

Behoord bij besluit van de
gemeenteraad van Kerkrade
d.d. 23-04-2003, no. 03Rb035
Mij bekend,
de griffier,

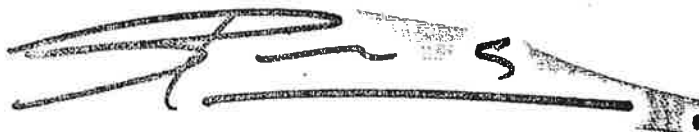
ongen

TOELICHTING

Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van
Limburg van 2.12.03, R12
nr. 2000/5203



Mij bekend,
De secretaris



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Functie en doelstelling van het bestemmingsplan	7
1.3	Leeswijzer	8
2	INVENTARISATIE EN GEBIEDSANALYSE	9
2.1	Ligging en planbegrenzing	9
2.2	Vigerende plannen	11
2.3	De marktpositie van winkelgebied Akerstraat/Carboonstraat	11
2.4	Ruimtelijk-economische structuur	13
2.5	Functionele aspecten	14
2.5.1	Functionele kwaliteit	14
2.5.2	Wonen	16
2.5.3	Verkeer en parkeren	16
2.6	Beschermde en beeldbepalende panden	16
2.7	Cultuurhistorische en archeologische waarden	17
3	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	18
3.1	Algemeen	18
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	ONDERZOEK	21
4.1	Milieuhygiënische aspecten	21
4.1.1	Wegverkeerslawaaï	21
4.1.2	Laad- en loslawaaï	21
4.1.3	Bodem	21
4.1.4	Milieu-invloed bedrijvigheid	24
4.1.5	Zonering nutsvoorzieningen en leidingen	24
5	PLANBESCHRIJVING	25
5.1	Uitgangspunten en randvoorwaarden	25
5.2	Het stedenbouwkundig plan	28
5.2.1	Algemeen	28
5.2.2	Ruimtelijk concept en hoofdstructuur	28
5.2.3	Voorzieningenstructuur	29
5.2.4	Ontsluitingstructuur	30
5.2.5	Parkeren	32
5.2.6	Laden en lossen	33
5.2.7	Groen	33
5.2.8	Wonen	33
5.3	Beeldkwaliteit	33
5.3.1	Doelstelling van het beeldkwaliteitplan	33
5.3.2	Status en functie beeldkwaliteitplan	34
5.3.3	Opzet beeldkwaliteitplan	34
5.4	Duurzaam bouwen	35
5.5	Veiligheid	36
5.5.1	Sociale veiligheid	36
5.5.2	Verkeersveiligheid	36
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38

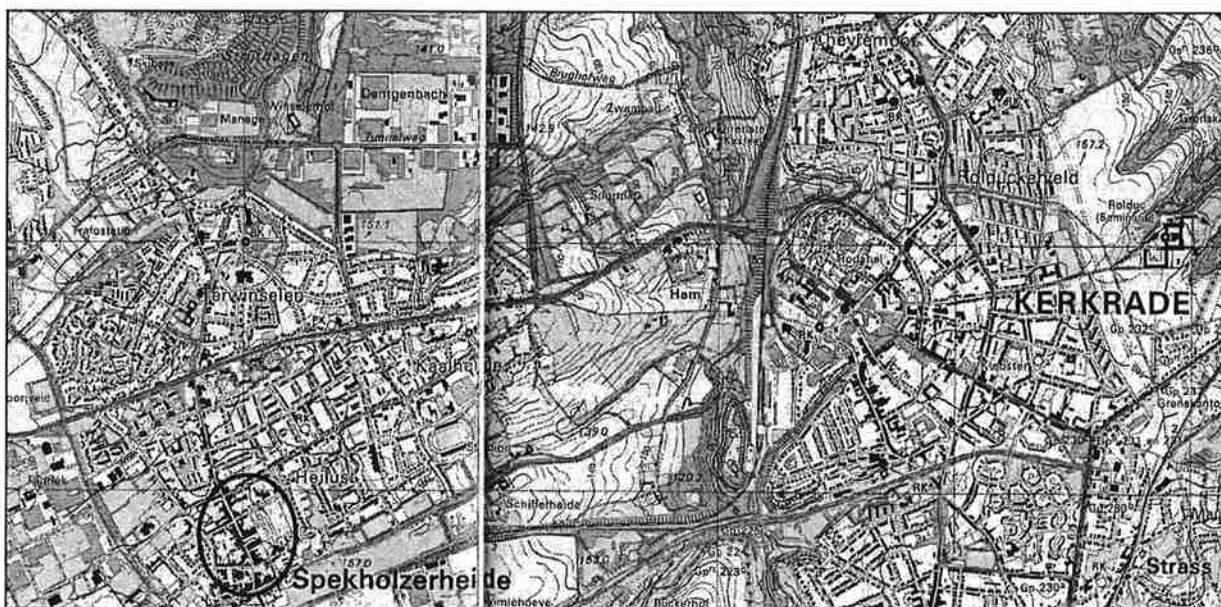
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
7.1	Besluitvormingsproces tot heden	39
8	JURIDISCHE OPZET	40
8.1	Planstukken.....	40
8.2	Planvorm en plansystematiek.....	40
8.3	Toelichting op de plankaart.....	40
8.4	Toelichting op de voorschriften	40
9	INSPRAAK EN OVERLEG.....	43
9.1	Inleiding	43
9.2	Vormgevingsfase	43
9.3	Vaststellingsfase	43
9.4	Resultaat inspraak.....	44
9.5	PCGP advies en overig overleg ex artikel 10 Bro	44
10	PROCEDURE	49

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit op 27 december 2000 voor het kerndeel van het centrumgebied Spekholzerheide, heeft de gemeenteraad van Kerkrade het startsein gegeven voor de stedenbouwkundige (her)ontwikkeling van het winkelgebied Akerstraat-Carboonstraat in de wijk Spekholzerheide te Kerkrade-West. Gezien de benodigde tijd voor de planvorming is door de gemeenteraad opnieuw een voorbereidingsbesluit genomen die in werking is getreden op 27 december 2001.

De aanleiding van de grootscheepse plannen ligt in oorsprong bij reeds jarenlang voortdurende afname van de attractiviteit van het gebied. In het rapport “Kerkrade, structuurverbetering winkelapparaat Akerstraat e.o.” (Instituut voor Midden en Kleinbedrijf (IMK), 1995) wordt geconstateerd dat bestaande knelpunten als leegstand, onduidelijk en wisselend kwaliteitsniveau van de winkels en geen attractieve inrichting, duidelijke signalen zijn voor een ruimtelijke en economische veroudering van het winkelgebied.



Afbeelding 1: Overzichtskaart

Binnen het huidige winkelcentrum Akerstraat-Carboonstraat is sprake van een zwakke functionele samenhang tussen de verschillende gebiedsdelen. De verkeers- en parkeerstructuur vertoont de nodige gebreken en de inrichting en aankleding van het gebied is zwak en gedateerd. Dit alles leidt enerzijds tot een sterk onderscheid tussen de Carboonstraat en de Akerstraat en anderzijds tot het gevaar dat bij een voortduring van deze situatie een steeds verdergaande afbrokkeling van de voorzieningen in de Akerstraat zal optreden. Kortom: het centrumgebied Akerstraat-Carboonstraat mist in haar huidige situatie een kloppend hart.

Gelet op bovengenoemde ontwikkelingen is het van groot belang dat er actie ondernomen wordt om deze neerwaartse spiraal een halt toe te roepen. Dit kan alleen middels de uitvoering van een forse herstructureringsoperatie.

Op initiatief van de Hestia groep, Bouwontwikkeling Jongen en 3W Vastgoed, welke samen "Herontwikkeling kern Spekholzerheide BV i.o." vormen, zijn in samenwerking met de gemeente Kerkrade reeds enkele jaren verschillende ruimtelijke plannen voor dit gebied gemaakt. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat er eind 2000 een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp op tafel lag, dat door alle partijen gedragen werd en financieel haalbaar blijkt. Begin 2001 is dit plan verder uitgewerkt en geoptimaliseerd, wat heeft geresulteerd in een definitief stedenbouwkundig schetsontwerp inclusief beeldkwaliteitplan.

Voordat het plan daadwerkelijk ontwikkeld kan worden dient het stedenbouwkundig ontwerp vertaald te worden in een bestemmingsplan met toelichting en planvoorschriften. Doelstelling van het plan is een planologisch-juridische regeling te scheppen, waarbij de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden worden aangewezen. De bestemmingen dienen een goede basis te vormen voor de huidige planvereisten. Het plan zal in het vervolg worden aangeduid met: bestemmingsplan "Akerstraat/Carboonstraat".

1.2 Functie en doelstelling van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vormt bij uitstek het instrument voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening.

In het bestemmingsplan wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente vertaald. Het vormt daarmee een beleidsstuk waarin alle bij het gebruik van de grond betrokken belangen worden gecoördineerd ten behoeve van een zo doelmatig mogelijke indeling en een verantwoord gebruik van grond en opstallen. Het gaat dus om het actief coördineren van belangen ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling, dat wil zeggen dat een bestemmingsplan een beleidsinstrument is ter sturing van een dynamisch proces. In dit opzicht onderscheidt het bestemmingsplan zich nadrukkelijk van een leefmilieuverordening, die slechts gericht is op het weren van ongewenste ontwikkelingen.

Beleid vormt de drager en toetssteen voor een goede ruimtelijke ordening. In eerste instantie moet er duidelijk zijn welk beleid er voor het nieuwe plangebied gevoerd wordt. Op basis van een inventarisatie van de aanwezige functies en bebouwing, de analyse van knelpunten en het bepalen van de mogelijkheden voor de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkeling kunnen uitspraken worden gedaan over het plangebied. De beleidsuitgangspunten dienen niet te worden beperkt tot de bestaande situatie en de korte termijn, maar dienen tevens inzicht te geven op de middellange of zelfs de lange termijn. De beleidsuitgangspunten kunnen dan ook betrekking hebben op concrete situaties, mogelijkheden en wensen voor de toekomst.

Het voorliggend bestemmingsplan is erop gericht een basis te bieden voor het realiseren van een duidelijk, herkenbaar, attractief en kwalitatief hoogwaardig woon-, winkel- en werkgebied. Doelstelling van het plan "Akerstraat/Carboonstraat" is om gedurende de planperiode van 10 jaar te beschikken over een actueel en effectief beleidsinstrument en een goede planologische en juridische regeling te scheppen, waarin:

- ruimte geboden wordt voor de gewenste ruimtelijke- en functionele ontwikkeling van het toekomstig woon- en winkelgebied;
- het toekomstig gebruik van gronden en bebouwing zo goed mogelijk positief wordt bestemd;
- een juridisch systeem wordt gekozen, dat past in deze tijd;
- passende zorg wordt gegeven aan de milieucomponenten;
- handhaving van de doelstellingen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op enkele algemene aspecten van het plangebied. Dit betreft de ligging, de planbegrenzing en de geldende plannen. Daarnaast wordt het plangebied en het direct aangrenzende gebied inventariserend beschreven en geanalyseerd, zowel ruimtelijk-functioneel als ook wat betreft de milieu hygiënische aspecten. Ter volledigheid zal er aandacht besteed worden aan archeologie en beschermde en beeldbepalende elementen.

Hoofdstuk 3 is gewijd aan een analyse van de diverse planologische beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau, voor zover deze van toepassing zijn op voorliggend bestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 wordt in het kader van het bestemmingsplan verrichte onderzoek behandeld. Voor zover gebruik is gemaakt van deze onderzoeksrapporten, die als afzonderlijke bijlagen deel uit maken van dit bestemmingsplan, is er in het kader van de voorliggende toelichting voor gekozen alleen de kernpunten te beschrijven. Voor een meer gedetailleerde beschrijving en verdere achtergrondinformatie wordt verwezen naar de betreffende onderzoeksrapporten.

Het plan wordt beschreven in hoofdstuk 5. Ingegaan wordt ondermeer op de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de planontwikkeling, de ruimtelijke hoofdstructuur, beeldkwaliteit, duurzaam bouwen en sociale veiligheid.

Hoofdstuk 6 vervolgens geeft inzage in de financiële haalbaarheid van het plan.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en het in het kader daarvan toegepaste besluitvormingsproces.

Hoofdstuk 8 geeft inzicht in de juridische opzet van het bestemmingsplan. Aan de orde komen onder meer de plansystematiek en de opgenomen bestemmingen.

In hoofdstuk 9 zijn de resultaten van het vooroverleg verwerkt. Dit betreft zowel de resultaten van de inspraak als van de advisering door de Provinciale Commissie voor Gemeentelijke Plannen (PCGP) en de daarbij betrokken instanties.

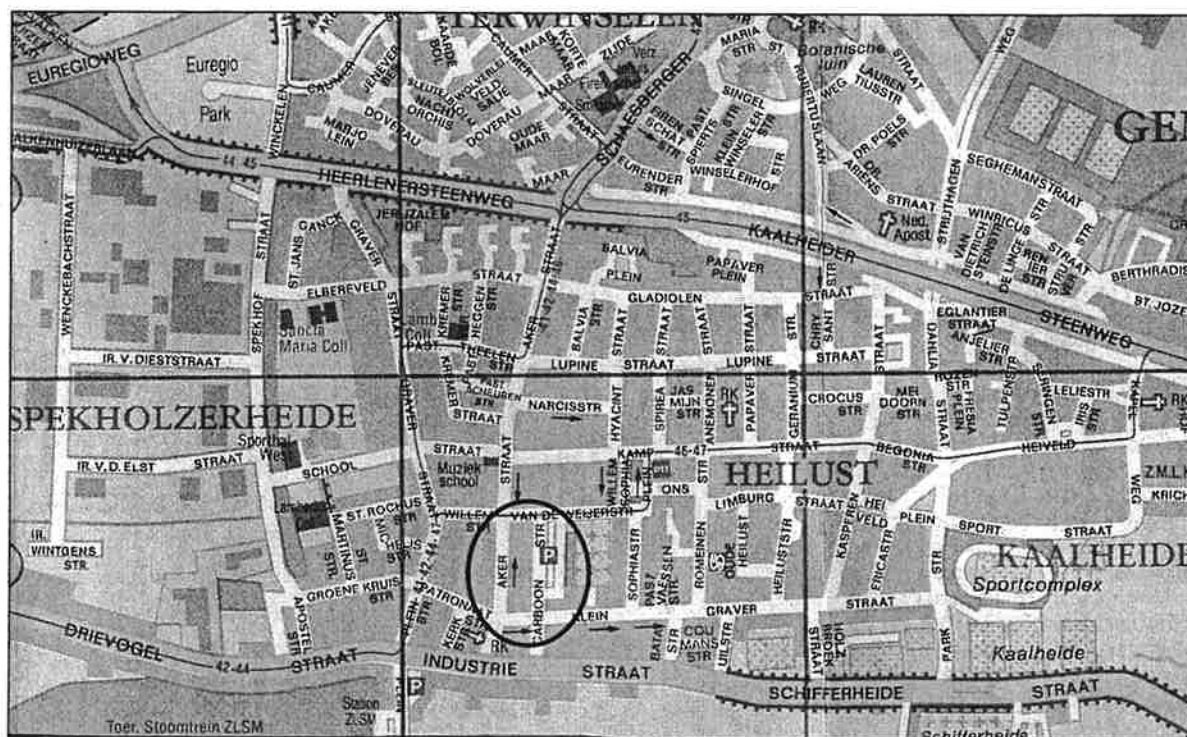
Tot slot volgt in hoofdstuk 10 een kort overzicht van de bestemmingsplanprocedure.

2 INVENTARISATIE EN KNELPUNTENANALYSE

2.1 Ligging en planbegrenzing

Als onderdeel van de wijk Spekholzerheide is het winkelcentrum Akerstraat/Carboonstraat gelegen binnen het stadsdeel Kerkrade-West. Door de aanwezigheid van een aantal forse fysieke barrières in het landschap kent Kerkrade-West een geïsoleerde, zelfstandige ligging ten opzichte van het centrum. Met name het spoorwegtalud, een tweetal bedrijventerreinen en een geaccidenteerd groengebied belemmeren een directe relatie met het omringende gebied. Het is dan ook niet zo vreemd dat Kerkrade-West, met circa 18.000 inwoners een belangrijk gebied binnen de gemeente Kerkrade, voorzien is van een wijkwinkelcentrum dat door de provincie wordt aangemerkt als een subcentrum.

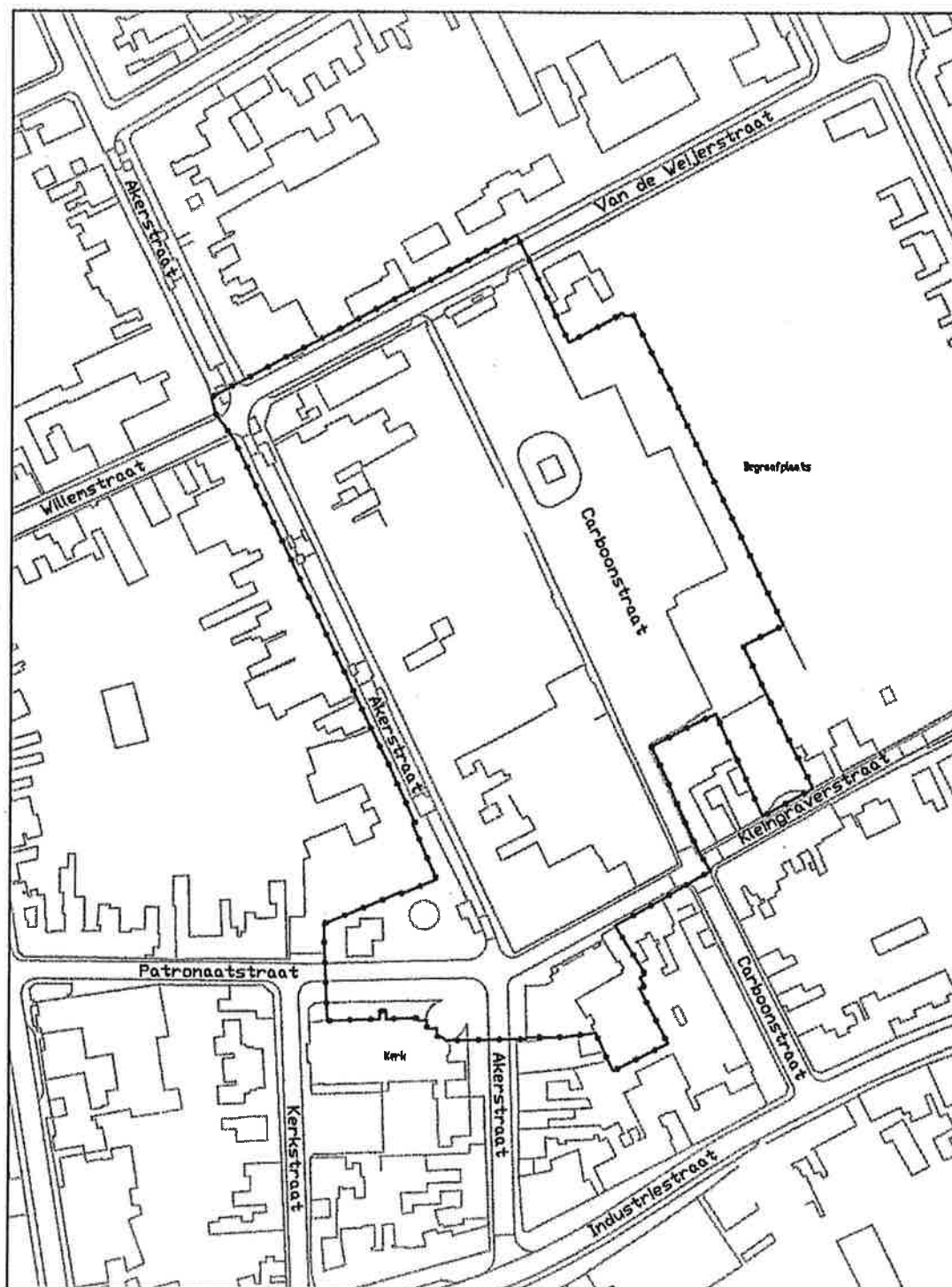
Binnen dit deel van Kerkrade vervullen de winkelvoorzieningen aan de Akerstraat vanouds de functie van wijkwinkelcentrum. In het bijzonder het gedeelte van de Akerstraat tussen de Industriestraat en de Van de Weijerstraat, inclusief de drie supermarkten aan de Carboonstraat vormen de kern van het wijkwinkelcentrum.



Afbeelding 2: Straatnamenkaart

De nieuwe plannen voor de Akerstraat/Carboonstraat gaan uit van een verdere concentratie van winkelvoorzieningen waardoor er een compact en krachtig centrum ontstaat met minimale loopafstanden. De begrenzing van het aandachtsgebied, en daarmee de plangrens, wordt gevormd door de Van de Weijerstraat aan de noordzijde, de begraafplaats aan de oostzijde, de Kleingraverstraat aan de zuidzijde en de Akerstraat aan de westzijde. Ten zuid-westen van het plan vindt een kleine overschrijding van deze rechthoek plaats door de hoeken van het kruispunt Akerstraat/Kleingraverstraat/Patronaatstraat bij het plan te betrekken.

Het als zodanig afgebakende gebied wordt in het verdere vervolg van deze toelichting aangeduid als het plangebied. De plangrens is afgebeeld op afbeelding 3.



Afbeelding 3: Plangrens

2.2 Vigerende plannen

Het huidige plangebied is geregeld in een tweetal bestemmingsplannen, te weten:

- "Hoofdzakenplan gemeente Kerkrade"
Vastgesteld door de raad d.d. 24 oktober 1952.
Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 23 november 1953.
- "Uitbreidingsplan Willem Sophia-plein en omgeving"
Vastgesteld door de raad d.d. 25 april 1957
Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 5 mei 1958

Het plangebied maakt in zijn geheel deel uit van het Hoofdzakenplan gemeente Kerkrade. Op het noordelijk gedeelte, met name de woningen aan de Van de Weijerstraat, is het Uitbreidingsplan Willem Sophia-plein en omgeving van toepassing

Tot slot maakt het plangebied deel uit van het gebied waar de "Leefmilieuverordening Akerstraat en omgeving" op van toepassing is. Dit document is vastgesteld door de raad d.d. 31 mei 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 6 september 2000. Deze leefmilieuverordening is opgesteld omdat op het terrein van de openbare orde en veiligheid ontwikkelingen worden waargenomen waaruit blijkt dat de leefbaarheid in winkel- en woongebieden onder druk kan komen te staan. Dit heeft te maken met het feit dat voor het gebied Akerstraat en omgeving (veelal oude) bestemmingsplannen gelden waarbij de gebruiksvoorschriften niet meer toereikend zijn. De in de APV opgenomen bepalingen in het kader van de openbare orde en veiligheid bieden eveneens onvoldoende mogelijkheden om vestiging van bepaalde bedrijven tegen te gaan.

2.3 De marktpositie van winkelgebied Akerstraat/Carboonstraat

Middels het onderzoek 'DPO Kerkrade – West, planvorming aan de Akerstraat / Carboonstraat nader getoetst', verricht door Seinpost Adviesbureau in november 2001, is getracht antwoord te krijgen op de vraag welke uitbreiding van het winkelgebied Akerstraat/Carboonstraat mogelijk is, uitgaande van voorliggend plan. Dit in relatie tot het aanwezige draagvlak in Kerkrade - West, de ontwikkelingen in de eerstkomende 10 jaar en uitgaande van een zekere koopkrachttoevloeiing. In dit onderzoek zijn diverse reeds verschenen rapporten en notities geraadpleegd, welke zijn genoemd in het rapport.

Dagelijkse sector

In het onderzoek wordt geconstateerd dat het pakket dagelijkse winkels redelijk compleet is te noemen. Opvallend is dat er veel verspreide versaken zijn. Met name het aantal bakkers springt in het oog, hoewel deze bakkers qua assortimentsvoering zich onderling onderscheiden.

Om een inschatting te kunnen maken van het deel van de bestedingen dat in de Akerstraat/Carboonstraat terecht komt, is het van belang het (eventueel concurrerende) aanbod van de winkelgebieden in Kerkrade – centrum, in Heerlerbaan (winkelcentrum De Bautsch) en in Simpelveld te inventariseren. Met name voor het dagelijkse segment blijkt de Akerstraat / Carboonstraat de concurrentie aan te kunnen. Daar waar het gaat om uitstraling en samenhang scoren de winkelcentra in Kerkrade – centrum en Heerlerbaan beter. In het rapport wordt geen rekening gehouden met de mogelijke komst van een grootschalige foodaanbieder in het gebied "Locht".

Uit het onderzoek blijkt dat voor de wijk Kerkrade - West in de huidige situatie voor de dagelijkse sector, uitgegaan kan worden van een koopkrachtbinding van 80 % - 85%. Dit percentage ligt ruim boven het landelijk gemiddelde voor soortgelijke winkelconcentraties, omdat in het gebied Kerkrade - West en omgeving de winkelconcentratie Akerstraat / Carboonstraat het grootst is (met uitzondering van Kerkrade - centrum, echter die vervult een geheel andere winkelfunctie). Daarnaast vindt een toevloeiing plaats van 15 % vanuit Simpelveld, Heerlerbaan, Chevremont, Bocholtz, Kerkrade - centrum en Duitsland. Momenteel bedraagt de verhouding ten aanzien van de totale omzet in levensmiddelen (kooporiëntatie) tussen supermarkten en speciaalzaken 70 % resp. 30%.

Na het herstructureren van het gebied Akerstraat / Carboonstraat tot een herkenbaar, duidelijk, attractief en kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied, zou de koopkrachtbinding voor dagelijkse artikelen naar verwachting tot 85% - 90% stijgen. De kooporiëntatie tussen de supermarkten en de speciaalzaken zal 75 % resp. 25% gaan bedragen.

Uit een berekening van de marktruimte voor het winkelgebied Akerstraat / Carboonstraat blijkt dat in de huidige situatie de dagelijkse sector een uitbreidingsruimte heeft van ca. 1.500 m² - 1.900 m² bvo, waarvan 1.400 m² - 1.700 m² bvo voor supermarkten. Na herstructurering zal de uitbreidingsruimte voor de dagelijkse sector toenemen tot 1.900 m² - 2.300 m² bvo. Afhankelijk van de oriëntatie op supermarkten en speciaalzaken is er voor speciaalzaken een uitbreidingsruimte van maximaal 200 m² bvo.

Uit een kwalitatieve analyse van het winkelaanbod in de dagelijkse sector blijkt dat in het gebied een overcapaciteit aan bakkers, slaggers en drogisterijen aanwezig is en een ondercapaciteit aan winkels als een tabakszaak (gemakswinkel), een viszaak en eventueel een winkel in de categorie 'overig' bestaande uit winkels voor bijv. snoep en chocolaterie, wijn/kaas/noten, reform/natuurvoedingswinkel). Door bijvoorbeeld een meer dan gemiddelde kwaliteit van een winkel of ondernemer, of door de specifieke branche, kan het verzorgingsgebied groter zijn, waardoor een kwalitatief draagvlak kan ontstaan voor de ontwikkeling van hierboven niet - genoemde winkels.

Niet- dagelijkse sector

Ook het aanbod niet - dagelijkse winkels ziet er compleet uit. Veruit het grootste deel van de verspreide bewinkeling bestaat uit de branches wonen en doe - het - zelf (Praxis, Gamma en Leenbakker).

Voor de niet - dagelijkse sector wordt geconstateerd dat de koopkrachtbinding en de toevloeiing moeilijk te bepalen zijn, in verband met de grote verschillen per winkel. Zo halen enkele ondernemers hun omzet uit een groot geografisch gebied, terwijl anderen het overgrote deel uit de wijk halen. Daarnaast wisselen de voorkomende kwaliteiten sterk. Sommige winkels zijn al vele jaren ter plekke gevestigd en hebben in die tijd een eigen klantenkring opgebouwd, andere winkels niet. Omwille van de verdiscontering van deze verschillen zijn de cijfers voor koopkrachtbinding en toevloeiing in de niet - dagelijkse sector samen gevoegd tot één koopkrachtbindingscijfer van 25% - 30 % (dus incl. toevloeiing).

Na het herstructureren van het gebied Akerstraat / Carboonstraat zal de koopkrachtbinding voor de niet - dagelijkse sector op korte termijn waarschijnlijk niet stijgen, er zijn immers geen concrete plannen om trekkers in de niet - dagelijkse sector toe te voegen.

In het rapport wordt geconcludeerd dat in de niet-dagelijkse sector geen kwantitatieve uitbreidingsruimte aanwezig is.

In kwalitatieve zin blijkt een tekort te bestaan in de modische branches, de media en sport en spel. Een overschot lijkt aanwezig in de branches hobby, plant en dier, wit- en bruingoed en fiets- en autoaccessoires.

Wanneer gedetailleerd wordt gekeken naar de aanbodstructuur en de mogelijkheden van het gebied, zou er tevens ruimte zijn voor een warenhuis, wellicht in combinatie met een postagentschap.

2.4 Ruimtelijk-economische structuur

Belangrijke dragers voor de ruimtelijk-economische structuur (RES) zijn de winkelvoorzieningen die zich kenmerken door een hoge bezoekenintensiteit en vaak ook een hogere bezoekfrequentie. Deze publiekstrekkers vormen in de ogen van de consument kenmerkende ankerpunten in het winkelapparaat. Op het niveau van een wijkwinkelcentrum vormen in het bijzonder de supermarkten en grotere warenhuisachtige winkels met een overwegend convenience-aanbod (Blokker, Hema) de belangrijkste trekkers. Daarnaast zijn bakkers, drogisterijen en textiel-supermarkten over het algemeen als sub-trekkers aan te duiden. Deze sub-trekkers kunnen een belangrijke ondersteunende rol vervullen in routing en geleiding van de consument in het winkelgebied. De invulling van de nieuwe branchemix dient daarom met de meeste zorgvuldigheid uitgevoerd te worden.

In het centrumgebied Akerstraat/Carboonstraat bevinden zich een drietal supermarkten, goed gesegmenteerd, maar relatief klein van omvang. Mede gelet op de situering aan de achterzijde van het winkelgebied Akerstraat, alsmede vanwege de lage bebouwingen en de geslotenheid van de panden hebben deze trekkers een zwakke stedenbouwkundige uitstraling. Voorts zijn er met name nabij de koppen van het centrale deel van de Akerstraat, dat wil zeggen rond het plein aan de Patronaatstraat en rond de kruising Akerstraat – Van de Weijerstraat enkele (sub)-trekkers gesitueerd.

Het centrale deel van de Akerstraat, tussen de Van de Weijerstraat en de Kleingraverstraat, heeft te kampen met de aanwezigheid van enkele bedrijven in de zakelijk, niet publieksverzorgende dienstverlening, enkele woonhuizen, alsmede een relatief groot aantal leegstaande panden waardoor er storende gaten in het winkelfront ontstaan.

Het bovenstaande leidt direct tot de kern van de ter plaatse heersende problematiek. Gesteld mag worden dat de ruimtelijk-functionele samenhang binnen het gebied uiterst zwak is. Hieraan ligt een aantal oorzaken ten grondslag:

▪ *Relatie Carboonstraat – Akerstraat*

Het winkelgebied Akerstraat - Carboonstraat bestaat uit een centraal gedeelte en een tweetal aanloopgebieden. Het centrale gedeelte wordt gevormd door de Akerstraat, tussen de Van de Weijerstraat en de Kleingraverstraat enerzijds in combinatie met het plein aan de Carboonstraat anderzijds. De aanloopgebieden betreffen de aansluitende delen van de Akerstraat ten zuiden van de Kleingraverstraat en ten noorden van de Van de Weijerstraat. Aan de Carboonstraat bevindt zich een drietal trekkers in de vorm van supermarkten en kan gesproken worden van een constant sterk druktebeeld. Het plein zelf is niet meer dan een grote parkeervlakte die slechts aan één zijde begrensd wordt door een winkelwand en dan alleen voor dat deel waar de supermarkten gevestigd zijn. Voor het overige wordt de open vlakte begrensd door een garagebedrijf, de begraafplaats en door achtertuinen met aanbouwsels van aan de Van de Weijerstraat, de Akerstraat en de Kleingraverstraat gelegen woningen en bedrijven.

De Akerstraat daarentegen is een stuk rustiger en wordt gekenmerkt door een gedateerde inrichting met relatief grote plantenbakken, veel asfalt, storende drempels en zwakke inrichtingselementen. Het beeld van een smalle benauwende straat wordt in feite versterkt door de inrichting.

De gevelwanden worden bepaald door overwegend kleinschalige panden aan met een mix van winkels, woningen, zakelijke dienstverlening, alsmede leegstand. De in het verleden door de ondernemers aangebrachte luifels hebben geen bijdrage geleverd aan de aantrekkelijkheid van de straat. Daarnaast is de uitstraling van een aantal panden onder de maat. De oorzaken

hiervan zijn deels te vinden in leegstand, deels in een niet publieksverzorgende invulling en deels in een zwakke presentatie van de ondernemers.

De enige directe relatie die tussen het plein aan de Carboonstraat en de Akerstraat wordt gelegd bestaat uit een smalle, onoverzichtelijke passage met zwakke ruimtelijke kwaliteit. Van een visuele relatie tussen beide gebiedsdelen is geen sprake. De passage draagt dan ook nauwelijks bij aan het tot stand komen van voetgangersstromen tussen de Carboonstraat en de Akertsraat. Dat heeft ook tot gevolg dat er weinig relatie is tussen de supermarkten aan de Carboonstraat enerzijds en de (sub-)trekkers rond het Plein aan de Patronaatstraat en nabij de kruising Akerstraat - Van de Weijerstraat.

- *Relatie plein aan de Patronaatstraat – Akerstraat*

In de huidige situatie draagt dit plein weinig bij tot het functioneren van de Akerstraat. Het plein herbergt weliswaar meer kwaliteiten in zich dan het plein aan de Carboonstraat, echter in de huidige situatie blijven deze potenties onbenut. De ruimte is fragmentarisch ingedeeld door middel van geasfalteerde rijlopers met aan weerszijden parkeerstroken. Daar waar sprake is van enige pleinruimte wordt deze gedomineerd door te omvangrijke plantenbakken en een waterpartij met kunstwerk, omgeven door een forse betonnen wand. De oostzijde van het plein kent een stedenbouwkundig zwakke uitstraling. Bovendien is er sprake van leegstand en hebben enkele gevelwanden gesloten gevelvlakken. Het aan de noordzijde van het plan gelegen winkel/appartementencomplex gaat gebukt onder een te zware luifel waardoor winkel- en horecaruimten als het ware aan het zicht worden onttrokken.

- *Barrierewerking kruispunt Akerstraat - Willemstraat - Van de Weijerstraat*

Het noordelijk kruispunt Akerstraat - Willemstraat - Van de Weijerstraat vormt een aanzienlijke barrière tussen het centrale gedeelte van de Akerstraat en het aanloopgedeelte ten noorden van de Van de Weijerstraat. De oorzaak hiervan ligt enerzijds in de aan- en afvoerroute van het centrumgedeelte en anderzijds in de kwaliteit van de hoekpanden aan de noordzijde van deze kruising. Overigens zijn er in het noordelijk deel van de Akerstraat enkele bedrijven gevestigd die door verplaatsing zouden kunnen bijdragen aan de versterking van het centrale deel van het wijkwinkelcentrum.

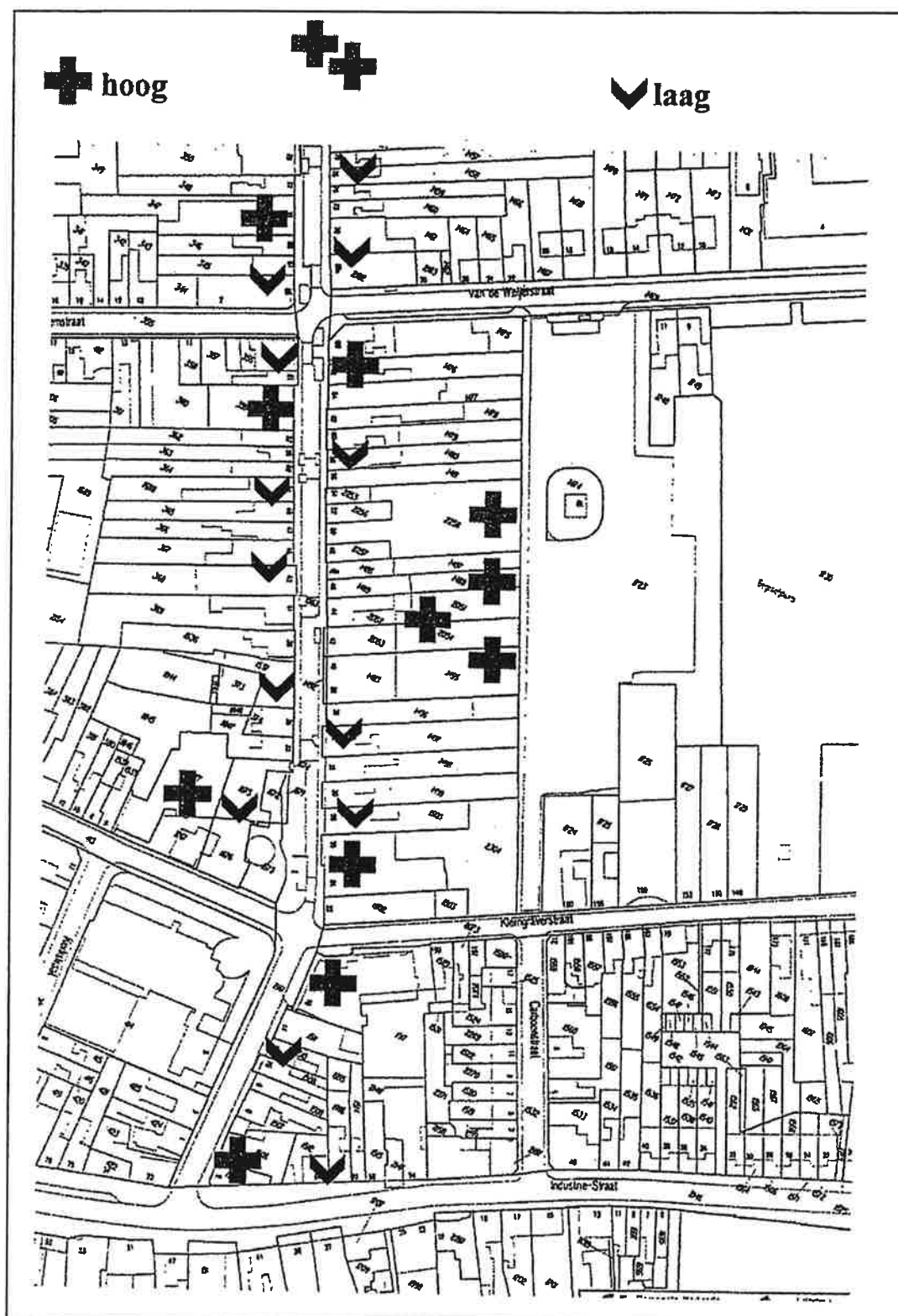
2.5 Functionele aspecten

2.5.1 Functionele kwaliteit

Wanneer de individuele winkelpanden worden beoordeeld op hun uitstraling en hun bijdrage aan het functioneren van het winkelgebied als geheel ontstaat een beeld van de structuur van de functionele kwaliteit. Daarbij wordt bijvoorbeeld gelet op presentatie en kwaliteitsimago van de bedrijven, de trekkersrol in het geheel van het winkelgebied, etcetera. De functionele structuur van het plangebied wordt op afbeelding 4 in detail weergegeven.

Opvallend is de concentratie van positieve elementen rond de Carboonstraat/passage, het Plein aan de Patronaatstraat en het kruispunt met de Van de Weijerstraat. Het centrale deel van het winkelgebied daarentegen scoort qua functionele kwaliteit laag.

De versnippering van het aanbod blijkt ook uit het feit dat in de Akerstraat juist ten noorden van de Van de Weijerstraat diverse bedrijven van een hoge functionele kwaliteit gevestigd zijn, zowel in de food-sector als in de (foot-loose) non-foodsector. Door deze versnippering wordt onvoldoende gebruik gemaakt van de potenties van individuele bedrijven om bij te dragen aan de collectieve aantrekkingskracht van het winkelgebied Akerstraat/Carboonstraat.



Afbeelding 4: Functionele kwaliteit

2.5.2 Wonen

Met uitzondering van enkele panden waar uitsluitend gewoond wordt is in het plangebied sprake van andere functies zoals detailhandel/winkels, horeca en dienstverlening. De woonhuizen liggen voornamelijk in de kern van het winkelgebied. Deze niet-publieksverzorgende functie levert verstoringen op in het winkelfront, waardoor de samenhang in het winkelgebied wordt bedreigd. Uit onderzoek is gebleken dat bij een onderbreking van circa 15 meter (2 á 3 panden) dit door het winkelend publiek als een dermate ernstige verstoring wordt ervaren dat een belangrijk deel van het publiek de winkelroute niet verder vervolgt en terugkeert. Daar staat tegenover dat de woonfunctie voor sociale controle tijdens de sluitingsuren van de winkels zorg kan dragen. Een evenwichtige afstemming van beide functies behoort dus tot het ideaalbeeld.

2.5.3 Verkeer en parkeren

De aanvoer van bezoekersverkeer geschiedt over een drietal wegen, te weten:

- de aanloop van de Akerstraat zowel vanuit noordelijke als zuidelijke richting met zijaantakkingen;
- de Van de Weijerstraat/Willemstraat;
- de Kleingraverstraat;

De Akerstraat zelf wordt gekenmerkt door verspringende langspaarkeerplaatsen. Het verkeer vanuit zuidelijke richting dient zich vanaf de kruising met de Kleingraverstraat in slalombeweging over drempels van zuid naar noord te begeven. Voor het verkeer in het aanloopgedeelte van de Akerstraat ten noorden van de Van de Weijerstraat geldt hetzelfde, maar dan in de andere richting. Beide verkeersstromen monden uiteindelijk uit op het kruispunt Akerstraat/Van de Weijerstraat/Willemstraat. Voor bezoekers van het centrum is dit een onaangename situatie.

Via de bovengenoemde aanvoerwegen verspreidt het verkeer zich naar de diverse parkeergelegenheden binnen het centrumgebied. In de huidige situatie is het plein aan de Carboonstraat de belangrijkste parkeergelegenheid voor het centrumgebied. Een pluspunt van deze locatie is de goede bereikbaarheid door de aanwezigheid van een dubbele ontsluiting (in zuidelijke richting op de Kleingraverstraat en in noordelijke richting op de Van de Weijerstraat). Een nadeel daarentegen is de zwakke relatie tussen de Carboonstraat en de Akerstraat.

Een tweede parkeermogelijkheid betreft het plein aan de Patronaatstraat, waar sprake is van enkele parkeerstroken. Het komt regelmatig voor dat deze parkeerplaatsen volledig bezet zijn. Voor een deel geschiedt dit door langparkeerders.

Tot slot biedt ook de Akerstraat zelf parkeermogelijkheden in de vorm van verspringende langspaarkeerplaatsen, waarvoor betaald moet worden.

2.6 Beschermde en beeldbepalende elementen

Het gemeentebestuur wil door middel van een gericht beleid het belang van het behoud van de cultuurhistorisch belangrijke gebouwen en andere objecten zoals wegkruisen en kapellen voor de gemeente onderstrepen. Onder meer de nieuwe Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing biedt de gemeente mogelijkheden dit beleid uit te bouwen door naast de rijksmonumenten voor haar grondgebied een lijst met gemeentelijke monumenten op te stellen. Binnen dit gemeentelijk beleid functioneert onder meer een monumentencommissie.

In het plangebied komen geen beschermde of beeldbepalende elementen voor.

2.7 Cultuurhistorische en archeologische waarden

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan, waarvan de uitvoering mogelijk verstoring van archeologisch waardevolle terreinen tot gevolg heeft, moet duidelijkheid worden verschaft over de aanwezigheid en veiligstelling van deze waarden, door onderzoek, opgraving en documentatie. Bij het opstellen van de plannen moet dan ook rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van deze waarden.

Om de verwachting voor het vinden van archeologische waarden in te schatten, is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) gebruikt. Op de IKAW zijn stads- en dorpskernen niet geclassificeerd, dus ook voor het onderhavige plangebied is geen verwachtingswaarde gegeven. Het gebied grenst echter aan een zone waarvoor een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden geldt.

Gezien deze hoge verwachtingswaarde is in oktober 2001 een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI-1) verricht door archeologisch adviesbureau R.A.A.P. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in het rapport "Plangebied Akerstraat – Carboonstraat gemeente Kerkrade", 6 december 2001.

In het rapport is vermeld dat in het ARCHEologische Informatie Systeem (ARCHIS) geen bekende archeologische vindplaatsen uit het plangebied zijn geregistreerd. De dichtstbijzijnde archeologische vindplaats ligt ten oosten van het plangebied, ter hoogte van de wijk Kaalheide, alwaar een villaterrein uit de Romeinse tijd is gevonden. Ook een literatuuronderzoek heeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied naar voren gebracht.

Het veldonderzoek bestond uit 18 boringen tot een diepte van maximaal 1,2 m – MV, met een Edelmanboor met een diameter van 12 cm. Oorspronkelijk zouden 26 boringen worden verricht, echter een deel van de boringen kon niet worden gezet omdat of geen toestemming werd gegeven, of het terrein niet toegankelijk was.

Uit de boringen blijkt dat de top van de bodem vrijwel geheel verstoord is. Aangenomen wordt dat de bodem ten gevolge van de aanleg van onder andere het parkeerterrein, plein, groenstrook en huizenbouw waarschijnlijk genivelleerd is en gedeeltelijk voorzien van een harde onderlaag (stoll). Als gevolg van deze nivellering zijn eventueel aanwezige archeologische resten waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk vernietigd. Het is echter niet uitgesloten dat zich nog archeologische (grond)sporen in (het restant van) de Bt – horizont bevinden. Aangezien deze horizont slecht op enkele plaatsen is aangetroffen, wordt deze kans klein geacht.

RAAP concludeert dat naar verwachting geen verstoring van archeologische waarden zal optreden als gevolg van de geplande werkzaamheden. Tevens acht het adviesbureau nader archeologisch onderzoek niet aanbevelingswaardig.

3 PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Algemeen

De relevante hoofdlijnen van het ruimtelijk- en overheidsbeleid (rijks- provinciaal- en gemeentelijk beleid) worden aan de hand van de belangrijkste uitgangspunten voortkomend uit dit beleid weergegeven voor zover zij van belang zijn voor de locatie en haar omgeving. De uitgangspunten komen zowel voort uit integrale als sectorale beleidsnota's.

Het beleid op provinciaal niveau is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). In dit plan zijn de meest voorheen gescheiden provinciale plannen geïntegreerd. Het POL vervult de functie van streekplan, provinciaal milieubeleidsplan, provinciaal waterhuishoudingsplan en provinciaal verkeer – en vervoerplan. Het POL en de overige genoemde beleidskaders komen in grote mate overeen met het rijksbeleid, maar geven op onderdelen een aantal verfijningen.

3.2 Provinciaal beleid

De totstandkoming van het bestemmingsplan “Akerstraat/Carboonstraat” heeft plaats gevonden onder de vigerende werking van het streekplan Zuid-Limburg en meer specifiek onder de Streekplanuitwerking Oostelijk Zuid-Limburg. Gaandeweg de bestemmingsplanvorming zijn deze strategische plannen echter vervangen door het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Hieronder worden de relevante punten van het POL voor de planontwikkeling kort samengevat.

Algemeen

De stad Kerkrade is gelegen in beleidsregio “Stadsregio Parkstad Limburg” dat deel uitmaakt van het kwaliteitsprofiel “stedelijke dynamiek”. In de stadsregio bestaat er door de sterke verwevenheid tussen stad en landschap het risico op dichtslibben van de ruimten. Om de historisch gegroeide parkstadstructuur te behouden, moeten de open ruimten vrij blijven van bebouwing. Hiertoe zijn binnen de stadsregio gebieden aangewezen waarbinnen niet of nauwelijks mag worden gebouwd en gebieden waarbinnen dit wel toegestaan is. Het plangebied is gelegen in het gebied aangeduid als Stedelijke bebouwing bestaand en valt daarmee binnen de gebieden waar bebouwing toegestaan is. De voor de Stadsregio kenmerkende elementen - oorspronkelijke bebouwingskernen, de mijnkoloniën en mijnsporen, moeten zoveel mogelijk beschermd en benut worden. De historie van de voormalige mijnstreek heeft een sterke, maar tegelijk eenzijdige sociale structuur opgeleverd. Het hiermee gepaard gaande eenzijdige woningenbestand, moet worden verbeterd door kwalitatief hoogwaardige nieuwe woningen op inbreidings- uitbreidings- en herstructureringslocaties te bouwen. Het voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk binnen bestaand stadsgebied en voorziet tevens in een verbetering van de bestaande stedenbouwkundige omgeving, derhalve is er sprake van zowel een inbreidingsproject als een herstructureringsproject.

Detailhandel

Het provinciale detailhandelsbeleid richt zich op handhaving en waar nodig verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, compactheid en bereikbaarheid van de winkelgebieden. In de provinciale ruimtelijke detailhandelsstructuur is Kerkrade ingedeeld bij de secundaire - / tertiaire kernen, dit betekent dat de omvang en kwaliteit van het voorgenomen te realiseren wijkwinkelcentrum in dit bestemmingsplan, afgestemd moet worden op het bijbehorende verzorgingsgebied. Daarnaast mag realisatie van het wijkwinkelcentrum geen inbreuk betekenen op de koopkrachtbinding van nabij gelegen steden. Ruimtelijke concentratie en

afbakening maakt winkelgebieden aantrekkelijker en doelmatiger. Afbakening kan plaatsvinden door onderscheid te maken in “concentratiegebieden” en “beheersgebieden”. Aangezien er binnen het plangebied al een geconcentreerd winkelaanbod is gelegen en in dit bestemmingsplan wordt voorzien in een uitbreiding van ca. 2.750 m² bvo van dat winkelaanbod, is in dit plan sprake van een concentratiegebied.

3.3 Regionaal beleid

Samen met de gemeenten Heerlen, Landgraaf, Brunssum, Nuth, Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken, maakt de gemeente Kerkrade deel uit van de volkshuisvestingsregio Parkstad Limburg.

De ambitie voor wat betreft wonen heeft de regio verwoord in twaalf beleidsdoelstellingen, die zijn gevat in het Regionaal Volkshuisvestingsplan Parkstad Limburg 2000 – 2005 van 17 juli 2001. Aan enkele van de beleidsdoelstellingen wordt mede inhoud gegeven door de woningbouwontwikkeling in dit plan, te weten:

1. *Terugbrengen kwantitatief woningtekort tot op een acceptabel niveau.*

Parkstad Limburg heeft een kwantitatief woningtekort van 3,3% de gemeente Kerkrade zelfs van 5%. Reducering van het tekort is van belang om de druk op de woningmarkt te verminderen, verhuisprocessen opgang te brengen en het huisvesten van huishoudens van te slopen woningen te vergemakkelijken. Om het kwantitatieve tekort terug te kunnen dringen tot een acceptabele 2,6 %, zou volgens het POL in de periode 2000 - 2010 een woningbouwprogramma van 6.000 woningen moeten worden gerealiseerd. Op basis van de meerjarenprogramma's woningbouw van de gemeenten zal de netto - uitbreiding in de regio tot 2005 ruim 5.500 woningen bedragen. Waarvan ca. 950 in de gemeente Kerkrade. In de gemeentelijk nieuwbouwvoornemens is het plan aan de Akerstraat / Carboonstraat opgenomen ter oplevering in 2005.

Om de uitvoering van het RVP te kunnen beoordelen en nieuwe ontwikkelingen te kunnen vertalen naar beleid en de consequenties van nieuw en/of gewijzigd beleid te kunnen bepalen, wordt in Parkstad Limburg verband een monitoring systeem ingevoerd.

2. *Reduceren bestaande fricties op de woningmarkt.*

Uit het WBO – onderzoek (oversampling Parkstad Limburg WBO 1999) is gebleken dat, over de gehele regio gemeten, sprake is van een overschot aan goedkope en betaalbare huurwoningen en een tekort aan duurdere huur, maar vooral ook van duurdere koopwoningen. In de beleidsopgave is de bouw voor deze woningvraag tussen de gemeenten afgestemd. Wel dient aangetekend te worden dat de onderzoekresultaten momentopnames zijn, waarbij geen rekening is gehouden met demografische veranderingen en een grote groep wensverhuizers die pas aangeven verhuisplannen te hebben wanneer er zich interessant woningaanbod voordoet. Ook kan een veranderende economische situatie van invloed zijn op de wensen en behoeften van woonconsumenten.

Het onderzoek geeft aan dat op de kwalitatieve woningmarkt in de gemeente Kerkrade behoefte bestaat aan ca. 190 meergezins koopwoningen en aan ca. 415 eengezins koopwoningen, beide in het goedkope marktsegment. Om aan deze vraag te voldoen zal nieuwbouw dienen te worden gepleegd.

Uit het WBO - onderzoek blijkt ook dat consumenten uit Parkstad Limburg de buitencentrum milieus ten dele willen verruilen voor een centrummilieu nabij voorzieningen. In dit licht voldoet de situering van de woningbouwlocatie boven een winkelcentrum met diverse voorzieningen aan de woonwensen van de Parkstad consument.

3. *Tegengaan ruimtelijke segregatietendensen*

Door middel van o.a. sloop / vervangende nieuwbouw en upgrading van delen van de bestaande omgevingvoorraad met toekomstwaarde kunnen de sociaal – economisch zwakke bevolkingsgroepen alsmede fysiek eenzijdig samengestelde buurten in omvang worden gereduceerd. De zwakke functionele samenhang in en om het plangebied wordt in voorliggend plan verbeterd, waarbij de dreiging van steeds verdere afbrokkeling van de voorzieningen in de Akerstraat wordt afgeweerd.

4. *Huisvesting bijzondere doelgroepen en*

5. *Realiseren van voldoende flexibele, aanpasbare, levensloopbestendige woningen en*

6. *Zorgdragen voor aantrekkelijk woonklimaat d.m.v. cultuur en voorzieningen.*

Vergroten geschikt woningaanbod voor o.a. jongeren c.q. starters op de woningmarkt. Enerzijds door woningen te bouwen die verhuisbewegingen opgang brengen van huishoudens die in de huidige situatie voor starters geschikte woonruimten bezetten. Anderzijds door nieuwbouw of door upgrading van bestaande woningen, al dan niet in de vorm van levensloopbestendige woningen.

De woningen op de bovenverdiepingen zijn bereikbaar met een lift en zijn qua prijs en omvang en situering nabij voorzieningen aantrekkelijk voor woonconsumenten in elke levensfase.

7. *Duurzaam bouwen.*

Bij alle nieuwbouwprojecten vindt een implementatie van het basispakket DuBo plaats volgens de afspraken die gemaakt zijn in het Convenant Duurzaam Oostelijk Zuid Limburg.

Ook de woningen in onderhavig plan dienen te voldoen aan dit convenant

8. *Stimulering win / win projecten*

Met de bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan wordt niet allen tegemoet gekomen aan een bepaalde woningvraag, maar wordt bovendien een stedenbouwkundig ongewenste situatie opgelost. Aanvullend daarop vindt gecombineerd ruimtegebruik plaats door woningen boven winkels.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het regionale volkshuisvestingsbeleid vindt, voor wat betreft de afstemming van de gemeentelijke bouwvoornemens en beleidsopgaven, mede zijn basis in het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Kerkrade, welk is afgeleid van het Regionaal Beleidsplan Wonen 1998.

De taakstelling van de provincie zoals die is opgenomen in het RVP voor de regio bedraagt 6.000 woningen. De bijdrage die Kerkrade aan deze taakstelling dient te leveren, kan mede worden gerealiseerd door de Kerkraadse herstructureringsopgave en de hiermee gepaard gaande amovatie-voornemens, gevolgd door een kwantitatief mindere terugbouw ter plaatse.

De in augustus 2000 afgesloten intentie-overeenkomst door de gemeente Kerkrade en de vier grotere in Kerkrade actief zijnde woningcorporaties, is overeengekomen om tot 2005 ± 1.170 woningen in Kerkrade te slopen. De herstructureringsopgave - en de hiermee gepaard gaande amovatie-voornemens – is reeds een aantal jaren succesvol in uitvoering.

4 ONDERZOEK

4.1 Milieuhygiënische aspecten

Het bestemmingsplan heeft een voorwaardenscheppend en -bepalend karakter voor mogelijke en toekomstige ontwikkelingen en gebruik van de grond. Hierdoor is het bestemmingsplan in feite ook een basisplan voor het milieu.

In dit hoofdstuk wordt daarom nader ingegaan op de onderzoeken die zijn verricht naar de voor het plangebied relevante milieuhygiënische aspecten. In het kader van deze toelichting is ervoor gekozen om alleen de conclusies van de onderzoeken op te nemen. Voor een meer gedetailleerde beschrijving en verdere achtergrondinformatie wordt verwezen naar de betreffende onderzoeken, die als afzonderlijke bijlage aan dit bestemmingsplan zijn toegevoegd.

4.1.1 Wegverkeerslawaaï

De regelgeving voor wegverkeerslawaaï is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze wet bepaalt dat elke weg een geluidzone heeft.

Het plangebied ligt binnen een zogenaamde 30 km/u-zone en vormt daarmee een uitzondering in de zin van de Wet geluidhinder, waarvoor geen onderzoek nodig is.

4.1.2 Laad- en loslawaaï

In het plan is sprake van nieuwbouwwoningen en nieuwe winkels. Bij de toepassing van een laad- en losplaats dient rekening gehouden te worden met mogelijke geluidoverlast als gevolg van het laden en lossen. Tevens dient aandacht besteed te worden aan geluidhinder als gevolg van rijdende winkelwagentjes. Er zal bekeken moeten worden hoe deze overlast in relatie tot de aanwezige en toekomstige functies zoveel mogelijk beperkt kan worden. Een en ander vloeit voort uit het Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer.

4.1.3 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit op de locaties welke in eigendom van de gemeente zijn, is in het kader van actief bodembeheer aan de bodemkwaliteitskaart en het Bodembeheerplan Kerkrade getoetst. Dit Bodembeheerplan verwoordt de visie van de gemeente alsmede de doelstelling voor de komende jaren om te komen tot een optimaal gebruik van de bodem. Burgemeester en wethouders hebben het Bodembeheerplan gemeente Kerkrade op 9 oktober 2000 definitief vastgesteld. Dit plan geldt voor wat betreft het aspect bodem als het relevante toetsingskader. In de bestemmingsplanvoorschriften (art. 4: Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen) zal ter zake van het aspect bodem dan ook naar dit Bodembeheerplan gemeente Kerkrade (IWACO, rapport 31 – 08- 2000, nr. 337330) worden verwezen. Aangezien het bodembeleid een continu proces omvat, zal ten aanzien van het Bodembeheerplan periodiek aanpassing, c.q. herziening, plaatsvinden. Waar in de planvoorschriften wordt verwezen naar het Bodembeheerplan wordt steeds het meest recent vastgestelde plan bedoeld. Een uittreksel van het op 9 oktober 2000 vastgestelde Bodembeheerplan gemeente Kerkrade is als bijlage opgenomen. Het complete plan ligt ten gemeentehuize ter inzage.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem na te gaan in relatie tot de herinrichting van de Akerstraat/Carboonstraat en omgeving is er onderzoek verricht naar mogelijke

verontreinigingen. De resultaten zijn opgenomen in de volgende rapporten (in tijdsvolgorde) :

Titel: Saneringsplan Carboonstraat 40 te Kerkrade
Projectnummer: KER.B81.40
Onderzoeksbureau: CSO Adviesbureau voor milieuonderzoek
Datum: 04-02-1998

In het "Saneringsplan Carboonstraat 40 te Kerkrade" wordt onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit van het voormalig tankeiland in de Carboonstraat. De bodemverontreiniging ter plaatse bestaat uit minerale olie en vluchtige aromaten. Plaatselijk is ook een lichte verontreiniging met PAK aangetroffen.

De sanering heeft inmiddels plaats gevonden. In het 'Evaluatierapport amovering/bodemsanering voormalig tankstation Carboonstraat 40 te Kerkrade', SUBAT- projectnr. 1364, ordernr. 11408.0, zijn de resultaten en de daaraan gekoppelde aanbevelingen van de sanering verwoord. Na de sanering is er op circa 4,0 tot 7,0 meter minus het huidige maaiveld een restverontreiniging achtergebleven. Dit feit is in voorliggend bestemmingsplan in acht genomen. Het bestemmingsplan staat ter plekke een ondergrondse parkeergarage toe, bestaande uit 1 bouwlaag van maximaal 3,50 meter hoogte. Deze maximaal toegestane hoogte waarborgt het niet roeren van de grond op een diepte van 4,0 m – mv of dieper.

Titel: Historisch onderzoek ten behoeve van een verkennend bodemonderzoek op een locatie aan de Akerstraat / Carboonstraat
Projectnummer: - - - -
Onderzoeksbureau: Gemeente Kerkrade
Datum: 16-05-01

Op basis van de Nederlandse norm 5740 is in het rapport een historisch overzicht gegeven van informatie welke bij de gemeente voorhanden is om zo een invulling te kunnen geven aan de opzet van het nog te verrichten verkennend bodemonderzoek.

Op de locatie en in de directe omgeving hebben tot op heden bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden, waarvoor al dan niet een milieuvergunning is verleend. Een overzicht hiervan alsmede van de (vervallen) bedrijven die aandacht behoeven, is in het rapport opgenomen.

In 1996 is reeds een terreininspectie uitgevoerd er zijn toen geen bijzonderheden gesignaleerd. Op 28 april 2001 is een nieuwe terreininspectie uitgevoerd, hierbij zijn geen nieuwe bijzonderheden waargenomen.

De conclusie van het historisch onderzoek is dat het verkennend bodemonderzoek in twee fasen zal worden uitgevoerd. Eerst wordt het onbebouwde terrein onderzocht en na sloop van de bestaande bebouwing wordt het resterende terrein onderzocht. Ten behoeve van deze vervolgonderzoeken dienen de volgende locaties als verdacht te worden aangemerkt:

- grond onder parkeerplaats i.v.m. verhoogde gehalten PAK. Onderzoek conform de opzet verdachte heterogeen (VED- HE) is nodig. FASE 1;
- de garage aan de Kleingraverstraat 154 -156 i.v.m. de ondergrondse tanks, de riolering en het achterterrein dat met Wiso - split is verhard. FASE 1;
- De chemische wasserij aan de Akerstraat 38 i.v.m. verontreiniging door perchloorethyleen. Nadat de panden zijn gesloopt kan op deze locatie onderzoek volgens het protocol VED – HE plaatsvinden. FASE 2.

Verder blijkt in de toplaag van het gehele plangebied hier en daar een overschrijding van de achtergrond waarden van Kerkrade –West te worden aangetroffen. Boringen van de

bovengrond dienen tot 1 m – mv te worden doorgezet. De ondergrond van 0,5 – 2,0 m – mv is onverdacht. Op grond van de ligging van de locatie, in een oudsher stedelijk gebied, kan enige mate van diffuse verontreiniging niet worden uitgesloten. De boringen dienen tot 0,5 m in zintuiglijk schone grond te worden doorgezet.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek dienen te worden geïnterpreteerd met de wetenschap dat de achtergrondgrenswaarden van met name zware metalen cadmium, koper, lood, nikkel, zink en voor de Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen hoger liggen dan de streefwaarden krachtens de Circulaire Streef – en interventiewaarden. Deze verhoging wordt met name veroorzaakt door het mijnbouwverleden en de verstedelijking van de regio.

Titel: Fase 1: Verkennend Bodemonderzoek t.b.v. herontwikkeling kern
Spekholzerheide in B-plan 'Akerstraat-Carboonstraat' in de
gemeente Kerkrade.
Projectnummer: MM-4640
Onderzoeksbureau: Geoconsult Milieutechniek BV te Hoensbroek
Datum: 22-08-01

Het bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig NVN-5725 (vooronderzoek) en NEN-5740 (onderzoeksstrategie voor veld – en laboratoriumwerk), gebaseerd op de conclusies en hypothesen van het historisch onderzoek. Fase 1 heeft betrekking op het onbebouwde terreindeel, bestaande uit de geasfalteerde parkeerplaats en de achtertuinten, met een oppervlak van circa 13.200 m². Afwijkend van de aanbeveling in het historisch onderzoek zal de verdachte locatie aan de Kleingraverstraat 154 - 156 en het overige onverdachte onbebouwde terreindeel in fase 2 worden onderzocht.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat in de zwak puin- en kolengruishoudende lemige ondergrond de achtergrondgrenswaarde van zink juist wordt overschreden. Gebaseerd op het beleid van Actief bodembeheer dient formeel een doelmatigheidstoets te worden uitgevoerd. Hieruit moet blijken of sanering van een deel van de onderzoekslocatie als rendabel of niet rendabel beschouwd moet worden.

Uit reeds eerder uitgevoerde doelmatigheidstoetsen met vergelijkbare zinkgehalten, is gebleken dat de sanering van dit materiaal als 'niet doelmatig' kan worden beschouwd. Gebaseerd op deze visie bestaat er volgens de onderzoekers, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen voor de geplande bouwplannen.

Eventueel bij nieuwbouw vrijkomende stol of grond kan, indien de gemeente instemt met de visie van de onderzoekers, op locatie zonder restricties worden toegepast. Indien echter grond van de locatie wordt afgevoerd, kan de acceptant van de grond eventueel eisen dat een gericht onderzoek op de af te voeren partij moet worden verricht. Hierbij moeten de richtlijnen uit het bouwstoffenbeleid (AP-04 bemonstering) of de NEN-5740 worden gevolgd (in-situ keuring).

Titel: Fase 2: nog uit te voeren verkennend bodemonderzoek
Projectnummer:
Onderzoeksbureau:
Datum:

De bodem van het gebiedsdeel dat nog niet bij het vorige onderzoek is meegenomen, zal worden onderzocht vóórdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

4.1.4. Milieu-invloed bedrijvigheid

Voor het bepalen van de milieu-invloed van de bedrijvigheid in het plangebied is gebruik gemaakt van de in 1999 herziene brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Kern van de brochure is de lijst van bedrijfstypen. Deze lijst kent 6 milieucategorieën van bedrijven en activiteiten die ten opzichte van een gemengde wijk (referentie gebied) al dan niet zijn toegestaan.

In het plangebied is slechts een uitbreiding voorzien van het reeds aanwezige areaal aan detailhandel, horeca en dienstverlening. Deze bedrijvigheid valt binnen de lichtste milieucategorieën, te weten categorieën 1 en 2, welke door hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen.

Voor de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan zijn er uit oogpunt van milieu – hygiëne geen problemen.

4.1.4 Zonering nutsvoorzieningen en leidingen

Binnen het plangebied bestaan geen planologische beperkingen met betrekking tot reserveringen ten behoeve van leidingen en leidingstroken of zoneringen van nutsvoorzieningen.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Uit de voorgaande hoofdstukken is gebleken dat, wil het winkelgebied Akerstraat/Carboonstraat in de toekomst als wijkwinkelcentrum kunnen blijven functioneren, een forse ingreep noodzakelijk is. De huidige situatie in het plangebied, de knelpunten die zich daarin voordoen en de onderzoeken die in dat kader verricht zijn, vormen dan ook het vertrekpunt voor de verdere planontwikkeling en het formuleren van uitgangspunten en randvoorwaarden.

Bij de ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum hecht de gemeente Kerkrade grote waarde aan zowel het functionele- als ook het morfologische aspect van de omgeving. Zij streeft naar een herkenbaarheid van een compact stedelijk winkelgebied, dat desondanks feilloos aansluit op haar directe omgeving. De plannen hiervoor zullen in harmonie moeten zijn met de diverse functionele aspecten als verkeersroutering, parkeervoorzieningen, optimale branchemix en een heldere relatie tussen de Carboonstraat en de Akerstraat. Daarnaast dient de bebouwde omgeving van een dusdanige kwaliteit te zijn dat de (sociale) veiligheid van gebruikers en bewoners in alle gevallen gewaarborgd is. Gekoppeld hieraan zal de woonfunctie uitgebreid moeten worden.

Kortom, er dient een leefbare en gebruiksvriendelijke verblijfs- en winkelomgeving ontwikkeld te worden die ook op langere termijn dat predikaat waardig blijft. Bij de ontwikkeling en uitvoering van de plannen moeten de belangen van omwonenden en gebruikers van het gebied en die van de eigenaren en gebruikers van de huidige of toekomstige voorzieningen worden afgewogen.

Het bovenomschreven streefbeeld is globaal en breed van opzet. Om de beoogde kwaliteit te realiseren heeft er een vertaling plaats gevonden in een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden die als leidraad dienen bij de ontwikkeling van het plan. Deze luiden als volgt:

- *Nadruk op herstructurering van het bestaand aanbod;*
Gelet op het aanwezige aanbod in zowel de food- als in de non-foodsector in relatie tot de gewenste koopkrachtbinding en toevloeiing zal de herstructurering in hoofdzaak gestalte moeten krijgen door structuurversterking c.q. herpositionering van het gevestigde aanbod. Waar nodig en mogelijk kan dit gepaard gaan met enige schaalvergroting. Dat wil niet zeggen dat er geen nieuwe vestigingen meer toegevoegd mogen worden, echter de hoofdmoot van de herstructurering zal dienen te geschieden enerzijds door herschikking van het bestaande aanbod in het centrale gedeelte van het winkelgebied en anderzijds door verplaatsing van daarvoor geschikte vestigingen vanuit de randgebieden naar dit centrale gedeelte van het winkelgebied ter versterking van dit centrum.
- *Meer samenhang in het centrumgebied;*
Het realiseren van zowel een betere ruimtelijke als functionele samenhang tussen de voorzieningen annex de verschillende gebiedsdelen (Akerstraat - Carboonstraat - Patronaatstraat). Deze samenhang dient vanuit functioneel en stedenbouwkundig oogpunt zo logisch mogelijk te zijn. Van belang is dat de trekkers en de subtrekkers ook daadwerkelijk als zodanig gaan functioneren. Dat vergt een goede situering van deze bedrijven, waardoor tussen deze trekkers een soort spanningsveld ontstaat, waarbinnen het wijkwinkelcentrum zich verder kan ontplooiën. Juist

vanwege het functieniveau van dit wijkwinkelcentrum zijn korte loopafstanden van eminent belang. Indien de structuur van de voorzieningen compact is, zal de consument eerder bereid zijn om tijdens zijn kooptrip meerdere winkels te bezoeken. In dat kader is het ook van belang dat er goede zichtlijnen bestaan in het centrumgebied. Zeker in een wijkwinkelcentrum moet de consument in de meest ideale situatie het gehele centrum vanuit één positie kunnen overzien. Er dient als het ware een kloppend hart tot stand te komen, van waaruit de aangrenzende gebiedsdelen worden gevoed. Daartoe dient de route binnen het centrumgebied duidelijk en logisch te zijn, waarbij het voorzieningenfront ononderbroken dient te zijn.

- *Bestaande panden langs de Akerstraat gebruiken als winkelruimte;*

In de huidige situatie bestaat er in de Akerstraat naast de winkelfunctie ook een woonfunctie en leegstand. Dergelijke ontwikkelingen zijn funest voor een goed functionerend winkelcentrum in verband met de verstoringen in het winkelfront. De herinvulling van deze panden, maar ook bijvoorbeeld de functiewisseling van wonen in voorzieningen dient een impliciet gevolg te zijn van de herstructurering. Het verdient daarnaast de aanbeveling om de Akerstraat zowel qua inrichting als qua gevelbeeld te opwaarderen. Daarbij dient er een goed evenwicht tot stand te komen tussen een aangenaam verblijfsklimaat en een goede bereikbaarheid van de voorzieningen.

- *Behoud en waar mogelijk uitbreiding van woonfunctie in het plangebied;*

In tegenstelling tot het bovengenoemde uitgangspunt zal er een versterking van de woonfunctie plaats moeten vinden. Enerzijds komt dit ten goede van de sociale veiligheid (controle) en anderzijds blijft het gebied ook na sluitingstijd leefbaar. De woonfunctie dient echter niet op de begane grond plaats te vinden, maar meer in de vorm van appartementenbouw en/of bovenwoningen, zodat er geen sprake is van verstoring in het winkelfront.

- *Optimale bereikbaarheid*

Gelet op het na te streven functieniveau, zijnde een volwaardig wijkwinkelcentrum gericht op het bieden van gemak en comfort aan de consument, dient het centrum snel en veilig bereikbaar te zijn voor alle verkeerssoorten (auto, openbaar vervoer, fietser, voetganger) waarbij er zo min mogelijk conflicten tussen de diverse verkeerssoorten mogen voorkomen. Een aspect dat in dit kader speciale aandacht verdient is een zo goed mogelijke afwikkeling van het bevoorradingsverkeer (zeker in verband met de drie supermarkten). Bevoorrading dient zoveel mogelijk aan de achterzijde van de winkels en de overige bedrijven te geschieden.

Een punt van aandacht is ook de kruising Akerstraat – Van de Weijerstraat – Willemstraat. Dit kruispunt speelt een belangrijke rol in de bereikbaarheid van het centrumgebied en dient integraal in de planvorming te worden meegenomen.

- *Voldoende parkeergelegenheid;*

Bij gemak en comfort in een wijkwinkelcentrum als het onderhavige hoort een goede parkeergelegenheid. Op de eerste plaats moeten er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor de bezoekers van het winkelgebied. Deze parkeerplaatsen dienen op zo kort mogelijke afstand van de voorzieningen gesitueerd te worden. Voor deze parkeervoorzieningen is uitgegaan van 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor nieuw te bouwen gedeelten.

Daarnaast moet er in of grenzend aan het plangebied voldoende parkeercapaciteit voor langparkeerders aanwezig zijn, dat wil zeggen voor bewoners, werknemers en ondernemers. Hierbij dient voorkomen te worden dat de voor bezoekers beschikbare plaatsen in beslag worden genomen door deze langparkeerders. Naast het kwantitatieve aspect speelt uiteraard het kwalitatieve aspect een belangrijke rol.

Hierbij dient gedacht te worden aan de circulatie op de parkeerplaats, de bestrating, aankleding van de parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, uitstallingsruimte voor waren, verzamelplaats voor winkelwagentjes etc. Sociale controle vormt een belangrijk onderdeel.

- *Aankleding van de openbare ruimte mede door toepassing van groenstructuren;*
In de huidige situatie is er nauwelijks sprake van enig groen, laat staan van groen met een structurerende werking. Het nieuwe plan kan hierin wellicht verandering aanbrengen door groenvoorzieningen dusdanig toe te passen dat zij een structurerende werking uitoefenen op de omgeving. Het beeldkwaliteitplan biedt hiervoor uitgangspunten.
- *Sociaal veilig;*
Het aspect veiligheid is reeds meerdere malen onder diverse andere uitgangspunten ter sprake gekomen. De reden waarom het nogmaals apart genoemd wordt is om duidelijk aan te geven dat de veiligheid een vooraanstaande rol speelt bij de ontwikkeling van het gebied. Met name de intensieve gebruiksfunctie gecombineerd met een woonfunctie vereist een meer dan gebruikelijke aandacht met betrekking tot dit aspect. Denk hierbij aan aspecten van maat en plaats van gebouwen, verlichting, verkeersveiligheid, etcetera.
- *Hoogwaardige stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit;*
Juist vanwege het feit dat het centrumgebied van Spekholzerheide een enorme opwaardering behoeft, zal de stedenbouwkundige kwaliteit vooraanstaand moeten zijn. Het centrumgebied moet als katalysator gaan dienen voor de directe omgeving, waarbij in de toekomst verdere opwaardering van de aanliggende gebieden door middel van revitalisering als doel geteld moet worden.
- *De ontwikkeling en uitvoering van het plan geschiedt volgens het concept van Duurzaam Bouwen;*
Zowel vóór, tijdens als na de realisering van het project zal er rekening gehouden worden met een zo duurzaam mogelijke uitvoering. Dit kan door het gebruik van duurzame materialen te stimuleren en de toepassing van energiebesparende principes in het ontwerp te verwerken. Uitgangspunt hierbij is het DUBO-convenant Oostelijk Zuid-Limburg, waarmee de gemeente Kerkrade en de samenwerkende uitvoerende partners zich geconformeerd hebben aan de richtlijnen voor toepassing van DUBO-maatregelen.
- *Aanleg van een hoogwaardige infrastructuur volgens het concept Duurzaam Veilig Verkeer;*
Omdat er sprake is van een winkelgebied, gecombineerd met een woonfunctie, zullen de uitgangspunten voor een duurzaam veilige verkeerssituatie (DVV) als basis dienen voor de verdere uitwerking van de verkeersveiligheidsmaatregelen. Een en ander houdt in dat er in ieder geval een 30 km-zone wordt ingesteld, gecombineerd met verkeersremmende maatregelen. Op punten waar de verkeersveiligheid extra aandacht verdient, zal per situatie bekeken worden wat nodig en mogelijk is. De routes naar de bewuste winkel- en woon- en parkeervoorzieningen zijn duidelijk aangegeven, verkeersveilig en overzichtelijk. Doorgaand verkeer wordt binnen het plangebied geweerd.

5.2 Het stedenbouwkundig plan

5.2.1 Algemeen

De randvoorwaarden en uitgangspunten uit paragraaf 5.1 hebben als basis gediend voor het stedenbouwkundig ontwerp. In de navolgende paragrafen wordt dit plan besproken aan de hand van de volgende onderwerpen: ruimtelijk concept en hoofdstructuur, ontsluitingsstructuur, parkeren, groenstructuur en tot slot wonen.

5.2.2 Ruimtelijk concept en hoofdstructuur

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de bouw van circa 129 koopappartementen en circa 9 grondgebonden eengezinswoningen. De appartementen worden bovenop de winkelruimtes gebouwd rondom het nieuwe plein aan de Akerstraat. De grondgebonden woningen liggen geclusterd aan de Kleingraverstraat en de Van de Weijerstraat. Verder worden circa 130 ondergrondse parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de bewoners van de appartementen en de woningen aan de Kleingraverstraat.

Er wordt circa 3.125 m² bvo aan supermarkten nieuw gebouwd en circa 4.225 m² bvo aan oppervlak ten behoeve van detailhandel, horeca en dienstverlening. Daartegenover staat de sloop van circa 4.600m² bvo winkel- en horecaoppervlak en circa 25 woningen. Dit betekent per saldo een toevoeging van circa 2.750 m² bvo oppervlak voor voor detailhandel, horeca en dienstverlening (centrumdoeleinden).

Ruimtelijk gezien vormt de doorbraak van de oostzijde van de Akerstraat de “kapstok” van het gehele stedenbouwkundig plan. Door amovering van de huisnummers 54 tot en met 22, en het verplaatsen van 2 supermarkten naar de achterzijde en de zijkant van het plein aan de Carboonstraat, ontstaat er een plein dat met haar open zijde aan de Akerstraat komt te liggen. Het plein zelf heeft een verblijfsfunctie en doet met name dienst als parkeergelegenheid.

Iets zuidelijker, ter hoogte van de kruising Akerstraat/Kleingraverstraat vindt een terugsprong in de gevel plaats, zij het in een beperkte maat. Voorheen lag de voorgevel van de ter plaatse gelegen woningen direct langs het trottoir. Door de verruiming van het profiel ontstaat er met name een optische verruiming van het plein aan de Patronaatstraat. Functioneel zal het plein aan de Patronaatstraat geen uitbreiding verkrijgen omdat de ruimte ingepast is als terras ten behoeve van voorziene horecagelegenheden. Door de hoge gevelwand echter zal het kruispunt in zijn geheel overzichtelijker, maar belangrijker nog, aangenamer overkomen. De ruimtelijke kwaliteit wordt ter plaatse verder uitgebreid en versterkt. Met deze aanpassing wordt de nieuwbouw van het winkelcentrum en bijbehorende appartementen nadrukkelijk bij dit plein betrokken, door in ruimtelijke, maar ook functionele zin voor aansluiting tussen de twee voorheen gescheiden gebieden te zorgen.

In planologische zin is er sprake van de herinrichting van een stedelijk subcentrum. Er is daarom gekozen voor een massa en vorm die daar op aansluit. Met name in de hoogte voorziet dit plan in een maatvoering die in Kerkrade-West slechts sporadisch aan de orde is. Desondanks kan de omgeving hem goed dragen. Door het creëren van een plein ontstaat er meer speelruimte ten opzichte van de hoogte. Het nieuwbouwdeel met winkels en appartementen wordt uitgevoerd in 5 bouwlagen (vier verdiepingen). De lange gevels van de middelhoogbouw keren zich naar de binnenzijde van het plein. Door toepassing van een setback wordt voorkomen dat de bouwhoogte tot een vernauwende werking leidt. De confrontatie met de bestaande bebouwing aan de Akerstraat geschiedt eveneens in 5 bouwlagen (vier verdiepingen). Gezien de ruime verdiepingsmaat en de hoge daken die

de oude bebouwing van de Akerstraat heeft meegekregen zal dit niet tot ernstige verstoringen leiden.

5.2.3 Voorzieningenstructuur

Onderzoek

Het plan voorziet in de bouw van 7.350 m² bvo detailhandel-, horeca- en dienstverleningsoppervlak, circa 2.750 m² bvo van dit oppervlak omvat een uitbreiding van het huidige winkeloppervlak. Volgens het verrichte distributie planologisch onderzoek (zie paragraaf 2.3) is er slechts een uitbreidingsruimte van 2.500 m² bvo voor winkels in Kerkrade - West aanwezig. In opdracht van de gemeente heeft Seinpost adviesbureau in haar onderzoek tevens de planvorming rondom de akerstraat / Carboonstraat getoetst.

Uit de analyse is gebleken dat, na de herstructurering, de uitbreidingsruimte voor supermarkten tussen de 1.900 - en 2.300 m² bedraagt. Het plan voorziet in 1.600 m² bvo voor supermarkten.

Het overig deel, zijnde 1.150 m², zal dienen worden ingevuld door speciaalzaken in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Zoals in paragraaf 2.3 verwoord is de uitbreidingsruimte voor speciaalzaken beperkt. Afhankelijk van de oriëntatie op supers en speciaalzaken in de dagelijkse sector, blijkt er voor deze speciaalzaken een uitbreidingsruimte van maximaal 200 m². Doordat de uitbreidingsruimte van supermarkten (2300 m²) niet geheel wordt verbruikt, is er meer ruimte voor de overige winkels in de dagelijkse sector. Uit de analyse is tevens naar voren gekomen dat naar verhouding teveel winkels in de dagelijkse sector verspreid over het gebied zijn gelegen. Het lijkt raadzaam tot een herschikking van bestaande winkels te komen. In de niet – dagelijkse sector blijken bepaalde branches te weinig en andere te veel voor te komen in het gebied. Dit leidt ertoe dat niet zonder meer extra ruimte voor dit segment kan worden gegenereerd. Ook hier is het raadzaam een herschikking van de bestaande winkels met toevoeging van specifieke (nu ontbrekende) branches te bewerkstelligen. Hierdoor zou de niet – dagelijkse sector meer kunnen profiteren van de trekkracht van de dagelijkse sector. Daarnaast kan ook gedacht worden aan functie die gerelateerd zijn aan detailhandel en eveneens wijkverzorgende functie hebben, zoals een postagentschap, bibliotheek of consumentgerichte dienstverlening (kapper, uitzendbureau e.d.).

De gehele verwachte toekomstige positie van het winkelgebied Akerstraat/ Carboonstraat in beschouwing nemend, concludeert het adviesbureau dat de plannen duidelijk inspelen op een behoefte die er is in het gebied Kerkrade – West. De voorgestane concentratie geeft de middenstand meer mogelijkheden om van elkaar te profiteren. Daarnaast biedt het plan mogelijkheden het winkelgebied beter en logisch toegankelijk te maken. Ook zal de parkeersituatie verbeterd worden en daarbij (ruim) voldoen aan de parkeernormen voor geplande (nieuwe) winkelruimten.

Verplaatsingsbeleid

Om de idee van een geconcentreerd aanbod van diverse voorzieningen in de detailhandel, dienstverlening en horeca sector te laten slagen, is het van groot belang dat voorzieningen buiten het te bouwen wijkwinkelcentrum niet de benodigde koopkrachtbinding ondermijnen. Uit het DPO blijkt dat in de wijk Kerkrade - West buiten het plangebied ca. 1625 m² bvo aan winkeloppervlak in de dagelijkse sector en ca. 1800 m² winkels in de niet – dagelijkse sector (excl. wonen en doe-het-zelf zaken) zijn gelegen. Kortom : als een derde van de bestaande verspreide winkels in de wijk bereidwillig is te verplaatsen naar het winkelcentrum, zou de planopzet reeds geslaagd zijn. Uit het overleg met de ondernemersvereniging Kerkrade – West (SAS / LOZO) is naar voren gekomen dat de ondernemers in principe achter het plan staan. Hoewel een verplaatsing van een voorziening geen sinecure is, verhoogt het standpunt van de ondernemersvereniging de

kans op slagen van het concentratiebeleid. Om zo flexibel mogelijk op toekomstige situaties te kunnen inspelen heeft het winkelcentrum de bestemming "Centrumdoeleinden" gekregen. Hierdoor is uitwisseling van plaats en oppervlak tussen de functies detailhandel, dienstverlening en horeca mogelijk.

Het beleid waarmee de bedoelde verplaatsingen gestalte dienen te krijgen, bestaat in de eerste plaats uit het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke omgeving die de randvoorwaarden schept voor het ontstaan van een aantrekkelijk ondernemersklimaat. Vervolgens worden de betrokken ondernemers actief benaderd om zich te vestigen in het nieuwe wijkwinkelcentrum. Momenteel staan geen fondsen ter beschikking om die verplaatsing extra aantrekkelijk te maken middels een financiële bijdrage.

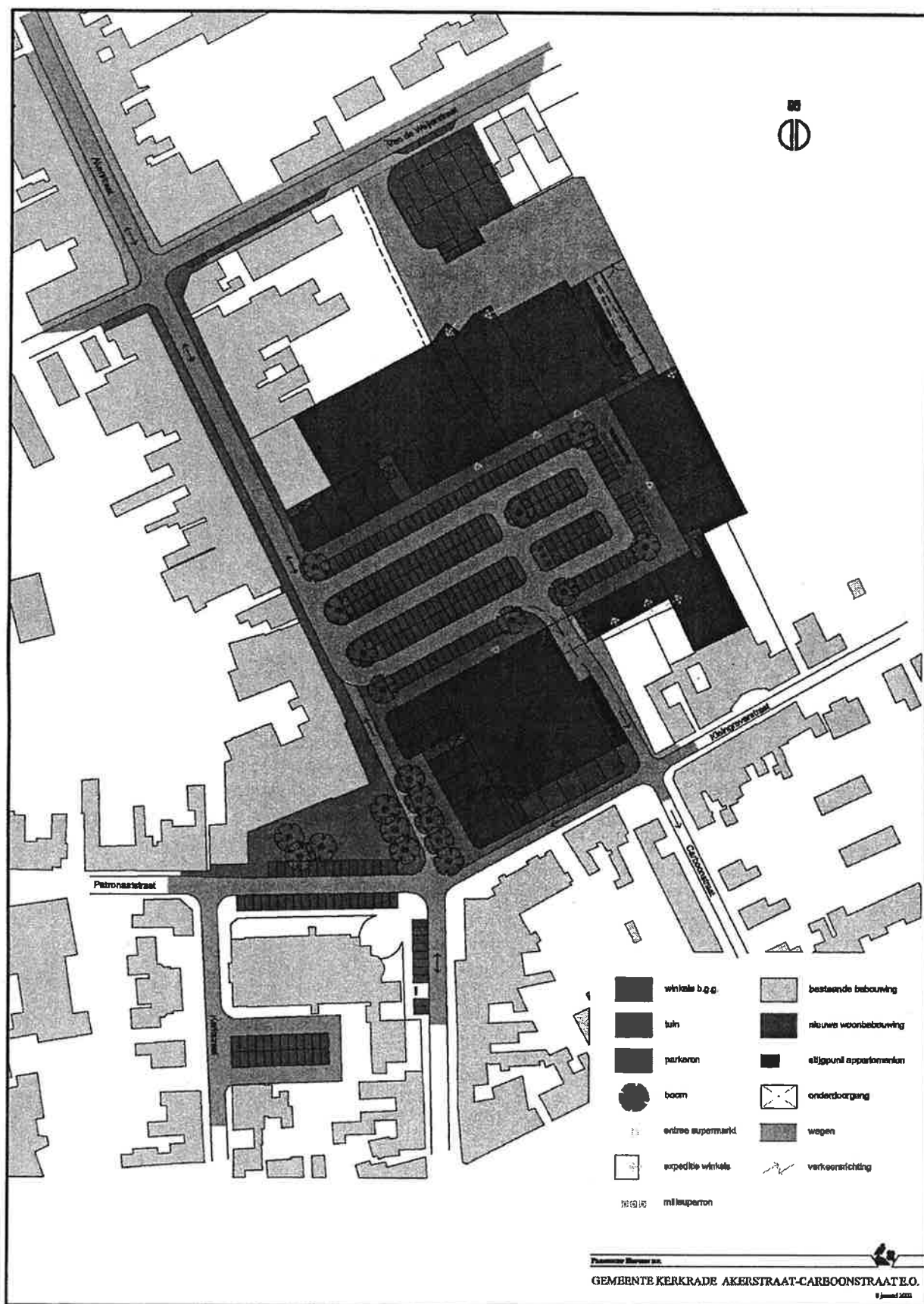
Indien de ondernemer besluit tot verplaatsing, dan wordt de bestemming van de vrijkomende locatie gewijzigd in de bestemming "woondoeleinden". Hiertoe is het bestemmingsplan "Kerkrade - West" in voorbereiding, waarin de potentieel te verplaatsen voorzieningen de bestemming "woondoeleinden" krijgen.

5.2.4 Ontsluitingsstructuur

Om tot een optimale verkeersrouting te komen binnen het plangebied is er een circuit ontwikkeld waarbij een maximale spreiding van de verkeersdruk plaats vindt. Het uitgangspunt dat hierbij gehanteerd is had betrekking op een probleemloze aan en afvoer van het winkelend bezoekersverkeer in combinatie met een gelijkmatige spreiding over de diverse parkeervoorzieningen. Het streven was er dan ook op gericht om geen keerpunten in het circuit aan te brengen, maar uitvoering te geven aan een zogenaamde parkeerroute die gekoppeld is aan een parkeerverwijzingssysteem.

De Akerstraat vormt vanuit noordelijke richting een belangrijke aan- en afvoerweg. Omdat het grootste potentieel bezoekers ten noorden en oosten van de Carboonstraat aan de Akerstraat is gelegen vormt de Akerstraat, komende uit noordelijke richting de belangrijkste aan- en afvoerroute van en naar het winkelcentrum. De Akerstraat zal daarom tot het nieuwe plein aan de Akerstraat in twee richtingen berijdbaar blijven. Vanaf het nieuwe plein tot de kruising met de Kleingraverstraat zal de Akerstraat alleen in noordelijke richting toegankelijk zijn. Beide routes leiden de automobilist naar het centrale plein van het winkelcentrum. Vanaf deze parkeervoorziening kan de weg via het noordelijk deel van de Akerstraat of via de verbindingsweg naar de Kleingraverstraat vervolgd worden om vervolgens via de Carboonstraat op de zuidelijke ontsluitingsroute, de Industriestraat, te belanden. Door de zuidelijke aanrijroute over de Kleingraverstraat tot één rijrichting te beperken wordt het kruispunt Akerstraat/Kleingraverstraat verder ontlast, waardoor de oversteekbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de relatie met het nieuwe plein sterker naar voren treden. De zuidelijke aanvoer vanuit de Industriestraat geschiedt via het meest zuidelijk gedeelte van de Akerstraat. Deze is in twee richtingen berijdbaar evenals de toevoer via de minder drukke straten Patronaatstraat en Willemstraat.

Het langzaam verkeer is in alle gevallen aangewezen op medegebruik van de infrastructuur, met uitzondering van het voetgangersverkeer. Echter gezien de verkeersveiligheidsmaatregelen die in het kader van Duurzaam Veilig Verkeer getroffen zijn, zal het medegebruik niet tot onveilige situaties mogen leiden. Aangepaste snelheid (30 km/h-zone) en gedeeltelijke eenrichtingsstraten dragen bij tot een betere integratie van gemotoriseerd en langzaam verkeer. Ten behoeve en ter bevordering van het (brom)fietsgebruik zullen de stallingsvoorzieningen voor deze gebruikersgroep zo dicht mogelijk bij de winkels worden gesitueerd.



Afbeelding 5: Stedenbouwkundig plan

5.2.5 Parkeren

Het mobiliteitsbeleid, met name de autobereikbaarheid, is een belangrijk toetsingscriterium voor provinciale en rijksoverheid. Voor de behoefte aan parkeervoorzieningen kan overwogen worden door middel van een strikt parkeerbeleid de automobiliteit terug te dringen.

Voor de situatie in Kerkrade-West mag echter verwacht worden dat in alle weersomstandigheden een loopafstand van meer dan 100 meter naar de centrumvoorzieningen niet geaccepteerd wordt. De bezoeker van het centrum zal de auto zo dicht mogelijk bij de eindbestemming willen parkeren en liever, al dan niet toegestaan, een plaats zoeken dan uitwijken naar verder gelegen gebieden. De oorzaak hiervan moet gezocht worden in de aard van het winkelcentrum. In de situatie van Kerkrade-West is er meer sprake van een boodschappencentrum dan van een (recreatief)winkelcentrum. Dit uit zich in een hoog percentage bvo door de drie supermarkten wordt ingenomen. Voor de dagwinkels is de maximale loopafstand iets ruimer.

Daarbij geldt voor de situatie van Kerkrade-West dat het winkelcentrum een nieuw elan moet krijgen en concurrentie ondervindt van nabij gelegen centra. Door goede parkeermogelijkheden te bieden kan het klantenpotentieel binnen het eigen verzorgingsgebied behouden blijven en bestaat de mogelijkheid tot aantrekking van klanten buiten het verzorgingsgebied. Middels parkeerregulering wordt lang parkeren voorkomen. Langs de Van den Weijerstraat worden parkeervoorzieningen aangebracht die voorzien in een deel van de parkeerbehoefte van het personeel.

Op basis van landelijke kencijfers in de ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, water- en Wegenbouw en de verkeerstechniek (CROW) is de parkeerbehoefte bepaald en nagegaan of daar in het plan aan voldaan kan worden.

Parkeerbehoefte

Centrumvoorzieningen (7.350 m ² bvo) : 3,0 pp/100 m ² bvo	221 pp
129 appartementen x 1,1 pp per appartement	142 pp
9 eengezinswoningen x 1,25 pp per woning	<u>11 pp</u>
Totale behoefte als gevolg van nieuwe winkelcentrum (inclusief wooneenheden)	374 pp

Parkeercapaciteit volgens plan

Ondergrondse parkeerplaatsen t.b.v. appartementen	130 pp
Nieuw plein aan de Akerstraat	183 pp
Parkeren eigen erf + uitbreiding parkeervakken woningen v.d. Weijerstraat	8 pp
Plein aan patronaatstraat	46 pp
Achter de kerk	<u>24 pp</u>
Totale capaciteit	391 pp

Geconcludeerd kan worden dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

5.2.5 Laden en lossen

Om de overlast als gevolg van laad- en losactiviteiten tot een minimum te beperken voor het winkelend publiek zal het merendeel van de winkels aangesloten zijn op een laad- en losstation aan de achterkant van het pand. De meest intensieve laad- en loshandelingen komen voor rekening van de drie supermarkten. Zij bevoorraden hun winkel vanaf de achter- of zijkant van hun pand. Twee van deze supermarkten worden voorzien van overkapte expeditieruimten. Een vierde winkel van enige omvang betreft een winkel voor huishoudelijke artikelen. Ook hier zal de bevoorrading aan de achterzijde plaats vinden. Andere winkels in dit blok dienen, mits zij via de achterzijde bereikbaar zijn, ook gebruik te maken van deze expeditiehof. De overige, meestal kleine winkels, kennen een meer beperkte omvang in hun bevoorradingscyclus. Dit geldt zowel voor wat betreft frequentie als omvang. De bevoorrading hiervan zal daarom geen ernstige belemmeringen vormen en dient dan ook aan de voorzijde plaats te vinden.

5.2.6 Groen

De aanwezigheid van groen en groenelementen kan in grote mate tot de structuur en sfeer van de ruimtelijke omgeving bijdragen. Mede door de aanwezigheid van groenvoorzieningen wordt de kwaliteit van het woonmilieu bepaald en is het mogelijk om hierin differentiatie aan te brengen. Groen kan een rol spelen bij de geleding, begrenzing en herkenbaarheid van een plangebied.

Omdat er sprake is van een stedelijk gebied met intensief ruimtegebruik, bestaat er een groot spanningsveld tussen economische belangen (parkeergelegenheid, winkelvoorzieningen, etc.) en groen. Om te voorkomen dat het groen als sluitpost van de begroting gaat dienen heeft vooraf zorgvuldig overleg plaats gehad over de juiste situering en, niet geheel onbelangrijk, de overlevingskansen van nieuw aan te leggen groen.

5.2.7 Wonen

De woonfunctie binnen het gebied bevindt zich met name boven de winkels aan het nieuwe plein. Het betreft circa 129 appartementen met eigen parkeervoorziening in een ondergrondse parkeergarage. De oriëntatie van de appartementen is gericht op het centrale plein en de Akerstraat.

De grondgebonden woningen in het plan zijn gesitueerd in de Van de Weijerstraat en de Kleingraverstraat. Het betreft hier 5 eengezins rijwoningen in de Van de Weijerstraat en 4 stadswoningen aan de Kleingraverstraat.

5.3 Beeldkwaliteit

5.3.1 Doelstelling van het beeldkwaliteitplan

De planvorming en de hele besluitvormingsprocedure daarna spelen een belangrijke rol in het tot stand brengen van ruimtelijke kwaliteit. Tijdens deze besluitvormingsprocedure blijken ruimtelijke ordeningsinstrumenten, zoals een bestemmingsplan, echter een te zwaar middel, met name procedureel, om de dynamische ruimtelijke (beeld)kwaliteit te volgen. Daarnaast is het probleem met het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium, dat het is gericht op gebruik en niet op de beleving van de omgeving

Voor projecten waar de gemeente beoogt bijzondere aandacht te besteden aan de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, is het zinvol een beeldkwaliteitplan te ontwikkelen. Een beeldkwaliteitplan kan gedefinieerd worden als een samenhangend

pakket van intenties, richtlijnen, randvoorwaarden en aanbevelingen met het oog op het stellen, verbeteren of creëren van beeldkwaliteit in een gebied.

Bij de projectdefiniëring is bepaald dat de ruimtelijke kwaliteit van belang is en een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld als integraal onderdeel van het project. Doel van het beeldkwaliteitplan is het in woord en beeld weergeven van het gewenste stedenbouwkundige en architectonische beeld van het plan winkelgebied Akerstraat/Carboonstraat.

Het doel van het beeldkwaliteitplan is driedelig:

- Als beleidskader:
het vastleggen van de hoofdlijnen van beleid gericht op de algemene betekenis van de hoofdstructuur van het plangebied;
- als ontwerp- en uitvoeringskader
bij de start van het ontwerpproces vormt het plan een basis van concrete aanbevelingen en richtlijnen als leidraad bij de op uitvoering gerichte uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen;
- als toetsingskader

Het bestemmingsplan is gericht op kwantitatieve aspecten en op het gebruik van de gronden. Het beeldkwaliteitplan is gericht op ruimtelijke kwaliteitszorg.

Het beeldkwaliteitplan reikt echter geen wondermiddel of recept aan dat vanzelf goede architectuur oplevert. Het is ook geen leiband die elke creativiteit van architecten inperkt. Het beeldkwaliteitplan moet gelezen worden als een communicatiemiddel dat beschrijft wat de gewenste samenhangende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit (op hoofdlijnen) is. Voor de architect c.q. bouwer is het een raamwerk waarbinnen de uitdaging is gelegen haar of zijn creatieve vermogens te uiten. Resumerend kan gesteld worden dat het beeldkwaliteitplan een locatie- en situatiegericht referentiekader voor de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving is. De grondslag is een inventarisatie, analyse en evaluatie van de bestaande c.q. gewenste ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde respectievelijk te bouwen omgeving.

5.3.2 Status en functie beeldkwaliteitplan

Vanuit de beschrijving in hoofdlijnen, welke is opgenomen in de planvoorschriften, wordt verwezen naar het op zichzelf staande (hierboven genoemde) beeldkwaliteitplan. In de beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen dat voor de welstandtoets het beeldkwaliteitplan Akerstraat/Carboonstraat bepalend is. Daarmee is duidelijk omschreven welke rol aan het beeldkwaliteitplan is toebedacht; het is de bedoeling dat bouwvergunningen aan met name de uitwerking beeldkwaliteitplan woningbouw getoetst worden. Zoals hierboven reeds werd aangehaald zijn in de uitwerking van het beeldkwaliteitplan voor een X-tal deelgebieden bebouwingsregels opgenomen. Deze regels zijn te beschouwen als aanvullende eisen op de regels uit het bestemmingsplan en zijn bedoeld om de beoogde beeldkwaliteit daadwerkelijk vorm te kunnen geven.

Het beeldkwaliteitplan is dus een op zichzelf staand rapport dat het ruimtelijk beleidskader voor de stedenbouwkundige en welstandtoets bevat. Het fungeert enerzijds als basis voor de welstandtoets en anderzijds als een nadere uitwerking van de in de voorschriften opgenomen bepalingen.

5.3.3 Opzet beeldkwaliteitplan

De gewenste beeldkwaliteit van het plangebied is vastgelegd in het beeldkwaliteitplan "Akerstraat/Carboonstraat"

De beoogde beeldkwaliteit (van gebouwen en openbare ruimte) moeten zoveel mogelijk geoperationaliseerd worden in concrete randvoorwaarden en richtlijnen ten aanzien van

- *gebiedskarakteristiek*

- samenhang en herkenbaarheid van de ruimtelijke opbouw en structuur (morfologie)
- te onderscheiden deelgebieden
- de ruimtelijke vormgeving van randen, begrenzingen en overgangszones
- de verkavelings- en bebouwingsstructuur
- de aanwezigheid van coördinatiepunten, entrees en dergelijke
- stedenbouwkundige context

- *openbare ruimte*

- ruimtevorming
- symmetrie/asymmetrie
- richtingen en routes
- hoogte-breedte-verhoudingen
- bestrating
- meubilair (verlichting, zitbanken, boomroosters, e.d.)
- groenvoorzieningen
- zichtlijnen
- aswerking
- continuïteit

- *bebouwing*

- functie
- typologie
- massa en vorm
- samenstelling
- maat en schaal
- wandvorming
- oriëntatie
- gevelindeling/luifels
- kapvorm en -richting
- toevoegingen
- tuinen
- erfscheidingen
- bijgebouwen
- kleur- en materiaalgebruik
- sociale veiligheid

Voor een uitgebreide beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit wordt verwezen naar het “Beeldkwaliteitplan Akerstraat/Carboonstraat” dat als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

5.4 Duurzaam bouwen

De ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving omvat drie aspecten: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De gebruikswaarde wordt bepaald door het geheel van stedenbouw, architectuur en duurzaam bouwen. De belevingswaarde heeft te maken met visuele- of beeldkwaliteit van de openbare ruimte, en hangt samen met het stedenbouwkundig plan in combinatie met de architectuur. De toekomstwaarde, en daarmee het effect van de investeringen, wordt ten dele bepaald door het duurzaam bouwen. Waar

mogelijk en ruimtelijk relevant worden duurzaamheidsmaatregelen in het bestemmingsplan opgenomen.

Om er voor te zorgen dat duurzaam bouwen ook in Kerkrade gemeengoed wordt heeft op 14 mei 1997 de ondertekening van het Convenant Duurzaam Bouwen Oostelijk Zuid-Limburg. Ondertekening van het convenant heeft voor de gemeente de volgende inhoudelijke consequenties:

- het opnemen van duurzaam bouwen-voorwaarden bij de uitgifte van grond en bij samenwerkingsovereenkomsten;
- het hanteren van duurzaam bouwen als toetsingskader bij de kostenkwaliteitstoets bij de gesubsidieerde woningbouw;
- het beoordelen van bouwaanvragen op duurzaam bouwen-aspecten;
- het verstrekken van informatie over duurzaam bouwen aan aanvragers van bouwvergunningen;
- het hanteren van het regionale pakket duurzame stedenbouw als uitgangspunt voor de ruimtelijke planvorming.

Om te komen tot een concrete invulling van de maatregelen voor de ontwikkeling van het plangebied is er binnen de gemeentelijke organisatie een werkgroep geformeerd die zich buigt over de te nemen DUBO-maatregelen en het bijbehorende ambitieniveau. Uitgangspunt van de gemeente dient hierbij te zijn: *“Het op zodanige wijze bouwen en beheren van gebouwen dat de schade voor het milieu in alle stadia, van ontwerp tot sloop zoveel mogelijk beperkt blijft”*.

Een maatregel die niet in het convenant is opgenomen, maar wel vanuit de gemeente vereist wordt, betreft een volledige infiltratie van het regenwater. Indien uit onderzoek blijkt dat het in voorliggende situatie mogelijk is om het regenwater te infiltreren verlangt de gemeente Kerkrade dat aan deze voorwaarde voldaan wordt.

5.5 Veiligheid

Met betrekking tot de veiligheid van het toekomstig plangebied kan een onderscheid gemaakt worden in sociale veiligheid, verkeersveiligheid en externe veiligheid. De sociale- en verkeersveiligheid hebben te maken met de stedenbouwkundige opzet van het plan, inclusief de inrichting van de openbare ruimte. Externe veiligheid wordt veelal van buitenaf bepaald. Het effect kan evenwel een nadelige invloed hebben op het plangebied en dient als zodanig meegenomen te worden in de planontwikkeling. In de volgende paragrafen worden beide onderwerpen nader toegelicht.

5.5.1 Sociale veiligheid

Wil een openbaar gebied sociaal veilig functioneren, dan dient dit bij de ontwerpuitgangspunten reeds opgenomen te zijn. Ook in onderhavig plangebied is er bij de stedenbouwkundige planopzet reeds aandacht besteed aan diverse onderdelen waarop de veiligheid binnen het plangebied positief beïnvloedt wordt. Enkele aandachtspunten zijn:

- de loop- en fietsroutes zijn zodanig geprojecteerd dat deze begeleid worden met woonbebouwing;
- de parkeermogelijkheden liggen zo veel als mogelijk in het zicht van woningen;
- onoverzichtelijke situaties zijn, voor zover in de betreffende situatie mogelijk, vermeden;
- er is sprake van duidelijk onderscheid tussen privé en openbaar terrein.

Naast deze aandachtspunten in het verkavelingsplan dient ook bij de planuitvoering rekening gehouden te worden met sociale veiligheid. Zo speelt met name de aan te leggen verlichting een belangrijke rol en dient bij de aanleg van groenvoorzieningen hoog

struikgewas vermeden te worden. Uiteindelijk is het sociaal veilig voelen in een gebied vooral afhankelijk van de belevingswaarde. Dit aspect kan echter pas getoetst worden als het plan gerealiseerd is. Een toetsing achteraf strekt daarom tot de aanbeveling.

5.5.2 Verkeersveiligheid

Gezien het uitgebreide areaal van woon- en winkelfuncties dat binnen het plangebied aanwezig is en uitgebreid wordt dient ter plaatse nadrukkelijk aandacht besteed te worden aan de verkeersveiligheid. De routes naar de betreffende (parkeer)voorzieningen zijn duidelijk aangegeven, verkeersveilig en overzichtelijk. Doorgaand verkeer wordt binnen het plangebied geweerd.

Omdat er sprake is van een woongebied, gecombineerd met (maatschappelijke- en winkel-) voorzieningen zullen de uitgangspunten voor een Duurzaam Veilige Verkeerssituatie (DVV) als basis dienen voor de verdere uitwerking van de verkeersveiligheidsmaatregelen. Op punten waar de verkeersveiligheid extra aandacht verdient zal per situatie bekeken worden wat nodig en mogelijk is.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Besluitvormingsproces tot heden

Om te komen tot een breed gedragen plan onder de bevolking, heeft de gemeente Kerkrade de mogelijkheid geboden aan belanghebbenden om op een interactieve wijze mee te denken over de ontwikkeling van het centrumgebied. Door regelmatige verspreiding van een nieuwsbrief en plaatsing van artikelen in het Stadsjournaal werden belanghebbenden en geïnteresseerden op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

Daarnaast heeft de gemeente de volgende acties ondernomen:

Beginfase

- Reeds in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling heeft de gemeente Kerkrade, naast een projectgroep, een klankbordgroep in het leven geroep om mee te denken en geïnformeerd te worden over het project. Hierin hebben zitting de vertegenwoordigers van de LOZO-Kerkrade-West, de SAS (Shopping Activiteiten Spekholzerheide), het bestuur van de parochie St. Martinus, de citymanager en de vertegenwoordigers van de drie supermarkten en een grote zaak in huishoudelijke artikelen binnen het gebied. Met de LOZO en SAS is afgesproken dat zij hun achterban informeren.
- Naast bijeenkomsten van klankbordgroepen zijn er individuele gesprekken met eigenaren gehouden in het kader van verwervingen en verplaatsingen.

Projectfase

- Op 14 maart 2000 heeft een bijeenkomst met de klankbordgroep plaatsgevonden;
- Op 1 december 2000 heeft een bijeenkomst met de klankbordgroep plaatsgevonden;
- Op 20 april 2001 heeft een bijeenkomst met de klankbordgroep plaatsgevonden;
- Op 21 mei 2001 heeft een informatie – bijeenkomst met de LOZO plaatsgevonden;
- Op 24 september 2001 heeft een bijeenkomst met de klankbordgroep plaatsgevonden;
- Op 20 februari 2002 heeft een informatie - bijeenkomst met de LOZO plaatsgevonden;
- Op 21 oktober 2002 heeft een informatie - bijeenkomst met de LOZO plaatsgevonden;

8 JURIDISCHE OPZET

8.1 Planstukken

Het bestemmingsplan “Akerstraat/Carboonstraat” van de gemeente Kerkrade is vervat in de volgende planstukken:

- de plankaart, schaal 1:1000
- de voorschriften
- deze toelichting

8.2 Planvorm en plansystematiek

Het bestemmingsplan “Akerstraat/Carboonstraat” bevat het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van het centrumgebied te Spekholzerheide. Het onderhavige plan kent een beperkte globaliteit zonder verlies van de rechtszekerheid van de burger. Het gehele plangebied wordt geregeld door middel van slechts enkele bestemmingen, waarbij niet meer voorgeschreven wordt dan voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. De keuze voor zo’n regeling wordt onder meer bepaald door de aard van het gebied, de verwachte ontwikkelingen, het beleid dat de gemeente wenst te voeren en de sturingsmogelijkheid die zij daarbij noodzakelijk acht.

De bestemmingen zijn in de voorschriften per afzonderlijk artikel geregeld. In de bebouwingsvoorschriften worden per bestemming regels gesteld ten aanzien van bestaande bouwwerken. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van o.a. het gebruik van de gronden en de situering en afmeting van gebouwen.

Teneinde niet al te sturend op te treden en het bestemmingsplan optimaal te laten functioneren zijn aan het eind van de voorschriften de afwijkingsbevoegdheden binnen strikte begrenzings toegevoegd. Het betreft de vrijstellingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders die veelal ook in de gebruikelijke bestemmingsplanvormen voorkomen en die welke zijn geformuleerd om te voldoen aan de gewenste flexibiliteit.

8.3 Toelichting op de plankaart

De plankaart is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Als uitgangspunt voor de benaming van de verschillende bestemmingen is gebruik gemaakt van het uniformeringsmodel “Bestemmingsplankaarten, codering, arcering en kleur” van het NIROV.

8.4 Toelichting op de voorschriften

Bij het opstellen van de voorschriften is onder meer gebruik gemaakt van de publicaties “Bestemmen met beleid” van het ministerie van VROM, “Op dezelfde leest II” van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV), “Handleiding Bestemmingsplannen” van de provincie Limburg en het rapport van de Werkgroep “Standaardisering Bestemmingsvoorschriften” (WSB).

De aard van de voorschriften dient dusdanig te zijn dat zij voor eenieder inzichtelijk zijn en slechts datgene regelen dat uit planologisch oogpunt regeling behoeft.

De voorschriften behorende bij het bestemmingsplan “Akerstraat/Carboonstraat” zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: "Inleidende voorschriften"
- Hoofdstuk 2: "Bestemmingsvoorschriften"
- Hoofdstuk 3: "Slotbepalingen"

Hoofdstuk 1: Inleidende voorschriften

In hoofdstuk 1 "Inleidende voorschriften" zijn twee artikelen te onderscheiden. Artikel 1 bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

Artikel 2 geeft aan op welke wijze gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsvoorschriften

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsvoorschriften" omvat regels die betrekking hebben op het gebruiksdoel van de gronden. Ten behoeve van een logische en eenduidige opbouw wordt telkens het navolgende stramien voor de diverse bestemmingsregelingen aangehouden:

1. Doeleindenomschrijving:
Specificatie en omschrijving van de bestemming;
2. Inrichting :
Omschrijving van het toegelaten grondgebruik;
3. Bouwvoorschriften:
Regels omtrent maatvoering, situering, bebouwingsdichtheid, etc.;
4. Nadere eisen:
Deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders is opgenomen om bij de invulling van het plan een verantwoorde inpassing in de omgeving en stedenbouwkundige opzet te waarborgen. Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering en afmeting van bouwwerken;
5. Vrijstellingsbevoegdheid:
Vrijstellingsmogelijkheid voor burgemeester en wethouders met betrekking tot de bouwvoorschriften;
6. Strijdig gebruik:
Hierin wordt aangegeven welk gebruik strijdig is met de bedoeling van de bestemming;
7. Wijzigingsbevoegdheid:
Een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders met betrekking tot een ander gebruik van de gronden.

Hoofdstuk 3: Slotbepalingen

Hoofdstuk 3 "Slotbepalingen" bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

- *Overgangsbepalingen:*
Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- *algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken:*

Deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmingssystematiek in die zin dat deze bepaling alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemmingen verbiedt;
Deze bepaling maakt het voorts mogelijk om middels vrijstelling een vrij beroep en aan-huis-gebonden-beroepen toe te staan.

- *nadere eisen:*
Burgemeester en wethouders kunnen op grond van deze bepaling nadere eisen stellen aan het plan in verband met een goede uitwerking van de stedenbouwkundige opzet;
- *algemene vrijstellingsbevoegdheid:*
Het gaat hierbij om een afwijkmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- *Wijzigingsbevoegdheid:*
Deze bevoegdheid geldt voor de aanpassing van de bestemmingsgrenzen (plaats, richting en/of afmetingen) ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan. Voor belanghebbenden bestaat de gelegenheid tot het indienen van bedenkingen;
- *Procedurevoorschriften:*
Hierin wordt de te doorlopen procedure ten aanzien van vrijstelling en wijziging aangegeven (De procedureregeling is afgestemd op de Algemene wet bestuursrecht Awb) zoals deze op 1 januari 1994 in werking is getreden.);
- *Strafbepaling:*
Sommige voorschriften zijn als verbod opgesteld. Overtreding van het voorschrift wordt aangemerkt als een strafbaar feit;
- *Anti-dubbeltelbepaling:*
Dit artikel geeft aan dat grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan niet nog eens mag worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag;
- *slotbepaling:*
Deze bepaling bevat zowel de citeertitel als de vaststellingsbepaling.

9 INSPRAAK EN OVERLEG

9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden beknopt de procedures voor de inspraak van omwonenden en andere belanghebbenden uiteengezet alsmede het resultaat uit het vooroverleg en overleg ex artikel 10 Bro weergegeven.

Met betrekking tot de inspraak moet er duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen de mogelijkheid om via inspraak invloed uit te oefenen op een beleidsvoornemen en de mogelijkheid om via het indienen van zienswijzen het beleidsvoornemen, zoals dit gestalte krijgt in de vorm van een ontwerp-bestemmingsplan, aan te vechten. De inspraak heeft tot doel de bevolking te betrekken bij de planvorming in een fase (vormgevingsfase) welke vooraf gaat aan de tervisielegging van een ontwerp-bestemmingsplan. De wettelijke grondslag van de inspraak is gelegen in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De wijze waarop de inspraak concrete vorm aanneemt, vloeit voort uit de inspraak verordening van de gemeente Kerkrade.

9.2 Vormgevingsfase

Het beleidsvoornemen tot het opstellen van een bestemmingsplan voor een bepaald gebied mondt, via het verzamelen van gegevens, het onderzoeken van mogelijkheden en wenselijkheden alsmede na vooroverleg met provincie, uit in een voorontwerp-bestemmingsplan.

Het voorontwerp doorloopt vervolgens de inspraakprocedure:

- gedurende de inspraaktermijn wordt een ieder instaat gesteld zijn of haar mening omtrent het voorontwerp-bestemmingsplan kenbaar te maken;
- na afloop van de inspraaktermijn worden de inspraakreacties gebundeld in een eindverslag, dat aan de raad ter kennis wordt gebracht

Voorzover daar aanleiding toe bestaat, wordt met de inspraakreacties alsmede met de uitkomsten van het vooroverleg met de diverse instanties (art. 10 Bro) rekening gehouden, hetgeen uiteindelijk leidt tot een ontwerp-bestemmingsplan.

9.3 Vaststellingsfase

Het ontwerp bestemmingsplan ligt na de vormgevingsfase gedurende vier weken ter inzage gedurende welke periode het ontwerp tevens desgevraagd tenminste gedurende drie aaneengesloten uren per week buiten de werkuren kan worden ingezien. Aan de hand hiervan heeft een ieder de mogelijkheid schriftelijk zijn of haar zienswijze ten aanzien van het ontwerp kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

De raad stelt het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, vast binnen 8 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging, indien geen zienswijzen naar voren zijn gebracht en binnen vier maanden indien wel zienswijzen zijn ingediend. Degenen die hun zienswijze naar voren hebben gebracht, worden in de gelegenheid gesteld deze mondeling toe te lichten.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens binnen vier weken wederom ter inzage gelegd gedurende vier weken en toegestuurd aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring.

Degenen die in eerste instantie tijdig bij de raad hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, alsmede een ieder die bedenkingen heeft tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen, hebben gedurende vier weken de tijd hun bedenkingen aan Gedeputeerde Staten kenbaar te maken. Ook belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig hun zienswijze kenbaar te maken, worden in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen te uiten. De indieners van bedenkingen worden gehoord.

Gedeputeerde Staten beslissen omtrent goedkeuring van het plan binnen twaalf weken indien geen bedenkingen zijn ingediend en binnen 6 maanden indien wel bedenkingen zijn ingebracht.

Het besluit omtrent goedkeuring van Gedeputeerde Staten alsmede het bestemmingsplan worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Degenen die eerder bij Gedeputeerde Staten bedenkingen hebben ingebracht, degenen die bij Gedeputeerde Staten bedenkingen hebben ingebracht tegen de bij vaststelling van het plan in het ontwerp aangebrachte wijzigingen, een ieder die aantoonde redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest bedenkingen kenbaar te maken, alsmede een ieder die bedenkingen heeft tegen de onthouding van goedkeuring aan het plan door Gedeputeerde Staten hebben de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak.

9.4 Resultaat inspraak

Op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp bestemmingsplan "Akerstraat/Carboonstraat" voor inspraak ter inzage gelegd voor een periode van vier weken vanaf 21 juni 2001 tot en met 18 juli 2001. Gedurende deze termijn konden schriftelijke danwel mondelinge reacties bij het College van burgemeester en wethouders worden ingebracht. Van de mogelijkheid tot het indienen van inspraakreacties is gebruik gemaakt door 5 insprekers.

Het eindverslag van de inspraak voorontwerpbestemmingsplan is als bijlage 1 in het bestemmingsplan opgenomen.

9.5 PCGP advies en overig overleg ex artikel 10 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan is ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Bro 1985, toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen
2. Inspecteur Ruimtelijke Ordening Zuid (IRO-Zuid)

Reacties werden ontvangen van:

1. Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen

De Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen reageerde als volgt op het voorontwerp bestemmingsplan (opmerkingen 1 tot en met 9). Per onderdeel wordt het standpunt weergegeven.

1. Algemene Beleidsaspecten

De verbetering van de bebouwde omgeving en het verblijfsklimaat van het wijkwinkelcentrum Akerstraat / Carboonstraat is noodzakelijk voor het voortbestaan van dit centrum en wordt dezerzijds toegejuicht. Aangezien de revitalisering c.q. de versterking van het onderhavige winkelcentrum in overeenstemming is met het provinciaal beleid kan de gemaakte keuze ondersteund worden. Uit het gegeven dat u het

4. (Detail)handel / bedrijven

Uit het DPO rapport Kerkrade – West blijkt dat een toevoeging van 2500 m2 bvo maximaal haalbaar is. In de bestemmingsplanvoorschriften is een maat van 2700 m2 bvo opgenomen. In het DPO rapport wordt aangegeven dat:

- o er ruimte is voor uitbreiding van supermarkten en overige uitbreidingen in de food-sector tot maximaal 2.500 m2 bvo;
- o voor de niet - dagelijkse sector geen ruimte is;
- o de overige ruimte ingevuld dient te worden met niet – commerciële functies die gerelateerd zijn aan de detailhandel c.q. wijkverzorgende functies.

Met een maximale maat van 2700 m2 kan worden ingestemd in het licht van het provinciale beleid van concentratie van voorzieningen. Het slagen van een goed concentratiebeleid is in belangrijke mate afhankelijk van een zeer actief verplaatsings- en flankerend gemeentelijk beleid. De in het onderhavig plan voorgenomen concentratie van voorzieningen, wordt mede tot stand gebracht door de voorgenomen verplaatsing van detailhandelsbedrijven van buiten het plangebied. Het slagen van deze verplaatsingsoperatie binnen maar ook buiten het plangebied is van groot belang. Aandacht dient te worden besteed aan de verplaatsing van winkels en de herinvulling van de vrijkomende locaties met een passende functie en een daarop afgestemde bestemming.

Wij achten het noodzakelijk dat in de voorschriften van het bestemmingsplan een inspanningsverplichting wordt opgenomen waarin het te voeren beleid tot uiting komt.

standpunt

Zie ook standpunt bij opmerking 2. In 5.2.3. wordt toegelicht hoe, o.a. door verplaatsingsbeleid, de toevoeging acceptabel is.

In artikel 4, Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen, is aan lid 1 “uitvoering en afstemming” onder de kop “Algemeen” een alinea toegevoegd, waarin is opgenomen de gemeente zich inzet d.m.v. een inspanningsverplichting om het in paragraaf 5.2.3 geformuleerde verplaatsingsbeleid uit te voeren.

5. Bodemkwaliteit

1. Uit de toelichting van het bestemmingsplan is niet op te maken of voor die gronden die met dit plan een nieuwe bestemming krijgen en voor die gronden waarvan de bestemming niet wijzigt, maar waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt, middels een bodemonderzoek is aangetoond dat de bodem, eventueel na het nemen van sanerende maatregelen, geschikt is voor de beoogde bestemming.
2. In artikel 4, Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen, dient te worden opgenomen dat voor nieuwe ontwikkelingen het door de gemeente opgestelde bodembeheerplan het toetsingskader is voor het aspect bodem. De tekst op pagina 11 onder ‘overig’ dient te worden aangevuld in die zin dat sanering eveneens conform het bodembeheerplan moet worden uitgevoerd. In artikel 5 dient te worden opgenomen dat het wijzigen van het gebruik naar tuinen en erven alleen mogelijk is na vrijstelling door B&W, waarbij vrijstelling pas wordt verleend nadat uit bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

standpunt

1. In mei 2001 is reeds een historisch onderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied. Op basis van dit onderzoek zal een verkennend bodemonderzoek in twee fases plaatsvinden. Inmiddels heeft het onderzoek in Fase 1 plaatsgevonden. Het overige deel van het plangebied zal worden onderzocht in Fase 2. Echter dit onderzoek zal pas plaatsvinden na aankoop en sloop van het bebouwde deel of

eerder indien daartoe toestemming is verkregen van de eigenaren en gebruikers van de panden.

Voor de resultaten van de bodemonderzoeken zij verwezen naar paragraaf 4.1.3.

2. In artikel 4 is opgenomen dat het bodembeheerplan het toetsingskader vormt voor het aspect bodem.

De tekst op pagina 11 van de voorschriften is aangevuld zodat sanering conform het bodembeheerplan dient te geschieden.

In artikel 5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die vrijstelling voor het gebruik van de gronden voor tuinen en erven mogelijk maakt. Mits de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

6. Geluidhinder

Nader zal onderzocht dienen te worden of en welke maatregelen nodig zijn vanwege de geluidhinder van bedrijvigheid en laad en loslawaaï.

standpunt

zie het gestelde in paragrafen 4.1.1 en 4.1.2. Met betrekking tot de aanwezige en toegestane bedrijvigheid, is in paragraaf 4.1.4 onderzocht en geconcludeerd dat de toegestane bedrijvigheid in het bestemmingsplangebied geen beperkende of belemmerende werking heeft op de planvorming vanuit milieu – hygiënisch standpunt.

7. Overige aspecten

De paragraaf 2.7 “Cultuurhistorische - en archeologische waarden” bevat geen specifieke informatie over de archeologische waarden in het plangebied.

Een archeologisch vooronderzoek zou helderheid over de nog aanwezige archeologische waarden kunnen geven.

standpunt

Paragraaf 2.7 is aangevuld met de resultaten van de Aanvullend Archeologisch Inventarisatie die in oktober 2002 door adviesbureau R.A.A.P. is verricht.

8. Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de financiële onderbouwing van de exploitatie wordt een voorbehoud gemaakt, wegens het ontbreken van de benodigde cijfermatige gedetailleerde onderbouwing.

standpunt

Als bijlage bij dit plan is een samenvatting van de exploitatiebegroting toegevoegd.

9. Voorschriften

In artikel 9 wordt het gebruik van gronden en bouwwerken als sexinrichting verboden.

Dit gebeurt echter zonder daarvoor de ruimtelijke motieven aan te geven.

U dient dit alsnog te doen of anders de uitsluiting te schrappen.

Standpunt

De uitsluiting is geschrapt. De gemeente Kerkrade bereidt een voorontwerp bestemmingsplan voor die de wenselijkheid van sexinrichtingen binnen de gemeente regelt.