

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

Dongen

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg bij
besluit van 29 augustus 2006, RO
nr. 2006/3774, n.a.v. uitspraak
ald. Bestuursrechtpraak v.d. Raad
van 21 mei nr. 200500629/1

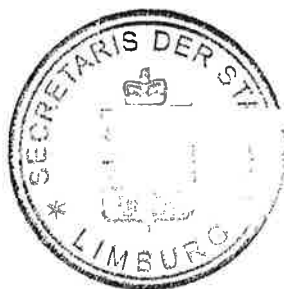


Mij bekend,

De secretaris van de provincie

VOORSCHRIFTEN

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van
Limburg bij besluit van 2 december 03, RTZ
nr. 2003/52073.



Mij bekend,

De secretaris van de provincie

[Handwritten signature]

Plangroep Heggen
Born, maart '03

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN	3
	Artikel 1 Begripsomschrijving	3
	Artikel 2 Wijze van meten	7
	Artikel 3 Algemene bepalingen	8
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	9
	Artikel 4 Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen	9
	Artikel 5 Centrumdoeleinden C	13
	Artikel 6 Woondoeleinden W	15
	Artikel 7 Verblijfsdoeleinden Vb	17
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	19
	Artikel 8 Overgangsbepalingen	19
	Artikel 9 Algemene gebruiksbepaling	20
	Artikel 10 Nadere eisen	22
	Artikel 11 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	23
	Artikel 12 Strafrechtelijke bepaling	24
	Artikel 13 Anti-dubbeltelbepaling	25
	Artikel 14 Slotbepaling	26

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 Begripsomschrijving

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

2. Ambtelijk bedrijf:

Kleinschalig bedrijf waarin goederen geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigd, bewerkt, hersteld of geïnstalleerd worden alsook, als ondergeschikte activiteit, goederen die verband houden met het ambacht verkocht en/of geleverd worden. Het bedrijf mag de woonfunctie niet aantasten;

3. Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

4. Bebouwingspercentage:

een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

5. Begane grondlaag:

Een bouwlaag geen verdieping zijnde;

6. Bestaand bouwwerk:

- bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan
- bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

7. Bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een vlak met dezelfde bestemming;

8. Bestemmingsvlak:

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming;

9. Bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

10. Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

11. Bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

12. Bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw, zolder, dakopbouw of setback;

13. Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

14. Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

15. Bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven, geheel of gedeeltelijk door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

17. Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

18. Carport:

een voor stalling van auto's bestemd bouwwerk, voorzien van een afdekking, vrijstaand op palen of soortgelijke steunpunten dan wel aangebracht tegen een muur of gebouw;

19. Coffeeshop:

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat blijkens zijn constructie of inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig verstrekken van softdrugs, al dan niet in combinatie met eetwaren en alcoholvrije dranken, bestemd en gereed voor direct gebruik ter plaatse. Het afhalen van waren is hieronder eveneens begrepen. Het verstrekken in welke vorm dan ook van ecodrugs, in casu opwekkende en hallucinerende middelen, als bedoeld in artikel 2 en 3 van de Opiumwet is hieronder begrepen.

20. Consumentverzorgende activiteiten:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten in tegenstelling tot het onder 1 omschreven aan huis gebonden beroep, gericht op consumentverzorging en waarvan de omvang in activiteiten zodanig is dat activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

21. Cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, archeologische waarden zijn hieronder begrepen;

22. Detailhandel:

het bedrijfsmatig aan particulieren te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

23. Dienstverlening:

een met een winkel vergelijkbare vestiging voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten ten behoeve van het publiek en zakelijke dienstverlening;

24. Fastfood-vestiging:

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat blijkens zijn constructie of inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig verstrekken van drank en/of eetwaren, bestemd en gereed voor direct gebruik ter plaatse of om mee te nemen. Een restaurant hier niet onder begrepen.

25. Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

26. (Voor)gevelbouwgrens:

een op de plankaart aangegeven stippellijn, waarin één (of meer) gevel(s) van een hoofdbouw is (zijn) geplaatst;

27. Headshop/ecoshop/growshop:

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat wordt gebruikt voor het verkopen van voor het opkweken en gebruiksklaar maken van softdrugs benodigde middelen;

28. Hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of situering het belangrijkste gebouw op het bouwperceel is;

29. Hoogtescheidingslijn:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak, waarop verschillende hoogten zijn toegelaten;

30. Horecagebouw:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting in hoofdzaak is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende en/of alcoholvrije drank, al dan niet in combinatie met eetwaren, bestemd en gereed voor direct gebruik ter plaatse, alsmede een logiesgebouw als bedoeld in artikel 1 van het Bouwbesluit;

31. Kiosk:

een bouwwerk, al dan niet van tijdelijke aard, bestemd voor kleinschalige detailhandelsactiviteiten;

32. Matrixgebied:

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of matrixscheidingslijnen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid met éénzelfde maximale goothoogte, maximale bebouwingspercentage, minimale dakhelling en/of maximale dakhelling;

33. Onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil gelegen is;

34. Peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst:
de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

35. Plan:

het bestemmingsplan "Akerstraat/Carboonstraat" van de gemeente Kerkrade als aangegeven op de bestemmingskaart met tekeningnummer 01.023-01 en in deze voorschriften;

36. Plankaart:

de kaart met bijbehorende verklaring en aanduidingen, bladnummer 01, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

37. Prostitutie:

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

38. Softdrugswinkel:

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat wordt gebruikt voor het verkopen van softdrugs en/of artikelen voor het vervaardigen van deze waren;

39. Speelautomatenhallen:

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw bestemd of gebruikt om het publiek gelegenheid te geven een spel door middel van speelautomaten te beoefenen. Hieronder is eveneens begrepen het gebruik van een gebouw of een gedeelte daarvan ten behoeve van de diverse vormen van het biljartspel.

40. Stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's ter plaatse bepaald beeld in samenhang met de ter plaatse aanwezige beelden gevormd door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormd beeld;

41. Stedenbouwkundige kwaliteit:

de aan een gebied toegekende kwaliteit in verband met stedenbouwkundige elementen zoals situatie en infrastructuur alsmede de ligging van de bouwwerken in dat gebied;

42. Supermarkt:

een zelfbedieningswinkel met een grote verscheidenheid aan artikelen en goederen die voor de dagelijkse levensbehoefte nodig zijn, vooral voedings- en genotsmiddelen;

43. Thuisprostitutie:

Een vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitué/prostitutuee en waarbij ook alleen door deze prostitué/prostitutuee op dit adres wordt gewerkt in de prostitutie;

44. Verblijfsgebouw:

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, niet zijnde een logiesgebouw als bedoeld in artikel 1 van het Bouwbesluit, dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bij wijze van beroep of nevenberoep, bedrijf of gewoonte, al dan niet tijdelijk, verschaffen van nacht- en/of dagverblijf aan 5 of meer personen, niet behorende tot het gezin van de eigenaar en/of bewoner en/of beheerder. Het verhuren van een of meerdere kamers voor dagdelen of per uur is hieronder begrepen;

45. Vrij beroep:

het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, financieel of daarmee gelijk te stellen aard.

46. Woning:

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor huisvesting van een huishouden;

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 4 Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen

Het bestemmingsplan "Akerstraat/Carboonstraat" richt zich op de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig winkel- en woon- en verblijfsgebied binnen de grenzen en ten behoeve van het stadsdeel Kerkrade-West en haar directe omgeving. De aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven. In de voorschriften zoals verwoord in het bestemmingsplan Akerstraat/Carboonstraat is tevens de "Leefmilieuverordening Akerstraat en omgeving" (vastgesteld door de raad d.d. 31 mei 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 6 september 2000) geïntegreerd.

1. Uitvoering en afstemming

Algemeen

Doel van het plan Akerstraat/Carboonstraat is te komen tot de ontwikkeling van gebied waarin winkelfuncties (3 supermarkten en diverse dagwinkels), dienstverlening, woonfuncties (appartementen boven de winkels en grondgebonden woningen) en de verblijfsfunctie als drager van het plan zullen dienen. Tevens wordt er aansluiting gezocht bij het woningbouwprogramma van Kerkrade zoals dat is verwoord in het "gemeentelijk beleid" van de gemeente Kerkrade (zie paragraaf x van de toelichting).

Het voorliggende plan wordt gekenmerkt door het hoge ambitieniveau waarbij in hoofdzaak wordt gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardig woon- en winkelmilieu. De welstandsaspecten komen nader tot uitdrukking in het beeldkwaliteitplan "Akerstraat/Carboonstraat" (mei 2001) dat als bijlage deel uit maakt van onderhavig bestemmingsplan. Burgemeester en Wethouders kunnen met betrekking tot dit na te streven stedenbouwkundig beeld nadere eisen stellen.

De wegen, bebouwings- en groenstructuur zullen zodanig samengaan dat er een continuüm van openbare ruimten met een diversiteit van omgevingstypen ontstaat. De bebouwing zal een overwegend "stedelijk" karakter met zich dragen en zal zich derhalve laten kenmerken door gestapelde bouw met hoge bebouwingsdichtheid. De woonomgeving zal verkeersveilig zijn en in principe conform het Duurzaam Veilig Verkeersconcept worden ingericht.

Het totale aantal woningen zal circa 138 bedragen waarvan circa 129 appartementen en circa 9 grondgebonden eengezinswoningen. De woningdifferentiatie baseert zich op het voor Kerkrade geformuleerde volkshuisvestingsdoel en kan, afhankelijk van het volkshuisvestingsbeleid, worden bijgesteld. De overige in deze beschrijving in hoofdlijnen geformuleerde kwalitatieve doelstellingen mogen alsdan niet onevenredig worden aangetast.

Om in het plangebied een ruimtelijke concentratie van voorzieningen te bewerkstelligen, wordt een brutovloeroppervlakte van circa 7.350 m² gerealiseerd ten behoeve van detailhandel, dienstverlening en horeca functies. Invulling van deze oppervlakte vindt hoofdzakelijk plaats door verplaatsing van het bestaande voorzieningenaanbod dat is gelegen binnen en buiten het plangebied. Het belang van de te realiseren verplaatsingen maakt een actief verplaatsingsbeleid noodzakelijk. De gemeente is verplicht zich in te spannen om het in paragraaf 5.2.3 beschreven verplaatsingsbeleid uit te voeren.

De ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet wordt daarnaast ingegeven door de ligging van het plangebied en de voor het te realiseren woon-, winkel- en verblijfsgebied aan te houden basisprincipes, zoals die ten grondslag liggen aan het (convenant) duurzaam bouwen. In dat verband wordt getracht negatieve effecten voor het milieu te voorkomen c.q. te beperken en daarnaast gestreefd naar een zo optimaal mogelijke benutting van de kansen en mogelijkheden van duurzaam bouwen.

Op grond van het op 14 mei 1997 gesloten Convenant Duurzaam Bouwen Oostelijk Zuid-Limburg hebben de gemeente Kerkrade, andere gemeentes en de initiatiefnemers zich verplicht de maatregelen volgens het bij het convenant behorend Basispakket uit te voeren.

Ruimtelijke hoofdstructuur

Het plan Akerstraat/Carboonstraat zal worden gekenmerkt door een overzichtelijke en heldere hoofdstructuur met een gedifferentieerde functionele en stedenbouwkundige invulling. Naast de heldere structuur dient aandacht besteed te worden aan de relatie met de bestaande woonomgeving, milieuaspecten en duurzaamheid.

Het winkelgebied Akerstraat/Carboonstraat wordt opgebouwd rondom een hoofdplandrager, die wordt gevormd door de Akerstraat met aangrenzend het nieuwe plein aan de Akerstraat en het plein aan de Patronaatstraat. Gestreefd wordt naar een zo optimaal mogelijke relatie tussen de pleinen onderling en de Akerstraat en de pleinen. Verder dient er met het nieuwe stedenbouwkundig plan gekomen te worden tot een geconcentreerd, en daarmee kloppend winkelhart binnen Kerkrade-West. Hiermee wordt een soort van katalyserende werking verwacht voor de directe omgeving van het centrum. Met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit zal het plangebied opgedeeld worden in deelgebieden met elk een eigen identiteit en sfeer zoals nader omschreven in het voor het winkelgebied opgestelde beeldkwaliteitplan.

-Verkeer en parkeren

De hoofdontsluiting van de het gebied vormt de Akerstraat zelf. Het centrumgedeelte van de Akerstraat vormt in de nieuwe plannen het "kernwinkelgebied", en het noordelijk (vanaf de Van de Weijerstraat en noordelijker) en zuidelijk (vanaf de Kleingraverstraat en zuidelijker) gedeelte het aanloopgebied van het winkelgebied. De Van de Weijerstraat en de Kleingraverstraat verzorgen de aanloop vanuit het respectievelijk noordoostelijk en zuidwestelijk gedeelte van Kerkrade-West.

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 heeft betrekking op een probleemloze aan- en afvoer van het winkelend bezoekersverkeer in combinatie met een gelijkmatige spreiding over de diverse parkeervoorzieningen. Het streven is er dan ook op gericht om geen keerpunten in het circuit aan te brengen, maar uitvoering te geven aan een zogenaamde parkeeroute die gekoppeld is aan een parkeerverwijzingssysteem.

Met betrekking tot de parkeerbehoefte is uitgegaan van de volgende normering:

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

In zijn totaliteit dienen er in of aangrenzend aan het plangebied circa 374 parkeerplaatsen aangelegd te worden. Bewoners van de nieuwe appartementen kunnen gebruik maken van een parkeerkelder onder het complex dat in totaal 130 auto's kan herbergen. Daarnaast wordt er geparkeerd op het eigen erf, het nieuwe plein aan de Akerstraat, achter de kerk, het plein aan de Patronaatstraat en op de uit te breiden parkeervakken aan de Van den Weijerstraat.

Het verblijfsgebied zal ingericht worden als 30 km/h-zone, waardoor het medegebruik van de bestaande infrastructuur door langzaam verkeer op een duurzaam veilige manier plaatsvindt.

Aangepaste snelheid (30 km/h-zone), verkeersremmende maatregelen en gedeeltelijke eenrichtingsstraten dragen bij tot een betere integratie van het langzaam verkeer tussen het gemotoriseerd verkeer. Ter stimulering van het (brom)fietsgebruik zullen de stallingsvoorzieningen voor deze gebruikersgroep zo dicht mogelijk bij de winkels worden gesitueerd.

De routing binnen de wijk is dusdanig van opzet dat voor gemotoriseerd verkeer wordt ontmoedigd om de interne ontsluiting van de wijk te gebruiken als sluiproute.

-Beeldkwaliteit

De inrichting van de openbare ruimte zal worden afgestemd op het verblijf van winkelend en wonend publiek.

Langs de weg van de voor het plangebied opgestelde beeldkwaliteitplan zal ernaar worden gestreefd dat de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte voldoen aan redelijke eisen van welstand.

De beeldkwaliteit van de bebouwing heeft met name betrekking op:

1. bebouwingsstructuur;
2. situering hoofd- en bijgebouwen;
3. de voorgevels en dakvorm;
4. de gevelindeling;
5. het materiaal-, vorm- en kleurgebruik.

Ook ten aanzien van de openbare ruimte wordt gestreefd naar een goede beeldkwaliteit. Bij de inrichting van de (woon)straten en de overige openbare ruimten zal vanuit dit oogpunt worden gelet op de volgende aspecten:

1. materiaal-, vorm- en kleurgebruik van de bestrating;
2. beplanting en groenvoorzieningen;
3. parkeervoorzieningen;
4. straatmeubilair;
5. verlichting.

-Overig

Bodemonderzoek

1. Er mag uitsluitend worden gebouwd indien vooraf een verkennend bodemonderzoek naar de gesteldheid van de bodem is verricht. Indien uit het verkennend onderzoek blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, dient zekerheid te bestaan dat er geen sanering van de gronden dient plaats te vinden;
2. indien vaststaat dat sanering van de gronden moet plaatsvinden, mag pas worden gebouwd als de gronden zijn gesaneerd in overeenstemming met de saneringsaanpak in het kader van de Wet bodembescherming, zoals deze geldt ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Voor alle nieuwe ontwikkelingen is het door de gemeente opgestelde bodembeheerplan het toetsingskader voor het aspect bodem. Sanering dient eveneens te worden uitgevoerd conform dit bodembeheerplan.

Sociale veiligheid

Bij de inrichting van de openbare ruimte zal tevens worden gelet op de sociale veiligheid. Voorkomen dient te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

2. Toetsingscriteria

1. Straat- en bebouwingsbeeld:

Het beleid voor het winkelgebied "Akerstraat/Carboonstraat" is gericht op het tot stand brengen van een goede beeldkwaliteit. Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient hiertoe rekening te worden gehouden met het tot stand brengen van een in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld.

2. Bij de bouw van bijgebouwen zullen de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- a. de bijgebouwen zullen zodanig gesitueerd moeten worden dat er geen storende invloed wordt uitgeoefend op het bebouwingsbeeld dat waarneembaar is vanaf de openbare verkeers- en verblijfsruimte. Dit kan door deze achter (het verlengde van de voorgevel van) het hoofdgebouw te plaatsen;
- b. bij plaatsing en uitbreiding van bijgebouwen gericht op de openbare ruimte, mogen deze het straatbeeld niet domineren.

3. Woonsituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. garanderen van een goede woonsituatie alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

4. Verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

5. Milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking.

6. Gebruiksmogelijkheden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

Artikel 5 Centrumdoeleinden (C)

Doeleindenomschrijving

- 1 De op de plankaart als "Centrumdoeleinden C" aangegeven gronden zijn bestemd voor:
 - a. detailhandel en dienstverlening op begane grondniveau;
 - b. ondergrondse parkeervoorzieningen als bedoeld in artikel 3 lid 6 van de voorschriften met een in-/uitrit als aangegeven op de bestemmingskaart;
 - c. wonen op de verdiepingen;
 - d. horeca op begane grondniveau.

Inrichting

- 2 Op deze gronden zijn uitsluitend ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden toegelaten:
 - a. hoofdgebouwen
 - b. bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. verhardingen;
 - e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

- 3 A. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
 2. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het op de plankaart in het betreffende matrixgebied als zodanig aangegeven percentage.
- B. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart, alsmede de volgende bepalingen:
 1. indien en voor zover een (voor)gevelbouwgrens is aangegeven dient (dienen) per hoofdgebouw één (of meer) gevel(s) in de (voor)gevelbouwgrens te worden gebouwd;
 2. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart als zodanig aangegeven goothoogte, met uitzondering van liftschachten waar een extra hoogte van 3,0 meter op de aangegeven goothoogte op de plankaart is toegestaan;
 3. de dakhelling van de hoofdgebouwen mag meer bedragen dan de op de plankaart in het betreffende matrixgebied als zodanig aangegeven dakhelling.
- C. Voor het bouwen van bijgebouwen, gelden de volgende bepalingen:
 1. de voorgevel wordt geplaatst op een afstand van minstens 6,0 meter achter een lijn getrokken door en evenwijdig aan de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
 3. de nokhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen;
 4. de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen;
 5. de totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 70 m²;

6. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.
- C. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 10 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die maximaal 2,50 meter hoog mogen zijn.

Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, nadat de procedure genoemd in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht is gevolgd, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, onder A, sub 1 tot het overschrijden van het bestemmingsvlak, mits:
 - a. het gaat om puin en luifels/zonneschermen van winkelpanden;
 - b. de maatvoering van de puin en luifels/zonneschermen overeenkomstig de maatvoering in het beeldkwaliteitplan "Akerstraat/Carboonstraat" uitgevoerd wordt;
 - c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
 - d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Strijdig gebruik

5. Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 9, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van milieuhinderlijke bedrijven;
 - b. zover het vrijstaande bijgebouwen betreft voor permanente of tijdelijke bewoning;
 - c. het gebruik van gronden en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
 - d. het exclusief gebruik van gebouwen voor wonen.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, nadat de procedure genoemd in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht is gevolgd, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 tot het gebruik van de gronden voor tuinen en erven, mits:
 - a. middels een in te stellen bodemonderzoek aangetoond is dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Artikel 6 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

- 1 De op de plankaart als “Woondoeleinden W” aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen.

Inrichting

- 2 Op deze gronden zijn uitsluitend ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden toegelaten:
- a. hoofdgebouwen;
 - b. bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. tuinen en erven;
 - e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

- 3 A. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- 1. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het op de plankaart in het bouwvlak als zodanig aangegeven percentage.
- B. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart, alsmede de volgende bepalingen:
- 1. de hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
 - 2. indien en voor zover een (voor)gevelbouwgrens is aangegeven dient (dienen) per hoofdgebouw één (of meer) gevel(s) in de (voor)gevelbouwgrens te worden gebouwd;
 - 3. de kavelbreedte dient minimaal 5 meter te bedragen;
 - 4. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak als zodanig aangegeven goothoogte;
 - 5. de dakhelling van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan het op de plankaart in het bouwvlak als zodanig aangegeven dakhelling;
- C. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- 1. de voorgevel wordt geplaatst op een afstand van minstens 6,0 meter achter een lijn getrokken door en evenwijdig aan de naar de weg gekeerde gevel van de woning;
 - 2. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 meter bedragen;
 - 3. de daken van de bijgebouwen dienen plat te worden afgedekt;
 - 4. de totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 70 m²;
 - 5. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.
- D. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- 1. de hoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen;
 - 2. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te

passen.

Artikel 7 Verblijfsdoeleinden (Vb)

Doeleindenomschrijving

- 1 De op de plankaart als “Verblijfsdoeleinden Vb” aangegeven gronden zijn bestemd voor voetgangersverkeer, alsmede voor parkeren en wegverkeer voornamelijk ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, alsmede voor groenvoorzieningen.

Inrichting

- 2 Op deze gronden zijn uitsluitend ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden toegelaten:
 - a. verhardingen;
 - b. ondergrondse parkeervoorzieningen als bedoeld in artikel 3 lid 6 van de voorschriften met een in-/uitrit als aangegeven op de bestemmingskaart;
 - c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, evenmin zijnde verkooppunten voor brandstoffen, met uitzondering van een tweetal kiosken;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

- 3 A. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 1. De hoogte mag niet meer dan 10 meter bedragen;
 2. Ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.
- B. Voor het bouwen van kiosken gelden de volgende bepalingen:
 1. Het maximale aantal kiosken bedraagt 2;
 2. Plaatsing geschiedt alleen binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven begrenzing;
 3. De inhoud bedraagt maximaal 55 m³;
 4. De goothoogte bedraagt maximaal 4,00 meter;
 5. Ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

Wijzigingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, nadat de procedure genoemd in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is gevolgd, de bestemming “Verblijfsdoeleinden” Vb ter plaatse van het op de plankaart als “Uitbreiding ondergrondse parkeergarage” aangeduid gebied te bebouwen met een ondergrondse parkeergarage als bedoeld in artikel 3 lid 6 van de voorschriften, mits:
 - a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de voorschriften behorend bij respectievelijk de artikelen 3 lid 6 en 5 lid 1 onder b van toepassing zijn;
 - b. middels een in te stellen bodemonderzoek aangetoond is dat de bodem niet verontreinigd is;
 - c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het stedenbouwkundig beeld;
 - d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van

aangrenzende gronden en bouwwerken.

Strijdig gebruik

6. Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 9, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden ten behoeve van opslag-, stort- of bergplaats – al of niet ten verkoop en al dan niet van tijdelijke aard – van bruikbare en/of onbruikbare voorwerpen en materialen behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden en zulks bovendien geen afgedankte voorwerpen en materialen betreft.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 8 Overgangsbepalingen

Inzake bouwwerken

- 1 Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

Vrijstellingsbepaling

- 2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10 %.

Inzake gebruik

- 3 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Uitzonderingen op het overgangsrecht

- 4 Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- 5 Lid 3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 9 Algemene gebruiksbeplating

Verbod van ander gebruik

- 1 Het is verboden in de artikelen 4 t/m 7 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleindenomschrijving.

Vrijstelling

- 2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het uitoefenen van een *vrij beroep* in de bijgebouwen behorende bij een woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. de voor de uitoefening van het beroep in gebruik te nemen vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte welke volgens de ter plaatse geldende voorschriften aan bijgebouwen mag worden opgericht;
 - b. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woonkarakter en het woonmilieu;
 - c. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
 - d. er geen detailhandel plaatsvindt;
 - e. de beoefenaar van het vrije beroep moet de woning doen blijven bewonen.
- 4 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de uitoefening van *consumentverzorgende activiteiten, aan huis gebonden beroep en een ambachtelijk bedrijf*, niet zijnde een vrij beroep, in een woning en de hierbij behorende bijgebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. de voor de uitoefening van de consumentverzorgende activiteiten, het aan huis gebonden beroep en het ambachtelijke bedrijf in gebruik te nemen vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte welke volgens de ter plaatse geldende voorschriften aan bijgebouwen mag worden opgericht en samen met de in de woning in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer dan 1/3 deel van de woning mag bedragen;
 - b. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woonkarakter en het woonmilieu;
 - c. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
 - d. er geen detailhandel plaatsvindt;
 - e. de beoefenaar van het aan-huis-gebonden beroep moet de woning zelf blijven bewonen.
- 5 Ten aanzien van de vrijstellingen als bedoeld in de leden 3 en 4, zijn de bepalingen van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Strijdig gebruik

- 6 Onder strijdig gebruik als bedoeld onder lid 1 wordt ten minste verstaan het gebruik als
 - a. coffee shop;
 - b. shopheadshop / ecoshop / growshop;
 - c. softdrugswinkel;
 - d. speelautomatenhal;

Artikel 10 Nadere eisen

- 1 Burgemeester en wethouders zijn, ter verkrijging van een goede stedenbouwkundige opzet van het plan, bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de situering van de gebouwen;
 - b. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - c. de situering van de te realiseren parkeerplaatsen en de inrichting hiervan.
- 2 De onder 1 bedoelde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld in overeenstemming met het in dit artikel gestelde en voor zover deze noodzakelijk zijn ten behoeve van een verantwoorde ruimtelijke invulling c.q. het na te streven stedenbouwkundig beeld.

Artikel 11 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

- 1 Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:
 - a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering ten aanzien van bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. het overschrijden van de op de bestemmingskaart aangegeven bouwgrens aan de wegzijde met maximaal 1,50 meter in de richting van de weg over een breedte van maximaal 3,50 meter voor woningen, met inachtneming van het overige bepaalde in de voorschriften;
 - c. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,0 meter en geen grotere oppervlakte dan 15 m² hebben;
 - d. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in de situering niet meer bedraagt dan 2 meter;
 - e. het in geringe mate, doch niet meer dan 2 meter afwijken van het dwarsprofiel van een straat of de vorm van een plein alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij de uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
 - f. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter en belanghebbenden gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijke bezwaren tegen het voornemen tot het verlenen van vrijstelling in te dienen;
 - g. het al dan niet door middel van bouwen of verbouwen de inrichting en/of het gebruik van een gebouw geheel of gedeeltelijk te (laten) wijzigen ten behoeve van een fastfoodvestiging, voor zover deze gebouwen gelegen zijn aan de Akerstraat en Plein en het maximum van 5 fastfoodvestigingen aan de Akerstraat en 2 aan het Plein niet wordt overschreden.
- 2 Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de vrijstelling voorwaarden ten aanzien van de situering van de in lid 1 onder 5 bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
- 3 De in lid 1 en 2 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie.
- 4 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen tot overschrijding van bouwgrenzen, voor tot het hoofdgebouw behorende bouwdelen, zoals erkers, balkons, luifels, ingangspartijen etc. voor zover deze gelegen zijn in de begane grondlaag, met een diepte van niet meer dan 3 meter, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie.

Artikel 14 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan "Akerstraat/Carboonstraat." Gemeente Kerkrade.