de nieuwe grondgebonden woningen op een afstand van 8,2 meter van de nevengelegen patiowoningen gelegen. Tot aan de woningen die aan zowel de Erpostraat als het park liggen, betreft de afstand tot de nieuwe grondgebonden woningen circa 16,9 meter. Tussen de grondgebonden woningen en de nieuwe appartementen betreft de afstand circa 14,9 meter van hoek tot gevel.

Als plotmaat is voor de grondgebonden woningen uitgegaan van een maat van 20 x 7,1 meter. De woningen hebben een maatvoering van 8,5 x 7,1 meter.

**Nota bene: indien gewenst om bij de levensloopbestendige woningen een voortuin te realiseren, kunnen de woningen 1,5 meter vanaf de rooilijnen worden opgeschoven in oostelijke richting.*



Facetkaart programma, begane grond

4.7 PROGRAMMA

De door HEEMwonen beoogde product-markt-combinaties (PMC's) zijn op de kavel aan de Erpostraat-Holzstraat ingepast. Bouwblok A bestaat hierbij uit een combinatie tussen de typen meergezinswoningen geliberaliseerd (appartement 95 m² GBO) en meergezinswoningen sociaal (appartement 85 m² GBO). In bouwvlak B worden grondgebonden eengezinswoningen, geliberaliseerd/ levensloopbestendig, toegepast. De oppervlakte van elk van deze drie woningen is 90 m² GBO. Elke woning is tevens voorzien van een buitenberging van 5 m². Voor bouwvlak C wordt uitsluitend het type meergezinswoning, geliberaliseerd, appartementen met een oppervlakte van 95 m² GBO toegepast. Bergingen worden in het appartementencomplex collectief opgelost; gelegen op de begane grond ter zijde van de bestaande patiowoningen.

In onderstaande ruimtestaat zijn het aantal woningen uitgezet tegen het type en de oppervlakte. In totaal kunnen er 25 wooneenheden gerealiseerd worden op de plankavel.

	Type woning	Oppervlakte m ² GBO	Oppervlakte m ² BVO
1	Grondgebonden levensloopbestendig	90 m ²	100 m ²
2	Grondgebonden levensloopbestendig	90 m ²	100 m ²
3	Grondgebonden levensloopbestendig	90 m ²	100 m ²
4	Appartement, geliberaliseerd	95 m ²	106 m ²
5	Appartement, geliberaliseerd	95 m ²	112 m ²
6	Appartement, sociaal	85 m ²	94 m ²
7	Appartement, sociaal	85 m ²	94 m ²
8	Appartement, geliberaliseerd	95 m ²	102 m ²
9	Appartement, geliberaliseerd	95 m ²	113 m ²
10	Appartement, geliberaliseerd	95 m ²	111 m ²
11	Appartement, geliberaliseerd	95 m ²	111 m ²
12	Appartement, geliberaliseerd	95 m ²	112 m ²
13	Appartement, sociaal	85 m ²	94 m ²
14	Appartement, sociaal	85 m ²	94 m ²
15	Appartement, sociaal	85 m ²	94 m ²
16	Appartement, geliberaliseerd	95 m ²	102 m ²
17	Appartement, geliberaliseerd	95 m ²	112 m ²
18	Appartement, sociaal	85 m ²	94 m ²
19	Appartement, sociaal	85 m ²	94 m ²
20	Appartement, sociaal	85 m ²	94 m ²
21	Appartement, geliberaliseerd	95 m ²	102 m ²
22	Appartement, sociaal	85 m ²	94 m ²
23	Appartement, sociaal	85 m ²	94 m ²
24	Appartement, sociaal	85 m ²	94 m ²
25	Appartement, geliberaliseerd	95 m ²	102 m ²



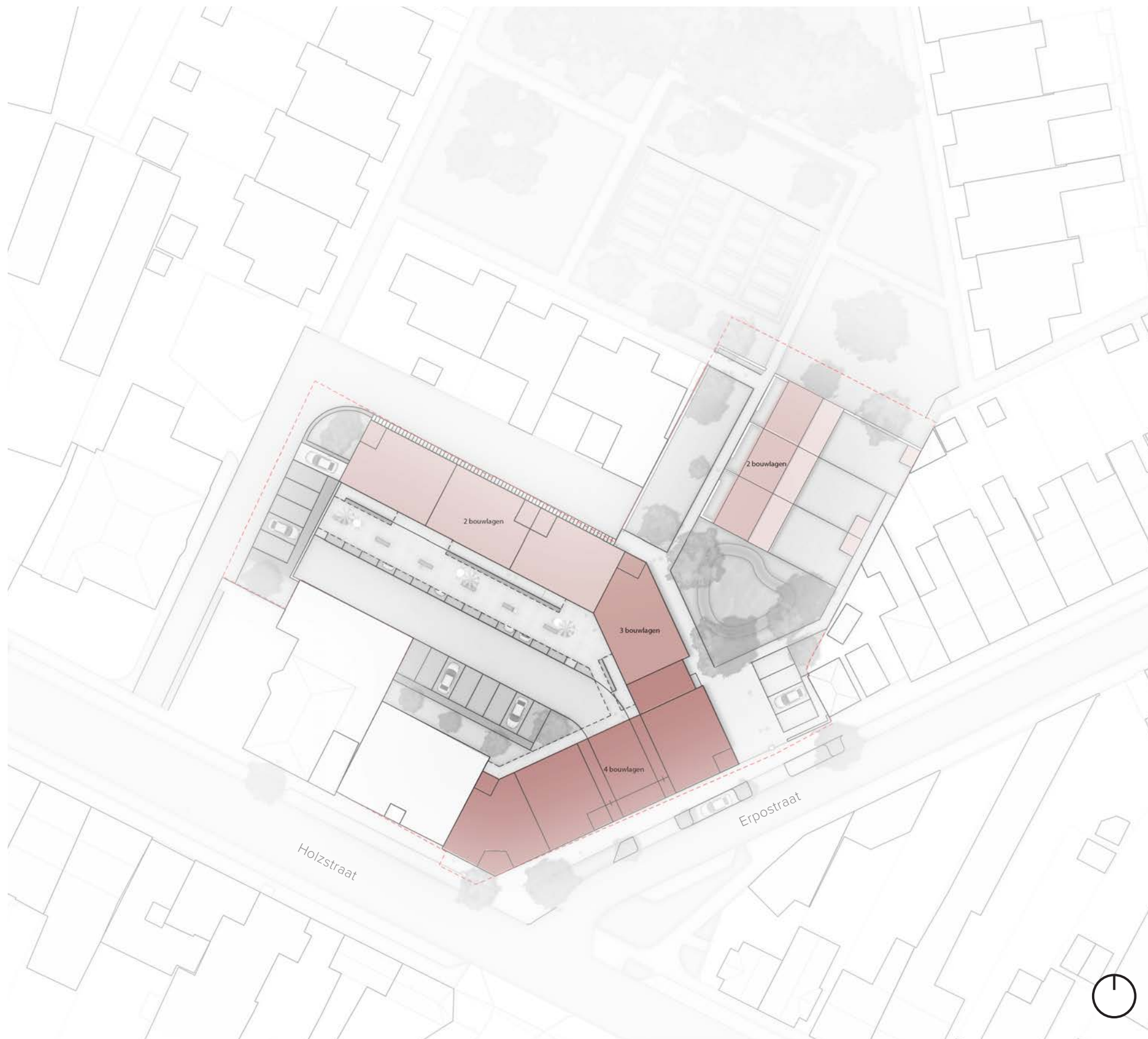
Facetkaart programma, eerste verdieping



Facetkaart programma, tweede verdieping



Facetkaart programma, derde verdieping



Facetkaart bouwhoogtes

4.8 BOUWHOOGETES

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is ervoor gekozen om de bouwhoogte in het plangebied van de Holzstraat naar het Ursulinenpark af te bouwen. Het gebouwdeel dat op de kruising tussen de Holzstraat en de Erpostraat ligt, zal worden opgetrokken uit vier bouwlagen. Het deel aangrenzend aan het nieuwe groene hof bouwt in hoogte af naar drie lagen. Vervolgens wordt de hoogte van het blok verder afgebouwd naar twee bouwlagen ter zijde van de bestaande patiowoningen. Door de toepassing van een collectieve entree en de ontsluiting middels een galerij-ontsluiting is er in totaliteit maar één lift in de planontwikkeling benodigd.

De grondgebonden levensloopbestendige woningen aan het Ursulinenpark worden opgetrokken uit twee bouwlagen, met platte kap en een setback.



Facetkaart entrees, begane grond

4.9 FACETKAART ENTREES

Het appartementencomplex aan de Holzstraat wordt ontsloten via één centrale entree die grenst aan het nieuwe groene hof. Middels een terugspringende gevel wordt de entree extra benadrukt.

De individuele voordeuren van de appartementen worden middels een gallerijontsluiting bereikt. Op nevenstaande kaarten worden de entrees van zowel de appartementen als de bergingen/ruimte voor afval en/of de fietsenstalling getoond. Tevens worden de entrees van de grondgebonden levensloopbestendige woningen aan het Ursulinenpark weergegeven.



Facetkaart entrees, eerste verdieping



Facetkaart parkeren en ontsluiting

4.10 FACETKAART PARKEREN EN ONTSLUITING

Om te komen tot een kloppende parkeerbalans wordt het parkeren in de planontwikkeling op de volgende manieren opgelost:

- Als haaksparkerkoffer gelegen in het afgesloten binnenterrein van het blok aan de Holzstraat (22 parkeerplaatsen, afsluitbaar door middel van een poort/hekwerk)
- Als haaksparkerkoffer gelegen aan de Holzstraat (5 parkeerplaatsen);
- Als oprit gelegen aan de Holzstraat (1 parkeerplaats);
- Als haaksparkerkoffer gelegen aan het pleintje aan de Erpostraat (4 parkeerplaatsen, toegekend aan de bewoners van de grondgebonden levensloopbestendige woningen);
- Als onderdeel van de bestaande langsparkerkoffer aan de Erpostraat en Holzstraat (8 parkeerplaatsen). Nota bene: door de toevoeging van extra inritten aan de Erpostraat vervallen tevens 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Om dit te compenseren, dienen er in totaal dus 10 parkeerplaatsen in de openbare ruimte te worden opgelost/gecompenseerd.

Indien gewenst kunnen in het plan twee parkeerplaatsen ingericht worden voor deelmobiliteit. In de totale parkeerbalans resulteert dit er in dat er niet 10 maar 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gecompenseerd moeten worden, inclusief de parkeerplaatsen die vervallen door de nieuwe inritten aan de Erpostraat. In de tabel op de volgende pagina wordt de parkeerbalans nader uiteengezet.

Verder wordt het parkeren grotendeels natuurinclusief ingepast; dit door toepassing van halfverharding (grasbetontegels), de toepassing van de overstek / het dakterras over een groot deel van de parkeerplaatsen op het binnenterrein, en door de positie van bomen waardoor schaduw over de parkeervakken wordt geprojecteerd.

4.11 AANTALLEN EN PARKEREN

Om te komen tot een kloppende parkeerbalans worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De parkeernormen van de gemeente Kerkrade (1,7 en 2,2 pp/ woning conform het “Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) Kerkrade, revisie 02-definitief 2017”) worden als leidende normering gebruikt;
- Stedelijkheidsklasse 4, ‘weinig stedelijk’;
- Categorie ‘rest bebouwde kom’;
- Aandeel bezoekers 0,3 pp/woning;
- Totaal 25 woningen, waarvan 22 appartementen en 3 levensloopbestendige rijwoningen;

- De totale parkeerbehoefte van de woningen op piekmomenten: 38 parkeerplaatsen, aangetoond vanuit het ‘Parkeer- en Verkeersonderzoek Erpostraat 1, Kerkrade (Definitief)’ (Antea Group, 2023);
- 22 haaksparkeervakken, op het afgesloten achterterrein;
- 5 haaksparkeervakken in het openbaar gebied aan de Holzstraat;
- 1 haaksparkeervak, als eigen oprit aan de Holzstraat;
- 4 haaksparkeervakken in het openbaar gebied, aan het pleintje;
- Compensatie van 10 parkeerplaatsen in het openbaar gebied, inclusief de compensatie van 2 parkeerplaatsen vanwege de nieuwe in- en uitritten aan de Erpostraat.

Nota bene: Indien deelmobiliteit wordt toegepast dienen er niet 10 maar 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gecompenseerd te worden.

Typologie	Segment	Aantal woningen	P-norm	parkeer- behoefte	parkeerplaats	P eigen terrein (CROW)	aantal P eigen terrein	parkeren openbare ruimte
Appartementen goedkoop / middel	Huur	22	1,7	37,4	parkeerkoffer 1:1	0,0	0,0	37,4
Rijwoningen, tussen	Huur	1	2,2	2,2	parkeerkoffer 1:1	0,0	0,0	2,2
Rijwoningen, hoek	Huur	2	2,2	4,4	parkeerkoffer 1:1	0,0	0,0	4,4
totaal		25		44,0			0,0	44
							Parkeerbehoefte	44,0
							Parkeerbehoefte op piekmomenten	38,0
Parkeren, haaks afgesloten achterterrein								22
Parkeren, eigen oprit Holzstraat								1
Parkeren, haaks openbaar gebied Holzstraat								5
Parkeren, haaks openbaar gebied pleintje								4
Verlies parkeerplaatsen ivm nieuwe uitritten Erpostraat								-2
Parkeren openbaar gebied (Erpostraat, 8 pp noodzakelijk)								8
							Parkeerbalans	0,0

Conform onderzoek Antea Group, 2023



Facetkaart groen + water

4.12 FACETKAART GROEN EN WATER

Op dit moment is de planlocatie erg verhard. Alle bestaande opstallen en de parkeerplaats ter zijde van de Erpostraat zijn opgetrokken uit verharde materialen. Toekomstig zet de planontwikkeling in op vergroening. Ter zijde van de entree van het nieuwe appartementencomplex zal een groen, collectief plein gevormd worden. Op dit plein is ruimte voor een wadi; dit ten gunste van de waterbergingsopgave. Daarnaast heeft de toepassing van groen en water in de planlocatie ook een natuurlijk effect op de gevoelstemperatuur in de directe omgeving.

Verder worden er in het plangebied een aantal bomen aangeplant. Deze bomen worden op slimme plekken geplaatst, zodat er vooral op de verharde/half-verharde delen schaduw komt te vallen. De schaduwwerking heeft hierbij een positief effect op de vermindering van hittestress in het plangebied.

Planeconomische gegevens plangebied	m2	m2	%
Uitgeefbaar totaal	1.262	1.262	38,3%
Uitgeefbaar appartementen	804		22,9%
Uitgeefbaar rijwoningen, tussen	153		4,4%
Uitgeefbaar rijwoningen, hoek	305		8,7%
Verharding totaal	1.264	1.264	38,3%
Rijbaan	406		11,6%
Troittoir	533		15,2%
Parkeren (half-open verharding)	325		9,3%
Groen totaal	770	770	23,3%
Groen	626		17,8%
Wadi	17		0,5%
Wadi talud	24		0,7%
Struik en haag	103		2,9%
Bestaande opstallen	211		6,4%
Totaal	3.507		

Plangebied	3.510	Afwijking	-0,09%
Plangebied zonder bestaande opstallen	3.299		

Watercheck			
verhardingspercentage	meenemen in wateropgave	waterberging bij piekbui	waterberging wadi
100%	804	64	
55%	84	7	
55%	168	13	
100%	406	32	
100%	533	43	
50%	163	13	
0%	-		
0%	-	14	
0%	-	5	
0%	-		
0%	-		
Totaal		173	19
		TOTAAL met infiltratie kratten	

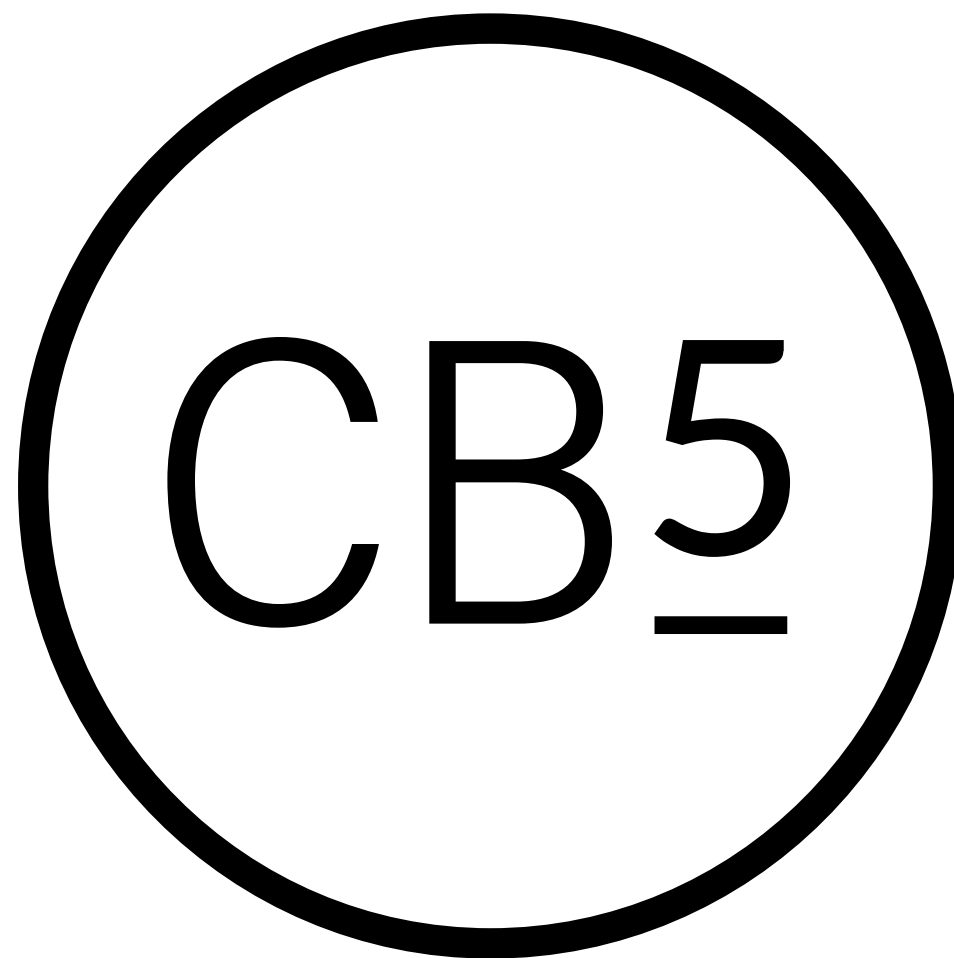
Water			
- piekbui van 80 mm in 2 uur			
- waterberging door open hemelwateropvang			
- waterbeging door middel van een wadi			
- wadi: diepte 0,80 m, waterschijf, 0,60 m			
- normale wadi-diepte			
- verharding in plangebied beperken			

	diepte (m)	fictieve waterschijf	
bodemdiepte	0,8	wadi bodem	0,800
waterschijf berging	0,6	wadi talud	0,225
maatgevende bui	0,08		

-154	waterbalans
-76	waterbalans

Conclusie	173 m³ water dient in het plan te worden geborgen
	19 m³ water wordt in het plangebied geborgen d.m.v. wadi's, dit is de maximale ruimte voor open waterberging
	Dit betekent dat er 154 m³ te min aanwezig is in het plangebied om de waterbalans d.m.v. open waterberging op te lossen indien het beoogd verdichtingsaantal gehandhaafd blijft





Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl