

Bestemmingsplan Centrum, 2e herziening



Deel A	: Regels
Deel B	: Toelichting
Deel C	: Verbeelding (plankaart)

Ontwerp ter visie gelegd	: 21-03-2013
Vastgesteld	: 26-06-2013

Bestemmingsplan

CENTRUM, 2e herziening

Deel B: Toelichting

Vastgesteld

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Omvang plangebied	1
1.3 Doel	2
1.4 Vigerend bestemmingsplan	2
1.5 Eigendomssituatie	3
HOOFDSTUK 2 Plangebied	4
2.1 Omschrijving plangebied	4
2.2 Analyse kernwinkelgebied	4
2.3 Analyse plangebied	4
2.4 Stedenbouwkundig plan	5
2.5 Intensief ruimtegebruik	8
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	13
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	15
4.1 Bodem	15
4.2 Luchtkwaliteit	17
4.3 Geluid	18
4.4 Externe veiligheid	18
4.5 Milieuzonering	19
4.6 Archeologie	20
4.7 Cultuurhistorie	22
4.8 Ecologie	22
4.9 Waterparagraaf	23
4.10 Verkeer en parkeren	24
4.11 Leidingen	25
HOOFDSTUK 5 Juridische vormgeving	26
5.1 Inleiding	26
5.2 Opzet bestemmingsplan	26
5.3 Bestemmingsregels	26
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

BIJLAGEN

1. Besluit GS ten aanzien van ernst en urgentie bodemverontreiniging en instemming deelsaneringsplan, d.d.6 augustus 2002, nr 2002/32970;
2. Historisch onderzoek ten behoeve van een bestemmingsplan, verkennend onderzoek en bouwvergunning op de locatie Niersprinkstraat/Mozartstraat (Locatie Centrumplan), gemeente Kerkrade - Afd. Milieu eb Bouwen, 23 december 2004;
3. Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem/puin ter plaatse van een gedeelte van de locatie Mozartstraat en Beethovenstraat te Kerkrade, Geonius, 28 juni 2012, nr MA-120203-R1;
4. Nader bodemonderzoek ter plaatse van een gedeelte van de locatie Van Beethovenstraat ongenummerd te Kerkrade, Geonius, 27 augustus 2012, nr MC-120203-R1;
5. Centrumplan Kerkrade, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O), Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, ArcheoPro, 12 oktober 2012, nr 12058;
6. Selectiebesluit archeologische waarden Centrumplan Kerkrade, 15 oktober 2012, nr 1200805;
7. Quicscan flora en fauna Kerkrade Centrumplan 2012, Bureau Meervelt, 15 mei 2012, nr 12-071;
8. Oriënterend infiltratieadvies ten behoeve van nieuwbouwproject Niersprinkstraat, Van Beethovenstraat en Mozartstraat te Kerkrade, Geonius, 7 april 2009, nr GA-80475;
9. Parkeerstudie Kerkrade Centrum, Royal Haskoning DHV, 17 december 2012, nr MO-MA20120225;
10. Visie parkeerbeleid en maatregelenpakket Kerkrade, 22 augustus 2008.

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Met betrekking tot het centrumgebied van Kerkrade zijn in de voorbije jaren diverse stappen gezet alsmede de nodige investeringen gedaan om de positie van het centrum, als ontmoetingsplaats voor burgers alsmede als concentratiepunt van retail-, economische en culturele activiteiten, te versterken. Het voetgangersgebied is geheel heringericht en opnieuw bestraat; de Markt is autovrij gemaakt en ingericht ten behoeve van de verblijfsfunctie. Verder is met de realisatie van de Orlando-passage een aanzet gegeven tot het creëren van een betere looprouting in het kernwinkelgebied.

Uit een analyse van het centrumgebied moet evenwel worden geconcludeerd, dat door het geringe aanbod van filiaal- en grootwinkelbedrijven de centrumfunctie niet goed kan worden vervuld; dat sprake is van veel leegstand waardoor dreiging van verpaupering in delen van het centrum dreigt en dat een structurele kwaliteitsversterking dient plaats te vinden van zowel het winkelaanbod als van de omgevingskwaliteiten.

Tegen deze achtergrond bestaat dan ook bij de gemeente het voornemen het centrum van Kerkrade te versterken, te optimaliseren en daarbij met name de locatie hoek Mozartstraat/van Beethovenstraat grondig aan te pakken. Herontwikkeling en een beperkte uitbreiding van het bestaande kernwinkelgebied, inclusief de ontwikkeling van woon- en commerciële ruimte, alsmede een verbetering van de positie en uitstraling van het Parkstad Limburg Theater zijn daarbij voor het plangebied het uitgangspunt. Uitgaande van een compact centrumgebied, waarbij het aanbieden van een groot aantal functies op een beperkt oppervlak het uitgangspunt vormt, heeft het plangebied voldoende ruimtelijke en planologische potenties om de voorgestane ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken. Onderhavig bestemmingsplan biedt het ruimtelijk-juridisch kader om op adequate wijze sturing te geven aan de gewenste ontwikkeling voor het centrumgebied van Kerkrade in het algemeen en voor het van dit centrumgebied deel uitmakende plangebied in het bijzonder.

1.2 Omvang plangebied



Globale begrenzing plangebied

Het plangebied (oppervlakte plm. 20.000m²) wordt begrensd door de Niersprinkstraat, van Beethovenstraat, Mozartstraat, Dr. Kreijenstraat, de noord-oostgevel van het stadhuis alsmede de

Markt. Het gebied maakt onderdeel uit van het kernwinkelgebied en is globaal ingebed tussen de Orlando-passage, de Rodahal, het Atrium medisch centrum en het raadhuis.

1.3 Doel

Een belangrijk doel dat met dit bestemmingsplan wordt nagestreefd, is het creëren van een ruimtelijk-juridisch kader voor de herinrichting, zowel ruimtelijk als ook functioneel, van een gedeelte van het centrumgebied dat tevens onderdeel vormt van het kernwinkelgebied. Het verwezenlijken van de onderscheiden bestemmingen, zowel voor wat betreft het bouwen (ruimtelijk) als het gebruik (functioneel) dient ertoe bij te dragen dat een positieve impuls wordt gegeven aan het naar behoren functioneren van het gehele centrumgebied, zowel als winkel- maar zeer zeker ook als verblijfsgebied.

Naast het doen van aankopen van de dagelijks benodigde goederen, is de consument van vandaag vooral een 'funshopper'. Hij/zij verwacht van een centrumgebied in een stad met de omvang van Kerkrade niet alleen een zo gevarieerd mogelijk aanbod aan winkels maar ook horecagelegenheid, markten, activiteiten voor kinderen, muziek en -culturele- evenementen. De uitstraling van het centrumgebied mag dus niet uitsluitend winkelachtig zijn. Een uitstapje naar het centrum zal meer moeten inhouden dan alleen maar boodschappen doen.

Het beeld van Kerkrade-Centrum is dat van een grotendeels lokaal verzorgend winkelcentrum. Door de nabijheid van diverse naburige winkelcentra en het ontbreken van "achterland" is de regionale functie van het centrum als uitsluitend winkelgebied beperkt. Anderzijds biedt dit centrumgebied, indachtig haar positionering in Parkstad Limburgverband, een divers aanbod aan maatschappelijke voorzieningen dat gemeentegrens overschrijdend (theater) en zelfs regio overschrijdend (Discovery Center Continium, Stoom- treintraject ZLSM) is. Ook het Wereld Muziek Concours (WMC) met zijn nevenevenementen, is een periodiek terugkerend gebeuren dat landgrensoverschrijdende bekendheid geniet. Dit WMC alsmede andere regelmatig op met name de markt plaatsvindende evenementen maken dat het centrumgebied aantrekkingskracht uitoefent op de moderne consument.

Om de aantrekkingskracht van het centrumgebied te versterken, verdient het aanbeveling het plangebied te herstructureren, uit te breiden, c.q. op te waarderen. Daarbij dient gestreefd te worden naar een aangenaam verblijfsklimaat. Een dergelijk verblijfsklimaat kan concreet gestalte krijgen via een goed functionerende winkelpassage, een theater met een nieuwe entreepartij alsmede een nieuw te creëren plein dat visuele relatie heeft met de aanwezige Markt en de toekomstige verbinding / overgang zal worden tussen de Markt en het te ontwikkelen Atriumgebied. Daarbij is een goede bereikbaarheid / toegankelijkheid van deze publieksvoorzieningen uiteraard noodzakelijk.

Naast het streven naar een aangenaam verblijfsklimaat zal er ook een versterking van de woonfunctie, in de vorm van appartementen, plaatsvinden. Dit komt de sociale veiligheid ten goede en ondersteunt de centrumvoorzieningen waardoor het plangebied ook na winkelsluitingstijd levendig blijft.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De omvang van het plangebied van het bestemmingsplan Centrum 2e herziening is hetzelfde als de omvang van het plangebied van het bestemmingsplan Kerkrade Centrum, 1ste herziening, dat op 18 november 2009 is vastgesteld en sinds 26 maart 2010 onherroepelijk is. De inhoudelijke aanleiding om het bestemmingsplan "Centrum 2e herziening" in procedure te brengen is gelegen in de veranderde economische omstandigheden en wijzigingen op de retailmarkt. Deze zijn van een dusdanige omvang dat het ontwikkelen van een nieuw centrumplan met veranderde bebouwingscontouren en een enigszins gewijzigd programma noodzakelijk is geworden. Zo wordt in het plan dat nu wordt ontwikkeld niet meer het hele plangebied vol gebouwd met winkelruimten maar slechts een gedeelte ervan. Daardoor vindt een substantiële vermindering van de oorspronkelijk geplande uitbreiding van het aantal meters winkelruimten plaats. Het nieuwe centrumplan voorziet tevens in 80 woningen in plaats van de 50 woningen waarin het oude plan voorzag. In het oude plan werd uitgegaan van de realisatie van een hotel met 124 kamers. In het nieuwe plan is deze functie veranderd in die zin dat één kleinschalige hotel- of pensionaccommodatie toegestaan is.

In paragraaf 2.4 wordt uitgebreider ingegaan op het nieuwe stedenbouwkundig plan.

1.5 Eigendomssituatie

Naast 3 particuliere percelen en eigendom van Woningstichting Land van Rode heeft de gemeente Kerkrade alle percelen in bezit.

HOOFDSTUK 2 Plangebied

2.1 Omschrijving plangebied

Met betrekking tot de ruimtelijk-functionele opbouw van het plangebied kenmerken de Niersprinkstraat en de Markt zich door gesloten straatwanden met daarin gevestigd expliciete centrumfuncties, daaronder begrepen enkele landelijke nonfood trekkers (stedelijk karakter). De ruimtelijk-functionele opbouw van de van Beethovenstraat alsook de Mozartstraat staat hiermee in contrast; in deze straten ontbreekt een straatwand waardoor - ondanks hun aanpalende ligging tot het winkelcentrumgebied - deze straten een duidelijke niet-stedelijke uitstraling hebben. Ter plaatse van de hoek Mozartstraat - van Beethovenstraat bevindt zich, na sloop van de aanwezige bebouwing in het laatste decennium een grootschalige, op maaiveld gelegen, tijdelijke parkeervoorziening (plm. 115 pp). Vanaf de Mozartstraat wordt een bevoorradingshof ten behoeve van onder andere het theater en de HEMA ontsloten.

Het ruimtelijk dominante Theaterpassage-complex, dat zich manifesteert in een gevarieerd aantal bouwlagen, wordt zowel vanuit de Wijngracht/Mozartstraat als de Markt ontsloten via enigszins verborgen passage-entrees. Het complex herbergt de woon-, winkel- en cultuur-(theater)functie. De onder het complex gelegen parkeergarage (plm. 85 pp) is toegankelijk via de Dr. Kreijenstraat.

De Dr. Kreijenstraat kenmerkt zich door niveauverschillen en qua massa, hoogte en architectuur verschillende gevelwanden die in hoofdzaak bestaan uit achterkanten. Het profiel van de weg is zodanig smal, dat de straat alleen geschikt is voor eenrichtingsverkeer (van Markt naar Wijngracht).

2.2 Analyse kernwinkelgebied

Kerkrade-Centrum heeft binnen Parkstad Limburg een stadsdeelverzorgende functie. Het kernwinkelgebied van Kerkrade, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, kenmerkt zich door een mix van horeca, retail en verblijf. Door het beperkte aanbod en het ontbreken van uitgebreide keuze in de modische sector, overheerst echter de convenience-functie. De nadruk ligt daarbij op het kleinschalig niet-dagelijks aanbod. Kerkrade biedt in de huidige situatie weinig mogelijkheden voor het vergelijkend winkelen. Het is meer een centrum voor doelgerichte aankopen. Door de beperkte keuzemogelijkheden is de koopkrachtafvloeiing voor de non-food branches richting omringende grotere centra aanzienlijk.

Naast de landelijke winkelformules, zoals Hema, Etos, Kruidvat en Blokker, zijn er voorts veel lokale aanbieders. De branchegroepen kleding, schoeisel, vrije tijd, woninginrichting en luxe artikelen zijn nauwelijks vertegenwoordigd. Voor zover er landelijk filiaalbedrijf is, betreft dit vooral het discount-segment. Het V&D filiaal aan de Niersprinkstraat met een regulier doch beperkt productaanbod is naar aanleiding van het landelijk concernbeleid begin 2004 gesloten. Tot eind 2007 heeft het pand binnen het V&D-concern gefunctioneerd als verkooppunt van met name restpartijen, c.q. minder courante producten. Het betreft thans (januari 2013) een leegstaand winkelpand.

Het kerngebied bestaat uit enkele -auto-vrije- straten (Niersprinkstraat, Markt, Hoofdstraat) en een tweetal overdekte winkelpassages (Theaterpassage, Orlandopassage). In dit gebied bevindt zich een sterke concentratie van winkels waarbij in de Niersprinkstraat o.a. trekkers zoals Hema en Blokker zijn gevestigd.

2.3 Analyse plangebied

In tegenstelling tot de Orlandopassage, die pas vijftien jaren oud is (1997) en een moderne uitstraling heeft, is de Theaterpassage sterk verouderd en heeft een gebrekkige structuur. Er is feitelijk geen uitnodigend loopcircuit aanwezig; voetgangersstromen van de Orlandopassage naar de Theaterpassage (v.v.) komen niet tot stand. Een relatie tussen de twee passages ontbreekt. Door het aanzienlijke hoogteverschil is de ingang van de Theaterpassage aan de Mozartstraat enkel bereikbaar via een trappartij, dan wel via een in de bevoorradingshof verstopt gesitueerde hellingbaan. Momenteel (januari 2013) staat een groot aantal units leeg, hetgeen de aantrekkelijkheid van deze passage ook niet bevordert. Aangezien de inrichting en de aankleding tenslotte als zwak en gedateerd kunnen worden betiteld, nodigt deze passage niet bepaald uit tot verblijf.

In de Theaterpassage bevindt zich ook de ingang/toegang tot het Theater Parkstad Limburg dat als een substantiële maatschappelijke voorziening wordt beschouwd. Hoewel een theater integraal onderdeel uit moet maken van de centrumbeleving, is een dergelijke voorziening, vanwege de omstandigheid dat de theateractiviteiten hoofdzakelijk in de avonduren plaatsvindt (avondvoorziening), moeilijk te koppelen aan het winkelgebeuren (dagvoorziening). In dit licht bezien, versterkt het Theater Parkstad Limburg gesitueerd in en uitsluitend toegankelijk vanuit een niet goed functionerende winkelpassage, de centrumbeleving niet. Een nieuwe entree van het theater, georiënteerd op de -nieuw te realiseren- openbare ruimte, waardoor het theater een eigen uitstraling kan krijgen, is uitgangspunt.

In de Theaterpassage bevindt zich tevens de hoofdingang van het ter plaatse gelegen appartementencomplex (101 appartementen). Deze hoofdingang ligt verscholen, is moeilijk herkenbaar en niet bereikbaar voor hulpverleningsvoertuigen, taxi e.d. Er wordt daarom een nieuwe hoofdingang gecreëerd waardoor een betere bereikbaarheid wordt gegarandeerd.

Het gebied globaal gelegen ter plaatse van de hoek Mozartstraat-van Beethovenstraat kenmerkt zich door een zwakke stedelijke uitstraling, zowel qua functionele als ruimtelijke inrichting. Sprake is van het ontbreken van naar de weg gekeerde straatwanden, massieve blinde gevels in verband met het toneel van het theater, achterkantsituaties en veelal enkelvoudig ruimtegebruik (tijdelijk parkeren). Dit past onvoldoende bij een centrumgebied. Op deze locatie zijn in het verleden meerdere percelen met bijbehorende opstallen door de gemeente verworven teneinde een nieuw plan te kunnen ontwikkelen; de opstallen zijn inmiddels gesloopt. Het braakliggend terrein is thans tijdelijk als groenvoorziening en parkeerplaats ingericht (plm. 115 parkeerplaatsen).

De Niersprinkstraat, pregnant onderdeel van het kernwinkelgebied, herbergt de commerciële activiteiten. In deze straat zijn enkele landelijke trekkers gevestigd. De woonfunctie op verdieping aan de noordzijde van dit straatdeel ontbreekt evenwel in zijn geheel.

De Dr. Kreijenstraat, c.q. het gebied gesitueerd aan de achterzijde van het raadhuis, biedt door zijn niveaueverschillen en verschillende gevelwanden / achterkanten een rommelige, derhalve een onaantrekkelijke aanblik.

Resumerend kan worden geconcludeerd, dat het plangebied, zijnde een wezenlijk onderdeel van het centrumgebied van Kerkrade, qua functioneren en ruimtelijke inrichting als matig moet worden beoordeeld. Als locatie dient het plangebied, voor wat zijn potenties betreft, als positief te worden beoordeeld.

2.4 Stedenbouwkundig plan

2.4.1 Structuur en routing

In het plan wordt uitgegaan van het bouwen van stedenbouwkundige gesloten bouwblokken en staatpatronen zoals die ook in het huidige Kerkrade centrum aanwezig zijn. Een logische en compacte winkelroute, ook als continuïteit op de huidige Orlandopassage, wordt gevormd door twee nieuwe winkelstraten. De nieuwe winkelstraten geven ook doorzicht en een goede loopverbinding naar het Parkstad Limburg Theater en de Rodahal.

De huidige bebouwing aan de Niersprinkstraat en van Beethovenstraat zal plaatsmaken voor nieuwe woningen en winkels. Ook zullen de indeling en de ontsluitingsstructuur van de Theaterpassage aan de nieuwe winkelroute worden aangepast.

Het theater zal een functioneel noodzakelijke uitbreiding en herindeling ondergaan. De toegankelijkheid en zichtbaarheid van het theater zullen hierdoor aanzienlijk verbeteren. De entree zal herkenbaar aan de winkelroute en aan het nieuwe noordelijk gelegen nieuwe plein worden gesitueerd. Logistieke voorzieningen voor het Theater zijn op het niveau van het parkeersouterrain voorzien. Uitbreiding van de nieuwbouw is gesitueerd aan de zuidoost-zijde van het Theater.

Aan de zijde van het oude Raadhuis zal de bebouwing een aanpassing ondergaan, zodat het Raadhuis symmetrisch en vrijstaand gepositioneerd zal worden. De bestaande bebouwing aanliggend aan het Raadhuis zal hiertoe (deels) worden gesloopt c.q. aangepast. De ontstane ruimte tussen het raadhuis en de nieuwe c.q. aangepaste bebouwing zal de toegang gaan vormen tot het achtergelegen nieuw te realiseren plein.

Parkeerruimte is voorzien op het nieuwe plein in het noordwestelijk deel van het plangebied. Voorts biedt het plan de mogelijkheid de bestaande ondergrondse eenlaagse parkeervoorziening in noordelijke richting uit te breiden. Ontsluiting vindt plaats via de Mozartlaan, waar het straatniveau aansluit op het niveau van het ondergronds parkeerdek.



Bovenaanzicht bebouwingscontouren en nieuw in te richten openbare ruimte

2.4.2 Bebouwing

De nieuwe bouwmassa's zijn door middel van stedenbouwkundige analyse van de bestaande bouwmassa's bepaald. De nieuwe massa's zullen het centrumgebied in ruimtelijke zin dienen te versterken. De Niersprinkstraat is ontworpen met een bouwhoogte van één laag winkels met daarop drie lagen woningen en gedeeltelijk een laag woningen als setback.

Aan de van Beethovenstraat is één laag winkels met drie lagen woningen (al dan niet als setback) voorzien. Aan het nieuwe noordelijke plein wordt bebouwing van één laag winkels met 3 lagen woningen voorzien, met op de kop van de nieuwe passages een landmark bestaande uit één laag winkels en 7 lagen woningen. Aan de zijde van het theaterzijde zijn twee lagen voor theaterfuncties en daarop twee lagen ten behoeve van wonen en aan het theater gerelateerde ruimten voorzien. Naast het Raadhuis wordt aan de Marktzijde bebouwing van minimaal 3 en maximaal 4 lagen beoogd.



Impressie bebouwing hoek Niersprinkstraat / van Beethovenstraat



Impressie passage en entree theater



Impressie Markt

2.5 Intensief ruimtegebruik

Met het oog op intensief en duurzaam ruimtegebruik (SER-ladder, art 3.1.6, lid 2 Bro) wordt de planlocatie meervoudig gebruikt, c.q. zal veelal sprake zijn van dubbelgebruik van de binnen het plangebied gelegen gronden (wonen, winkels, centrumfuncties en parkeren). Het plan draagt daardoor bij aan een, in vergelijking met het huidige situatie, ruimtelijk alsook functioneel gebruik, efficiënter gebruik van schaars voorhanden zijnde ruimte.

Het bouwplan is gesitueerd binnen het bestaand stedelijk centrum van Kerkrade en het detailhandels- c.q. retailcluster daarbinnen, waarbij herstructurering van de bestaande locatie plaatsvindt. De ontwikkeling past, zoals ook blijkt uit de beschrijving van het regionaal beleid in hoofdstuk 3, binnen het regionaal beleid en de afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt over de ontwikkeling van de (sub)centra binnen Parkstad en het centrum van Kerkrade in het bijzonder. Er wordt, zoals uit - met name hoofdstuk 3 van - deze toelichting blijkt, met het beoogde plan voorzien in een regionale behoefte. Daarvoor zijn met name de Intergemeentelijke Structuurvisie en de Retailstructuurvisie van belang, waarin ook rekening is gehouden met andere ontwikkelingsplannen in de regio (regionale afstemming). Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ten aanzien van de mogelijkheden voor detailhandel ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan wordt voorzien in een substantiële vermindering van de voor deze functie toegestane oppervlakte.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de visie staat een integrale aanpak van infrastructuur en ruimte van het kabinet centraal. De SVIR geeft een kader voor een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

De SVIR vervangt ondermeer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. De minister van Infrastructuur en Milieu maakt ruimte voor groei en beweging en kiest ervoor de invulling van het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel over te laten aan provincies en gemeenten. Daardoor kan het Rijk zich richten op het behartigen van belangen die van nationale en internationale betekenis zijn. De minister vermindert stevig het aantal procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten.

Het nationaal ruimtelijk beleid tot 2040 is gericht op een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en selectieve rijksbetrokkenheid.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de volgende onderdelen uit het SVIR relevant:

- Onderkenning van toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland (groei en krimp). In 2035 zal het merendeel van de gemeenten te maken krijgen met krimp. De stadsregio Parkstad Limburg en Kerkrade hebben te maken met de gevolgen van bevolkingskrimp.
- Verstedelijkingbeleid laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Zij krijgen, voor zover geen nationaal belang, eigen verantwoordelijkheid in ruimtelijke ontwikkelingen.
- Introductie van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling (daadwerkelijke behoefte), vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of de bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.
- Stedelijke regio's van mainports, brainport, greenports en de valley's van nationale betekenis bevinden zich niet in de stadsregio Parkstad Limburg en in Kerkrade. Maastricht (life sciences & health) en Sittard-Geleen (chemie) zijn de dichtstbijzijnde regio's van nationale betekenis. In Parkstad Limburg is het aanpakken van de krimpopgave noodzakelijk om leegstand en verpaupering te voorkomen.

Het plangebied ligt in het centrum van Kerkrade. Het afbouwen van een compact kernwinkelapparaat in het stadscentrum en het aanpakken van leegstaande panden en braakliggende terreinen passen binnen het nationaal beleid betreffende de ladder van duurzame verstedelijking en het aanpakken van de krimpopgave in het bijzonder. Concluderend is er geen strijdigheid met het Rijksbeleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de SVIR (zie paragraaf 3.1.1) zijn kaderstellende uitspraken opgenomen die vragen om beperkingen van de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau, ter bescherming van de nationale belangen. Middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In de SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Deze algemene regels hebben onder meer betrekking op het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, maar ook erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de rijksinfrastructuur.

Aangezien geen van de in het Barro geregelde onderwerpen het plangebied raakt, wordt met onderhavig planvoornemen geen afbreuk gedaan aan de realisatie, dan wel bescherming van de nationale belangen die het Barro beoogt te beschermen.

3.2 Provinciaal beleid

Met betrekking tot het provinciaal beleid geldt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), door provinciale staten in september 2006 vastgesteld (actualisatie januari 2011). Het gebied maakt onderdeel uit van het gebied "Stedelijke bebouwing" (POL, kaart 1: Perspectieven: P9). Binnen de stadsregio's, waaronder Parkstad Limburg, liggen herstructureringsopgaven en is door inbreiding nog beperkte ontwikkelingsruimte mogelijk.

Kerkrade maakt onderdeel uit van de Stadsregio Parkstad Limburg (stedelijke dynamiek). De belangrijkste opgaven voor deze stadsregio zijn het bevorderen van de economische groei en het behoud en versterking van het voor deze regio zo kenmerkende stedelijke parklandschap met open ruimten, beken en kenmerkende elementen uit het verleden als mijnstreek.

Aandachtspunt binnen het (POL)beleid is de vitaliteit van binnensteden. Ingezet dient te worden op het behoud en zo nodig verbeteren van de levendigheid in de binnensteden. Functiemenging alsmede de kwaliteit van de openbare ruimte spelen hierin een belangrijke rol. Tevens is het levendig houden van de binnensteden ook na sluiting van de winkels van groot belang. Het bieden van voldoende woonmogelijkheden en het zorgdragen voor uiteenlopende uitgaansmogelijkheden, culturele en sociaal-maatschappelijke voorzieningen, kunnen hieraan bijdragen.

Verder is het zaak dat detailhandelslocaties elkaar goed aanvullen. Er dient een goede balans te zijn tussen binnenstedelijke detailhandelsvoorzieningen, de verzorgingsstructuur van wijken / buurten en de grootschalige detailhandelsvoorzieningen op stedelijke dienstenterreinen. (zie ook paragrafen 3.3 en 3.4).

Concluderend past voorliggend bestemmingsplan binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg

In 2009 is de intergemeentelijke structuurvisie "Ruimte voor park en stad" vastgesteld. Op de ontwikkelingskaart is voor het plangebied het thema "Bebouwd gebied: centra" opgenomen. Verder is het centrum van Kerkrade aangemerkt als een (sub)centrum dat zich mag ontwikkelen.

Voor de thema's Ruimtelijke identiteit, Wonen, Retail, Bedrijventerrein en Toerisme en leisure is een beheer- en sturingskaart opgesteld. De sturingsafspraken zijn beschreven in een matrix die de legenda vormt van de themakaart. Bij de aanduiding XL-L-M-S gaat het om het regionaal belang dan wel waar de, vanuit regionaal perspectief bekeken, economische en/of de kwalitatieve impuls het grootst kan zijn. Voor de relevante thema's Retail, Wonen en Toerisme en leisure is de aanduiding "L" toegekend.

Gestreefd wordt naar economische structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitaliseren van locaties die niet aan moderne eisen voldoen, met toepassing van de zogenaamde SER-ladder.

Retail

Ten aanzien van retail geldt als beheer- en sturingslijn dat de omvang van winkelcentra moet worden aangepast aan demografische ontwikkelingen, waarbij concentratie uitgangspunt is. Als een van de opgaven is benoemd het verdichten en versterken van het hoofdcentrum en de subcentra. Kerkrade is als subcentrum aangeduid als 'groot stadsdeel- en koopcentrum, waarbij de ontwikkeling wordt gericht op differentiatie. In het visie is voorts benoemd dat de stadsdeelcentra naast economische functies en voorzieningen ruimte moeten bieden voor culturele en maatschappelijke functies.

Wonen

Voor het thema Wonen geldt voor heel Parkstad als uitgangspunt dat inbreiden voor uitbreiden gaat. Algemeen aandachtspunt is het streven naar structuurversterking en herstel van stadsranden, centra en radiaalwegen. Het plangebied wordt aangemerkt als stedelijk subcentrum, waarvoor een dichtheid van maximaal 70 woningen per hectare wordt nagestreefd, uitgevoerd in maximaal vier bouwlagen. Als kenmerken gelden differentiatie, eigenheid en multifunctionaliteit.

Gezien het voorgaande past het planvoornemen binnen het beleid, dat is gericht op versterking van het centrum van Kerkrade met zowel economische functies en voorzieningen als maatschappelijke en culturele voorzieningen, aangezien het plan ondermeer voorziet in een logische en kwalitatief hoogwaardige afronding van het centrum van Kerkrade, waarbij centrum en Rodahal beter worden verbonden en het Parkstadtheater de uitstraling en herkenbaarheid krijgt en een modernisering ondergaat die een dergelijke voorziening verdient.

Ten aanzien van het aspect wonen kan worden opgemerkt dat het plan bijdraagt aan de nagestreefde structuurversterking en herstel van het (sub)centrum en invulling wordt gegeven aan het principe van inbreiding. Op het aantal woningen zal in navolgende paragraaf worden ingegaan.

Ten aanzien van de bouwhoogte kijkt het plan op onderdelen af van de structuurvisie die voor het plangebied (aanduiding L voor thema Wonen) uitgaat van maximaal 4 bouwlagen. De bestaande woonbebouwing is, uitgevoerd in vijf tot 11 bouwlagen reeds hoger dan de 4 bouwlagen als benoemd in de structuurvisie. Dit betreft echter een bestaande situatie die door onderhavig bestemmingsplan niet wordt gewijzigd.

Wel nieuw is een landmark aan het noordelijke plein, op de kop van de nieuw te realiseren winkelpassages. Het landmark voorziet in commerciële ruimtes op de begane grond en maximaal zeven lagen woningen op de verdiepingen daarboven. Een landmark is vanuit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk om het plan - dat wordt omringd door hoogbouw in meer dan vier lagen - een goede uitstraling te kunnen geven.

3.3.2 Wonen

Sinds het einde van de jaren '90 heeft de Stadsregio Parkstad Limburg te maken met een significante afname van de bevolking, wijziging van de bevolkingssamenstelling en een huishoudendaling. Parkstad is hiermee een van eerste regio's in Nederland die met 'Krimp' te maken heeft. Parkstad Limburg heeft op diverse thema's beleid geformuleerd om stappen te zetten om te kunnen anticiperen op de bevolkingskrimp. Voor het thema 'wonen' zijn onder andere de Regionale Woonvisie op Hoofdpijnen 2006-2010 (verlengd t/m 2012), de Regionale Woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010 (verlengd t/m 2012) en de Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad 2008-2020 opgesteld.

Een afname van de bevolking en huishoudens betekent een afname van de vraag naar woningen. Dit leidt vervolgens tot een overschot van woningen en woningbouwcapaciteit. Wil Stadsregio Parkstad Limburg in de toekomst de kwaliteit van de leefomgeving kunnen behouden of verder verbeteren, dan zal het overschot aan woningen teruggebracht moeten worden. Het beleid van Parkstad is dan ook gericht op het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van woningen en een kwalitatieve verbetering van de regionale woningvoorraad.

Zoals geschetst in het regionale woonbeleid (o.a. Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad, Parkstad Limburg) is het, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van de huishoudens in Parkstad Limburg, niet gewenst om de regionale woningvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen. Wel blijft de noodzaak aanwezig om de samenstelling van de woningvoorraad aan te passen aan de veranderende woonwensen. Daarvoor zullen nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd die dienen als vervanging van de bestaande voorraad.

Geen verdere toename van de omvang van de regionale woningvoorraad betekent dat het wenselijk is dat nog beschikbare vigerende plancapaciteiten die leiden tot een toename van de regionale woningvoorraad niet per definitie moeten worden gerealiseerd en dat in voorbereiding zijnde uitbreidingen van de regionale woningvoorraad niet altijd worden omgezet in daadwerkelijke additionele plancapaciteit.

In haar regionaal woonbeleid, gepubliceerd als eigen beleid door de Parkstadgemeenten, geeft de Stadsregio aan wat de opgave in de regionale woningvoorraad t/m 2020 is (regionale kaders). Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de woningvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich te bewegen binnen deze gestelde kaders. Vigerende bestemmingen woningbouw, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zullen daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien tenzij de locatie is opgenomen / past binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering). Aan omgevingsvergunningen die op basis van

vigerende rechten nieuw worden uitgegeven zal waar mogelijk een realisatieverplichting worden gekoppeld. Bij het niet nakomen van deze verplichting zal de omgevingvergunning worden ingetrokken.

In de op 26 september 2007 door het Parkstad Bestuur vastgestelde Regionale Woningbouw-programmering voor de periode 2006 t/m 2010 (verlengd t/m 2012) is onder de naam "Centrumplan" een project opgenomen voor het realiseren van 35 woningen. In het belang van de gewenste ontwikkeling voor het totale centrumgebied van Kerkrade in het algemeen en voor het van dit centrumgebied deel uitmakende plangebied in het bijzonder, is dit aantal om navolgende redenen niet meer voldoende. Onderhavig plan gaat uit van het realiseren van maximaal 80 woningen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het geldende bestemmingsplan "Kerkrade Centrum 1ste herziening" reeds voorzorg in de mogelijkheid tot de oprichting van 50 woningen.

Stedenbouwkundig

Gezien de omringende massa's en de wens om een landmark te realiseren dat het plan een goede stedenbouwkundige uitstraling kan geven, is behoefte aan hoogbouw op de kop van de beide passages aan de zijde van de noordelijk plein. Commerciële functies zijn op deze verdiepingen niet gewenst. Voorts sluit de hoogbouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed aan bij de reeds bestaande woningbouw (eveneens hoogbouw) binnen het plangebied. Zie ten aanzien van de stedenbouwkundige aspecten ook hoofdstuk 2 van deze toelichting. Aanvullend kan worden opgemerkt dat het toevoegen van woningen in het centrum zorgt voor meer 'leven' in het centrum, ook na sluitingstijd van de winkels,

Woningbouwbehoefte en -programmering

De gemeente Kerkrade realiseert zich - zoals hiervoor is aangegeven - dat ze te maken heeft met een afname van de bevolking, waardoor de behoefte aan woningen afneemt. Dat vraagt om een goede aanpak van het overschot aan woningen en goede afwegingen ten aanzien van het toestaan van nieuwe woningen, waardoor er (weer) evenwicht ontstaat en blijft. Deze ontwikkelingen zijn betrokken in de hiervoor genoemde regionale visies en beleidsdocumenten. Het meest recente document - als door de Parkstadraad vastgesteld op 17 december 2012 - is de "Regionale Woonstrategie 2012-2020 - Kiezen voor Parkstad". De uitvoeringsafspraken zullen in 2013 worden uitgewerkt in een nieuwe c.q. regionale woningbouwprogrammering.

Uit de hiervoor bedoelde Woonstrategie, die is gebaseerd op recente behoefteonderzoeken en prognoses, waaronder de rapportage "Marktkansen in Parkstad en de woongebieden, kiezen voor een woningvraag met toekomst" (Stec Groep, 2012), waarvan een samenvatting als bijlage is opgenomen bij de Woonstrategie. Daaruit - en de Woonstrategie kan het volgende worden opgemaakt:

- De krimpopgave is groot en het vraagt veel tijd om die opgave te kunnen realiseren.
- De migratiecijfers blijken gunstiger uit te vallen dan voorheen werd voorzien, concreet wordt de opgave met 1.000 woningen naar beneden bijgesteld tot 4.000 woningen voor heel Parkstad.
- Behalve een kwantitatieve aanpak is ook een kwalitatieve aanpak noodzakelijk. Woningzoekenden wensen een hoger wooncomfort.
- Er moet worden gebouwd voor de juiste doelgroepen: behoefte bestaat aan levensloopbestendige grondgebonden woningen en ruime appartementen met een lift.
- Knelpunten hebben hoofdzakelijk betrekking op koopwoningen c.q. de koopsector, niet de huursector.
- Uit het onderzoek van de Stec Groep blijkt dat de vraag met name betrekking heeft op huurwoningen die voor wat betreft prijs in het middensegment zitten.
- Kwaliteitsverbetering en versterking van het centrum is gewenst. Dit geldt voor de integrale centrumfunctie in het algemeen en de woningbouwkwaliteit in het bijzonder.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 80 appartementen, die hoofdzakelijk zijn bestemd voor de huursector. De appartementengebouwen zullen worden voorzien van liften en zullen voldoen aan het gewenste wooncomfort en levensloopbestendigheid.

Ten aanzien van de programmering kan worden opgemerkt dat het plan voor 35 woningen in de programmering is opgenomen. Het geldende bestemmingsplan staat echter al 50 woningen toe. Gezien het belang dat zowel de gemeente Kerkrade als ook Stadsregio Parkstad Limburg (zie par. 3.3.3) hecht aan de realisatie van dit plan, is aan het Parkstadbestuur verzocht om een aanpassing

van het aantal voor onderhavig planvoornemen in de regionale woningbouwprogrammering opgenomen woningen van 35 naar 80.

Op 24 april 2013 heeft het Parkstadbestuur daarmee ingestemd onder de voorwaarde dat het aantal wordt gecompenseerd door een koppeling met de voorgenomen herstructurering in het gebied Bleijerheide/Voortestraat. In dit gebied worden in de periode 2012-2020 in totaal 400 woningen gesloopt. Met de betrokken woningbouwcorporatie is overeengekomen dat van de 400 te slopen woningen er maximaal 220 worden teruggebouwd binnen stadsdeel Kerkrade Oost I. Daarmee wordt dus reeds voorzien in een afname van de plancapaciteit van 180 woningen. Van de 400 woningen – in de vorm van 4 portiekflats – zijn er inmiddels reeds 100 gesloopt (1 flat).

Van de maximaal 220 terug te bouwen woningen zijn er met het besluit van het Parkstadbestuur 45 woningen (= 80 woningen minus de 35 die reeds in de programmering worden opgenomen) toegeschreven aan onderhavig planvoornemen. Daarmee wordt invulling gegeven aan de gewenste herstructurering binnen dit stadsdeel, waarmee bovendien wordt voorzien in de gemeentelijke structuurvisie en in de stadsdeelvisie Kerkrade Oost I gewenste verdunning in het gebied Bleijerheide/Nulland en een verdichting in het centrum van Kerkrade. Daarbij moet worden opgemerkt dat het aantal van 80 woningen een maximum aantal betreft.

Gezien het voorgaande kan dan ook worden gesteld dat de woningen als voorzien in onderhavig bestemmingsplan, voorzien in de huidige en toekomstige behoefte gezien de levensloopbestendigheid, het nagestreefde te bieden wooncomfort en - met inachtneming van de hiervoor beschreven maatregelen - het aantal woningen past binnen de regionale programmering.

3.3.3 Retailstructuurvisie Parkstad Limburg

Op 21 februari 2011 is de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 door de Parkstad Raad vastgesteld. In deze visie is het volgende over Kerkrade-centrum opgenomen. Binnen de categorie regionaal verzorgende centra vallen de hoofdwinkelcentra van de gemeenten Kerkrade, Brunssum en Landgraaf. Deze centra hebben een verzorgende functie voor delen van de regio (bovenlokale verzorgingsfunctie) en zijn als satellieten van de binnenstad van Parkstad (lees Heerlen-Centrum) te beschouwen. Ligging en karakter zorgen voor accentverschillen in deze categorie. Uitgangspunt voor de drie centra is het op peil houden van de bovenlokaal verzorgende functie. Het is van regionaal belang dat Parkstad Limburg niet alleen over een sterke binnenstad beschikt, maar ook over sterke en duurzame satellietcentra. Binnen de satellietcentra is de belangrijkste opgave dan ook de versterking van Kerkrade-Centrum.

Uit de visie blijkt dat het aanbod in Kerkrade-centrum met ca. 15.000 m² fors achter blijft bij een draagvlak van ca. 48.000 inwoners. Het afkalvend draagvlak voor het centrum van Kerkrade is een gezamenlijk probleem. Dit centrum vraagt om gezamenlijke inspanningen; de stadsregio zal Kerkrade in deze opgave derhalve dienen te ondersteunen. De negatieve trend moet omgebogen worden door versterking en uitbreiding van het aanbod waardoor de concurrentiepositie toeneemt. De uitwerking van het nieuwe centrumplan sluit hier naadloos op aan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Gemeentelijke structuurvisie

De gemeentelijke structuurvisie "Kerkrade 2010-2020" is op 30 maart 2011 vastgesteld. Het betreft een gemeentelijk strategisch beleidsdocument, waarin op hoofdlijnen de afwegingen en keuzes voor de gehele gemeente de komende tien jaar zijn beschreven. Het is een richtinggevend document waarin duidelijk wordt welk sociaal, economisch en ruimtelijk beleid de gemeente nastreeft. De visie schetst een beeld van Kerkrade, van haar ontstaan en van de wijze waarop de gemeente samen met inwoners en andere partijen de komende jaren aan de slag wil gaan. De ambitie van Kerkrade is om een Europese en gastvrije stad te zijn.

Het regionale beleid (intergemeentelijke structuurvisie "Ruimte voor park en stad" (2009) en Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 (2010)) is in de gemeentelijke structuurvisie verwerkt en op onderdelen nader uitgewerkt. In de structuurvisie is het plangebied gelegen in een zogenaamd beheergebied. In dit gebied worden naast de afronding van het kernwinkelapparaat in principe geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. In de lijn van het regionale beleid wil Kerkrade het

stadscentrum (Kerkrade Centrum L, Retail-hoofdcentrum) blijven ontwikkelen en versterken. Dat is van belang voor Kerkrade maar ook voor de regio. Het beleid is gericht op een levendig stadscentrum dat voldoet aan de veranderende behoeften en wensen van de consument. Gestreefd wordt om het aanbod aan overige voorzieningen op peil te houden.

Ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder de transformatieopgave, worden uitgewerkt in stadsdeelvisies voor de wijken West, Oost (I en II) en Noord, die daarna juridisch worden vastgelegd in bestemmingsplannen. Het centrum maakt onderdeel uit van de stadsdeelvisie Kerkrade-Oost I dat eind 2012 zal worden vastgesteld. Het voorkomen en aanpakken van leegstand, onder andere in het stadscentrum, zal één van de speerpunten vormen van deze visie met een meerjaren uitvoeringsprogramma tot 2030. Het afronden van een compact kernwinkelapparaat en het op een juiste wijze herbestemmen en clusteren van braakliggende gronden en leegstaande panden zijn hier concrete voorbeelden van. Resumerend draagt dit plan bij aan de herontwikkeling van het stadscentrum waar het prettig, wonen, werken en verblijven is.

3.4.2 Stadsdeelvisie Kerkrade-Oost I

Voor het stadsdeel Kerkrade Oost I, bestaande uit de woonbuurten Centrum, Rolduckerveld, Holz, Nulland en Bleijerheide, is een visie opgesteld tot 2030. De visie heeft als titel meegekregen "Onbegrensd leven, wonen en werken in de Bovenstad tussen Anstel en Worm". Deze titel geeft op pakkende wijze het wenkend toekomstperspectief aan en vormt het raamwerk voor toekomstige ontwikkelingen en initiatieven.

De stadsdeelvisie Kerkrade-Oost I is op 19 december 2012 door de gemeenteraad vastgesteld en vormt een uitwerking van de gemeentelijke structuurvisie. De stadsdeelvisie is een integratiekader voor de fysieke, sociale en economische structuurversterking van Kerkrade-Oost I en bevat een uitvoeringsstrategie met prioritaire deelgebieden om de leefbaarheid te verbeteren en het stadsdeel te herontwikkelen tot een aantrekkelijk woongebied waarbij de grensligging met Duitsland optimaal zal worden benut. In de stadsdeelvisie is onderhavig planvoornemen voorts aangemerkt als een majeur project.

Uit de uitgevoerde SWOT-analyse blijkt dat de stagnatie van de centrumontwikkeling een bedreiging voor dit gebied vormt, maar tegelijkertijd ook een kans is om de bebouwing aan te pakken met marktgerichte functies en wonen, waarbij geanticipeerd wordt op dat wat past bij Kerkrade. Een zwak punt is voorts de forse leegstand in centrum. Daarover moet worden opgemerkt dat een belangrijk deel daarvan wordt aangepakt met onderhavig planvoornemen, dat voorziet in een passend afronding van het (compact) centrum en de huidige gesloten inpandige en incurante winkelpassage vervangt door een open, moderne passage die bovendien de huidige verbindingen/routing binnen het centrum versterkt.

3.4.3 Beleidsnotitie Ruimtelijke Ordening

In de gemeentelijke beleidsnotitie "Ruimtelijke Ordening" van 20 oktober 2009 zijn de aspecten van het ruimtelijk beleid beschreven die opgenomen dienen te worden in nieuwe bestemmingsplannen en als toetsingskader fungeren voor nieuwe initiatieven en ruimtelijke vraagstukken.

Voor het thema horeca zijn in de notitie diverse categorieën opgenomen. Hierbij is gebruik gemaakt van de leidraad van het bedrijfschap Horeca & Catering.

In onderhavig bestemmingsplan is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Centrum' horeca toegestaan, en wel in de vorm van de categorieën horeca A, horeca B, horeca C, horeca E en horeca F. In de regels van het bestemmingsplan in artikel 1 bij de begrippen omschreven wat precies onder deze categorieën dient te worden verstaan.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dit in relatie tot de voorgenomen herinrichting / herstructurering van het plangebied, is onderzoek verricht naar mogelijke verontreinigingen.

Hoek Mozartstraat - Van Beethovenstraat

Ter plaatse van het onbebouwde plangedeelte hoek Mozartstraat-van Beethovenstraat is een geval van ernstige bodemverontreiniging aangetroffen waarvoor door Gedeputeerde Staten van Limburg op 6 augustus 2002 een bodemsaneringsplan is goedgekeurd (2002/32970). Het besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Gezien de leeftijd van het saneringsplan is een actualisatie van het onderzoek noodzakelijk. Gezien de beschikbare gegevens met betrekking tot de verontreiniging en de binnen het plangebied uitgevoerde onderzoeken kan echter reeds nu worden geconcludeerd dat de benodigde actualisatie, net als de sanering zowel milieuhygiënisch als financieel geen belemmering zullen opleveren voor de uitvoerbaarheid van onderhavig planvoornemen.

Historisch onderzoek

In december 2004 is een historisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied (Gemeente Kerkrade, d.d. 23 december 2004). Uit dit onderzoek - dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd - blijkt dat het gebied als onverdacht kan worden aangeduid en dat geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Op plaatsen waar in het kader van herinrichting nieuwbouw plaats zal vinden, moet een bodemonderzoek ten behoeve van de te verlenen omgevingsvergunning worden uitgevoerd. De resultaten worden getoetst aan het vigerend Bodembeheerbeleid. Op plaatsen waar slechts interne of geen verbouwing gaat plaatsvinden, is gezien de geconstateerde onverdachtheid geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Ten tijde van het uitvoeren van voornoemd historisch onderzoek en het opstellen van het geldende bestemmingsplan "Kerkrade Centrum 1ste herziening" waren nog geen gegevens bekend over de nieuwe onderzoeksparameters barium (Ba), kobalt (Co), molybdeen (Mo) en polychloorbifenylen (PCB). Sinds medio 2008 zijn deze in de omgeving aangetroffen in gehalten die variëren van beneden de detectiegrens tot licht, boven de Achtergrondwaarde, verhoogd. Er zijn in de omgeving geen gehalten boven de Tussen- of Interventiewaarde aangetroffen. Daarom is het plangebied onverdacht voor aanwezigheid van deze nieuwe parameters.

Aangezien voornoemde onderzoeken inmiddels alweer enkele jaren oud zijn, is een nieuwe actualisatie uitgevoerd. Daartoe zijn een tweetal nieuwe onderzoeken uitgevoerd om te kunnen bepalen of er nog onbekende bodemverontreinigingen aanwezig zijn die de uitvoerbaarheid van plan kunnen belemmeren. Dit zijn:

1. Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem/puin ter plaatse van een gedeelte van de locatie Mozartstraat en Beethovenstraat te Kerkrade, Geonius, 28 juni 2012, nr MA-120203-R1;
2. Nader bodemonderzoek ter plaatse van een gedeelte van de locatie Van Beethovenstraat ongenummerd te Kerkrade, Geonius, 27 augustus 2012, nr MC-120203-R1.

Verkennd bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem, met name de ondergrond, matig geroerd is en bijmengingen van baksteen en kolen(gruis) vertoont. In de ondergrond zijn, naast lichte verontreinigingen aan enkele zware metalen, plaatselijk een matige PAK-verontreiniging en een sterke zinkverontreiniging aangetroffen. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen van de onderzochte componenten aangetroffen. De verontreinigingen in de ondergrond zijn mogelijk te wijten aan de bodemvreemde bijmengingen die in de loop der jaren als gevolg van de stedelijke ontwikkelingen in de bodem terecht zijn gekomen. De toplaag is vermoedelijk aangebracht na de sloop van de bebouwing, ter egalisatie

van het terrein. De omvang van de sterke zinkverontreiniging is niet vastgesteld. Daarvoor is nader onderzoek noodzakelijk.

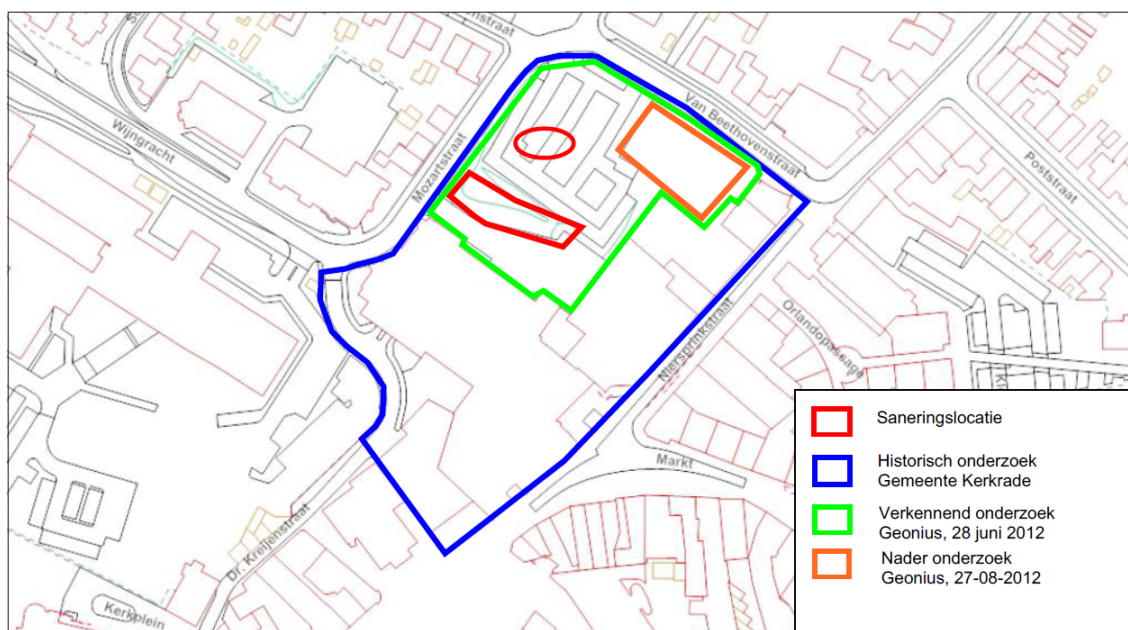
Omdat op de locatie van het planvoornemen diverse bouwwerken zijn gesloopt en er ter plaatse van de parkeerplaats een fundering van gebroken puin is gebruikt, is door Geonius voor het gehele onbebouwde terrein een verkennend onderzoek naar asbest uitgevoerd. Het rapport is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat op het grootste gedeelte van de onderzoekslocatie geen asbest in de bodem is aangetroffen. Ter plaatse van de huidige parkeerplaats is asbest in de semiverharding aangetroffen. Het aangetroffen gehalte van 36 mg/kgds geeft formeel aanleiding tot een nader onderzoek. Omdat de restconcentratienorm voor een bouwstof van 100 mg/kg niet wordt overschreden, het hechtgebonden asbest betreft en het materiaal vochtig zal zijn, wordt geen direct risico verwacht.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit van het onderzochte gebied, los van de reeds bekende zinkverontreiniging waarvoor reeds een saneringsplan is opgesteld en goedgekeurd door GS, geen aanleiding geeft om aan te nemen dat het planvoornemen milieuhygiënisch dan wel financieel niet uitvoerbaar is. ten aanzien van het aangetroffen asbest zal in het vervolgtraject nader onderzoek worden aangetroffen. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ook ten aanzien van het aspect asbest na uitvoering van het nader onderzoek en eventueel te treffen maatregelen zowel milieuhygiënisch als financieel geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen. Het aanvullend onderzoek en eventuele maatregelen zullen worden uitgevoerd alvorens met bouwwerkzaamheden zal worden gestart. Daarbij is een goede afstemming met uitvoering van de hiervoor bedoelde sanering en het noodzakelijk archeologisch onderzoek vereist.

Nader bodemonderzoek

Aangezien uit het verkennend onderzoek van Geonius (d.d. 28 juni 2012, nr MA-120203-R1) blijkt dat op de voormalige percelen Van Beethovenstraat 3 en 5 sprake is van plaatselijk een sterke zink- en matige PAK-verontreiniging in de ondergrond, is door Geonius een nader onderzoek uitgevoerd (d.d. 27 augustus 2012, nr MC-12020-R1). Uit het onderzoek kan worden opgemaakt dat de sterke zinkverontreiniging zeer plaatselijk voorkomt en kan worden gesproken van een incidenteel verhoogd gehalte dat als niet representatief dient te worden beschouwd voor de onderzoekslocatie. Er is geen sprake van een verontreiniging van enige omvang. Er is slechts sprake van incidenteel verhoogde gehalten aan PAK en zink die plaatselijk voorkomen in de geroerde ondergrond. Gezien deze resultaten vormt de bodemkwaliteit op deze locatie dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Volledigheidshalve geeft onderstaande figuur een globale aanduiding van de onderzoeksgebieden van de hiervoor genoemde onderzoeken.



4.2 Luchtkwaliteit

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn sinds november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer (in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen). De Wet milieubeheer kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. De wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer.

Indien het uitvoeren van bevoegdheden (zoals het vaststellen van bestemmingsplannen) gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitvoeren wanneer aannemelijk is gemaakt dat sprake is van één van onderstaande gevallen (artikel 5.16 Wm):

- a. het bestemmingsplan leidt niet tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- b. de luchtkwaliteit verbetert per saldo als gevolg van het bestemmingsplan of blijft ten minste gelijk;
- c. het bestemmingsplan draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure is het begrip “niet in betekende mate” van belang, dit bepaalt namelijk wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is en daarmee toetsing aan luchtkwaliteitsnormen niet aan de orde is. Het begrip “niet in betekende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van de concentratie stikstofdioxide of fijnstof. Wanneer het besluit over het bestemmingsplan niet leidt tot een toename van de concentratie stikstofdioxide of fijnstof met meer dan 1,2 microgram per kuub is geen verdere toetsing aan luchtkwaliteitsnormen aan de orde.

Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het grote voordeel van deze “NIBM-rekentool” is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan “NIBM” is.

Het doel van de tool is:

- eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten;
- het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekende mate.

Met behulp van de tool is berekend hoeveel extra voertuigbewegingen over een wegvak mogelijk zijn zonder dat de grens voor “niet in betekende mate” wordt overschreden. Op basis van de Verkeersmilieukaart en inhoud van het bestemmingsplan is een percentage vrachtverkeer van 10% (in de hoeveelheid extra voertuigbewegingen) aangenomen. In dat geval zijn 650 extra verkeersbewegingen op enig wegvak binnen het plangebied mogelijk zonder dat er sprake is van overschrijding van het criterium “niet in betekende mate”. Wanneer uitgegaan wordt van een aandeel vrachtwagens van 5% kunnen zelfs 800 voertuigen per dag extra ten opzichte van de referentiesituatie op enig wegvak binnen het plangebied rijden zonder dat dit “in betekende mate” is. Gelet op de grootteorde van deze aantallen voertuigen is het redelijkerwijs niet aannemelijk dat deze zich bij realisatie van de plannen zullen voordoen. De invloed van het plan ten aanzien van luchtkwaliteit is derhalve als “niet in betekende mate” te beschouwen en daarmee is toetsing aan luchtkwaliteitsnormen niet aan de orde.

Resultaat rekentool VROM:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)	650
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³ 1,19
	PM ₁₀ in µg/m ³ 0,32
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie: De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig.	

4.3 Geluid

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of een herziening daarvan dient op grond van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek naar verkeerslawaaai te worden ingesteld. Hierbij moeten de in de wet aangegeven, binnen de zones langs de wegen geldende, waarden in acht worden genomen. Alle wegen hebben een geluidzone, met uitzondering van wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen alleen 30 km/h wegen. Het plangebied ligt daardoor conform de Wet geluidhinder niet binnen de zone van wegen, er is dan ook geen onderzoek naar verkeerslawaaai nodig. Het plangebied ligt ook niet de zone van een spoorweg of een op grond van de wet geluidhinder gezondeerd industrieterrein.

Voorts worden binnen het plangebied geen inrichtingen mogelijk gemaakt die op grond van de Wet geluidhinder zoneringsplichting zijn.

Op de inpasbaarheid van de nieuwe functies in de omgeving wordt ingegaan in paragraaf 4.5.

4.4 Externe veiligheid

Het bevoegd gezag dient bij ruimtelijke planvorming rekening te houden met het aspect externe veiligheid. Hierbij dient te worden onderzocht in hoeverre er sprake is van aanvaardbare dan wel onaanvaardbare risico's voor de diverse bestemmingen binnen het plangebied. Een nader onderzoek heeft betrekking op zowel stationaire objecten (bedrijven) als ook op dynamische objecten (transport gevaarlijke stoffen).

Voor onderhavig plangebied is voor beide aspecten nader onderzocht in hoeverre er een onacceptabele overschrijding van risiconormen aan de orde is.

Stationaire objecten

Bij stationaire objecten richt zich het onderzoek naar:

- risicovolle bedrijven en/of activiteiten binnen of in de omgeving van het plangebied;
- buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- elektrische hoogspanningsleidingen bovengronds.

Risicovolle bedrijven en activiteiten

Voor de toetsing van risicovolle bedrijven in de omgeving geldt als wettelijke basis artikel 5 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Voorts is gebruik gemaakt van de inventarisatie "Risico Register Gevaarlijke Stoffen" (RGGGS) voor de gemeente Kerkrade.

Bij de opzet van het Risicoregister gevaarlijke stoffen is binnen de gemeente Kerkrade onderzocht welke bedrijfsmatig uitgevoerde activiteiten als risicovol kunnen worden aangemerkt. Hierbij zijn o.a.

de activiteiten: LPG tankstations, opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen, opslag munitie, opslag van ontplofbare stoffen en opslag van vuurwerk nader onderzocht. Het risicoregister bevat de relevante activiteiten op dit gebied en dient als grondslag voor verdere toetsing in het kader van beoordeling van bestemmingsplannen.

Uit het onderzoek blijkt dat binnen dan wel in de nabijheid (250 meter) van het plangebied géén bedrijven / activiteiten zijn welke in aanmerking komen voor een nadere toets.

Buisleidingen

Binnen de gemeente Kerkrade zijn uitsluitend buisleidingen voor het transport van aardgas gelegen. Transport van vloeibare gevaarlijke stoffen per buisleiding vindt niet plaats.

Voor risico-afstanden ten aanzien van buisleidingen voor aardgastransport zijn de vereiste afstanden opgenomen in de "Besluit buisleidingen". Voor een toetsing zijn uitsluitend gasleidingen met een druk van 20 bar of hoger van toepassing.

Voor buisleidingen welke onder het beheer van Essent Netwerk vallen is de maximale druk 8 bar en behoeft geen toetsing op externe veiligheid plaats te vinden. Uit het onderzoek blijkt dat binnen dan wel in de nabijheid (250 meter) van het plangebied géén hogedruk aardgastransportleidingen zijn gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen

Beoordeling van transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats aan de hand van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Transport van gevaarlijke stoffen binnen Kerkrade kan plaatsvinden over de weg en per spoor.

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen dan wel in de nabijheid (250 meter) van het plangebied géén transportroutes (weg of spoor) verlopen.

Eindconclusie

Het aspect externe veiligheid vormt voor wat betreft de getoetste elementen geen belemmering voor de planherziening zoals voorgesteld.

4.5 Milieuzonering

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009 zijn veel voorkomende bedrijfsactiviteiten op basis van hun invloed op de omgeving op basis van bijvoorbeeld geluidsuitstraling, geuruitstoot, etc, ingedeeld in milieucategorieën. Het planvoornemen voorziet onder meer in de navolgende functies die voorkomen in de betreffende uitgave. De corresponderende milieucategorie is daarachter tussen haakjes vermeld:

- detailhandel (categorie 1);
- theater (categorie 2);
- bibliotheek (categorie 1);
- horeca (m.u.v. discotheken, e.d.) (categorie 1);
- maatschappelijke doeleinden (categorie 12).

Aan de voor milieucategorie 1 geldende (grootste) richtafstand tot omliggende woningen van 10 meter wordt voldaan. De enige functie van categorie 2, te weten het theater is reeds bestaand en zorgt in de huidige situatie niet voor knelpunten. Bovendien wordt ook ten aanzien van de theaterzalen voldaan aan de van toepassing zijnde (grootste) richtafstand van 30 meter tot omliggende woningen. Voorts is van belang dat het plangebied en directe omgeving kunnen worden aangemerkt als een gemengd gebied, waarin voor activiteiten van milieucategorie 1 en 2 in de regel geen knelpunten worden verwacht. Deze bedrijven zijn in een dergelijke omgeving inpasbaar.

Het planvoornemen voorziet ook in de realisatie van nieuwe woningen. Ten aanzien daarvan geldt in feite de omgekeerde redenering dan hiervoor beschreven. In de omgeving van het planvoornemen is hoofdzakelijk detailhandel, openbare dienstverlening en horeca van milieucategorie 1 aanwezig. De afstand van de nieuwe woningen tot deze functies worden gehaald. Ook hier geldt dat het plangebied en directe omgeving kunnen worden aangemerkt als een gemengd gebied, waarin voor activiteiten van milieucategorie 1 en 2 in de regel geen knelpunten worden verwacht.

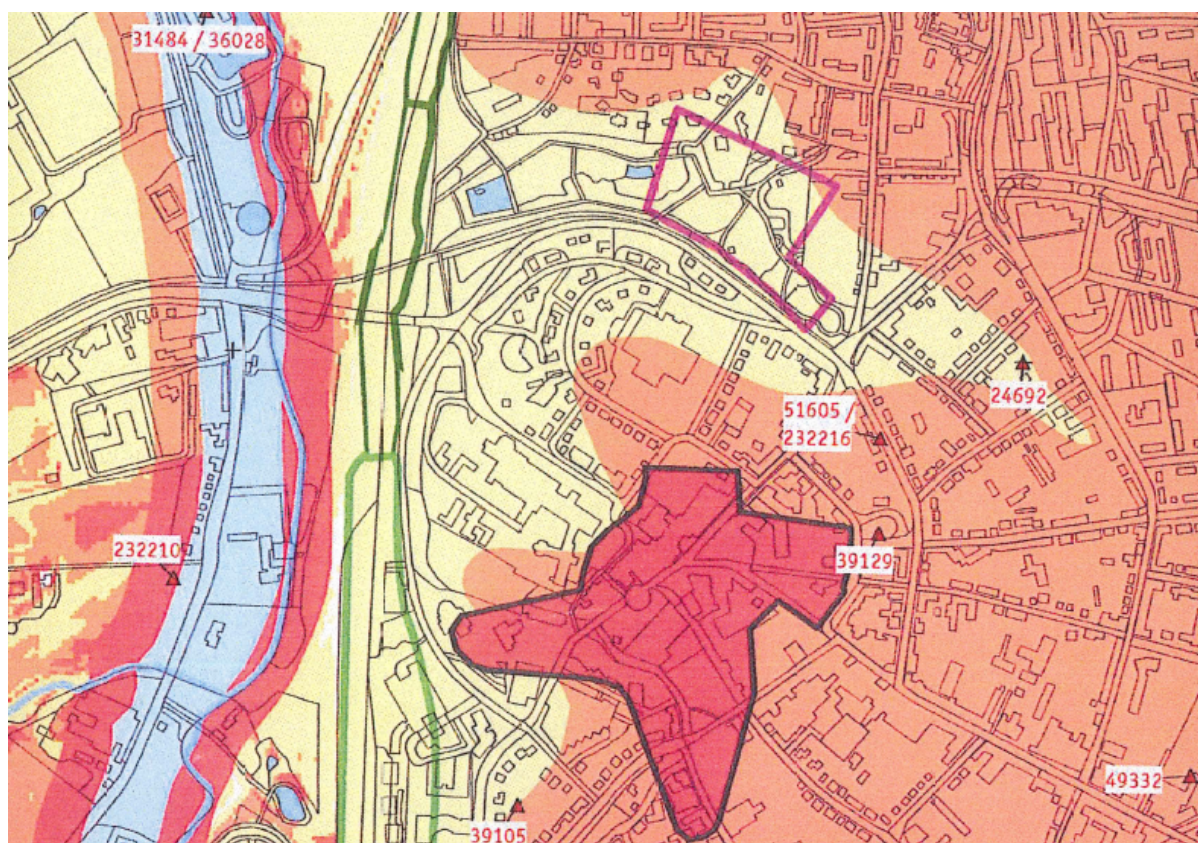
4.6 Archeologie

Europees beleid (en ook gemeentelijk beleid)

Op 16 januari 1992 kwam te Valletta het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed tot stand (Verdrag van Malta). Op nationaal niveau is dit verdrag vervolgens vertaald, met name door de Monumentenwet 1988 te herzien. De wijzigingswet die dit mogelijk maakte, de zogenaamde Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wamz is gestoeld op dezelfde uitgangspunten als het Verdrag van Malta (primair een behoud van archeologische resten in de bodem, vroegtijdig rekening houden met het aspect archeologie bij ruimtelijke ontwikkelingen, en het 'verstoorder betaalt' principe). Als gevolg van de herziene Monumentenwet 1988 hebben gemeenten een kerntaak bij de uitvoering van de archeologische monumentenzorg. Archeologie is een verplicht onderdeel geworden van ieder bestemmingsplan. Hiermee is archeologie voortaan een onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke beleid.

Bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij afwijkingen op bestaande plannen, dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden er in de bodem verwacht worden en hoe men met deze waarden om zal gaan. Op basis hiervan kunnen gemeenten bij de verlening van omgevingsvergunningen eisen stellen met betrekking tot het aspect archeologie.

Ten behoeve van het gemeentelijk archeologiebeleid is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. De archeologische verwachtingskaart geeft inzicht in de aanwezigheid en verwachte aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente.

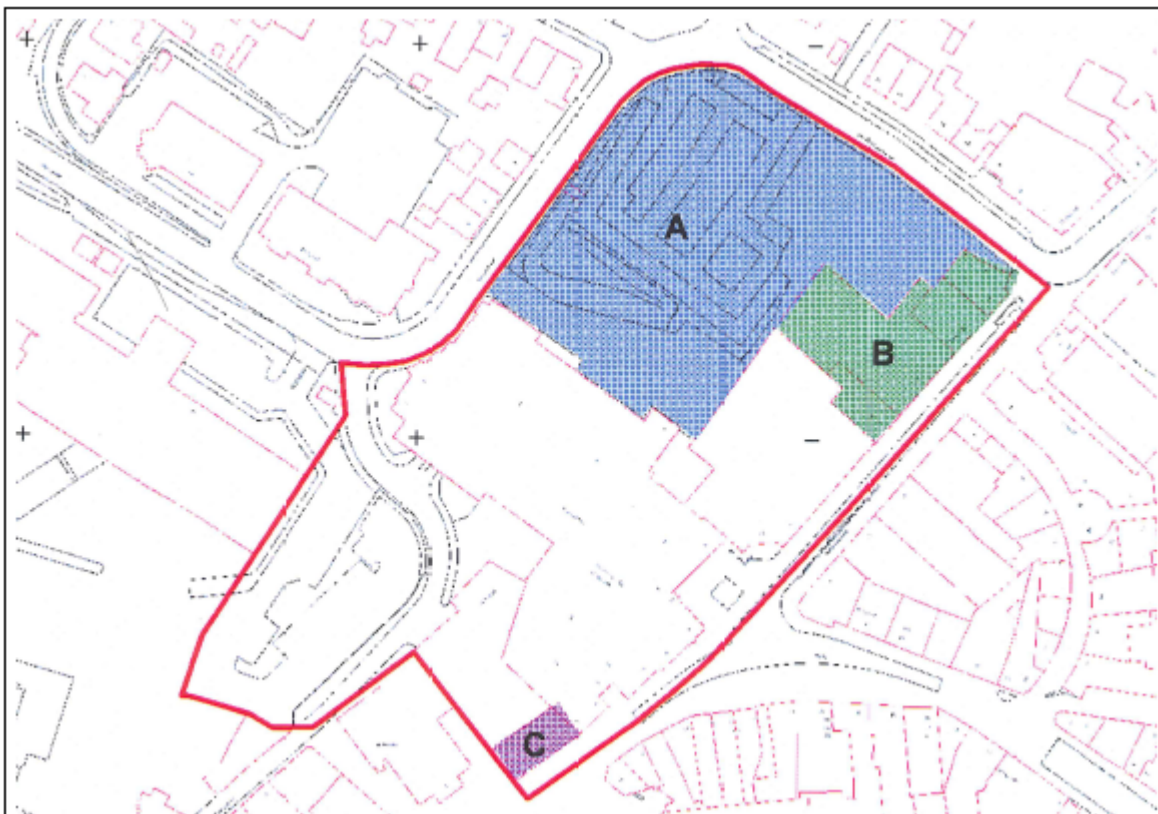


Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische beleidsadvieskaart

Uit de archeologische verwachtingskaart d.d. 19 augustus 2008 blijkt dat het plangebied overwegend is gelegen in een archeologisch interessant gebied, met name de historische dorpskern van Kerkrade (hoge archeologische verwachting) en deels in een gebied met een middel hoge archeologische verwachting. Binnen een straal van 250 meter ten opzichte van het plangebied zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd en zijn enkele waarnemingen bekend. Op circa 65 meter ten oosten van het plangebied zijn tijdens een definitief archeologische onderzoek aan het Kloosterraderplein sporen aangetroffen van een Romeins villa-terrein uit de 1^e-2^e eeuw na Christus.

(Archis-onderzoeksmeldingsnr. 37676; Archis-vondstmeldingsnr. 414954 en Archis-waarnemingsnr. 419266). Aan de Caspar Sprokelstraat, circa 150 meter ten zuidwesten van het plangebied, is naar aanleiding van de vergunningaanvraag ten behoeve van de bouw van een hospice een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (Archis-onderzoeksmeldingsnr. 30070). Verder onderzoek werd niet aanbevolen. Op 225 meter ten zuidoosten van het plangebied is naar aanleiding van de resultaten van een archeologisch vooronderzoek ter hoogte van de Marktstraat geconcludeerd dat het plangebied verstoord was, waardoor geen aanbevelingen zijn gedaan voor behoud van archeologische waarden of vervolgonderzoek (Archis-onderzoeksmelding 9981). Tijdens graafwerkzaamheden op deze locatie is toen echter een spitsgracht aangetroffen, die tijdens een noodopgraving is gedocumenteerd (Archis-waarnemingsnr. 428718). Een volgende fase van het betreffende project aan de Marktstraat is dan ook voorafgegaan door een archeologisch proefsleuvenonderzoek. Tijdens dit onderzoek bleek het terrein sterk verstoord. Het terrein is dan ook vrijgegeven (Archis-onderzoeksmeldingsnr. 40536).

Gelet op het bovenstaande is er door ArcheoPro een inventariserend veldonderzoek (IVO-O) in de vorm van een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd (d.d. 12 oktober 2012, nr 12058). Uit het onderzoek, dat als bijlage is opgenomen bij deze toelichting, is gebleken dat in het grootste deel van het plangebied de bodem is verstoord. In een deel van het plangebied (deelgebied A in het rapport 12058) is de bodemopbouw grotendeels intact. ArcheoPro adviseert voor dit gebied voorafgaand aan de bouw van de parkeergarage een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de in het gebied aanwezige bodemverontreiniging.



Op 15 oktober 2012 is een selectiebesluit genomen, wat inhoudt dat een nader onderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) of archeologische begeleiding binnen deelgebied A dient plaats te vinden op die plekken waar geen sprake is geweest van recente bebouwing. Voor het overige is het gebied vrijgegeven. Het selectiebesluit is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Door het opnemen van een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" voor deelgebied A in onderhavig bestemmingsplan, wordt geborgd dat het aanvullend onderzoek ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd alvorens omgevingsvergunning wordt verleend voor bodemingrepen als bouwactiviteiten, werken, geen bouwwerken zijnde dan wel werkzaamheden die eventuele archeologische waarden kunnen verstoren.

4.7 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten gelegen. Wel ligt direct grenzend aan het plangebied het Raadhuis (Markt 1). Aan de zijde van het Raadhuis voorziet het planvoornemen in een gedeeltelijke sloop en opwaardering van de bebouwing, waardoor het Raadhuis symmetrisch en vrijstaand gepositioneerd zal worden. De ontstane ruimte tussen het raadhuis en de nieuwe c.q. aangepaste bebouwing zal de toegang gaan vormen tot het achtergelegen nieuw te realiseren plein. Het planvoornemen levert gezien het voorgaande een positieve bijdrage aan de situering en beleving van het momentale Raadhuis.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg laat zien dat binnen het plangebied geen echte bijzonderheden zien. Wel kan van de kaart worden opgemaakt dat het plangebied gedeeltelijk is gelegen binnen de historische kern en dat de Niersprinkstraat al sinds de middeleeuwen onderdeel uitmaakt van het wegenpatroon. Een andere oude verbinding, bestaande uit de Hoofdstraat en Wijngracht is ter hoogte van het plangebied onderbroken. In dit deel van het plangebied worden echter geen grote wijzigingen aangebracht aan de bouwmassa, waardoor herstel van de verbinding niet tot de mogelijkheden behoort.

Gezien het voorgaande zijn er weliswaar enkele cultuurhistorische waarden toegekend aan het plangebied, maar wordt daar met onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan worden gedaan. Het plan levert voorts een positieve bijdrage aan de situering en beleving van het monumentale Raadhuis.

4.8 Ecologie

4.8.1 Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent dat op voorhand moet worden onderzocht of het plan van invloed is op dergelijke soorten en of redelijkerwijs niet reeds kan worden gesteld dat een eventuele benodigde ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet kan worden verkregen.

Ten behoeve van onderhavig plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Bureau Meervelt (d.d. 15 mei 2012, nr 12-071). De quickscan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Binnen het plangebied is geen beschermingswaardige flora en fauna aangetroffen. Sprake is van een verstedelijkt gebied, dat intensief bebouwd is dan wel anderszins economisch intensief wordt gebruikt. Het aspect soortenbescherming verzet zich dan ook niet tegen de uitvoerbaarheid van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen.

4.8.2 Gebiedsbescherming

Ook dient rekening te worden gehouden met gebieden die worden beschermd via de Natuurbeschermingswet 1998, waarin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden zijn opgenomen als Natura 2000-gebieden. Dit aspect is ook betrokken in de quickscan als uitgevoerd door Bureau Meervelt. Uit het onderzoek blijkt dat gezien de aard van het planvoornemen, de afstand tot beschermde Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten (meer dan 5 kilometer) negatieve effecten op deze gebieden, in het licht van de instandhoudingsdoelstellingen, niet aan de orde.

Gezien de ligging buiten en de afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur en de Provinciale ontwikkelingszone Groen, is het nemen van mitigerende dan wel compenserende maatregelen op grond van provinciaal beleid niet vereist.

Het aspect gebiedsbescherming verzet zich dan ook niet tegen de uitvoerbaarheid van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen.

4.9 Waterparagraaf

4.9.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen om een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets gebruikt om de beoogde gebruiksfuncties en waterbelangen op elkaar af te stemmen.

4.9.2 Beleid waterschap

Uitgangspunten van het waterschap Roer en Overmaas met betrekking tot het waterbeheer zijn onder andere:

- het zorgdragen voor de veiligheid en bescherming tegen overstromingen en wateroverlast;
- de watersysteembenadering: de natuurlijke en samenhangende kringloop tussen atmosfeer, omgeving, bodemsysteem en oppervlaktewateren;
- de waterketenbenadering: de kringloop tussen waterwinning, menselijk gebruik en lozing van water;
- de voorkeursvolgorde: vasthouden, bergen, afvoeren;
- de voorkeursvolgorde: schoonhouden, scheiden, schoonmaken;
- ruimte voor water, waarbij voor maatregelen ruimtelijke oplossingen worden gezocht;
- het meenemen van water als mede-orderend principe in ruimtelijke plannen (inclusief de watertoets);
- duurzaam stedelijk waterbeheer.

4.9.3 Waterhuishoudkundige situatie

In het plangebied bevinden zich geen waterpartijen, vijvers, (primaire) waterlopen of andere oppervlaktewateren. Ook zijn binnen het plangebied geen zuiveringstechnische voorzieningen van het waterschap aanwezig.

4.9.4 Invloed van het planvoornemen

Sprake is, c.q. zal zijn, van merendeels bebouwd grondoppervlak in meerdere bouwlagen. Afvoer van het relatief schoon (regen)water zal niet geschieden via aansluiting op het riool doch via infiltratie van de gronden gelegen binnen het plangebied, bijvoorbeeld door middel van infiltratiekratten en boringen. In het plangebied heeft in een eerder stadium (2009) geotechnisch grondonderzoek plaatsgevonden en is een oriënterend infiltratieadvies opgesteld door Geonius (d.d. 7 april 2009, nr GA-80475) waaruit blijkt dat infiltratie goed mogelijk is. Dit infiltratieadvies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Gelet op de beperkt beschikbare ruimte en de aanwezigheid van een naar verwachting goed doorlatend zandgrindpakket, wordt een infiltratievoorziening geadviseerd, die het water infiltreert naar de diepere ondergrond.

Het infiltratieadvies is in het kader van het bestemmingsplan "Centrum, 2e herziening" besproken met het waterschap. Hoewel het waterschap hier in principe geen voorstander van is, is vanwege onder andere beperkte ruimte, kostenaspect en ligging ingestemd met voorgestelde diepte-infiltratie. Het te infiltreren water betreft schoon dakwater (geen water van wegen en parkeerplaatsen), voorzuivering van het water is in principe dan ook niet nodig. Wel dient bij eventuele calamiteiten rekening te worden gehouden met afsluitmogelijkheden van de grindpalen/bodeminfiltratie. Met betrekking tot de waterhuishoudkundige voorzieningen opteert het waterschap voor buffering op het dak en geleidelijke leegloop naar de grindpalen/bodeminfiltratie. Verder wordt in overweging gegeven rekening te houden met de klimaatverandering en daarom het te realiseren waterhuishoudkundige systeem robuuster te dimensioneren (toename van de bergingscapaciteit en snellere leegloopsnelheid).

Hoewel een en ander technisch uitvoerbaar wordt geacht, is onvoldoende duidelijk hoe de fysieke uitvoering concreet gestalte zal vinden en hoe een adequate werking ervan gewaarborgd kan worden. Van de kant van de gemeentelijke overheid zal hierop invloed en toezicht dienen plaats te vinden. Het stellen van voorwaarden met betrekking tot de infiltratievoorzieningen c.a. kan daaraan bijdragen. Daarom is in de planregels, met betrekking tot de voorzieningen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van het hemelwater, de mogelijkheid opgenomen om met betrekking tot omgevingsvergunningen voor, dan wel in relatie tot deze voorzieningen nadere eisen te stellen. Het

spreekt voor zich dat het waterschap ter zake van de daadwerkelijke planuitvoering op de hoogte dient te worden gehouden, c.q. daarbij wordt betrokken.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Parkeren

Door Royal HaskoningDHV is een representatief onderzoek uitgevoerd naar het huidige aanbod van parkeerplaatsen in het centrum van Kerkrade en de huidige bezetting daarvan (d.d. 17 december 2012, nr MO-MA20120225). Deze informatie is vervolgens afgez

et tegen de toekomstige parkeervraag en het toekomstig aanbod in verband met de ontwikkeling van onderhavig planvoornemen en de mogelijke vestiging van het Red Dot Design Museum bij het huidige Continium. Uit het onderzoek, dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen, blijkt dat in de huidige situatie voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om te kunnen voldoen aan de huidige parkeervraag. De maximale bezetting doet zich voor op vrijdagochtend (tijdens de weekmarkt) en bedraagt 68%.

Na realisatie van onderhavig planvoornemen zullen, rekeninghoudend met de parkeerplaatsen die ten gevolge van de planontwikkeling komen te vervallen en de huidige restcapaciteit van de resterende openbare parkeerplaatsen, ten behoeve van het centrumplan in de minimale variant minimaal 112 en in de maximale variant minimaal 148 nieuwe parkeerplaatsen nodig zijn. Binnen het plangebied zullen 50 bovengrondse openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de hoek Mozartstraat-van Beethovenstraat. Dat betekent dat er in de minimale variant nog minimaal 62 parkeerplaatsen en in de maximale variant nog minimaal 98 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Dit maximale aantal van 98 parkeerplaatsen wordt opgevangen door de aanleg van extra parkeerplaatsen buiten het plangebied. Deze extra parkeerplaatsen kunnen op gronden in eigendom van de gemeente Kerkrade worden gerealiseerd op de volgende wijzen:

- a. realiseren langsparkeerstroken en/of haaksparkeren vanaf de locatie Jan Linders tot aan het Old Hickoryplein;
- b. herinrichting Old Hickoryplein;
- c. parkeren op het plein rond de Rodahal.

Op deze locaties kan ruimschoots worden voorzien in de aanleg van de 98 parkeerplaatsen – die uitgaande van de maximale variant – dienen te worden gerealiseerd. Daarmee is verzekerd dat de parkeerbehoefte vanwege onderhavig planvoornemen kan worden opgevangen binnen het plangebied, dan wel door het realiseren van extra parkeerplaatsen in de nabijheid van het plangebied. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat in het bestemmingsplan – net als in het geldende bestemmingsplan – is voorzien in de mogelijkheid ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren, uit te voeren in maximaal 3 bouwlagen, waarmee eveneens in de resterende parkeerplaatsen kan worden voorzien.

4.10.2 Bevoorrading

De bevoorrading van de centrumvoorzieningen (winkels, theater) in het ontwikkelgebied zal plaatsvinden vanuit zowel de van Beethovenstraat (winkelbevoorrading) als de Mozartstraat (theater). De positionering van de bevoorradingstoegang/-uitgang alsmede de manoeuvreerruimte op de bevoorradinglocatie dienen zodanig overzichtelijk te geschieden, c.q. te zijn, opdat geen verkeersonveilige situaties kunnen ontstaan. Met name de normale verkeersafwikkeling in de van Beethovenstraat en Mozartstraat mag niet in het geding komen.

4.10.3 Infrastructuur

De Dr. Kreijenstraat, voor zover onderdeel van de bestemming 'Verkeer', zal in het licht van het ter plaatse nieuw te realiseren plein achter het raadhuis afgesloten en heringericht worden. Gelet op het huidig beperkt aantal verkeersbewegingen op de Dr. Kreijenstraat (eenrichtingsverkeer: van Kerkplein naar Wijngracht) zal van een 'afsluiting' geen wezenlijk nadelige invloed uitgaan op de verkeersafwikkeling binnen het centrumgebied. In dit verband wordt opgemerkt dat conform de vastgestelde wegcategorisering het kruispunt Caspar Sprokelstraat/Putgang-Kapellaan gewijzigd is. De Kapellaan verleent nu voorrang aan het verkeer op de Caspar Sprokelstraat/Putgang die nu als voorrangsweg is ingericht. De functie van de Kapellaan is daarmee gewijzigd van een gebiedsontsluitingsweg in een erftoegangsweg met een max. toegestane rij snelheid van 30 km/h. De

Caspar Sprokelstraat/Putgang is, als onderdeel van de binnenring rondom het centrum Kerkrade, ingericht als gebiedsontsluitingsweg met een maximaal toegestane rijsnelheid van 50km/h.

Met deze aanpassing, gerealiseerd in het kader van het evaluatieprogramma Duurzaam Veilig, is de Kapellaan, vanaf de Hamboskliniek, en de Dr. Kreijenstraat, verkeersluwer gemaakt. Het ter plaatse aanwezige autoverkeer betreft alsdan uitsluitend bestemmingsverkeer dat tot uiterlijk het nieuw te realiseren plein achter het raadhuis kan geraken. De toegang, c.q. bereikbaarheid van het in de nieuwe situatie ontstane gebied blijft daardoor voor aanwonenden, winkeliers en toeleveranciers verzekerd. Voor nadere informatie ter zake van dit plein wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 2.4 (Stedenbouwkundig plan). De aanliggend aan het plangebied gelegen Niersprinkstraat maakt onderdeel van het voetgangersgebied en vormt de schakel tussen met name de Orlandopassage en het plangebied.

4.11 Leidingen

Binnen het plangebied zijn geen ondergrondse dan wel bovengrondse leidingen of verbindingen gelegen ten aanzien waarvan verplichte beschermingszones, c.q. dubbelbestemmingen opgenomen dienen te worden.

HOOFDSTUK 5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.2 Opzet bestemmingsplan

5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan Centrum, 2e herziening bestaat uit een verbeelding, regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale en GBKN-ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan Centrum, 2e herziening zijn opgebouwd conform de door het SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en tenslotte de overgangs- en slotregels.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen. Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlaktes te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

5.3.3 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid
10. Specifieke procedureregels

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden “met daaraan ondergeschikt”. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. De bouwregels voorzien, voor zover van toepassing, in maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, bouwlagen en/of oppervlaktes, maar ook in regels ten aanzien van de situering van gebouwen en andere bouwwerken.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmings-plan te wijzigen. In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

5.3.4 Bestemmingen

Centrum

Deze bestemming vormt de vertaling van het stedenbouwkundig plan voor wat betreft de gebouwde functies. Toegestaan zijn de beoogde en gebruikelijke centrumfuncties, waaronder detailhandel, dienstverlening, horeca en wonen. Tevens zijn culturele voorzieningen, waaronder begrepen een theater en bibliotheek toegestaan, alsmede daaraan gerelateerde kantoren. Wonen is uitsluitend toegestaan op de verdiepingen, de overige functies alleen op de begane grond, alsmede de direct daaronder en daarboven gelegen bouwlagen (souterrain/kelder en 1e verdieping). Ten aanzien van horeca gericht op het bieden van nachtverblijf geldt dat maximaal één kleinschalige hotel- of pensionaccommodatie is toegestaan met maximaal 25 kamers.

Hoofdgebouwen mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd tot het maximum aantal bouwlagen. In totaal mogen maximaal 80 nieuwe woningen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. Met toepassing van een opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden uitbreiding van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak plaatsvinden. Ook de maximale oppervlakte van bijgebouwen en de hoogte van terreinafscheidingen kan met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid worden vergroot c.q. verhoogd.

Verkeer

Het aanwezige c.q. nieuw aan te leggen openbare gebied is bestemd tot 'Verkeer'. De bouwmogelijkheden zijn afgestemd op de verkeers- en verblijfsfunctie en openbare nutsvoorzieningen.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor die gebieden die op de verwachtingskaart zijn voorzien van een hoge dan wel middelhoge verwachtingswaarde, met uitzondering van die delen die na het eerder beschreven onderzoek van ArcheoPro zijn vrijgegeven. Door middel van de daaraan gekoppelde regels wordt geborgd dat bij bodemingrepen met een oppervlakte van 100m² of meer en/of dieper dan 40 cm eerst archeologisch onderzoek plaatsvindt en het bevoegd gezag zo nodig voorschriften kan verbinden aan een omgevingsvergunning.

5.3.5 Overige regels

In hoofdstuk 3 van de regels is voorzien in algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels die van toepassing zijn voor alle binnen het plangebied voorkomende bestemmingen. Voorts is voorzien in de op grond van het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven anti-dubbeltelregel. In het laatste hoofdstuk is conform het Besluit ruimtelijke ordening voorzien in een regeling ten aanzien van overgangsrecht en een slotregel die aangeeft hoe de regels dienen te worden aangehaald.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor het centrumplan is een exploitatieopzet gemaakt en vastgesteld door uw raad d.d. 26 juni 2013. In de betreffende opzet is de financiële uitvoerbaarheid uiteengezet. Financiering vindt deels plaats door gelden die de raad beschikbaar heeft gesteld, deels door een bijdrage van de Provincie Limburg en het overige zal worden gefinancierd door de beoogde ontwikkelaar.

Hoewel onderhavig bestemmingsplan voorziet in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, kan gezien het bepaalde in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan, aangezien door het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd en de voorwaarden als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 onder b en c niet aan de orde zijn.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Procedure

De omvang van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelijk aan de omvang van het plangebied van het vigerende bestemmingsplan Kerkrade Centrum 1ste herziening", dat sinds 26 maart 2010 onherroepelijk is. Er is derhalve sprake van een zeer recent bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan is de inspraakprocedure doorlopen, de ontwerpfase en de vaststellingsfase. Zoals aangegeven is dit bestemmingsplan sinds 2010 onherroepelijk. In paragraaf 1.4 zijn de wijzigingen tussen beide bestemmingsplannen aangegeven. Gelet op het grote maatschappelijke belang om het centrum van Kerkrade te (her)ontwikkelen wordt in de planologisch-juridische procedure van het bestemmingsplan afgezien van het bieden van inspraak en direct het **ontwerp**-bestemmingsplan Centrum, 2e herziening ter visie gelegd. Daarbij kan worden opgemerkt dat het centrumplan in feite een uitvloeisel is van de in hoofdstuk 3 beschreven regionale en gemeentelijke beleidsdocumenten, die een uitgebreid interactief totstandkomingsproces hebben doorlopen. Alvorens met de formele bestemmingsplanprocedure wordt gestart dient op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening wel overleg te worden gevoerd met vooroverlegpartners. Gedurende de inzageperiode van het ontwerp-bestemmingsplan heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze en zodoende gehoord te worden.

6.2.2 Vooroverleg

Op basis van het stedenbouwkundig plan voor onderhavig planvoornemen is schriftelijk vooroverleg gevoerd met de Provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas.

De Provincie Limburg heeft laten weten dat - ervan uitgaande dat de (aangepaste) aspecten met betrekking tot wonen en detailhandel zijn afgestemd in regionaal verband - deze aanpassingen geen aanleiding geven tot het plaatsen van opmerkingen.

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft te kennen dat indien de gemeente in het nieuw op te stellen plan (onderhavig bestemmingsplan, red) de waterparagraaf uit het eerdere plan wordt overgenomen en er ten aanzien van het waterbeheer geen relevante wijzigingen plaatsvinden, het Waterschap vooralsnog geen aanleiding ziet een zienswijze indienen tegen het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande blijkt dat de Provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas zijn geïnformeerd omtrent de voorgenomen planontwikkeling en dat relevante provinciale en waterschapsbelangen niet in het geding zijn. De verstrekte informatie heeft niet geleid tot zodanige reacties die aanleiding hebben gegeven tot het doen van een wezenlijke aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan Centrum 2e herziening.

Bijlagen bij de toelichting