

Effecten Coffeecorner Köbbesweg

In het MER wordt het spreidingsalternatief vergeleken met het referentiealternatief. Omdat er behoefte kan zijn aan een beschrijving van de effecten per Coffeecornerlocatie wordt hier een overzicht gepresenteerd van de inrichting en de effecten van de realisatie van Coffeecornerlocatie Köbbesweg.

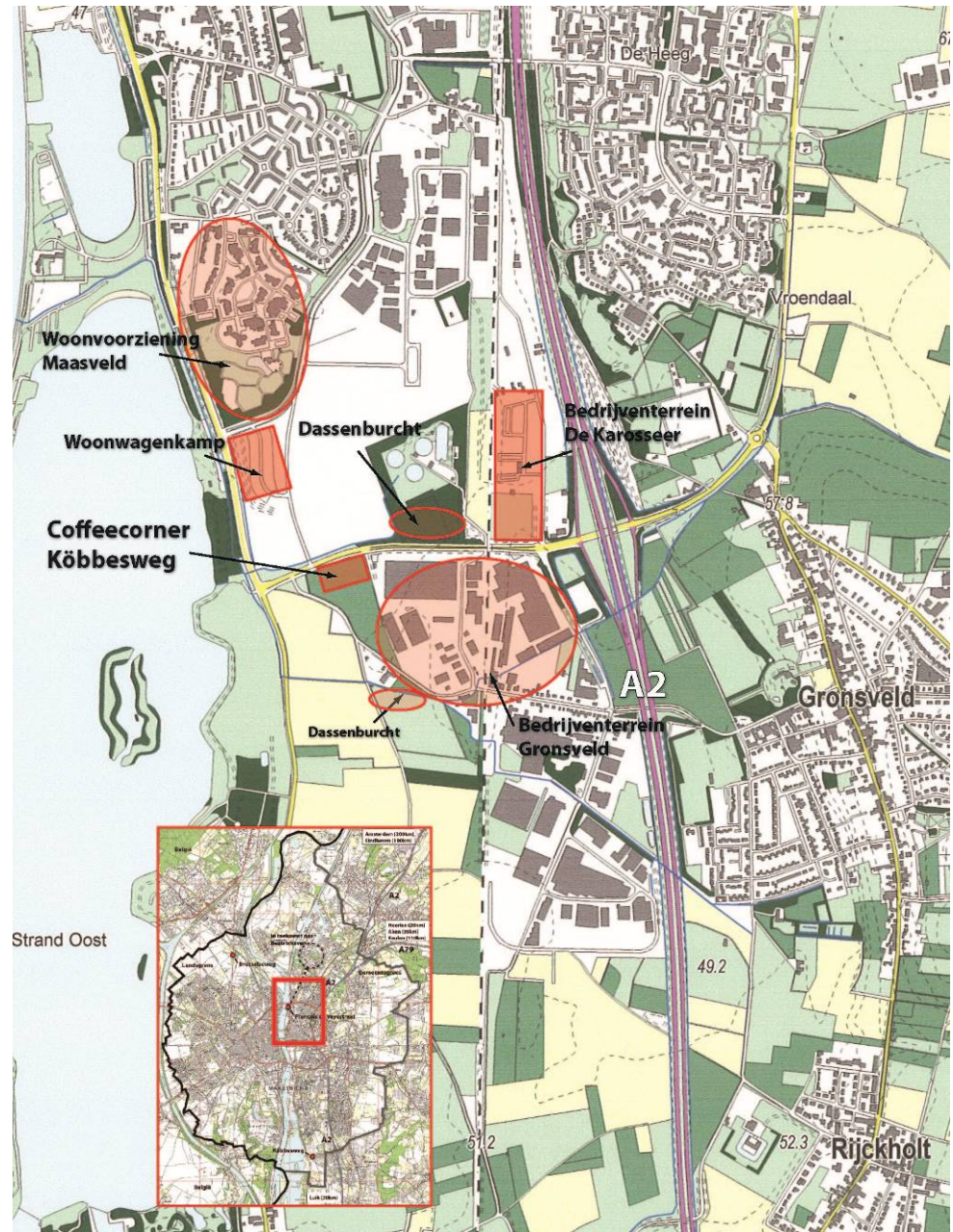
Naar het zuiden van de stad gaan de twee coffeeshopboten Mississippi en Smokey (voorheen Wilhelminakade) en coffeeshop Missouri (voorheen Hoogbrugstraat). De locatie ligt ten zuiden van de Köbbesweg, nabij de A2. Op deze plek zal nieuwbouw worden gerealiseerd.

Op basis van onderzoek, verricht in oktober 2008, door OWP Research / Intraval wordt het aantal verwachte coffeeshopbezoekers voor deze locatie geschat op 339.000 bezoekers per jaar. Afbeelding 2.5 geeft de locatie van het plangebied weer.

Afbeelding 2.24

Plangebied Köbbesweg



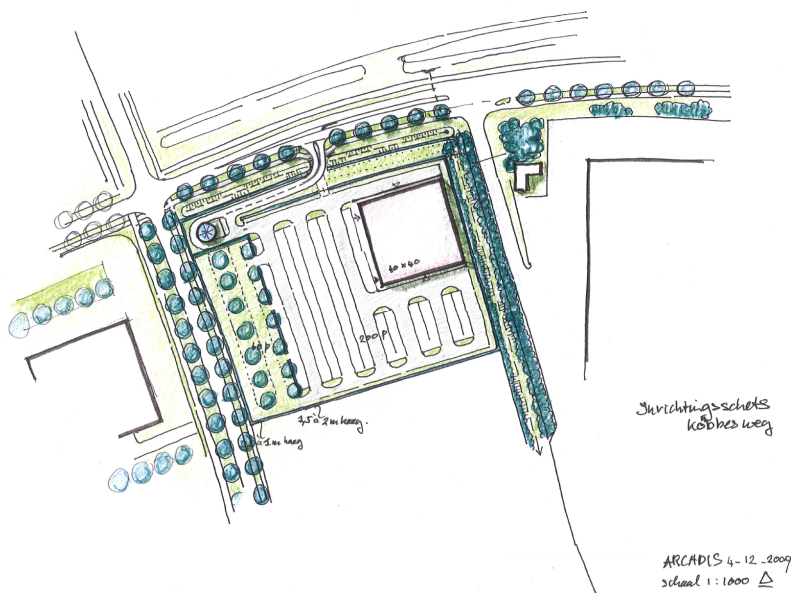


Inrichting

De inrichtingschets voor deze locatie is opgenomen in Afbeelding 2.6. In het navolgende is een toelichting hierop gegeven.

Afbeelding 2.25

Inrichtingsplan Köbbesweg



Ontsluiting

De locatie wordt ontsloten aan de Köbbesweg, hierdoor worden bezoekers, komende vanaf de A2, direct naar de Coffeecorner toegeleid. Door de ontsluiting aan deze weg te laten geschieden, in plaats van de nabij gelegen habitatsingel wordt voorkomen dat bezoekers in de omgeving gaan zoeken naar de locatie (Coffeecorner op zichtlocatie). Zowel de in- als uitrit zal aan deze weg worden gedimensioneerd zodat de portier nabij de slagboom de situatie goed kan overzien en de bereikbaarheid en orientatie voor de bezoeker duidelijk is.

Indeling

Het terrein wordt volledig omsloten door een hekwerk met slagbomen aan de entree. Aan deze entree is een faciliteit van waaruit een portier al dan niet toegang verleent aan het terrein. Hierdoor kan de situatie optimaal worden overzien en beheerd. De entree met slagbomen krijgt een opstelstrook, gelegen op het plangebied, zodat verkeersoverlast door op de Köbbesweg wordt voorkomen.

De indeling van het terrein is dusdanig vormgegeven dat de volledige parkeervoorziening kan worden overzien door zowel de portier aan de slagboom als de portier aan de entree van de coffeeshops. Tevens is het mogelijk voor de portier aan de slagboom om de openbare ruimte direct gelegen aan de entree te overzien. Aanvullende maatregelen zoals camera's optimaliseren de beheersbaarheid van de locatie.

Het pand zal circa 1200 m² groot zijn en deels bestaan uit twee lagen. Er komt één centrale toegangsruimte ten behoeve van de algehele toegangscontrole en van waaruit de drie coffeeshops zijn te bereiken. Aan weerszijden van het pand zal ruimte worden gereserveerd voor het laden en lossen en nooduitgangen. Daarnaast is een apart afgesloten parkeervoorziening voor het personeel voorzien.

Aanvullende voorzieningen

Om te voorkomen dat bezoekers die 's nachts arriveren elders de tijd doorbrengen totdat de coffeeshops openen, is het terrein 24 uur per dag, 7 dagen in de week bereikbaar en zal gedurende deze tijd tevens een portier aanwezig zijn. Op het terrein zullen aanvullende voorzieningen worden gerealiseerd zodat deze 'vroegbezoekers' de gelegenheid wordt geboden om op het terrein te wachten totdat de coffeeshops openen (denk hierbij aan toiletten en andere sanitaire voorzieningen).

Het terrein is dusdanig vormgegeven dat beheer en handhaving zo optimaal als mogelijk kan plaatsvinden. Dit houdt in dat het terrein overzichtelijk is, vluchtmogelijkheden eenduidig en te overzien zijn, geen schuilmogelijkheden zijn voor kwaadwilligen en het geheel van deugdelijk materiaal is dat aantrekkelijk is en goed kan worden onderhouden. Hiermee wordt ingezet op een zo prettig als mogelijke ruimtelijke invulling van het terrein in haar omgeving.

Aanvullende voorzieningen omgeving

Ten oosten van het plangebied wordt een strook van circa 10 meter vrijgehouden om een verbindingszone voor de das te realiseren. Deze zone ligt buiten het (omsloten) terrein en zal voorzien worden van laag begroeide bossages ten behoeve van de das. Tevens zal het verlichtingsplan van de parkeervoorziening dusdanig worden vormgegeven dat overlast voor de das tot een minimum wordt beperkt.

Effecten Köbbesweg*Invloed op de openbare orde en –veiligheid*

De beoogde inrichting van de locatie Köbbesweg leidt tot een overzichtelijke situatie wat betreft gebouw, voorzieningen, parkeerplaatsen en verkeersontsluiting. De locatie ligt in het open veld, met een vast wegenpatroon. Er zijn weinig sluiptwegen in de omgeving, waardoor vluchtmogelijkheden lastig zijn en eventuele drugsrunners 'veroordeeld' zijn tot de hoofdwegen. Deze zullen daarom behoorlijk in het oog lopen. In toegankelijkheid van de locatie zelf wordt voorzien door middel van hekken en een slagboom. Er is 24 uur bewaking, 7 dagen per week voorzien. Enerzijds zal dit de contactmogelijkheden tussen Coffeecornercliënten en drugsrunners beperken, anderzijds dragen slagbomen en hekken niet bij aan de belevingswaarde van het gebied. Het geplande gebruik van deugdelijk en aantrekkelijk materiaal draagt bij aan een veilige locatie.

Invloed op het veiligheidsgevoel

Te verwachten is dat grote aantallen andersoortige bezoekers op de Köbbesweglocatie het karakter en de belevingswaarde van het gebied zullen beïnvloeden. Er zijn groepen te definiëren die zich aangetrokken zullen voelen tot de nieuwe bezoekers (door de klankbordgroep als 'kwetsbare groepen' gedefinieerd: de verstandelijk gehandicapten, schoolgaande jeugd, mogelijk bewoners van de nabijgelegen woonwagenvakanties).

De toename van verkeer speelt een rol in het veiligheidsgevoel. Enerzijds zal het toenemende verkeer leiden tot een verhoging van het veiligheidsgevoel: in plaats van 's nachts uitgestorven, is er nu veel langer "leven en beweging". Anderzijds zal dat bij bestaande bewoners mogelijk tot een toenemend gevoel van onveiligheid leiden vanwege een grotere kans op ongevallen.

Invloed op de verkeersafwikkeling

De doorstroming op het onderliggende wegennet verandert nauwelijks.

Invloed op bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de coffeeshops op de Coffeecornerlocaties verbetert. De Coffeecorner ligt namelijk dicht bij de hoofdstructuur. Dit wordt als een positief neveneffect beschouwd. Het past binnen de vigerende beleidskaders van de gemeente Maastricht om het autoverkeer zo lang mogelijk op de hoofdstructuur te houden en het centrumgebied te ontlasten van autoverkeer.

Invloed op parkeren

Er is voldoende fysieke ruimte aanwezig om aan de parkeerbehoefte op eigen terrein te voldoen. Er treedt daardoor geen negatief effect op.

Invloed op langzaam verkeer

Er worden geen wijzigingen in de fietsstructuur aangebracht. Er zijn voldoende fietsvoorzieningen aanwezig om de locatie te bereiken. Daarnaast leidt de nauwelijks veranderende doorstroming op het onderliggende wegennet in het spreidingsalternatief niet tot significante hinder van langzaam verkeer.

Invloed verkeerveiligheid

Bij de inrichting van de nieuwe locatie en het omliggende wegennet is sprake van een lichte afname van de verkeersveiligheid vanwege de aantrekkende werking van het verkeer. Dit manifesteert zich in de directe omgeving van de locatie. Echter is nadrukkelijk gekeken om de verkeersomgeving rond de locatie Duurzaam Veilig in te richten. Hiermee mag gesteld worden dat de verkeersveiligheid gewaarborgd is. Ten aanzien van de referentiesituatie zijn daarom geen effecten waarneembaar.

Invloed op de geluidsbelasting

De geluidsbelasting neemt met maximaal 2.57 dB toe ten opzichte van de autonome situatie in 2022. De berekende geluidsbelasting blijft echter ruimschoots onder de 48 dB (de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh), waardoor deze toename acceptabel geacht wordt.

Invloed op de luchtkwaliteit

Uit de rekenresultaten volgt dat grenswaarden zoals vermeld in de Wet luchtkwaliteit (Wm, hoofdstuk 5) niet worden overschreden.

Hinder tijdens de aanleg

Tijdens bouw zal sprake zijn van enige tijdelijke effecten op het milieu in de vorm van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden. De werkzaamheden zullen conform de geldende normen en regels worden uitgevoerd zodat dit effect als neutraal wordt beoordeeld.

Externe veiligheid

Voor de nieuwe locatie Köbbesweg zijn geen berekeningen noodzakelijk. De Circulaire RNVGS stelt dat geen beperkingen gesteld hoeven te worden aan het ruimtegebruik in het gebied dat op een afstand van meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. De Köbbesweg is namelijk geen weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dit geldt ook voor de overige wegen in de directe omgeving. De afstand van het spoor (waarover wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt) tot de locatie aan de Köbbesweg bedraagt ongeveer 340 meter.

Invloed op soorten

Binnen de locatie Köbbesweg wordt de onderlinge uitwisseling van de twee dassenpopulaties versterkt. Dit is een eis vanuit de Flora- en faunawet en leidt tot een licht positief effect.

Invloed op de bodemkwaliteit

Er zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van deze gegevens mag worden aangenomen dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor het verlenen van een bouwvergunning.

Invloed op de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit

Geen effecten op de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Invloed op de grondwaterstand

Geen effect op de grondwaterstand.

Invloed op het oppervlaktewatersysteem

Geen effecten op het oppervlaktewatersysteem.

Archeologie

Geen effecten

Cultuurhistorie

Geen effecten

Visueel ruimtelijke en landschappelijke kenmerken en beleving

Bij de inrichting van de locatie is rekening gehouden met het hoge ambitieniveau voor het bedrijventerrein Maastricht-Eijsden zoals ook in bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan ervan beschreven. Hierbij is vooral ook aandacht gegeven aan de voorzones van het terrein en de karakteristiek van het gebouw. Tevens is rekening gehouden met het doorzetten van de groenzones en aanleg van de ecologische verbinding.