

Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van
Limburg van 26.04.04. RIZ,
nr. 2004/26762.

Mij bekend,
De secretaris



DEEL B:

TOELICHTING



Behoort bij besluit van de
gemeenteraad, d.d. 24 september
2003, nr. 03Rb086.

Mij bekend,
de gemeentesecretaris.

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING.

1. Inleiding	17
2. Huidige toestand	18
3. Gewenste ontwikkeling:	20
3.1 Algemene uitgangspunten	20
3.1.1. Rijksbeleid	20
3.1.2. Provinciaal beleid	21
3.1.3. Gemeentelijk beleid	21
3.2. Algemene beschrijving van het plan	22
3.2.1. Structuurvisie	22
3.2.2. Stedenbouwkundige hoofdlijnen	24
3.2.3. Milieuaspecten	24
3.2.4. Duurzaam bouwen	26
3.3 Algemene beschrijving bestemmingen	26
4. Toelichting systematiek bestemmingsplan	28
5. Economische uitvoerbaarheid	30
6. Inspraak	31
7. Resultaat overleg diverse instanties	33

Hoofdstuk 1 - Inleiding.

De verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting vergt van de gemeente een constante zorg voor, door goedgekeurde bestemmingsplannen afgedekte, woningbouwmogelijkheden.

Het aantrekkelijke woon- en werkklimaat in Kerkrade vindt haar weerslag op de woningbehoefte. Door de gemeente zal in de komende tijd aandacht besteed worden aan het realiseren en instandhouden van een kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad die tevens beantwoordt aan de veranderende wooneisen.

Het accent komt te liggen op het ontwikkelen en bouwen in het bovenssegment van de Kerkraadse woningmarkt. Tegelijk zal in samenhang hiermee een zware inzet gepleegd worden voor de herstructureringsopgave. Dit om ongewenste effecten zoals segregatie en vraaguitval op voorhand te voorkomen. Dientengevolge zal gestreefd moeten worden naar hogere woonkwaliteit: meer grondgebonden koopwoningen in de toekomstig te herstructureren woonwijken, grootschalige binnenterreinen, perifere uitbreidingsgebieden en in de centra kwalitatief hoogwaardige meergezins-woningbouw, zoals appartementen in de vorm van residenties etc.

Om op deze ontwikkelingen te kunnen inspelen, wordt woningbouwinvulling nagestreefd voor een aantal nabij het centrumgebied gelegen - aaneengesloten - binnenterreinen, globaal omsloten door de Hoofdstraat, Grupellostraat, Deken Quodbachlaan, Mucherveldstraat, Verbindingsstraat, Meester Absilstraat en Ambachtstraat. Dit gebied verdient uit oogpunt van revitalisering en herontwikkeling aandacht. Uitgaande van de geconstateerde behoeften is het inzicht ontstaan, de vigerende bestemmingen, c.q. bestemmingsregelingen, van het betreffende gebied zodanig te wijzigen dat de verwezenlijking van passende woningbouw- invulling via een uitwerkingsregeling -gefaseerd- mogelijk wordt gemaakt.

Teneinde de voorgenomen realisatie van woningen in betreffend gebied planologisch-juridisch te verantwoorden, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

* * *

Hoofdstuk 2 - Huidige toestand.

Afbakening en ligging van het plangebied.

Het plangebied (plm. 8 ha.) wordt globaal begrensd door de Hoofdstraat, Grupellostraat, Deken Quodbachlaan, begrenzing achterterreinen Mucherveldstraat. Verbindingsstraat, Meester Absilstraat en Ambachtstraat. Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Centrum en ligt ten zuid-oosten van het winkelkerngebied van de gemeente.

Terreinverkenning.

Het plangebied heeft een ruimtelijke opbouw met veelal historische, 'stenige' linten van multifunctionele, aaneengesloten bebouwing die grote, open, binnenterreinen vormt. Het plandeel Hoofdstraat-Einderstraat is georiënteerd op het stadscentrum terwijl het plandeel Einderstraat-Mucherveldstraat, en daarvan met name het zuidelijk gedeelte, meer georiënteerd is op het woongebied Mucherveld. De Marktstraat en Einderstraat doorsteken het plangebied en vormen de verbindingen tussen het stadscentrum en de omliggende woongebieden.

Een belangrijk gedeelte van het gebied, gelegen tussen de Hoofdstraat en de Marktstraat, wordt gekenmerkt door een onevenwichtige ruimtelijke inrichting op diepgelegen percelen. Een belangrijk obstakel vormt het verpauperde pand "Hamers", dat het straatbeeld langs de Hoofdstraat reeds geruime tijd negatief beïnvloedt. De ruimtelijke inrichting van een belangrijk gedeelte van Marktstraat en de Einderstraat (straatdeel Stationstraat-Verbindingsstraat) beantwoordt niet aan de entreefunctie die deze beide straten voor het centrumgebied van Kerkrade hebben. De Einderstraat was in het verleden een goede combinatie van wonen en bedrijvigheid, doch thans wordt de straat aan beide zijden gekenmerkt door leegstaande panden en een laagwaardige inrichting van de eveneens diepgelegen percelen.

In de Marktstraat zijn enkele detailhandelvevestigingen (twee supermarkten en een schoenverkoopcentrum) van substantiële omvang en perifeer van het centrum gesitueerd. Deze situering aan de rand van het centrum stemt niet overeen met het detailhandelbeleid van de gemeente. Verplaatsing is wenselijk.

De Grupellostraat en Hoofdstraat kenmerken zich door multifunctionaliteit (wonen, winkels, kantoren). De straatwanden van de Ambachtstraat, Meester Absilstraat herbergen uitsluitend (half-)vrijstaande eengezinswoningen. In de Mucherveldstraat kenmerkt het straatbeeld zich door meergezinswoningbouw in de huursector. Het betreft flats, eigendom van de woningstichting Land van Rode, in drie tot vier bouwlagen zonder lift.

Eigendomsverhoudingen.

Een overgroot aantal percelen is particulier eigendom. Een projectontwikkelaar heeft enkele percelen in eigendom terwijl ook de gemeentelijke overheid eigenaar is van diverse binnen het plangebied verspreid gelegen percelen.

Op deze plaats wordt opgemerkt, dat burgemeester en wethouders van Kerkrade op 9 april 2001 hebben besloten tot aanwijzing van percelen in het plangebied als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn. Op 30 mei 2001 heeft de gemeenteraad van Kerkrade het besluit van

burgemeester en wethouders conform artikel 8 Wvg bestendigd. Op 27 mei 2003 hebben burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 Wvg het voorkeursrecht wederom bestendigd.

Vigerend planologisch regime.

Het plangebied maakt gedeeltelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan Kerkrade-Centrum, dat in september 1995 is vastgesteld. In dat bestemmingsplan zijn de percelen globaal gelegen langs de Grupellostraat aangeduid met de bestemming "Centrumdoeleinden III" (= kantoren met baliefunctie, bestaande winkels e.d. alsmede de woonfunctie). De overige plagronden maken onderdeel uit van de bestemming "Woondoeleinden" alwaar primair de woonfunctie geldt.

Met betrekking tot het binnenterrein, globaal gelegen tussen de Hoofdstraat en Marktstraat is in het plan opgenomen de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om de woonbestemming nader uit te werken. Gedeputeerde Staten hebben evenwel de goedkeuring onthouden aan het uitwerkingsgedeelte op grond van de overweging dat voor dat gebied onvoldoende bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Het provinciaal bestuur heeft daarbij tevens in hun overwegingen betrokken, dat:

- derhalve niet beoordeeld kan worden of in verband hiermee de nieuwe bestemming uitvoerbaar is;
- de huidige functies daardoor onder het overgangsrecht worden gebracht, terwijl onvoldoende verzekerd is of en wanneer de nieuwe bestemming uitvoerbaar is. De huidige functies worden thans dan ook ten onrechte in hun mogelijkheden beperkt, hetgeen in het kader van rechtszekerheid niet aanvaardbaar is.

Voorzieningen.

Het plangebied is gelegen aanliggend het winkelkerngebied van Kerkrade. De gebruikelijke centrumvoorzieningen bevinden zich dan ook op loopafstand van het plangebied.

Milieu.

Met betrekken tot het aspect bodem dient bodemonderzoek plaats te vinden. Zie ook hoofdstuk 3.2.3. (milieuaspecten).

Met betrekking tot het aspect geluid dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Zie ook hoofdstuk 3.2.3. (milieuaspecten).

Archeologische aspecten.

Het plangebied is geen verdachte locatie voor mogelijk aan te treffen archeologische bodemvondsten. De rijksconsulent Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek wordt evenwel over het bouwvoornemen, c.q. het voorontwerp bestemmingsplan in kennis gesteld.

* * *

Hoofdstuk 3 - Gewenste ontwikkeling.

3.1 Algemene uitgangspunten: beleid van rijk, provincie en gemeente.

3.1.1. Rijksbeleid:

De Vijfde nota op de ruimtelijke ordening:

In de beschrijving van het landsdeel zuid wordt geconstateerd dat de steden in Zuid-Limburg geleidelijk aan elkaar groeien. Door de ligging tussen drie grote stedelijke gebieden, de Randstad, de Vlaamse Ruit en het Ruhrgebied, ontstaat er extra verstedelijkingsdruk. Deze moet worden opgevangen zonder dat dit ten koste gaat van de identiteit van het gebied.

Uitgangspunt voor de ruimtebehoefte is dat het landsdeel voorziet in de opvang van de groei van wonen en werken volgens de trendmatige verdeling over Nederland. Het zuiden heeft een aandeel van ongeveer dertig procent in de landelijke opgave voor wonen en werken tot 2030. Deze verstedelijkingsopgave is aanzienlijk. Knelpunten bevinden zich onder andere rond de steden in Zuid-Limburg waar de verstedelijkingsdruk hoog is en belangrijke groene kwaliteiten en cultuurwaarden in het geding zijn.

Volgens de ruimtelijke visie voor het gebied biedt de centrale ligging van Zuid-Nederland mogelijkheden voor verdere economische ontwikkeling. Deze mogelijkheden kunnen worden vergroot door stedelijke netwerken te ontwikkelen en de bereikbaarheid over weg, water en spoor te verbeteren. Voor Zuid-Limburg wordt Maastricht-Heerlen als nationaal stedelijk netwerk aangegeven waar de grootste verstedelijking- en afstemmingsopgave zich concentreert en de uitdaging om hoogwaardige openbaarvervoerssystemen te ontwikkelen. Het stedelijk netwerk omvat Maastricht, Heerlen, Sittard/Geleen, in samenhang met Aken, Luik en Hasselt/Genk.

Het rijk stelt specifieke eisen aan het beleid voor (o.a.) het nationale stedelijke netwerk Maastricht-Heerlen. De eisen hebben onder meer betrekking op de gemeenschappelijke uitwerking van het contouren- en locatiebeleid, gemeenschappelijke visievorming, beleidssamenhang en grensoverschrijdende samenwerking.

Specifiek aandachtspunten voor Maastricht-Heerlen zijn:

- benutting van het samenwerkingsverband Euregio Rijn-Maas;
- invoegen van de planontwikkeling voor Parkstad in relatie tot Aken in de planontwikkeling voor Maastricht-Heerlen;
- transformatie van bufferzone naar regionale (groen-blauwe) parkstructuur.

Natuur en landschap in het zuiden worden versterkt door een gebiedsgerichte benadering, uitgaande van het watersysteem en de bodem. Als belangrijke elementen worden de Limburgse lössgronden en het Heuvelland genoemd, met kenmerkende beken. De kwaliteit van deze gebieden moet worden gewaarborgd, ondanks de druk van de verstedelijking.

3.1.2 Provinciaal beleid:

De totstandkoming van het bestemmingsplan vindt plaats onder de vigerende werking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), dat op 29 juni 2001 door Provinciale Staten van Limburg is vastgesteld.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied "Stedelijke bebouwing bestaand" gelegen binnen de grens van de stedelijke dynamiek (POL kaart 3: Zuid).

Met betrekking tot de woningmarkt streeft het POL ernaar, dat aan met name de kwalitatieve woningvraag wordt voldaan. Speerpunten zijn daarbij onder meer herstructurering, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en duurzaamheid. Het streven is erop gericht meer variatie in woonmilieus aan te bieden. Daarbij wordt gedacht aan bijzondere binnenstedelijke woonmilieus, intensief gemengde woon- en werkgebieden op kleine schaal, wooncomplexen met een hoog servicegehalte en luxe voorstedelijke woonmilieus. Versterking van de architectonische kwaliteit van woning en woonomgeving is hierbij van groot belang.

Kerkrade maakt onderdeel uit van de Stadsregio Parkstad Limburg. In het licht van het vorenstaande streeft het POL voor een dergelijk stedelijk gebied naar realisatie van hoogwaardige nieuwe woningen op inbreidings- uitbreidings en herstructureringslocaties, waarbij voorrang moet worden gegeven aan inbreiding en herstructurering boven uitbreiding. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de bescherming van de schaarse open ruimte en het ondersteunen van het stedelijk voorzieningenniveau.

3.1.3 Gemeentelijk beleid:

In 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 renovatievoornemens - is reeds sinds een aantal jaren succesvol in uitvoering.

Met betrekking tot de nieuwbouw wil Kerkrade duurzaam inzetten op de veranderende woningmarkt, waarin - volgens het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) Parkstad Limburg 2000-2005 (concept) - de vraag naar woningen met een hogere kwaliteit verder zal toenemen. Omwille van de gewenste samenhang en structuurversterking zal het accent daarbij komen te liggen op het ontwikkelen en bouwen in het bovensegment van de Kerkradse woningmarkt. Specifiek betreft dit de ontwikkeling van meer grondgebonden koopwoningen in de toekomstig te herstructureren woonwijken, een intensieve herinrichting van grootschalige binnenterreinen (binnen stedelijke locaties), een extensieve ontwikkeling van woningen in perifere uitbreidingslocaties, en de bouw van duurdere meergezinswoningen in de centra. In lijn met de stellingname in de Nota Wonen van het Ministerie van VROM kunnen door de bouw van woningen in het hogere segment verhuisk bewegingen op gang worden gebracht.

Op 28 november 2001 heeft de gemeenteraad vastgesteld het regionaal volkshuisvestingsplan Parkstad Limburg 2000-2005. In dit als regionaal beleidskader te hanteren plan zijn voor wat betreft het tijdvak 2000 t/m 2004 de jaarlijks voorgenomen nieuwbouwopleveringen van de acht Parkstad Limburg gemeenten opgenomen. Het

Kerkraads nieuwbouwprogramma t/m 2004 vermeldt de oplevering van in totaal 1841 woningen.

In het licht van hetgeen hierboven is verwoord, is het woningbouwprogramma van de gemeente Kerkrade op een aantal pijlers gestoeld:

- Herstructurering van woonbuurten, die grotendeels worden gekenmerkt door incurante meergezins-woningen in de huursector en een laagwaardige inrichting van de openbare ruimte;
- Ontwikkeling van hoogwaardige nieuwbouwlocaties, omvattende suburbane woningbouwlocaties, gelegen aan de randen van het stedelijk gebied, alsook binnenstedelijke (inbreidings)locaties.

Een gedeelte van deze te ontwikkelen binnenstedelijke locaties is gelegen in of aan de rand van het centrum van Kerkrade. Door het Rijk zijn deze binnenstedelijke centrumlocaties in het kader van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening aangewezen als VINEX-locatie. Deze aanwijzing impliceert dat binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid de ontwikkeling van deze locaties prioriteit dient te hebben.

Het plangebied Hoofdstraat-Mucherveldstraat vormt een onderdeel van het woningbouwprogramma van Kerkrade. Het bestaat globaal beschouwd uit twee binnenstedelijke VINEX-locaties, alsook een herstructureringslocatie, te weten:

- De VINEX-locatie: gebied gelegen tussen Hoofdstraat-Marktstraat;
- De VINEX-locatie: gebied gelegen tussen Marktstraat-Einderstraat;
- Herstructureringslocatie Mucherveld.: gebied gelegen tussen Einderstraat-Mucherveldstraat.

Voor het plangebied wordt uitgegaan van een woningbouwinvulling bestaande uit 190 tot maximaal 280 woningen (nieuw/vernieuwbouw). Deze woningbouwinvulling zal in de planperiode (tien jaar) binnen de onderscheiden deelgebieden gefaseerd plaats vinden en reikt dan ook verder dan het in het regionaal volkshuisvestingsplan Parkstad Limburg 2000-2005 voorgenomen programma.

3.2 algemene beschrijving van het plan

3.2.1. Structuurvisie:

In een in juni 2001 opgestelde structuurvisie (BRO 20 juni 2001, nr. 142x00005.002.01770) wordt het wenselijke functionele en ruimtelijke beeld van het plangebied geschetst.

Grondgedachte is, dat het in de regionale woningmarktvisie beoogde te ontwikkelen stedelijke woonmilieu voor het plangebied e.o. goede kansen heeft, maar dat daarvoor een aanscherping en verdere ontwikkeling van het plangebied tot een stedelijk kwartier (kwartier-vorming) voorwaarde is.

Functioneel-programmatisch betreft het plangebied een gemengd stedelijk milieu, hetgeen inhoudt dat het gebied een mengvorm bevat van wonen, werken en dienstverlening. Deze combinatie is gebaseerd op de (auto)bereikbaarheid van de panden. Als woonmilieu is het gebied geschikt voor woon/werkpanden en aan huis gebonden beroepen.

Betreffende het ruimtelijk-morfologische aspect dient het linten-bouwblokken-binnenterreinen milieu in haar morfologie hersteld te worden en aan te sluiten op de binnenstad. De bebouwing langs de linten dient gesloten te worden met een gebouwtype dat in de rooilijn staat (blokrandbebouwing), op verdieping de woonfunctie bevat, op begane grond een universele bruikbaarheid heeft voor wonen dan wel woninggebonden praktijk/dienstverlening, zodat gebruiksdiversificatie mogelijk wordt gemaakt. Via poorten, passages en smalle voetgangersverbindingen zijn de binnenterreinen bereikbaar. Het parkeren wordt onderkelderd. In het voetgangersgebied, gevormd door straatjes, pleintjes en hofjes zijn overwegend grondgebonden woningen gesitueerd.

Met betrekking tot het verkeers-relatieve planaspect is van belang dat de loopafstand tot spoorstation, busstation en Markt , c.q. de centrumvoorzieningen, hemelsbreed 2 maximaal 10 minuten bedraagt. De belangrijke stedelijke voorzieningen zijn te voet bereikbaar. De Grupellostraat en Hoofdstraat vormen de stroomwegen voor auto's. De Marktstraat, Einderstraat en Mucherveldstraat vervullen een buurtontsluitingsfunctie waarbij de Marktstraat en Einderstraat tevens dienen als langzaam verkeersroute naar het kernwinkelgebied. De binnenterreinen zijn autovrij, c.q. voorzien in onderkelderd parkeren.

Met betrekking tot de stedenbouwkundige milieutyping valt onderscheid te maken tussen de linten (Hoofdstraat, Marktstraat en Einderstraat) en de binnenterreinen. Het lint is als beeld een aaneenrijging van individuele panden gelegen aan een verkeersader. De bebouwing is in principe aaneengesloten evenwel met smalle openingen. Vanwege functiecombinatie is de sfeer er dynamisch en levendig. Binnenterreinen zijn omsloten door blokrandbebouwing. Lint en binnenterrein vormen een twee-eenheid. Wil nieuwbouw door passend aansluiten en invoegen in de bestaande situatie tot kwartiervorming leiden, dan dient deze typologie van linten en binnenterreinen gehandhaafd te blijven.

De bebouwing in de linten is zoals gezegd aaneengesloten en gesitueerd in de rooilijn. De straatgevel manifesteert zich dan ook als nagenoeg vlak; de maat van de in de straatwand aanwezige openingen is daarbij smaller dan de hoogte. De toegang tot de binnenterreinen vindt plaats door middel van bv. smalle straatjes, poortgebouwen en steegjes. Het binnenterrein is in principe autovrij; parkeren geschiedt ondergronds. De door het binnenterrein gevormde -openbare- ruimte omvat pleintjes en hofjes en heeft gebruiks- en verblijfsaarde voor de bewoners. Het binnenterrein-erf is uiteraard ook toegankelijk voor voetgangers en fietsers, niet zijnde bewoners.

Het plangebied kan globaal worden opgedeeld in drie gebieden:

- ▶ I : gebied Hoofdstraat-Marktstraat;
- ▶ II : gebied Marktstraat-Einderstraat;
- ▶ III : gebied Einderstraat-Mucherveldstraat.

Voor deze gebieden gelden, indachtig de structuurvisie, de navolgende programmatische uitgangspunten:

- ontwikkeling van een stedelijk centrum-woonmilieu in I en II;
- nieuwbouw van woningen in I en II
- streven naar een gemengde functionele stedelijke sfeer in I en II;
- nieuwbouw en vernieuwbouw van de woningvoorraad in III;

- stimuleren van meervoudige gebruiksmogelijkheden in (vernieuw)bouwwoningen in III;
- verplaatsing van grootschalige winkelveorzieningen uit I en II;
- aankoop en sloop van incidentele leegstaande panden in met name de blokranden in I, II en III;
- gefaseerde ontwikkeling van de te realiseren woningen.

3.2.2. Stedenbouwkundige hoofdlijnen:

In het licht van de in 3.2.1. geformuleerde structuurvisie gelden met betrekking tot het stedenbouwkundige aspect de volgende hoofdlijnen:

- de bouwblokken in de onderscheiden gebieden worden met een blokrand-bebouwing gesloten;
- de binnenterreinen zijn bereikbaar via meerdere toegangen zoals die gevormd kunnen worden door poortgebouwen, stegen, smalle passages e.d.;
- de binnenterreinen zijn in principe een autovrij voetgangerserf;
- ondergrondse parkeerkelders omvatten bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen in gescheiden compartimenten;
- wonen aan pleintjes, hofjes en smalle straatjes/steegjes;
- diversiteit in woningtypologieën in de onderscheiden gebieden;
- maximaal aantal bouwlagen: drie à vier.

3.2.3. Milieu-aspecten:

a. Bodem:

1. Gebied Hoofdstraat-Marktstraat:

Tot nu toe hebben binnen dit gebied de volgende bodemonderzoeken plaatsgevonden; Verkennend Bodemonderzoek (VBO) Inrit en parkeerplaats Jan Linders (Cauberg-Huygen, nr. 960576-1, d.d. 25-04-1996); VBO Café-pand Hoofdstraat 34 (Geoconsult, nr. MM-2889, d.d. 17-04-1997); Aanvullend VBO Locatie Linders (Geoconsult, nr. MM-3704, d.d. 28-04-1999) en Aanvullend Bodemonderzoek Linders (Geoconsult, MM-3704A, d.d. 24-02-2000).

Binnen de locatie zijn 2 kernen met sterke PAK-verontreiniging aangetroffen, in de oprit van Marktstraat 59 en in de puinlaag achter het pand Hoofdstraat 30. Aan de Marktstraat 59 is minder dan 25 m³ verontreinigde grond aanwezig en de verontreinigde puinlaag wordt niet gezien als grond. Daarom betreft het in geen van beide situaties een geval van ernstige bodemverontreiniging. Achter Hoofdstraat 34 wordt heterogene PAK-verontreiniging aangetroffen. Al deze 3 vlekken moeten worden ontgraven omdat hier plaatselijk het acceptabel risico wordt overschreden, niet gebiedseigen bodem (puin) aanwezig is en/of omdat de gemiddelde PAK-gehalten doelmatig verwijderbaar zijn. De aangetroffen lichte bodemverontreiniging, hoger dan de achtergrondwaarden van de toplaag van het gebied Centrum-Chevremont, is niet doelmatig verwijderbaar.

Nog uit te voeren bodemonderzoeken zullen aan het vigerende Bodembeheerplan Kerkrade worden getoetst.

2. Gebied Marktstraat- Mucherveldstraat:

Binnen het locatiegebied Marktstraat-Einderstraat hebben de volgende bodemonderzoeken plaatsgevonden; Verkennend Bodemonderzoek (VBO) Marktstraat 74 (Fugro Milieu Consult, K-1150, d.d. 02-12-1993); VBO Marktstraat 60 (MAH Heel b.v., M459-KER/97, d.d. 15-01-1998); VBO Marktstraat 54 (Fugro Milieu Consult, 86990078/1, 07-05-1999); VBO Marktstraat 56 (Fugro Milieu Techniek, 86990078/2, 07-05-1999); Eindervoetpad 89 (Fugro Milieu Techniek, K-1087/KLs/SMs, 26-10-1992); NBO Einderstraat 105 (Witteveen en Bos, KRD27.1, d.d. 21-04-1995); VBO Einderstraat 93 (Oranjewoud, 1557-114015, d.d. 08-02-2002); VBO Einderstraat 113 (Oranjewoud, 1557-114015-1, d.d. 08-03-2002); VBO Einderstraat 115 (Oranjewoud, 136888, d.d. 09-05-2003); VB Einderstraat 97/99 (Oranjewoud, 136889, d.d. 12-05-2003).

Ter plaatse van de percelen die onderzocht zijn, komen verhoogde gehalten aan cadmium, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PAK, minerale olie en EOX voor. De bovengrond op de locatie is matig tot sterk verontreinigd. De ondergrond is op een enkel perceel licht tot matig verontreinigd. Het gehalte aan zink overschrijdt op 2 percelen de interventiewaarde. Koper, lood, zink en PAK overschrijden op 4 percelen de tussenwaarde. Verder overschrijdt lood op 7 percelen en PAK op 2 percelen het Aanvaardbaar Risico Niveau. Doordat het Aanvaardbaar Risiconiveau voor gebruiksfunctie wonen met (moes)tuin als richtlijn is aangehouden, is het doelmatig om de grond te verwijderen. Aan de Einderstraat 97/99 dient een aanvullend bodemonderzoek te worden verricht i.v.m. de verhoogde gehalten aan minerale olie in de ondergrond. Geconcludeerd kan worden dat voor aanvang van de werkzaamheden een saneringsplan wordt samengesteld. Dit saneringsplan wordt samen met de bouwwaanvraag ingediend en opgesteld aan de hand van dan vigerende Bodembeheerplan Kerkrade.

Binnen het nog te onderzoeken deel van de bouwlocatie zijn geen verdachte locaties aanwezig waar t.b.v. dit bestemmingsplan verkennend bodemonderzoek moet plaatsvinden.

b. Geluid:

Met betrekking tot het aspect geluid is onderzoek verricht naar de mogelijke geluidsbronnen die geluidsoverlast kunnen veroorzaken:

- a. wegverkeerslawaaï;
- b. horecageluid;
- c. geluid vanwege afzuiginstallatie parkeergarages.

(Zie: Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Hoofdstraat-Mucherveldstraat Kerkrade, Afdeling Milieu en bouwen, 24 oktober 2001)

Ad. a: Binnen, c.q. in relatie met het plangebied hebben alleen de Hoofdstraat, Stationsstraat en Grupellostraat een geluidszone. Nader onderzoek heeft dan ook plaats gevonden. Daarbij heeft het onderzoek zich beperkt tot de -potentiële- bouwmogelijkheid aan de Hoofdstraat. Elders vindt geen nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen plaats. Korthedshalve wordt hier verwezen naar het betreffende onderzoek (=Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bestemmingsplan Hoofdstraat-Mucherveldstraat Kerkrade, Afdeling Milieu en Bouwen, 24 oktober 2001).

Geconcludeerd kan worden dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de eerste (59 dB(A)) en tweede (58 dB(A)) verdieping wordt overschreden. Een hogere grenswaardeprocedure ter zake dient vóór vaststelling van het bestemmingsplan te zijn afgerond. Verder dienen maatregelen aan de gevel plaats te vinden en dienen de wooneenheden akoestisch gunstig te worden ingedeeld.

Ad. b: Aan de Hoofdstraat 26 is gevestigd een discotheek (Drop Inn). Deze discotheek valt onder de werkingssfeer van het Besluit Sport, recreatie en horeca inrichtingen milieubeheer. Aan de achterzijde van betreffende discotheek kunnen in het gebied "Uit te werken woondoeleinden I (UW I) woningen worden gebouwd. Akoestisch onderzoek dient plaats te vinden naar de geluidsbelasting van de discotheek op de nieuw te bouwen woningen (oprukkende woonbebouwing). Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek dienen maatregelen te worden getroffen. Een en ander dient duidelijk te zijn uiterlijk op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. c. Geluid ten gevolge van afzuiginstallaties in parkeergarages kunnen geluidsoverlast veroorzaken. Onderzoek dient plaats te vinden naar betreffende geluidsbelasting (overigens ook naar benzeenconcentraties) vanwege deze afzuiginstallaties. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek dienen maatregelen te worden getroffen. Een en ander dient duidelijk te zijn uiterlijk op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

3.2.4 Duurzaam bouwen:

Door ondertekening van de convenant "Duurzaam bouwen" (DUBO) hebben gemeenten, woningbouwverenigingen en projectontwikkelaars zich verbonden om bij nieuwbouw zoveel mogelijk de principes van duurzaam bouwen toe te passen. In onderhavig plangebied wordt bijvoorbeeld bij de inrichting van de openbare ruimte rekening gehouden met het gegeven, dat het hemelwater zoveel mogelijk in het plangebied dient te infiltreren.

3.3 Algemene beschrijving bestemmingen

Uit te werken Woondoeleinden:

Binnen dit bestemmingsvlak zijn drie deelgebieden(1, 2 en 3) waarvoor een nader uitwerking dient plaats te vinden. Per deelgebied dient de invulling plaats te vinden via een zgn. blokrandbebouwing alsmede een binnenterreinbebouwing. De primaire functie is wonen maar ook kleinschalige activiteiten die de buurt verlevendigen zijn met name in de blokranden toegestaan ("multifunctioneel woongebied"). Concrete uitwerking dient te geschieden met inachtneming van de in de voor betreffende bestemming opgenomen instructies en uitwerkingsopdracht.

Ambachtelijk bedrijf en consument-verzorgende activiteiten:

In de voorschriften (art. 1) is een onderscheid gemaakt tussen enerzijds een ambachtelijk bedrijf en anderzijds consument verzorgende activiteiten. Een ambachtelijk bedrijf is een 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.

Consument verzorgende activiteiten zijn het bedrijfsmatig verlenen van diensten, in tegenstelling tot het 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.

In het geval van het ambachtelijk bedrijf dan wel van de consument verzorgende activiteiten dient de omvang van de activiteiten zodanig te zijn dat indien deze bedrijvigheid binnen de woonfunctie, c.q. in een woning en/of in de daarbij behorende bijgebouwen/ruimten wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd

De uitoefening van een dergelijk ambachtelijk bedrijf, respectievelijk consument-verzorgende activiteit binnen de uit te werken woonbestemming wordt rechtstreeks toegestaan in de naar de Marktstraat en Einderstraat georiënteerde -op te richten- woningen ("multifunctioneel woongebied") en kan in de binnenterreinen van de onderscheiden deelgebieden via vrijstelling door burgemeester en wethouders worden toegestaan. De woonfunctie dient daarbij zoals gezegd als overwegende functie te worden gehandhaafd. De te ontplooiën activiteit dient verder:

- een kleinschalig karakter te dragen;
- geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu op te leveren; een Wet milieubeheervergunningplichtige activiteit is dus niet toegestaan;
- geen afbreuk doen aan het (woon)karakter van de buurt;
- geen nadelige invloed te hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

Bij de (consument-verzorgende) ambachtelijke bedrijfsactiviteiten kan detailhandel beperkt en enkel als ondergeschikte nevenactiviteit plaatsvinden voorzover deze detailhandel verband houdt met betreffende bedrijfsactiviteit c.q. deze detailhandel zelf vervaardigde producten betreft.

* * *

Hoofdstuk 4 - Toelichting systematiek bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de stedenbouwkundig gewenste ontwikkelingen juridisch zijn vertaald.

Het bestemmingsplan is vervat in een plankaart (schaal 1: 1000) en de planvoorschriften. Het plan gaat vergezeld van een toelichting.

Voor de (ver)nieuwbouwgebieden is gekozen voor een globaal bestemmingsplan, dat overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) dient te worden uitgewerkt.

De plantoelichting.

Onderhavige plantoelichting vormt, hoewel juridisch niet bindend, de basis voor het bestemmingsplan. Het beleid, dat ten grondslag ligt aan de bestemming en het voorgenomen gebruik van de gronden binnen het plangebied, is in de toelichting beknopt verwoord.

Opbouw van de plankaart.

Bij de opzet van de plankaart is als uitgangspunt voor de vervaardiging gekozen voor het NIROV-systeem, een en ander zoals neergelegd in het rapport "Bestemmingsplankaarten, codering, arcering en kleur" van september 1980. Op de kaart, schaal 1 : 1000, zijn via een combinatie van letteraanduidingen en arcering de diverse bestemmingen en aanduidingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de planvoorschriften.

Planvoorschriften.

Planvoorschriften, in relatie met de plankaart, zijn nodig om het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing binnen het plangebied te regelen.

Inleidende bepalingen:

De inleidende bepalingen zijn van algemene aard en betreffen de "begripsbepalingen" en de "wijze van meten"

- "Begripsbepalingen" (artikel 1): hierin wordt een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen omschreven en wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- "Wijze van meten" (artikel 2): hierin wordt aangegeven hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

Bestemmingen:

De bestemmingen betreffen de bepalingen die de materiële inhoud (gebruiksdoel) van de op de plankaart aangegeven bestemmingen weergeven. In onderhavig plan is sprake van één bestemming:

- "Uit te werken woondoeleinden" (artikel 3);

In de bestemmingsregeling zijn de “doeleinden” en de “beschrijving in hoofdlijnen” van de bestemming beschreven. Aangezien sprake is van een uit te werken (woon)bestemming zijn in de bestemmingsregeling verder nog “instructies” alsmede een “uitwerkingsopdracht” opgenomen voor de onderscheiden gebiedsdelen.

Overige bepalingen:

De overige bepalingen hebben betrekking op:

- “Algemene gebruiksbepalingen” (artikel 4): dit artikel bevat het verbod om de gronden en de bouwwerken te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming.
- “Algemene vrijstellingsbevoegdheid” (artikel 5): deze bevoegdheid, gebaseerd op artikel 15 WRO, heeft tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen.
- “Algemene wijzigingsbevoegdheid” (artikel 6): deze bevoegdheid, gebaseerd op artikel 11 WRO, betreft de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om in voorkomend geval het plan te wijzigen.
- “Procedureregels” (artikel 7): dit artikel regelt de procedure die gevolgd moet worden indien van de uitwerkings- en vrijstellingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt.
- “Overgangsbepalingen” (artikel 8): Bouwwerken die op het moment van ter visielegging van het ontwerp-plan bestaan (of waarvoor bouwvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van gronden en opstallen dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
- “Strafbepaling” (artikel 9): Een gebruik in strijd met de op de plankaart aangeven bestemming is op zichzelf niet verboden. Voor een dergelijk verbod zijn de bestemmingsvoorschriften alsmede een strafbepaling nodig. Ontbreekt deze bepaling dan ontbreekt ook de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om met bestuursdwang tegen het met de bestemming strijdig gebruik en bouwen op te treden.
- “Slotbepaling” (artikel 10): Deze bepaling omvat de officiële naam van het plan en de vaststellingsdatum.

* * *

Hoofdstuk 5 - De economische uitvoerbaarheid.

De kosten welke voortvloeien uit de gemeentelijke betrokkenheid bij de planontwikkeling binnen de onderscheiden uitwerkingsgebieden worden geacht op basis van samenwerkingsovereenkomsten met marktpartijen te zijn gedekt.

* * *

Hoofdstuk 6 - Inspraak.

Met betrekking tot het in dit hoofdstuk aan de orde zijnde onderwerp zij erop gewezen, dat duidelijk onderscheid moet 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 na de inspraak gestalte krijgt in de vorm van een ontwerp-bestemmingsplan, aan te vechten. Onderstaand is een en ander nader uiteengezet.

1. 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 de provincie, uit in een voorontwerpbestemmingsplan.
- ▶ Het voorontwerp doorloopt vervolgens de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde inspraakprocedure:
 - * ter inzagelegging voorontwerp-plan met de mogelijkheid voor een ieder gedurende de inspraaktermijn zijn of haar mening omtrent het voorontwerp naar voren te brengen;
 - * na afloop van de inspraaktermijn worden de inspraakreacties gebundeld in een eindverslag, dat de raad onmiddellijk ter kennis wordt gebracht. Het eindverslag bevat in ieder geval een overzicht van de gevolgde procedure, een weergave van de zienswijzen die mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht en een reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het voorontwerp zou kunnen worden overgegaan.
- ▶ Voorzover daartoe aanleiding bestaat, wordt met de inspraakreacties alsmede met de uitkomsten van het vooroverleg met diverse instanties rekening gehouden, hetgeen uiteindelijk leidt tot een ontwerp-bestemmingsplan.

2. Vaststellingsfase.

- ▶ Het ontwerp-bestemmingsplan ligt gedurende 4 weken ter inzage, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft schriftelijk een zienswijze t.a.v. het ontwerp kenbaar te maken bij de raad.
- ▶ De raad stelt het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, vast binnen 8 weken na afloop van de termijn van ter inzagelegging, indien géén zienswijzen naar voren zijn gebracht, en binnen 4 maanden indien tijdig zienswijzen naar voren zijn gebracht. Degene die een zienswijze naar voren hebben gebracht worden in de gelegenheid gesteld deze mondeling toe te lichten.
- ▶ Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens binnen 4 weken wederom ter inzage gelegd gedurende 4 weken en toegestuurd aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring.
- ▶ Degenen die in eerste instantie tijdig bij de raad een zienswijze kenbaar hebben gemaakt alsmede een ieder die bedenkingen heeft tegen de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen, hebben gedurende 4 weken de tijd bedenkingen bij

Gedeputeerde Staten kenbaar te maken. Ook belanghebbenden die aantonen redelijkerwijze niet in staat te zijn geweest tijdig een zienswijze kenbaar te maken, zijn nog in de gelegenheid bedenkingen te uiten. De indieners van bedenkingen worden gehoord.

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

Terugkerend naar hetgeen in de aanhef van dit hoofdstuk is gesteld, heeft de inspraak tot doel de bevolking te betrekken bij de planvorming in een fase (vormgevingsfase), welke voorafgaat 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 door Burgemeester en Wethouders op basis van de "Inspraakverordening Stadsvernieuwing" vastgestelde inspraakprocedure.

Inspraakprocedure.

Gelet op het bepaalde in genoemde Inspraakverordening hebben Burgemeester en Wethouders de hiernavolgende inspraakprocedure vastgesteld.

Datum/periode	Aktie
6 maart 2002	Start inspraakprocedure: * publicatie beleidsvoornemen in de gemeentelijke informatierubriek "Zuid-Limburger"; * ter inzagelegging beleidsvoornemen in het Stadskantoor.
7 maart 2002	Ter inzagelegging beleidsvoornemen; mogelijkheid om gedurende 4 weken schriftelijk/mondelinge reacties in te dienen.
4 april 2002	Einde termijn inspraak/indienen schriftelijke mondelinge reacties.
Aansluitend:	Inspraakreacties verwerken in een op te maken eindverslag; eindverslag ter kennis van raad brengen; eindverslag voor een ieder ter inzage leggen.

Eindverslag inspraakprocedure:

Het eindverslag van de inspraak, waarin is opgenomen de ingekomen inspraakreacties/zienswijzen alsmede het commentaar hierop van burgemeester en wethouders, is in oktober 2002 ter kennis van de leden van de gemeenteraad gebracht. Het eindverslag heeft ook voor een ieder ter inzage gelegen in het stadskantoor. Aan insprekers is het eindverslag ter informatie toegezonden.

* * *

Hoofdstuk 7 - Resultaat overleg diverse instanties.

Het concept van het voorontwerp-bestemmingsplan mondt na vooroverleg met de provincie en na eventueel aan te brengen wijzigingen uit in een voorontwerp-bestemmingsplan, dat het onderwerp vormt van de te houden inspraak (zie hoofdstuk 6).

Het voorontwerp-bestemmingsplan is verder, in het kader van het plegen van overleg ex artikel 10 Bro, toegezonden aan:

- Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht;
- Inspectie Ruimtelijke Ordening, p/a Postbus 1118, 6201 BC Maastricht;
- Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard;
- Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort.

Reacties:

De provincie Limburg (afdelingshoofd Ruimtelijke Inrichting Zuid) heeft bij schrijven van 3 juni 2002 (2002/23178) een reactie/advies met betrekking tot het voorontwerp doen toekomen. Het schrijven is als bijlage aan dit hoofdstuk gehecht. Ter zake van het advies van de provincie wordt het volgende opgemerkt:

a. Aspect prioriteit uitvoering van het plan:

Het plangebied is opgenomen in de plancapaciteit woningbouw 2003-2007 voor de gemeente Kerkrade. Gelet op de omvang van het plangebied alsmede de "opsplitsing" in drie deelgebieden zal het plan gefaseerd worden uitgevoerd. Gelet op de gunstige grondpositie die de gemeente met betrekking tot deelgebied 2 (Marktstraat-Einderstraat) inneemt, zal dit deelgebied als eerste in de uitvoering (uitwerking) worden betrokken. Op basis van het geactualiseerd woningbouwprogramma Parkstad Limburg 2000-2005 (versie 18 november 2002) is gepland dat in eerste instantie in 2005 in dit deelgebied plm. 26 meergezinswoningen in de middeldure huur zullen worden opgeleverd. Verdere uitvoering van deelgebied 2 alsmede uitvoering van de deelgebieden 1 en 3 zal aansluitend geschieden.

b. Aspect infrastructuur:

In het bestemmingsplan Kerkrade-Centrum (1995) werd voor de gronden die tot de deelgebieden 1 en 2 behoren de mogelijkheid open gehouden ter plaatse te komen tot aanleg van een wegvak dat de kruising Oranjestraat-Hoofdstraat met de Stationsstraat zou verbinden en als zodanig een afronding van de buitenring zou vormen. De huidige binnen het centrumgebied naar behoren functionerende infrastructuur maakt, mede in het licht van de bij aanleg van betreffend wegvak te verwachten fysieke moeilijkheden, een afronding van de buitenring, en dus de aanleg van dit wegvak, niet meer urgent. Anderzijds verdienen de onderscheiden binnenterreinen uit volkshuisvestingsoogpunt een invulling middels woningbouw thans de voorkeur.

c. Aspect bodemkwaliteit:

Onderhavig bestemmingsplan schept geen rechtstreekse bouwtitels; het plan heeft immers een nadere uitwerking. Het spreekt voor zich dat, voordat de woonbestemming is

verwezenlijkt, aangetoond moet zijn dat de bodem geschikt is voor de bestemming wonen.

In de artikel 3 van de voorschriften (Uit te werken woondoeleinden -UW-) zal voor wat betreft het aspect bodem worden gesteld, dat met betrekking tot ontwikkelingen betreffende het gebruik en het bouwen het "Bodembeheerplan gemeente Kerkrade" als relevant toetsingskader geldt.

De bestemming 'Centrumdoeleinden III' maakte, evenals de bestemming 'Woondoeleinden', onderdeel uit van het voorontwerp bestemmingsplan (fase van inspraak en advies). Het bestemmingsplan beperkt zich thans uitsluitend tot de binnenterreinen (deelgebieden 1,2 en 3) die, voor wat het de woondoeleinden betreft, nadere uitwerking behoeven.

d. Aspect geluidhinder:

In het kader van het onderzoek betreffende het aspect geluid (wegverkeer) zal aandacht worden besteed aan de mogelijke geluidhinder invloeden op de te bouwen woningen van aanwezige gezoneerde wegen.

Met betrekking tot de afzuiginstallatie van de te realiseren ondergrondse parkeeraccommodaties wordt opgemerkt dat dergelijke parkeergarages moeten gaan voldoen aan de eisen die zijn gesteld in het Besluit Opslag en Transportbedrijven milieubeheer. Omdat thans nog niet bekend is waar en welke afzuiginstallaties geplaatst zullen worden, kan nu ook een onderzoek (geluid en luchtmissie) plaatsvinden. Bij de thans bestaande inzichten wordt er van uit gegaan dat in voorkomend geval door toepassing van geluiddempers en luchtfilters voldaan kan worden aan de gestelde eisen. Dit neemt niet weg dat in het kader van de uitwerking van de bestemming de nodige onderzoeken dienen plaats te vinden.

e. Aspect archeologie:

In het kader van de nog op te stellen uitwerkingsplannen zal ter zake van het archeologisch aspect feitelijk onderzoek (bureau-onderzoek; grondboringen) plaatsvinden op de onderscheiden percelen, c.q. in de deelgebieden (plan van aanpak).

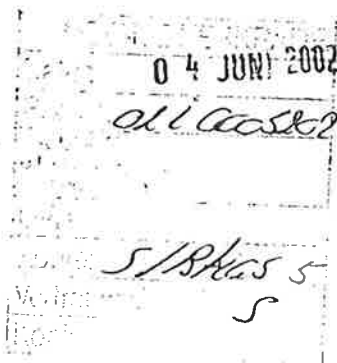
f. Aspect Economische uitvoerbaarheid:

Ten aanzien van het verwezenlijken van de woningbouwplannen is sprake van een privaat-publieke samenwerkingsconstructie. Verder worden diverse subsidiegelden ingezet. Sprake zal zijn van een kostendekkende grondexploitatie.

* * *



Provincie
Limburg



Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Kerkrade
Postbus 600
6460 AP KERKRADE

Afdeling
Ons kenmerk
Faxnummer
Bijlage(n)

RRZ
2002/23178
(043) 389 79 77

Behandeld
Uw kenmerk
Doorkiesnummer
Maastricht

L. Tijssen
(043) 389 74 28
30 mei 2002

VERZONDEN 03 JUNI 2002

Onderwerp

Advies ontwerp-bestemmingsplan Hoofdstraat-Mucherveldstraat

Standpunt afdeling Ruimtelijke Inrichting Zuid

1 ALGEMENE BELEIDSASPECTEN

Het plan is bedoeld om de revitalisering en herontwikkeling mogelijk te maken van een gebied ten zuidoosten van het centrum van Kerkrade. Beoogde functies voor het gebied zijn enerzijds kleinschalige, lokaal-geïntendeerde kantoren, consument-verzorgende bedrijven, (bestaande) winkel- en horecavestigingen, welke functies passen in een overgangsgebied tussen het echte centrumgebied en echte woonwijken, en anderzijds 200 - 300 woningen, grotendeels te bouwen op de ruimten tussen de bestaande bebouwingslinten. Met het plan kan worden ingestemd.

2 VOLKSHUISVESTING

- ** Bedoelde woningen behoren nog tot het VINEX-programma en dienen daarom met voorrang gebouwd te worden. In het kader van de nog op te stellen prioriteitenlijst voor het in het recent opgestelde RVP opgenomen woningbouwprogramma dient te worden aangegeven hoe de prioriteit voor de uitvoering van dit plan wordt geëffectueerd.

3 INFRASTRUCTUUR

- *** In oudere verkeerscirculatieplannen van de gemeente was sprake van plannen om een buitenring rond het centrum aan te leggen (i. c. van de Oranjestraat naar de Putgang).

De mogelijkheid daartoe wordt in het voorliggende bestemmingsplan definitief afgesneden. Het is wenselijk om in de toelichting aan te geven dat hiervoor bewust is gekozen.

4 BODEMKWALITEIT

- ** Uit de toelichting blijkt dat niet voor het hele plangebied historisch en verkennend bodemonderzoek is verricht. Voor de gronden met bestemming 'Uit te werken woondoeleinden (UW)' en de gronden met bestemming 'CIII' dient, voor zover de bestemming nog niet is verwezenlijkt, door middel van bodemonderzoek te worden aangetoond dat de bodem, eventueel na het nemen van sanerende maatregelen, geschikt is voor de beoogde bestemming. Dit geldt ook voor de terreindelen waarvan op grond van het historisch bodemonderzoek wordt verwacht dat de bodem niet verontreinigd is, de zogenaamde onverdachte terreindelen. Als toetsingskader voor de geschiktheid van de bodemkwaliteit geldt het beleidsdocument 'Van trechter naar zeef' en het door de gemeente vastgestelde bodembeheerplan.

- ** Ten aanzien van de voorschriften zij het volgende opgemerkt. In artikel 4. zijn bepalingen opgenomen voor de bestemming 'Centrumdoeleinden III' -CIII-. Op deze gronden zijn diverse gebruiksvormen mogelijk waaronder detailhandel en bedrijven, maar ook wonen. In de nu voorliggende regeling zijn de verschillende gebruiksvormen vrij uitwisselbaar. Bij het omzetten van een bestaand gebruik naar wonen dient een moment te worden ingebouwd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor die gebruiksvorm. Hiertoe dient een regeling te worden opgenomen die bepaalt dat het omzetten van een bestaand gebruik naar wonen enkel mogelijk is nadat vrijstelling is verleend door Burgemeester & Wethouders, onder de voorwaarde dat vrijstelling pas wordt verleend nadat uit bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor dat gebruik. Ook aan de vrijstelling als bedoeld in lid 4 van genoemd artikel dient de bovenbeschreven voorwaarde te worden gekoppeld.

5 GELUIDHINDER

- ** Uit de toelichting is niet duidelijk of er mogelijke geluidhinder invloeden op de te bouwen woningen zijn van andere gezoneerde wegen (bijvoorbeeld de Oranjestraat) dan die zijn genoemd. U dient dit alsnog aan te geven. De (eventueel) benodigde hogere grenswaarden Wet geluidhinder dienen te zijn verkregen voordat door de gemeenteraad het bestemmingsplan is vastgesteld. De inzichten in de afzuiginstallatie van de parkeergarage voor zowel wat betreft de geluid- als de luchtaspecten ontbreken. Eveneens ontbreken de noodzakelijke gegevens voor de discotheek. Uitgaande dat hier mogelijk maatregelen dienen te worden getroffen waarvan de kosten op dit bestemmingsplan zullen drukken, is het noodzakelijk dat hierover voldoende inzicht bestaat.

6 ARCHEOLOGIE

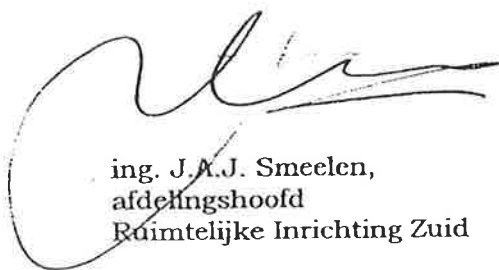
- ** De archeologische paragraaf is onvoldoende en te vrijblijvend. Aangezien het hier een plangebied betreft waarin een groot deel bestaat uit tuinen (ongestoorde archeologische grond) en aangezien in de nabijheid van het plangebied Romeins aardewerk is gevonden wordt u aangeraden een archeologisch vooronderzoek te laten uitvoeren. Dan pas kan een belangenafweging gemaakt worden. De resultaten van deze onderzoeken en de belangenafweging dienen in het plan te worden opgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

- ** Uit de toelichting blijkt niet of en in welke mate de gemeente zal bijdragen in de realisering van het plan en hoe deze kosten zijn gedekt. U dient hierover in ieder geval in het kader van de nog op te stellen uitwerkingsplannen duidelijkheid te verschaffen.

8 VOORSCHRIFTEN

PM



ing. J.A.J. Smeelen,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Inrichting Zuid