

Bestemmingsplan Rodaboulevard



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

Voorontwerp ter visie gelegd	: n.v.t.
Ontwerp ter visie gelegd	: 21-08-2014
Vastgesteld, versie Vg01	: 29-04-2015
Vastgesteld, versie Vg02	: 28-09-2016

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Algemeen	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Plangebied	2
1.3 Doel	2
1.4 Aanpak	2
1.5 Vigerende bestemmingsplannen	2
Hoofdstuk 2 Plangebied	3
2.1 Ligging plangebied in groter verband	3
2.2 Geologie en morfologie	4
2.3 Historische ontwikkeling van het plangebied	4
2.4 Inventarisatie ruimtelijke structuur	5
2.5 Analyse ruimtelijke structuur	6
2.6 Inventarisatie functionele structuur	7
2.7 Analyse functionele structuur	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Planopzet	26
4.1 Inleiding	26
4.2 Toedeling bestemmingen	26
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	32
5.1 Bodem	32
5.2 Geluid	33
5.3 Luchtkwaliteit	35
5.4 Externe veiligheid	35
5.5 Milieuzonering en bedrijven	39
5.6 Archeologie	43
5.7 Cultuurhistorie	44
5.8 Waterparagraaf	45
5.9 Verkeersaspecten	46
5.10 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	47
Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving	48
6.1 Inleiding	48
6.2 Opzet bestemmingsplan	48
6.3 Bestemmingsregels	48
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	53
7.1 Economische uitvoerbaarheid	53
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
Bijlagen	
Bijlage 1	Inventarisatie bedrijven
Bijlage 2	Raadsbesluit, vaststelling oorspronkelijke versie Vg01 d.d. 29 april 2015
Bijlage 3	Tussenuitspraak Raad van State. d.d. 18 mei 2016, nr 201505716/1/R1

Bestemmingsplan Rodaboulevard

Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemeen



Figuur 1 : Luchtfoto plangebied en omgeving met globale aanduiding plangebied.

1.1 Algemeen

In 2008 geldt voor het grondgebied van de gemeente Kerkrade een veelheid aan vaak verouderde en versnipperde bestemmingsplannen die enerzijds te veel ruimte bieden voor ongewenste ontwikkelingen en anderzijds te weinig ruimte en flexibiliteit bieden voor gewenste ontwikkelingen. Er is daardoor behoefte aan actuele bestemmingsplannen. Deze plannen dienen te voorzien in een overwegend beheersmatige regeling, met moderne, flexibele bouw- en gebruiksregels, waarbij rekening dient te worden gehouden met actueel beleid.

Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog vastgesteld. Het bestemmingsplan zal digitaal raadpleegbaar zijn via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De analoge (papieren) versie uit bestaat uit een verbeelding (kaart) en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen, aanduidingen, maatvoering en dergelijke door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten gebruiks- en bouwregels die voor de betreffende bestemmingen, aanduidingen e.d. van toepassing zijn. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor het beheer en de ruimtelijke en functionele

ontwikkelingen in het plangebied. Deze toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende overwegingen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het westelijk deel van Kerkrade en wordt globaal begrensd door de Euregioweg in het noorden, de achterzijde van de percelen aan de straat Locht in het oosten, de achterzijde van de percelen aan de straat Beitel en de Hamstraat in het zuiden en de N281 in het westen. De begrenzing is globaal aangegeven in figuur 1, de exacte begrenzing wordt bepaald door de verbeelding.

1.3 Doel

Voor het plangebied moet een handhaafbaar bestemmingsplan worden opgesteld, dat zowel planologisch-juridisch als beleidsmatig actueel is. Het uitgangspunt is een bestemmingsplan met een overwegend beheersmatig karakter, maar wel met moderne flexibele bouw- en gebruiksregels. Vastgesteld beleid zal in het bestemmingsplan moeten worden verwerkt. Deze actualisatie wordt verder ingegeven door de op 1 juli 2008 ingevoerde Wet ruimtelijke ordening en de daarbij behorende Invoeringswet, waarin is voorzien in een verplichting voor gemeenten om bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar voor 1 juli 2013 te herzien. Het bestemmingsplan zal voor wat betreft inhoud, verschijningsvorm en uitwisselbaarheid moeten voldoen aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, waaronder de SVBP2012.

1.4 Aanpak

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Rodaboulevard is het uitgangspunt het bieden van een overwegend beheersmatige regeling, met moderne, flexibele bouw- en gebruiksregels, waarbij rekening dient te worden gehouden met actueel beleid. Daarbij is ook zeker de huidige en beoogde positie van de Rodaboulevard binnen de regio van belang.

1.5 Vigerende bestemmingsplannen

Met het bestemmingsplan Rodaboulevard is sprake van een algehele herziening van de geldende plannen die van toepassing zijn op dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft inzicht in de bestemmingsplannen die (gedeeltelijk) komen te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan. Bij elk plan is eveneens het jaartal van vaststelling en goedkeuring weergegeven.

plan:		vastgesteld:	goedgekeurd:
1	Beitel-Locht	06-03-1972	16-04-1973
2	Herziening div. bestemmingsplannen ter zake het uitsluiten van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder	15-09-1993	18-01-1994
3	Locht I	15-07-1998	09-02-1999
4	Partiële herziening Beitel-Locht	24-02-1999	25-07-1999

Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Ligging plangebied in groter verband



Figuur 2: Historische kaart van omstreeks 1840

Kerkrade

De gemeente Kerkrade ligt in het zuidoosten van de provincie Limburg, aan de grens met Duitsland en telt anno 2013 ongeveer 47.000 inwoners. Samen met zeven andere gemeenten (Heerlen, Landgraaf, Brunssum, Nuth, Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken) vormt de gemeente Kerkrade de stadsregio Parkstad Limburg. Deze regio, voorheen bekend als de Oostelijke Mijnstreek, heeft na sluiting van de mijnen een metamorfose ondergaan, waarbij het zwarte mijnenlandschap plaats heeft gemaakt voor groene (stads)parken die tot ver in de stedelijke kernen door dringen. Dit geldt zeker ook voor Kerkrade. Groengebieden en hoogteverschillen, als gevolg van de oorspronkelijke beekdalenstructuur en het mijnbouwverleden, verdelen de stad in drie stadsdelen: Kerkrade Noord, Kerkrade Oost en Kerkrade West.

Kerkrade West

Het plangebied maakt deel uit van het stadsdeel Kerkrade West. Deze wijk bestaat uit de buurten Terwinselen, Kaalheide, Heilust, Spekholzerheide en Gracht. De buurt Gracht is fysiek van de overige buurten gescheiden door het voormalig spoorwegemplacement. De primaire voorzieningen zijn binnen de wijk geconcentreerd aan het onlangs nieuw geherstructureerde centrumgebied Akerstraat-Carboonstraat. Kerkrade West wordt ontsloten via de Hamstraat, de Drievogelstraat-Industriestraat en de zogenoemde "Steenwegen" (Heerlenersteenweg, Kaalheidersteenweg en Kerkradersteenweg). Binnen de wijk Kerkrade West zijn een viertal

bedrijventerreinen gelegen: Dentgenbach, Spekholzerheide, Willem-Sophia alsmede onderhavig plangebied: Rodaboulevard.

Rodaboulevard

De Rodaboulevard omvat het meest westelijk gelegen grondgebied van de gemeente Kerkrade en wordt globaal begrensd door de Euregioweg in het noorden, de achterzijde van de percelen aan de straat Locht in het oosten, de achterzijde van de percelen aan de straat Beitel en de Hamstraat in het zuiden en de N281 in het westen. Het gebied heeft als belangrijkste herkenningspunt het Parkstad Limburg Stadion waarin voetbalclub Roda JC is gehuisvest. Het plangebied is goed ontsloten via de N281, die de verbinding vormt met o.a. Heerlen en in beide richtingen ook aansluit op de A76, de Euregioweg en de Hamstraat. Het plangebied ligt dan ook gunstig ten opzichte van het regionale, landelijke en zelfs het internationale verkeersnetwerk.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein Spekholzerheide. Ten westen van het plangebied ligt het industrieterrein De Beitel (Heerlen). Het buitengebied van Heerlen bevindt zich ten noorden van het plangebied. Ten zuiden van de Locht ligt de grens met Duitsland.

2.2 Geologie en morfologie

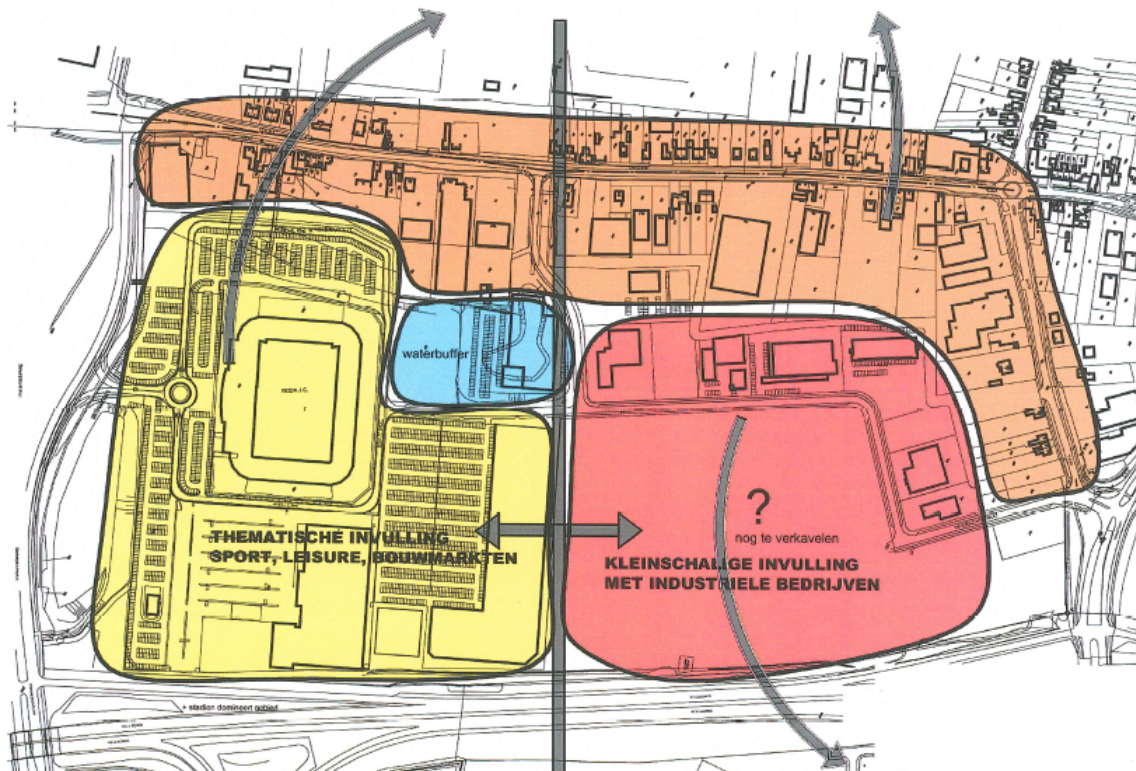
Kenmerkend voor het plangebied is de aanwezigheid van meerdere hoogteverschillen. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de inrichting en het bebouwen van het terrein. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de N281, die behoorlijk hoog ligt ten opzichte van het plangebied. Ook aan de noordzijde, bij de Euregioweg, zijn hoogteverschillen aanwezig, mede door aanwezigheid van een waterbuffer. De hoogteverschillen zijn niet alleen aan de randen van het plangebied aanwezig; ook tussen de omgeving van het stadion en de aangrenzende percelen aan de Locht is sprake van een groot hoogteverschil.

Naast de hoogteverschillen bevinden zich in het plangebied twee aardbreuken; in het oosten, evenwijdig aan de Locht de Heerlerheide Breuk en in het zuidwesten de Richterich Breuk.

2.3 Historische ontwikkeling van het plangebied

In het begin van de 19^e eeuw was in Heerlen al een bebouwingsconcentratie zichtbaar. Op de historische kaarten is vanuit Heerlen een grotere weg met verschillende bebouwingsclusters zichtbaar, die loopt in de richting van de Duitse grens. Loodrecht op deze noord-zuidroute zijn vanuit Kerkrade (Kerkenraede), evenwijdig aan de landsgrens, drie oude lijnen zichtbaar. De meest noordelijke lijn loopt vanuit Kerkrade via Spekholder naar de Onderste Locht, de middelste vanuit Kerkrade via Spekholderheide naar de Bovenste Locht en de meest zuidelijke loopt direct langs de landsgrens in oost-westelijke richting. De benamingen Onderste en Bovenste Locht maken direct zichtbaar dat er duidelijke hoogteverschillen in het gebied aanwezig waren. Langs de meest noordelijk gelegen oude lijn lag een geconcentreerd bebouwingscluster (Spekholder), terwijl de middelste lijn een aaneengesloten bebouwingslint betrof. Het bebouwingslint kruiste de noord-zuid route vanuit Heerlen, en liep vervolgens door in westelijke richting. Dit deel van de route betreft de huidige weg Beitel. Het deel van de route vanuit Heerlen, tussen de kruisingen met de twee meest noordelijke oude lijnen, is in het huidige situatie nog herkenbaar als de weg Locht. Ook in 1840 was aan deze weg al lintbebouwing aanwezig, waarvan het grootste deel zich aan de oostzijde van de weg bevond. Onderhavig plangebied was in die tijd nog onbebouwd gebied. In de loop van de 19^e en 20^{ste} eeuw verdichtte eerst de lintbebouwing aan Locht en Beitel steeds verder. Pas aan het eind van de 20^{ste} eeuw vond het 'binnengebied' invulling met onder andere het Parkstad Limburg Stadion, bedrijfspanden alsook retail.

2.4 Inventarisatie ruimtelijke structuur



Figuur 3: drie deelgebieden volgens het Beeldkwaliteitsplan Locht

2.4.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Het plangebied heeft als belangrijkste herkenningspunt het Parkstad Limburg Stadion van voetbalclub Roda JC en is onder te verdelen in een tweetal deelgebieden met elk hun eigen karakteristiek:

1. Omgeving stadion: het Parkstad Limburg Stadion met omliggende bebouwing;
2. Omgeving Wiebachstraat: het deels verkavelde en ontwikkelde en deels nog te ontwikkelen terrein, gelegen aan de Wiebachstraat.

De Wiebachstraat heeft een belangrijke structurerende rol in het plangebied. Deze straat vormt de verbinding tussen de noordelijke en zuidelijke entree van het plangebied. Het plangebied kan vanaf drie zijden worden bereikt: vanaf de Euregioweg, Beitel en Locht.

2.4.2 Karakteristiek bestaande bebouwing

Omgeving stadion:

Aan de noordzijde van het plangebied wordt de uitstraling voornamelijk bepaald door het Parkstad Limburg Stadion. Het stadion heeft een grote ruimtelijke invloed op het gehele terrein en de omgeving vanwege de grote schaal en de moderne architectuur. Vanwege de functie van het stadion kenmerkt de omgeving van het stadion zich door een grote hoeveelheid aan parkeerruimte. Ook de andere functies die zich in dit deelgebied bevinden, dan wel gepland zijn, vragen veel parkeerruimte. De in het stadion gevestigde en te vestigen functies zijn publieksgerichte functies die eveneens gebaat zijn bij goede en voldoende parkeerfaciliteiten.

Alle vleugels van het stadion zijn inmiddels voltooid. Hier bevindt zich bebouwing in diverse lagen die tegen het stadion aan is gebouwd. De bebouwing aanliggend de N281, met name het gebouw van

Hornbach en het bedrijfsverzamelgebouw, is georiënteerd op het stadion en keert zich, ondanks het feit dat hier sprake is van een unieke zichtlocatie, af van deze stadsautoweg. Hierdoor wordt de uitstraling van het plangebied aan deze zijde bepaald door 'achterkanten' van gebouwen. Het Parkstad Limburg Stadion profileert zich met de hoofdentree aan de zijde van de Euregioweg. Hierdoor is sprake van een gezichtsbepalende entree tot het plangebied.

Omgeving Wiebachstraat:

Het nog te verkavelen terrein aan de zuidwestzijde van het plangebied (bedrijventerrein) is goed zichtbaar vanaf de Keulseweg (N281). Er zijn al een aantal bedrijfsgebouwen in dit gebied gebouwd, die gekenmerkt worden door een modern karakter. De bedrijven zijn georiënteerd op de Wiebachstraat. Daarnaast zijn er ook al enkele bedrijven gebouwd die georiënteerd zijn op de N281. Het gebied wordt ontsloten via de Wiebachstraat. De Wiebachstraat vormt de verbinding van dit deelgebied met Beitel, Locht en de Euregioweg. De Wiebachstraat is de belangrijkste ontsluitingsweg van het bedrijventerrein.

2.4.3 Groenvoorzieningen en water

Binnen het plangebied is een beperkte hoeveelheid groen en water aanwezig. Het groene karakter wordt voornamelijk bepaald door de omliggende groene taluds van de wegen en de braakliggende terreinen. Er zijn geen grote structurerende groenelementen aanwezig die bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen beschermd zouden moeten worden. De waterelementen in het plangebied betreffen twee waterbuffers aan de noordzijde en in het midden van het plangebied.

2.4.4 Infrastructuur

Het plangebied wordt omgeven door een aantal ontsluitingswegen, waarvan de N281 het belangrijkste is. De N281, die de verbinding vormt met Heerlen, bevindt zich op korte afstand van de snelweg A76 tussen Geleen en Aken/Keulen. De locatie ligt dan ook gunstig ten opzichte van het regionale, landelijke en internationale verkeersnetwerk.

Het plangebied is vanaf drie zijden bereikbaar: vanaf de Euregioweg, vanaf Beitel en vanaf Locht. De entrees aan de Euregioweg en Beitel/Hamstraat zijn met elkaar verbonden door de Wiebachstraat. De entree vanuit Locht sluit hier ongeveer in het midden op aan. De Wiebachstraat is de hoofdontsluitingsweg van het plangebied. Ten zuiden van het Parkstad Limburg Stadion splitst de Wiebachstraat zich en vormt een ring om het stadion heen, de Roda J.C. Ring. Ten noorden van het stadion komen beide wegen weer samen en vormen ze een verbinding met de Euregioweg.

Rondom het stadion is veel parkeergelegenheid aanwezig. Aan de oostzijde van het stadion, bij Hornbach en bij het bedrijfsverzamelgebouw, zijn grote parkeerterreinen gelegen. Met betrekking tot het parkeren is uitgegaan van meervoudig ruimtegebruik. De parkeerplaatsen worden zowel gebruikt door bezoekers van het stadion als door bezoekers van de omliggende bouwmarkten en andere bedrijven.

2.5 Analyse ruimtelijke structuur

In het beeldkwaliteitsplan voor bedrijven- en dienstenterrein Locht is een analyse gemaakt van de ruimtelijke structuur van de Locht. In deze analyse zijn de sterke en zwakke punten van het gebied in beeld gebracht. In het beeldkwaliteitsplan zijn deze punten gebruikt om te komen tot een globaal streefbeeld voor het plangebied. Hierna worden de sterke en zwakke punten van het gebied per deelgebied kort beschreven. De bijbehorende kaart geeft een beeld van de analyse van de ruimtelijke structuur van het bedrijven- en dienstenterrein.

Omgeving stadion:

Dit gebied kent een aantal sterke punten: het Parkstad Limburg Stadion functioneert als accent en kern van het gebied. Het Parkstad Limburg Stadion staat als markant oriëntatiepunt met bijzondere architectuur in de omgeving en heeft een duidelijke uitstraling naar de Euregioweg. De verkeersstructuur is door de Roda J.C. Ring zeer duidelijk.

Daarnaast zijn er ook enkele zwakke punten aan te wijzen: de aanwezige solitaire bebouwing kent geen echte samenhang en de oriëntatie van de bebouwing is alleen gericht naar het binnengebied in plaats van dat er een tweezijdige oriëntatie (ook naar Keulseweg/Euregioweg) is gecreëerd. Door het ontbreken van bebouwing en de hogere ligging van het gebied aan de oostzijde van het stadion is er sprake van een rommelig zicht op de achterkanten van de bebouwing aan Locht. De verkeerssituatie is wel duidelijk, maar de brede straatprofielen hebben geen duidelijke functie. Ook zijn de parkeervelden niet aaneengesloten en fragmentarisch qua bereikbaarheid.

Omgeving Wiebachstraat:

Sterk aan de Wiebachstraat is dat de al aanwezige bedrijfsbebouwing met de voorzijde naar het nieuwe gebied is gericht. Daarentegen is het bedrijfsverzamelgebouw nabij het stadion met de achterzijde naar het nieuw te ontwikkelen gebied gericht en is het lastig om het gebied aan de Wiebachstraat nog te verkavelen in relatie tot de al bestaande bebouwing.

De nieuwe bebouwing is wel een zichtlocatie aan de Keulseweg, maar door het grote hoogteverschil kijk je voor een deel over de bebouwing heen. Bij het ontwerp van de bebouwing dient hiermee rekening te worden gehouden.

2.6 Inventarisatie functionele structuur

Binnen het gehele plangebied zijn 'sport en leisure' en bedrijvigheid de belangrijkste functies. Ook functioneel zijn beide deelgebieden echter verschillend van aard. Hierna worden per deelgebied de aanwezige functies beschreven.

Omgeving stadion:

Het Parkstad Limburg Stadion heeft als voornaamste functie voetbal- en evenementenstadion, maar in de vleugels van het stadion zijn verschillende andere functies gevestigd. De hoofdentree van het stadion bevindt zich aan de noordzijde (zijde Euregioweg), net als discotheek Mixx. In de oostelijke vleugel van het stadion wordt megasupermarkt Albert Heijn XL gevestigd. In de westelijke vleugel bevinden zich diverse bedrijven die zich richten op zakelijke dienstverlening, een fitnesscentrum, bedrijven gericht op gezondheid zoals fysiotherapie en reïntegratie en enkele horecagelegenheden. In de zuidelijke vleugel is een speelgoedzaak, hotel en een aantal horecazaken aanwezig. Ten westen van het stadion zijn een grote bouwmarkt (Hornbach) en een fastfoodvestiging aanwezig. Ten zuiden van deze bouwmarkt bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw. Hierin zijn een bouwmarkt (Praxis), een woninginrichter die oorspronkelijk is verplaatst vanaf Locht (Kwantum) en een zogenoemde sportboulevard gevestigd, bestaande uit een aantal verschillende sportzaken. Daarnaast is een grootschalige winkel voor sportartikelen met try & buy-formule (Decathlon) gevestigd. Op de verdiepingen zijn niet-zelfstandige kantoorruimten aanwezig, ten dienste van de op de begane grond gevestigde functies. Daarnaast zijn opslagruimten aanwezig op basis van selfstorage en een (voormalig) tuincentrum dat ten tijde van de inventarisatie en ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan leeg staat. Aan de noordzijde van het deelgebied is in twee fasen in c.q. boven de bestaande waterbuffer het zogenoemde Leisuredome gerealiseerd, dat voorziet in onder meer een megabioscoop, lasergames, bowling, sporthal en soortgelijke leisureactiviteiten.

Omgeving Wiebachstraat:

Dit deelgebied is nog in ontwikkeling. Met name direct aan de Wiebachstraat zijn reeds diverse kavels ingevuld, maar er zijn nog diverse kavels vrij. De bestaande bedrijven betreffen hoofdzakelijk ambachtelijke bedrijven, groothandels- en bouwgerelateerde bedrijven van voor een bedrijventerrein relatief lage milieucategorieën. Met name het gebied tussen de Wiebachstraat en de N281 biedt nog een aanzienlijk aantal onbenutte kavels.

2.7 Analyse functionele structuur

Hierna worden de sterke en zwakke punten van het gebied, voor wat betreft de functionele structuur, per deelgebied kort beschreven.

Omgeving stadion:

Het stadion heeft een bijzondere regionale functie als voetbalstadion en evenementenstadion. Ook de concentratie van de bouwmarkten binnen dit gebied heeft een positieve uitstraling. De vele parkeerfaciliteiten voor zowel stadion als bouwmarkten kunnen effectief worden benut door de wisselende tijden van gebruik, waarbij overdag met name wordt geparkeerd door winkelend publiek en personeel en bezoekers van de commerciële dienstverleners in het stadion en in de avonduren met name door bezoekers van het stadion en daarin gevestigde horecafuncties. Zwak punt in dit gebied is dat de beschikbare bedrijfsruimten in het stadion vanwege de beperkte hoogte van de bouwlagen niet bruikbaar zijn gebleken voor de functies die hier in eerste instantie zijn beoogd en ingevolge het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Daarom is nieuwbouw noodzakelijk gebleken (huidige bouwmarkten).

Omgeving Wiebachstraat:

Het nog braakliggende gebied geeft kansen om aan de Wiebachstraat kleinschalige bedrijvigheid te vestigen (voor bedrijven uit Kerkrade en regio). De basis voor invulling is het beeldkwaliteitsplan De Locht.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aanpakken.

In de Structuurvisie zijn vervolgens een drietal doelen voor Nederland in 2040 geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Onderhavig plangebied bestaat uit een reeds bestaande concentratie van perifere detailhandel, bedrijvigheid en het Parkstad-Limburgstadion. De door de gemeente Kerkrade nagestreefde concentratie van stedelijke voorzieningen en perifere detailhandel in het bijzonder doet recht aan het nationaal belang van concentratie van verstedelijking en economische activiteiten.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De SVIR (zie paragraaf 3.1.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken en geeft voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Voor onderhavig plangebied of de directe omgeving daarvan zijn in het Barro geen specifieke relevante onderwerpen geregeld.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving te bevatten, waaruit blijkt dat:

- a. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. zo ja, in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in

hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Alvorens te toetsen aan voornoemde drie tredes van de ladder, dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

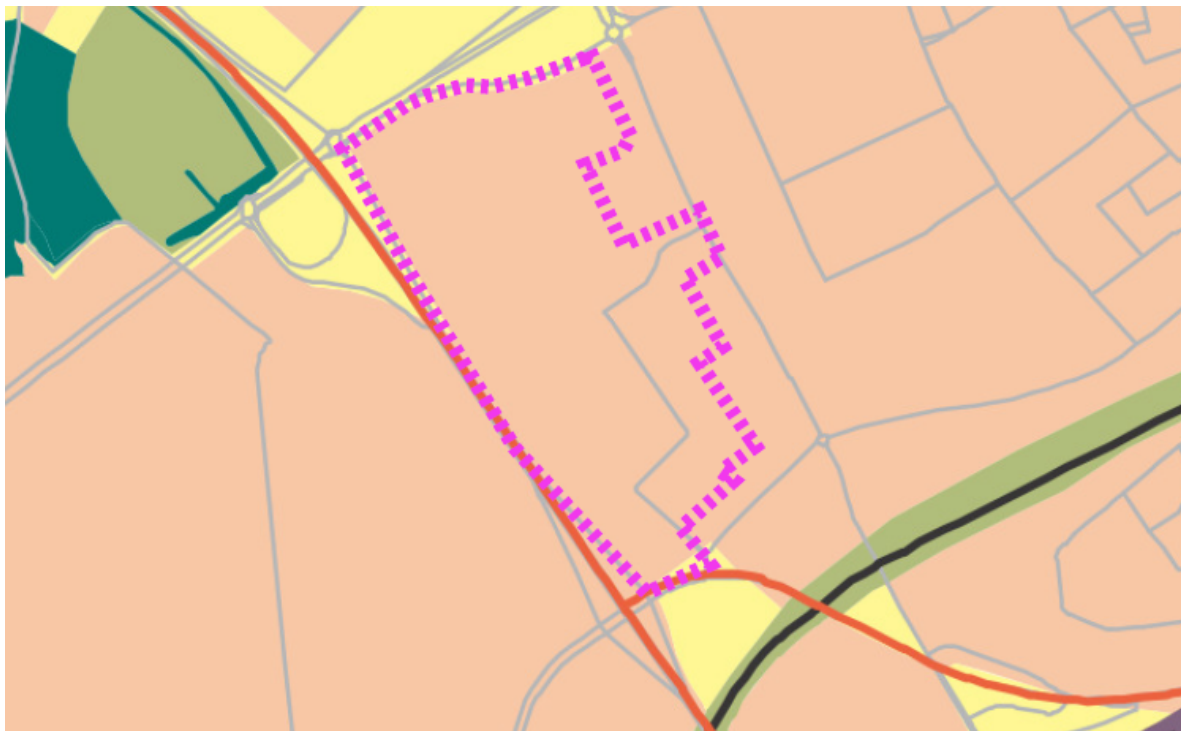
Onderhavig bestemmingsplan is overwegend beheersmatig van aard en biedt geen uitbreidingsmogelijkheden in in brutovloeroppervlakte aan bedrijventerrein, kantoren, detailhandel of andere functies die kunnen worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Ook worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden voor voornoemde functies of aan andere functies die kunnen worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Wel is het zo dat een brancheverruiming plaatsvindt voor wat betreft detailhandel. Deze verruiming van de gebruiksmogelijkheden is echter niet aan te merken als een functiewijziging die zou moeten worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Wel is het zo dat de geboden verruiming in overeenstemming is met de 'geest' van de ladder. Er wordt namelijk voorzien in flexibeler invullingsmogelijkheden voor het bestaand vastgoed binnen het plangebied, waarmee leegstand kan worden voorkomen. Immers, nu is enkel voortgezet gelijksoortig gebruik mogelijk waarvoor vrijstelling/ontheffing is verleend. Bovendien wordt daarmee voorzien in een actuele regionale behoefte, zo blijkt uit de regionale Retailstructuurvisie 2010-2020 (zie paragraaf 3.3.2) en kan die behoefte worden opgevangen zonder uitbreiding van de brutovloeroppervlakte aan detailhandel en zonder uitbreiding van de bouwmogelijkheden en bovendien binnen bestaand stedelijk gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is geïntroduceerd als streekplan, waterhuishoudingsplan, milieubeleidsplan, verkeer- en vervoersplan. Daarnaast bevat het plan de fysieke componenten van het economisch en sociaal-cultureel beleid. Het POL is nadien geactualiseerd in 2006 en in 2008 nogmaals naar aanleiding van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening. Sindsdien geldt het plan niet meer als streekplan maar als structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied wordt aangemerkt als 'Stedelijke bebouwing (P9)' en ligt binnen de 'Grens stedelijke dynamiek'.



Figuur 4: Uitsnede POL-kaart Perspectieven

De stedelijke bebouwing omvat in grote lijnen de geregelde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. Alle aanwezige en/of geplande (goedgekeurde plannen voor) voorzieningen op het gebied van wonen, sociaal-culturele voorzieningen, diensten, kantoren, solitaire bedrijven, winkelcentra, plantsoenen, sportvoorzieningen, wegen, etc. zijn ondergebracht in 'stedelijke bebouwing'. Het is aan de gemeente om hierbinnen differentiatie aan te brengen op bestemmingsplanniveau.

(Perifere) detailhandel

Op provinciaal niveau wordt geen planningsopgave voor nieuwe detailhandel geformuleerd. Door het bieden van aantrekkelijke vestigingsmilieus moeten bedrijven zich kunnen vestigen op een plaats die past bij hun wensen. Een stadscentrum heeft vooral een functie voor recreatief, vergelijkend winkelen, met het accent op kleinschalige, gespecialiseerde winkels en warenhuizen. Woonwijken bieden plaats aan een verzorgingsstructuur (met stadsdeelcentra, wijk- en buurtwinkelcentra) gericht op een volwaardig en compleet pakket aan winkelvoorzieningen voor dagelijkse aankopen.

De stedelijke dienstenterreinen bieden uitsluitend ruimte aan detailhandelsfuncties voor minder frequent benodigde, doelgerichte aankopen, die moeilijk inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden vanwege de volumieuze aard van het gevoerde assortiment en/of dagelijkse bevoorrading. De provincie denkt daarbij aan grotere winkels (1.000 m² of meer) voor aankopen op het gebied van wonen, vervoer en outdoor. Ten aanzien van megasupermarkten gaat de voorkeur voor vestiging uit naar stadsdeelcentra of de randzone van binnensteden, mits ruimtelijk en verkeerstechnisch inpasbaar. Vestiging op een stedelijk dienstenterrein wordt op voorhand niet uitgesloten, gezien de ruimtelijke en verkeerskundige dimensie van dergelijke voorzieningen.

Thematisering van de detailhandel op een stedelijk dienstenterrein kan het profiel van een regio versterken. Op bedrijventerreinen horen, met uitzondering van een aantal categorieën, geen reguliere detailhandelsfuncties thuis.

Het hiervoor geschetste provinciaal beleid is verankerd in het regionaal beleid, te weten de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 en het gemeentelijk beleid, zoals de Structuurvisie Kerkrade 2010-2020. Met de implementatie daarvan in onderhavig bestemmingsplan wordt het provinciaal beleid geborgd in het bestemmingsplan. Daarbij wordt onder meer voorzien in thematisering conform de Retailstructuurvisie. Binnen het plangebied is één megasupermarkt aanwezig, die reeds is vergund en waarvan de vergunning inmiddels onherroepelijk is geworden.

Bedrijventerreinen

Kerkrade maakt onderdeel uit van de Stadsregio Parkstad Limburg (grens 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. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de bescherming van de schaarse open ruimte, het ondersteunen van het stedelijk voorzieningenniveau en aanpak van de transformatieopgave om woningvoorraad (vraag en aanbod) in kwantitatieve en kwalitatieve zin in evenwicht te brengen.

Ten aanzien van werklocaties heeft de provincie Limburg de ambitie te zorgen voor voldoende ruimte om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren en de komst van nieuwe bedrijven naar Limburg mogelijk te maken. Deze werklocaties moeten in kwaliteit aansluiten bij de wensen van het bedrijfsleven. De ambitie van de Provincie is om een excellent vestigingsklimaat te realiseren in Limburg, gericht op de ontwikkeling en versterking van een aantal clusters van bedrijvigheid. Daarbij bestaat de ambitie een grote variatie aan vestigingsmilieus te bieden, uiteenlopend van grote logistiek-industriële terreinen tot campussen en van kantoorlocaties tot woonwijken die fungeren als broedplaats voor nieuwe bedrijfjes.

Het beheer en de ontwikkeling van de Limburgse voorraad werklocaties is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Provincie, gemeenten en bedrijfsleven, waarbij regionaal maatwerk vereist is. De herstructurerings- en planningsopgave met betrekking tot de werklocaties wordt in nauwe samenspraak met de gemeenten vastgelegd in een Programma Werklocaties. De Provincie ziet er verder op toe dat het bovenregionaal belang goed in het oog wordt gehouden, bevordert de nodige samenwerking en afstemming tussen gemeenten, faciliteert en helpt knelpunten oplossen. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de vertaling naar concrete locaties en de ontwikkeling en inrichting van deze werklocaties, uitgaande van de opgaven uit het Programma Werklocaties.

Belangrijke aspecten voor het realiseren van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- optimaal gebruik en beheer van water, energie, grondstoffen en afval;
- Cradle2Cradle: het sluiten van kringlopen;
- ruimtelijke kwaliteit;
- bereikbaarheid en parkeren.

Ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan zijn met name de aspecten zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid van belang. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat het bestemmingsplan een hoofdzakelijk beheersmatig karakter heeft. De planologische basis voor het plangebied is immers reeds gelegd met de geldende bestemmingsplannen en overige onherroepelijke

planologische besluiten. Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik kan worden opgemerkt dat hier binnen het plangebied waar mogelijk invulling aan is en wordt gegeven. Genoemd kunnen worden het gedeeld gebruik van de parkeerruimte rond het stadion en de integratie van de waterbuffers in de bouwplannen voor het tuincentrum en de Leisuredome. Ter borging van de ruimtelijke kwaliteit is voorzien in een beeldkwaliteitsplan, waarvan de ruimtelijk relevante aspecten zijn vertaald in onderhavig bestemmingsplan. De bereikbaarheid van het terrein is goed, gezien het aantal ontsluitingswegen en de korte afstand tot doorgaande wegen als de N281, de Hamstraat en de Euregioweg.

3.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Na de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, maar vóór vaststelling van onderhavig bestemmingsplan is op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Dit integraal herziene POL2014 komt daarmee in de plaats van het POL2006.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het Limburgse omgevingsbeleid zijn:

- Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
- En uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt resulterend in concrete uitvoeringsafspraken. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en Provincie. De Provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het zuidelijk deel van het plangebied (bedrijventerrein aan de Wiebachstraat) ligt binnen de zone 'Bedrijventerrein'. het noordelijk deel van het plangebied (stadion en omgeving) ligt binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'.



Figuur 5: Uitsnede POL-kaart Zonering

Bedrijventerrein

Voor de zone 'Bedrijventerrein' geldt dat ruimte moet worden geboden voor bedrijvigheid, waarbij wordt gestreefd naar optimale bereikbaarheid en een duurzame inrichting en duurzaam gebruik. De ambitie is het bieden van voldoende ruimte om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren en de komst van nieuwe bedrijven naar Limburg mogelijk te maken. Er is voldoende areaal aan bedrijventerrein aanwezig in Limburg, de opgave is dan ook vooral een kwalitatieve opgave. Dynamisch voorraadbeheer is zoals hiervoor reeds aangegeven de sleutel en dat dient verdere uitwerking te krijgen in regionale bedrijventerreinvisies. Voor zelfstandige kantoren is ook blijkens het POL2014 geen plaats op bedrijventerreinen. het toevoegen van nieuwe bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande terreinen is slechts mogelijk in samenhang met het schrappen van capaciteit elders.

Onderhavig bestemmingsplan is voor zover gelegen binnen de zone 'Bedrijventerrein' beheersmatig van aard. Er vindt geen uitbreiding plaats van het reeds bestaande bedrijventerrein Beitel-Locht. De reeds bebouwde bedrijfskavels hebben een moderne en hoogwaardige uitstraling en voldoen aan de actuele behoefte van bedrijven. Om de beeldkwaliteit hoog te houden is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat ook is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan (zie paragraaf 3.4.4). Tevens wordt de kwaliteit bepaald door de aanwezigheid van relatief schone bedrijven van een relatief lage milieucategorie en het hoofdzakelijk in pandig verrichten van de bedrijfsactiviteiten, welke aspecten ook allemaal zijn geborgd in de planregels.

Overig gebouwd gebied

Deze zone heeft betrekking op de gronden die zijn gelegen binnen het bebouwd gebied, maar niet zijn gelegen binnen één van de overige 'bebouwde' zones, als 'Stedelijk centrum' of 'Bedrijventerrein'. Een

verdere onderverdeling kan desgewenst in regionaal verband worden gemaakt. Aandachtspunten voor deze gebieden zijn - voor zover relevant voor onderhavig plan - bereikbaarheid, kwaliteit van de leefomgeving, stedelijk groen en water en balans ten aanzien van voorzieningen en detailhandel.

De vrijetijdseconomie is een belangrijke sector voor Limburg. Het "A-merk imago" moet behouden blijven en verder worden versterkt. Voor zowel gasten en eigen inwoners is het van belang te voorzien in een uitgebreid, gevarieerd en aantrekkelijk aanbod aan (verblijfs)recreatie. Vernieuwing is noodzakelijk om aan te kunnen blijven sluiten bij de behoefte van de consument. De leisureontwikkelingen binnen onderhavig plangebied zijn daarbij genoemd als speerpunt voor Zuid-Limburg.

Voor wat betreft detailhandel is de ambitie een detailhandelsmarkt te realiseren c.q. te behouden die goed inspeelt op de actuele maatschappelijke ontwikkelingen. Vitale binnensteden die als koopcentrum aantrekkelijk zijn voor consumenten kunnen bezoekers trekken uit de hele regio en tot ver daarbuiten. Anderzijds moet worden erkend dat Limburg veel te veel winkels heeft en dat dat aantal de komende jaren nog verder gaat teruglopen. Het is dan ook zaak te voorzien in een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit. Er moet worden ingezet op het bieden van aantrekkelijke binnensteden en het op peil houden van het voorzieningenniveau in de kernen om de leefbaarheid te behouden. Grootschalige winkelgebieden zullen kwalitatief versterkt moeten worden, zonder daarbij al te veel verbreding te creëren, waardoor deze centra zich kunnen ontwikkelen tot nieuwe 'binnensteden'. Verdere uitwerking zal moeten plaatsvinden in regionale visies.

Onderhavig bestemmingsplan is ten aanzien van detailhandel hoofdzakelijk beheersmatig van aard, er wordt geen uitbreiding aan brutovloeroppervlakte detailhandel toegestaan. Alle ruimte die in onderhavig plan aan detailhandel wordt geboden is aan te merken als bestaande plancapaciteit op basis van geldende bestemmingsplannen, dan wel verleende vrijstellingen of andere ruimtelijke besluiten. Hoewel beperkt verbreding plaatsvindt door de eisen ten aanzien van branchering te versoepelen, wordt opgemerkt dat dit enerzijds wordt ingegeven door beperkingen die gelden ten aanzien van sturing op dat punt (voorkomen economische ordening) en anderzijds door de regionale afsprakenkaders als vastgelegd in de Retailstructuurvisie 2010-2020. De geboden verbreding is gezien de toegestane branches niet zodanig dat dit (onevenredig) nadelige gevolgen heeft voor de bestaande retailstructuur (leegstand door verdringing, etc).

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Gelijktijdig met de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening 2014 vastgesteld. De verordening bevat geen rechtstreeks werkende bepalingen, maar bevat instructies voor gemeenten die in acht dienen te worden genomen bij het nemen van ruimtelijke besluiten, waaronder de vaststelling van bestemmingsplannen. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn geen bijzondere regelingen uit de verordening van toepassing, anders dan de algemene bepalingen die voor heel Limburg gelden. Het betreft de toepassing van de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking als opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening. Voor de gevraagde verantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3. Gezien de aard van het plangebied en het beheersmatig karakter van het plan is het onderzoeken van de mogelijkheden van herbenutting van monumentale dan wel beeldbepalende panden niet aan de orde.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg

Eind 2005 hebben de gemeenteraden van Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Onderbanken, Simpelveld en Voerendaal besloten om de samenwerking in Parkstad Limburg te intensiveren door de status Wgr+ voor de regio aan te vragen. De missie van deze regionale samenwerking is het versterken van de economische structuur van Parkstad Limburg om een duurzaam economisch perspectief voor de inwoners van de regio te realiseren, want vooralsnog blijft de regio in vergelijking met haar omgeving achter. De intensivering van de samenwerking richt zich op vier werkelden: Ruimte, Economie, Wonen en Mobiliteit. Op deze terreinen is Parkstad Limburg in eerste instantie kaderstellend. De intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg "ruimte voor park & stad" van 19 oktober 2009 is het regionale kader voor het thema Ruimte en heeft tot doel het ruimtelijk faciliteren van de ontwikkeling van Parkstad Limburg. Deze structuurvisie biedt geen strak ingekaderd toekomstbeeld, maar schetst ontwikkelingskansen en biedt beheer- en sturingsinstrumenten. Het is een plan waarin de ruimtelijke ontwikkeling van Parkstad Limburg voor de komende 20 tot 30 jaar wordt geschetst.

Ambities en kansen

In de visie zijn de ambities en kansen benoemd. Als alle partijen hun krachten bundelen, dan is het mogelijk om in 2030 de volgende kwaliteiten in Parkstad Limburg te ervaren:

- Meer en beter bereikbaar groen, meer ecologische kwaliteit en structuur, onder andere door een groter contrast van stad en land;
- Een sterke economie, voortbouwend op bestaande kwaliteiten en ontwikkelend op onder andere een innovatieve energiesector, toeristische dagen verblijfsrecreatie, een hoogwaardige zorginfrastructuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- Een geherstructureerd stedelijk gebied met Heerlen-Centrum als Parkstad-centrum; een hoogstedelijke kern die hoge, gevarieerde woonkwaliteit met passende voorzieningen biedt voor bestaande én nieuwe kansrijke doelgroepen;
- Een uitstekende ontsluiting en bereikbaarheid via een Parkstadring en het openbaar vervoer, waardoor Parkstad Limburg ook internationaal een steviger positie verwerft.

Beheer- en sturingskaart

De ruimtelijke principes (ruimtelijke concentratie, thematische clustering en toepassing SER-ladder) gelden ook hier. Bij revitalisering van bestaande locaties krijgt kleinschalige bedrijvigheid nadrukkelijk de ruimte.

Per thema, waaronder voor het thema "Economie", is een beheer- en sturingskaart opgenomen. 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. Onderhavig plangebied heeft voor het thema Bedrijventerrein de kwalificatie XL gekregen. Voor de thema's Retail en Toerisme & Leisure zijn respectievelijk de aanduidingen L en XL opgenomen, met dien verstande dat dit enkel geldt voor het noordelijk deel (stadion en omgeving). Gezien het voorgaande heeft het plangebied een hoge regionale relevantie.

Ontwikkelingskaart

Op de ontwikkelingskaart is voor het plangebied de aanduiding Leisure opgenomen, waaraan invulling wordt gegeven door onder meer het Parkstad Limburg Stadion en het Leisuredome.

3.3.2 Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020

Op 21 februari 2011 heeft de Parkstadraad de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 vastgesteld. Doel van deze visie is te komen tot een duurzame retailstructuur voor Parkstad Limburg die bestand is tegen de demografische ontwikkelingen, alsmede het komen tot een regionaal afsprakenkader en -methodiek.

Parkstad Limburg kent een drietal concentraties van doelgericht aanbod, te weten Woonboulevard In de Cramer te Heerlen, bedrijventerrein Emma in Brunssum en de Rodaboulevard (in dit verband: het noordelijk gedeelte van het plangebied). Woonboulevard In de Cramer en de Rodaboulevard hebben een bovenregionale aantrekkingskracht op het gebied van van 'Wonen' respectievelijk 'Doe-het-zelf en tuin'. Een functionele versterking van beide locaties is van hoge prioritaire orde waarbij vastgehouden dient te worden aan de complementariteit van de locaties. In de Cramer zal zich moeten bezinnen op nieuwe concepten binnen het thema 'Wonen' waarbij evenwel een brancheverruiming niet dient te worden nagestreefd (schaadt belangen binnenstad). Voor de Rodaboulevard geldt een doorontwikkeling tot krachtige Sport- en Leisureboulevard' met een megasupermarkt als completering van het multifunctioneel gebruik, waarbij grootschaligheid het uitgangspunt vormt.

Een en ander is schematisch weergegeven in de navolgende tabel.

	Woonboulevard In de Cramer	Rodaboulevard
Thema	Wonen; ondergeschikt thema: Doe-het-zelf en tuin	Sport & Leisure ondergeschikt thema: 'Doe-het-zelf en tuin'
Invulling thema	<u>Thema 'Wonen':</u> • alles binnen de branche 'wonen'; • geen minimale omvang en geen omvang beperking <u>Thema 'Doe-het-zelf en tuin'</u> • geen verdere uitbreiding van het aanbod binnen deze branches	<u>Thema 'Sport & Leisure':</u> • binnen deze branche de subbranches: buitensport, ruitersport, sportzaak, hengelsport, watersport; • de subbranches 'rijwielen & bromfietsen' binnen de branche 'auto & fiets'; • minimale omvang 1.000 m² winkelvloeroppervlakte* <u>Thema 'Doe-het-zelf en tuin':</u> • geen verdere uitbreiding van het aanbod binnen deze branches.
Overig aanbod	Detailhandelsaanbod binnen andere branches is ongewenst Ondersteunende horeca passend binnen en aanvullend op detailhandelsthema	mega supermarkt: minimale omvang 3.500 m ² winkelvloeroppervlakte. Detailhandelsaanbod binnen andere branches is ongewenst

**) Indien sprake is van een substantiële winkelontwikkeling die bovendien een bovenregionale verzorgingsfunctie heeft, kan op basis van een onderbouwd advies van dit criterium worden afgeweken*

In onderhavig bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het voorgaande door o.a. het vastleggen van het thema 'Sport & Leisure', het positief bestemmen van het bestaande aanbod aan 'Doe-het-zelf en tuin' in de huidige omvang, net als de bestaande megasupermarkt.

Daarbij moet echter worden opgemerkt dat de mogelijkheden om thematisering en branchering via een bestemmingsplan te reguleren beperkt zijn. Een en ander is afhankelijk van het feit of sprake is van ruimtelijke uitstraling c.q. ruimtelijke relevantie. Slechts wanneer dat het geval is bestaat de mogelijkheid een en ander te borgen in het bestemmingsplan. Daarbij dient ook aandacht te worden besteed aan de vraag in hoeverre de op te stellen bestemmingsplanregeling zich verhoudt tot de Europese Dienstenrichtlijn, die lidstaten verbiedt om in hun wet- en regelgeving ongerechtvaardigde, het vrije verkeer belemmerende, eisen te stellen aan diensten en dienstverleners. Uit jurisprudentie blijkt echter dat – kortgezegd – de Dienstenrichtlijn niet van toepassing is op ruimtelijke ordeningsbesluitvorming, mits het bestemmingsplan enkel en alleen het belang van een goede ruimtelijke ordening dient en niet tevens andere belangen beoogt te beschermen, zoals de belangen van gevestigde ondernemers in een bepaald gebied.

Dit bestemmingsplan voorziet in zogenaamde generieke eisen die gelden voor zowel de reeds ter plaatse gevestigde detailhandel als nieuw te vestigen bedrijven. De nagestreefde thematisering is ingegeven vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gezien de zowel regionaal als lokaal nagestreefde retailstructuur. De toegestane vormen van detailhandel zijn gezien de aard van het aangeboden assortiment (pdv), de benodigde ruimte voor uitstalling (gdv) en/of de verkeersaantrekkende werking (waaronder begrepen intensieve dagelijkse bevoorrading) niet inpasbaar in de bestaande winkel(concentratie)gebieden. Overige vormen van detailhandel zijn wel goed inpasbaar binnen de bestaande winkel(concentratie)gebieden en worden gezien de nagestreefde (regionale) retailstructuur niet toegestaan. Voor zover dergelijke winkels reeds bestaand legaal aanwezig zijn, wordt daarvoor voorzien in maatwerk.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Kerkrade 2010-2020

De gemeentelijke structuurvisie "Kerkrade 2010-2020" is op 30 maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en vervangt de integrale gebiedsvisies van 2001 tot 2004. Het betreft een gemeentelijk strategisch beleidsdocument, waarin op hoofdlijnen de afwegingen en keuzes voor de gehele gemeente voor 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.

Voor de thema's Landschap en Groen, Infra, Wonen, Werken, Voorzieningen en Toerisme en Recreatie zijn kaarten opgenomen waarin de gewenste ontwikkelingen zijn opgenomen. Ook is per thema beschreven "Wat we willen zijn" en "Wat we gaan doen". Dit vormt de strategie en geeft de gewenste aanpak per thema aan.

Bij de structuurvisie hoort een integrale totaalkaart – ontwikkeling dat als richtinggevend kader wordt gebruikt voor de transformatieopgave (onder andere onttrekking van circa 2.900 woningen aan de Kerkraadse woningvoorraad tot 2020) als gevolg van de maatschappelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Voor de Kerkraadse woongebieden is er bijvoorbeeld een onderscheid gemaakt tussen beheergebieden, verdunningsgebieden en ontwikkelingsgebieden (Kerkrade-West: Heilust/Spekholzerheide en Kerkrade-Oost: Bleijerheide/Voortstraat). Voor elk type gebied wordt

een andere strategie gevoerd. De komende jaren zal de gemeente met de belangrijkste partners in het gebied (onder andere woningcorporaties, bedrijfsleven, sportverenigingen, zorg-, welzijns- en onderwijsinstellingen) aan de slag gaan in deze ontwikkelingsgebieden waar grootschalige herstructurering zal plaatsvinden op grond van de Limburgse Wijkenaanpak. Deze aanpak zorgt er voor dat met name sociaal-economische aspecten een belangrijk onderdeel vormen van de veranderopgave. Kerkrade-West is hiervoor als pilot door de provincie en regio Parkstad Limburg aangemerkt.

Met betrekking tot het thema “Werken” is voor onderhavig bestemmingsplan met name het volgende beleidskader relevant:

Wat willen we zijn?

Een economisch gezonde stad met voldoende werkgelegenheid.

Wat gaan we doen?

- Afronden van de herstructurering van de bedrijventerreinen, waaronder de Rodaboulevard;
- versterken van centra op basis van nieuwe retailvisie;
- blijven stimuleren van ondernemerschap en de samenwerking met ondernemers;
- nog beter matchen van onderwijs en werk;
- benutten van de grensligging;
- versterken van het Euregionale karakter van het Werkplein Kerkrade;
- benutten van de ‘groeisectoren’ zorg en recreatie en toerisme.

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. De gemeentelijke structuurvisie en nieuwe stadsdeelvisies vormen het kader voor ruimtelijke plannen, initiatieven en uitvoeringsprogramma.

3.4.2 Stadsdeelvisie Kerkrade West

Voor het stadsdeel West is een gebiedsvisie opgesteld voor de periode tot 2020 (met een doorkijk tot 2030): "De re-creatie van Kerkrade-West, met minder meer creëren", december 2010. De stadsdeelvisie is op 23 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en vormt een nadere uitwerking van de gemeentelijke structuurvisie. De stadsdeelvisie is een integratiekader voor de fysieke, sociale en economische structuurversterking van Kerkrade-West en bevat een uitvoeringsprogramma om te komen tot een duurzame wijk. De visie is als pilot aangemerkt voor de Limburgse Wijkenaanpak waarbij het thema leefbaarheid centraal staat.

Onderhavig plangebied is een onderdeel van het stadsdeel Kerkrade West, maar de stadsdeelvisie spitst zich niet zozeer toe op dit bedrijven- en dienstenterrein. Er zijn in de stadsdeelvisie voor korte en/of middellange termijn geen afzonderlijke ruimtelijke ontwikkelingen en projecten voor dit gebied voorzien.

3.4.3 Structuurnotitie Beitel-Locht

Op 1 juli 2003 heeft het college van burgemeester en wethouders een beknopte planologische visie opgesteld voor onderhavig plangebied in de vorm van een structuurnotitie. De structuurnotitie is ingegeven door de in 2000 opgestelde Retailstructuurvisie Parkstad-Limburg (fase 1), waaruit blijkt dat onderhavige locatie potentie heeft gezien de goede bereikbaarheid, maar er een duidelijkere structuur moet worden neergezet. Verder is het opstellen van de structuurnotitie ingegeven door gemaakte afspraken tussen de gemeenten Heerlen en Kerkrade in het kader van de ontwikkeling van en betere afstemming van ontwikkelingen binnen de zogenoemde Westcorridor.

In de structuurnotitie zijn de volgende conclusies opgenomen c.q. de volgende uitgangspunten benoemd:

- verplaatsing van bestaande bouwmarkten naar omgeving Parkstad Limburg Stadion is wenselijk;
- invulling van het stadion met oorspronkelijk beoogde PDV-formules (bv. bouwmarkten) is vanwege bouwkundige belemmeringen (vrije hoogte) niet mogelijk, daarom deze functies in directe omgeving van het stadion faciliteren en de planologische ruimte voor PDV (max 7.000m²) binnen het stadion wegnemen;
- voor invulling van het stadion wordt ingezet op het thema "Sport & Leisure";
- invulling bedrijventerrein met lokale en regionale bedrijven met een hoogwaardige uitstraling op kavels van 2.000 tot 8.000 m²;
- verdere uitbouw van cluster gericht op doe-het-zelf;
- vestiging tuincentrum (verplaatser) binnen plangebied mogelijk;
- er is ruimte voor een grootschalige innovatieve supermarkt (ca 4.500 m²);
- meervoudig gebruik van parkeerruimte;
- maximaal 2 reclamezuilen binnen het plangebied;
- maximaal één brandstofverkooppunt in zuidelijk deel plangebied, mits het een verplaatser uit de directe woonomgeving betreft;

Hoewel de notitie zo'n 10 jaar oud is, zijn de conclusies en uitgangspunten nog altijd actueel en inmiddels ook verankerd in de regionale retailstructuurvisie. De verplaatsing van het tuincentrum heeft plaatsgevonden, net als de vestiging van een grootschalige supermarkt en de realisatie van een nieuwe verkooppunt voor motorbrandstoffen, waarbij sprake is van verplaatsing c.q. beëindiging van een bestaand verkooppunt aan de nabijgelegen Drievogelstraat. Deze functies zullen dan ook positief worden bestemd en het beleid zal worden vertaald in de regels van onderhavig plan, met dien verstande dat waar nodig nuancering plaatsvindt in verband met de nadien vastgestelde Retailstructuurvisie en gemeentelijke beleidsdocumenten. Zo zal niet (meer) worden ingezet op verdere uitbouw van het doe-het-zelfaanbod, gezien het bepaalde in de Retailstructuurvisie.

3.4.4 Beeldkwaliteitsplan De Locht

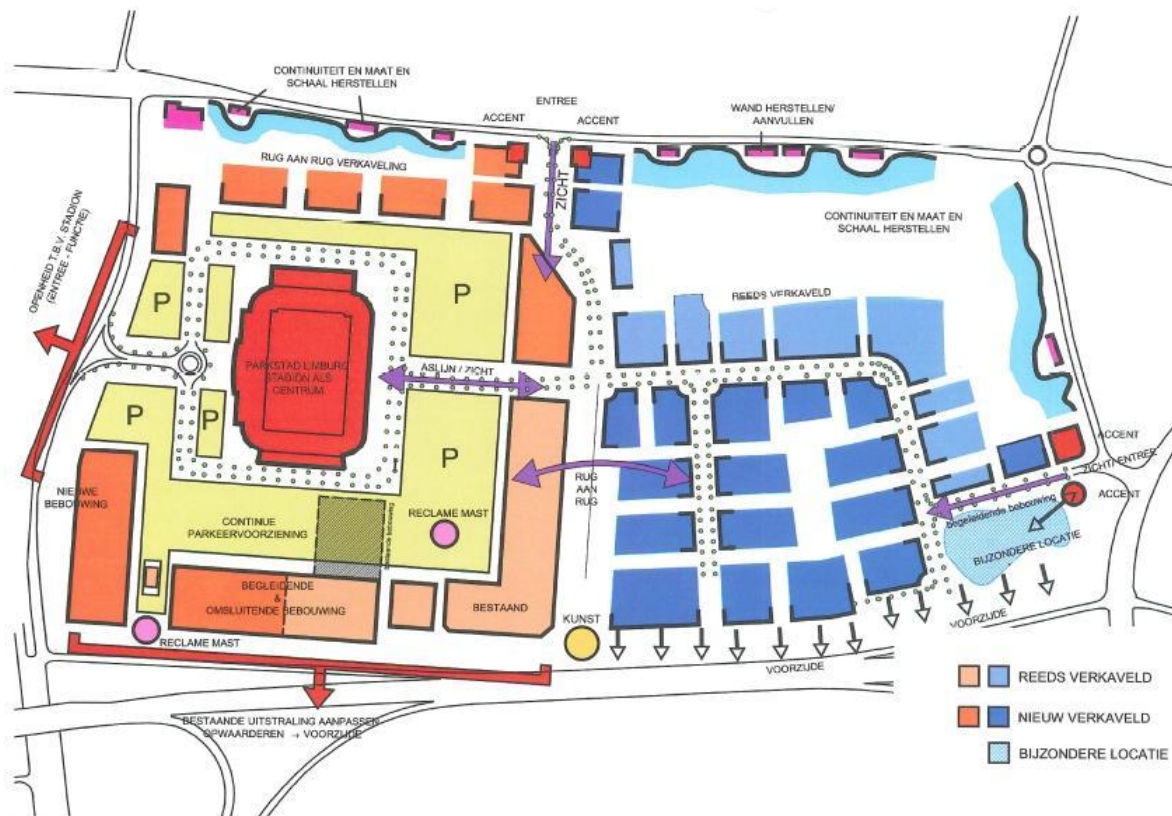
3.4.4.1 Streefbeeld

De gemeente Kerkrade heeft voor het gehele bedrijven- en dienstenterrein Locht een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld in september 2003. Het beeldkwaliteitsplan bevat een streefbeeld voor onderhavig plangebied in woord en beeld. Hieronder worden de belangrijkste aspecten uit het streefbeeld beschreven.

Streefbeeld:

Het streefbeeld uit het beeldkwaliteitsplan omvat het gehele bedrijven- en dienstenterrein als gelegen binnen onderhavig plangebied. Er wordt onderscheid gemaakt in drie deelgebieden, waarvan enkel de hierna onder 2 en 3 genoemde gebieden binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn gelegen:

1. de bebouwing met bijbehorende karakteristieken, gelegen aan de straten Locht en Beitel;
2. het Parkstad Limburg Stadion en omgeving;
3. Wiebachstraat en omgeving.



Figuur 6: Streefbeeld Beeldkwaliteitsplan Locht

De toekomstige beeldkwaliteit van de drie deelgebieden dient dusdanig te zijn, dat er uiteindelijk sprake is van een 'integrale benadering en kwaliteit' voor het gehele gebied. De bindende elementen tussen de drie deelgebieden betreffen het totale stedenbouwkundige plan, de verbindende wegenstructuren, de verbindende 'randen' van het gebied en de verkavelingen. Daarnaast vormen de inrichting van de openbare ruimte, de inrichting van de parkeervoorzieningen, de wijze van reclamevoering en de architectonische kwaliteit de bindende factoren binnen het plangebied.

3.4.4.2 Locht en Beitel

De karakteristiek van de oorspronkelijke, kleinschalige bebouwing van beide linten dient hersteld te worden. Dit betekent dat de karakteristiek van woonbebouwing aan de straat met daarachter (kleinschalige) bedrijfshuisvesting, dan wel stallingruimte, als uitgangspunt geldt. Er dient vermeden te worden dat er meer grote 'gaten' in de straatwanden ontstaan. Zo mogelijk dienen bestaande grote 'gaten' opgevuld te worden. Wanneer extra bebouwing in het gebied wordt toegevoegd dient deze bebouwing aan te sluiten op de bestaande karakteristiek en de maat en schaal van de aanwezige woonbebouwing.

3.4.4.3 Parkstad Limburg Stadion en omgeving

De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet, met het Parkstad Limburg Stadion als centraal gebouw, omgeven door bedrijfsgebouwen, dient gerespecteerd en waar nodig hersteld te worden. Het uitgangspunt hierbij is dat het stadion het middelpunt is binnen een 'ringstructuur', met daaromheen een aaneengesloten parkeervoorziening en omsluitende bebouwing.

Om de ring rond het stadion af te maken kan aan de Euregioweg extra bebouwing worden toegevoegd, waaraan inmiddels ook invulling is gegeven met de realisatie van de Leisuredome. De bebouwing gelegen aan de N281 dient zich aan twee zijden te presenteren: als zichtlocatie vanaf de N281 en als front vanaf het stadion. Er dient sprake te zijn van een alzijdige uitstraling.

De locatie bij de waterbuffer aan de Wiebachstraat is een belangrijke plek in het gebied. Het hier inmiddels gerealiseerde gebouw (voormalig tuincentrum) vormt de overgang tussen het gebied rondom het stadion en het in ontwikkeling zijnde gebied tussen de Wiebachstraat en de Keulseweg. Tevens is dit gebouw gelegen in de zichtlijn vanaf de entree van Locht naar het bedrijfsverzamelgebouw. Vanaf de zuidzijde kan dit gebouw de Wiebachstraat begeleiden in de overgang naar de ringweg rondom het Parkstad Limburg Stadion.

De parkeervoorziening tussen het stadion en de omliggende bedrijfsbebouwing dient vormgegeven te worden als een aaneengesloten parkeerveld, waarbij geen onderscheid gemaakt wordt tussen specifiek bedrijfsgebonden parkeren en openbaar parkeren. Wel is het mogelijk dat er bij bedrijven op eigen terrein wordt geparkeerd. De parkeerterreinen zijn gericht op dubbelgebruik.

3.4.4.4 Wiebachstraat en omgeving

In het beeldkwaliteitsplan voor de Locht zijn voor dit deelgebied middels tekeningen (plattegronden, verkavelingvoorstellen, profieldoorsneden en detailtekeningen) de uitgangspunten in hoofdlijnen vastgelegd. De toekomstige verkaveling van het deelgebied is verbeeld in een verkavelingsvoorstel.

Om de entree vanaf Beitel naar bedrijven- en dienstenterrein Locht te markeren, dient veel aandacht geschonken te worden aan het daar te vormen accent. De maat en schaal van de bebouwing op deze locatie dient enerzijds in te spelen op de karakteristieke bebouwing aan Beitel en anderzijds de entree naar het bedrijven- en dienstenterrein Locht te markeren.

De bebouwing in dit deelgebied dient de Wiebachstraat te begeleiden. Voor de interne ontsluiting van het gebied is een extra weg gerealiseerd. Voor alle wegen in dit deelgebied geldt dat de bedrijfsbebouwing zich er naar toe moet presenteren. Voorkomen moet worden dat er 'gaten' in de bebouwing gaan ontstaan. De bebouwing dient een aaneengesloten wand te vormen met gesloten hoeken.

De gebouwen in dit deelgebied presenteren zich niet alleen naar de wegen op het bedrijventerrein, maar zullen zich ook moeten oriënteren op de N281. Hier is namelijk sprake van een belangrijke zichtlocatie. De gebouwen zijn goed zichtbaar vanaf deze hoger gelegen belangrijke stadsautoweg en dienen dan ook een representatieve uitstraling te hebben.

3.4.4.5 Verkeer

Voor het totale gebied geldt dat de bestaande wegenstructuur gehandhaafd blijft. Deze structuur wordt versterkt en 'driedimensionaal' gemaakt, door de straten te begeleiden met bomen. Hierdoor krijgt het plangebied een sterke groenstructuur. Langs de ontsluitingsroutes kan tussen de bomen geparkeerd worden. Aan de hoofdontsluitingsweg betreft dit 'langsparkeren'. In de zijstraten betreft het 'haaks parkeren'. De verkeersdruk is op dit moment al vrij hoog. Bij realisering van nieuwe verkeersaantrekkende functies in het gebied verdient de ontsluiting extra aandacht.

3.4.4.6 Overige aspecten

Meervoudig ruimtegebruik

Gelet op de voor het plangebied toegedachte functies is het streven gericht op optimaal c.q. meervoudig ruimtegebruik. Een goed voorbeeld daarvan zijn de waterbuffers aan de Euregioweg en Wiebachstraat. Bij het (voormalige) tuincentrum vindt het parkeren op eigen terrein plaats. Ook het al eerder genoemde dubbel ruimtegebruik met betrekking tot parkeren is een voorbeeld van meervoudig ruimtegebruik.

Reclame

In het gehele plangebied is het van belang dat reclame wordt geïntegreerd in de architectuur. In het beeldkwaliteitplan voor de Locht worden een aantal regels gegeven waaraan reclame-uitingen dienen te voldoen. Reclamemasten zijn op twee locaties aanwezig, uitbreiding van het aantal reclamemasten is niet gewenst.

Erfafscheidingen en verlichting

De erfafscheidingen van de bedrijven aan de straatzijde dienen achter de voorgevelrooilijn geplaatst te worden. Zo wordt voorkomen dat de erfafscheidingen het beeld van de 'bebouwingswand' verstoren. Gestreefd wordt verder naar een afstemming van de erfafscheidingen. Ook de voorzieningen voor verlichting in het plangebied dienen op elkaar afgestemd te worden.

3.4.5 Horeca

Onder horeca wordt in zijn algemeenheid verstaan: een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies, maaltijden en spijsen of van dranken, alsmede het exploiteren van zaalaccommodaties. In diverse, vigerende bestemmingsplannen wordt onderscheid gemaakt tussen winkelgebonden en niet-winkelgebonden horeca, daarmee tot uitdrukking brengend, dat bij winkelgebonden horeca de openingstijden gebonden zijn aan de openingstijden van de (omliggende) winkels. Hierbij kan worden gedacht aan lunchrooms. Een café is daarentegen een voorbeeld van niet-winkelgebonden horeca. Voornoemd onderscheid binnen horeca is met name binnen het centrumgebied van Kerkrade ingevoerd. Met dit onderscheid werd destijds gepoogd de complementaire functies van Markt (primair horeca) en kernwinkelgebied (primair detailhandel) mede tot uitdrukking te brengen.

Gelet op de ervaringen en wensen vanuit de praktijk werkt voornoemd onderscheid evenwel niet steeds bevredigend. In dit licht bezien wordt er voor gekozen in nieuw op te stellen bestemmingsplannen een andere ruimtelijk-planologische onderverdeling voor horeca te hanteren, gebaseerd op de (verschillen in) de ruimtelijke uitstraling. Aan de hand van deze indeling wordt bepaald of een bepaalde vorm van horeca binnen een bepaalde bestemming wordt toegestaan. Bij de gemaakte onderverdeling heeft overigens de door het bedrijfsschap Horeca & Catering gehanteerde indeling als leidraad gediend:

horeca van categorie 1: horecabedrijven gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken, zoals cafetaria, tearoom, snackbar, koffie-corner, croissanterie, ijssalon, lunchroom, broodjeszaak en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;

horeca van categorie 2: horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet- alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;

horeca van categorie 3: horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, pub, taverne, feestzaalaccommodaties, met uitzondering van discotheken/bar-dancings en nachtclubs;

horeca van categorie 4: horecabedrijven die als hoofddoel hebben het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie met name gedurende de late avond en de nachtelijke uren, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken/bar-dancings, nachtclubs;

horeca van categorie 5: horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions;

horeca van categorie 6: horecabedrijven als omschreven onder 'horeca 3', evenwel uitsluitend voor zover deze horecabedrijven in directe relatie staan, c.q. ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de ter plaatse geldende hoofdbestemming, zoals een kantine bij een sporthal (maatschappelijk).

Binnen het plangebied zijn diverse vormen van horeca aanwezig, zoals een discotheek, een ijssalon en een friture in het Parkstad Limburgstadion, een restaurant in het Leisuredome en een fastfoodrestaurant nabij het Leisuredome. Al deze vormen van horeca worden in onderhavig bestemmingsplan positief bestemd.

3.4.6 Verkeer

Als vigerend lokaal beleid geldt het Gemeentelijk VerkeersveiligheidsPlan Kerkrade (GVP1997). Het vigerende VerkeersveiligheidsPlan richt zich op de volgende onderdelen van het programma duurzaam veilig:

- het organiseren van de aanpak van verkeersveiligheid;
- het aanpassen van het wegennet (conform wegcategorisering);
- het inpassen van verkeersveiligheid in het mobiliteitsbeleid;
- het inpassen van verkeersveiligheid in de ruimtelijke ordening;
- het intensiveren van gedragsbeïnvloeding.

Daarnaast is het regionaal beleid aangaande verkeersveiligheid opgesteld in het Regionaal Verkeer en Vervoersplan (RVVP; geactualiseerd 2011). Daarmee is ondermeer een actieplan opgesteld met een jaarlijks programma verkeerseducatie. Hierbij wordt samengewerkt met het Regionaal Overleg Verkeersveiligheid Limburg (ROVL), politie en scholen.

Tot slot is de Visie Parkeerbeleid en maatregelenpakket (2008) van belang. Hierin is het beleid verwoord ten aanzien van het aspect parkeren. De gemeente Kerkrade houdt zelf regie over zowel het parkeren op straat als in parkeergarages, waarbij het aanbod wordt afgestemd op de vraag. Daarbij hanteert de gemeente zowel gebiedsgerichte als functiegerichte normen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de parkeerbehoefte op eigen terrein te worden opgevangen. Daarbij sluit de gemeente aan bij de normen van het CROW.

Onderhavig bestemmingsplan is overwegend beheersmatig van aard. Op de percelen aan de Wiebachstraat en van het voormalig tuincentrum wordt op eigen terrein geparkeerd. Rond het stadion is een zeer groot aantal parkeerplaatsen aanwezig die intensief worden gebruikt (dubbelgebruik),

vanwege de verschillende openingstijden van de aldaar gevestigde functies. In de praktijk bestaan er ten aanzien van parkeren geen knelpunten. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvan het opvangen van de parkeerbehoefte nog moet worden onderbouwd.

Binnen het plangebied zijn alle wegen en verkeerskundige voorzieningen voorzien van een passende bestemming.

Hoofdstuk 4 Planopzet

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe - binnen de kaders van de in hoofdstuk 3 beschreven beleidsdocumenten - het planologisch kader voor het plangebied tot stand is gekomen.

Vooraf moet daarover nog worden opgemerkt dat onderhavig bestemmingsplan een overwegend beheersmatig karakter heeft. Het stadion is gerealiseerd en de omliggende bouwmogelijkheden zijn grotendeels ingevuld. Het zuidelijk deel - omgeving Wiebachstraat - is nog volop in ontwikkeling en hier zijn nog de nodige kavels beschikbaar. De bestemming in het geldende bestemmingsplan is echter ook nu al gericht op een industrieterrein c.q. bedrijventerrein. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een actueel en modern juridisch-planologisch kader met flexibele gebruiksmogelijkheden, met inachtnaam van het geldende beleid en waarbij naar de huidige inzichten ongewenste ontwikkelingen die de deels sterk verouderde geldende bestemmingsplannen nog mogelijk maken, worden uitgesloten.

4.2 Toedeling bestemmingen

4.2.1 Algemeen

Het bedrijven- en dienstenterrein Rodaboulevard heeft een sterk multifunctioneel karakter. Het plangebied biedt ruimte voor een grote verscheidenheid aan functies, welke wel een eigen, duidelijk herkenbare plek binnen het gebied hebben. Het zuidelijk deel van het terrein (Wiebachstraat) kent het profiel van een 'traditioneel' bedrijventerrein met vestigingsmogelijkheden voor (industriële) bedrijven. Het noordelijke deel van het plangebied (Parkstad Limburg Stadion en omgeving) betreft het 'moderne' dienstenterrein waarbinnen diverse hoofdzakelijk grootschalige functies op het gebied van leisure en detailhandel hun plek hebben c.q. kunnen krijgen.

Ten aanzien van de binnen het plangebied gevestigde en gewenste detailhandel is sprake van branchering c.q. thematisering, waarbij - conform de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 - wordt ingezet op de branches 'Sport en Leisure'. De branche 'Doe-het-zelf en tuin' is goed vertegenwoordigd en zal positief worden bestemd. Daarbij wordt de bestaande situatie als uitgangspunt genomen en wordt geen verdere uitbreiding van de bruto vloeroppervlakte toegestaan, conform voornoemde Retailstructuurvisie. Wel wordt door flexibele regels verplaatsing binnen het plangebied mogelijk gemaakt.

Recente ontwikkelingen

Verder zijn binnen het plangebied via vrijstellingen, ontheffingen en projectbesluiten diverse nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die ten tijde van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan zijn gerealiseerd dan wel in aanbouw zijn.

Datum	Adres	Omschrijving
3 februari 2003	Wiebachstraat 77A-77E	Vrijstelling art. 19 WRO (oud) voor bedrijfsverzamelgebouw / vestiging Praxis/Gamma/Kwantum
21 september 2004	Wiebachstraat 77A-77E	Vrijstelling art. 19 WRO (oud) voor wijziging bedrijfsgebouw / samenvoeging Praxis/Gamma tot bouwmarkt van 6.500 m ²
9 september 2003	Wiebachstraat 75	Vrijstelling art. 19 WRO (oud) voor bedrijfshal met kantoorruimte (Decathlon)
3 juni 2004 / 23 juli 2004	Wiebachstraat 50	Vrijstelling art. 19 WRO (oud) voor tuincentrum
7 april 2006	Roda JC Ring 2	Leisuredome
26 juni 2008	Wiebachstraat 45	Bedrijfsverzamelgebouw
20 oktober 2009	Roda JC Ring	Albert Heijn XL
16 december 2009	Wiebachstraat 70	Binnenplanse vrijstelling voor kantoor en opslagplaats
4 oktober 2010	Roda JC Ring 49	Ontheffing vestiging Toychamp
24 februari 2012	Wiebachstraat	Omgevingsvergunning (uitgebreid) voor tankstation en carwash

Al deze vergunningen en besluiten zijn - al dan niet na beroep - onherroepelijk geworden. De uitvoerbaarheid van deze ontwikkelingen staat dan ook niet meer ter discussie. Onderbouwing daarvan heeft reeds ten tijde van het verlenen van de vergunning c.q. vrijstelling plaatsgevonden. Eventuele gewijzigde beleidsmatige inzichten doen daarom niets af aan het onherroepelijk karakter van de genomen besluiten. Deze ontwikkelingen worden derhalve opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

De twee deelgebieden als benoemd in hoofdstuk 2 van deze toelichting op basis van het beeldkwaliteitsplan, zijn in het bestemmingsplan vanuit stedenbouwkundige en planologische motieven duidelijk onderscheiden door de toekenning van verschillende bestemmingen:

Bedrijventerrein : Wiebachstraat en omgeving;
 Gemengd : Bedrijfsverzamelgebouwen rond het stadion (Decathlon, praxis, tuincentrum, Hornbach, etc);

Voor het Parkstad Limburg Stadion is gekozen voor een toegesneden bestemming in de vorm van de bestemming 'Gemengd - Stadion', vanwege de bijzondere ruimtelijke uitstraling van het voetbalstadion dat hierin is geïntegreerd. Ook voor het Leisuredome is gekozen voor de toegesneden bestemming 'Cultuur en ontspanning', vanwege de combinatie van de hierin gevestigde functies en het feit dat deze ontwikkeling is gerealiseerd door middel van een vrijstellingsbesluit (maatwerk). Toekenning van een ruimere bestemming zoals de bestemming Gemengd zou tot een verruiming van de gebruiksmogelijkheden leiden die niet is onderbouwd bij het verlenen van de vrijstelling.

Het openbaar gebied binnen het plangebied is op basis van het bestaand gebruik bestemd tot 'Verkeer' of 'Groen'. Het parkeerterrein rond het stadion is voorzien van de toegesneden bestemming 'Verkeer - Parkeren'.

Aan de hand van deze bestemmingen zal in onderstaande paragrafen een beschrijving en onderbouwing worden gegeven.

4.2.2 Bedrijventerrein

De kavels rond de Wiebachstraat zijn voorzien van de bestemming bedrijventerrein, welke bestemming bedrijven toestaat van maximaal milieucategorie 3.2. Dit komt overeen met de bestaande situatie. Bedrijven van een hogere milieucategorie komen binnen het plangebied niet voor. Hoewel het geldende bestemmingsplan "Beitel-Locht" geen milieucategorieën hanteert, maar sec 'industrie' toestaat, is het toepassen van milieuzonering vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, waaronder het garanderen van een goed woon- en leefklimaat, gewenst. Gezien de ingevolge de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" te hanteren richtafstanden tussen bedrijven van milieucategorie 3.2 enerzijds en woningen anderzijds, (i.c. 50 meter; gemengd gebied) en de betreffende afstanden worden gehaald, is vestiging van bedrijven van voornoemde categorieën vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening mogelijk.

Detailhandel is - net als in het geldende bestemmingsplan - niet toegestaan, behoudens productiegebonden detailhandel als ondergeschikte functie tot maximaal 10% van het brutovloeroppervlak van het betreffende bedrijf. Een uitzondering daarop betreft een aantal percelen Tussen Wiebachstraat, Hamstraat en de N281. Hier is sprake van een clustering van bedrijven en activiteiten gericht op mobiliteit, zoals een tankstation, carwash en een bandencentrum. Om dit cluster verder te versterken wordt aanleiding gezien hier detailhandel in autogerelateerde artikelen toe te staan. Een dergelijke detailhandelsvestiging zal wel moeten voldoen aan de minimale brutovloeroppervlakte per vestiging van 1000 m² zoals die ook binnen de overige bestemmingen geldt.

Voor wat betreft verkaveling en de gewenste inrichting van de kavels, het bebouwingspercentage en de toegestane bouwhoogte is het beeldkwaliteitsplan als uitgangspunt genomen. Zie voor een beschrijving daarvan paragraaf 3.4.4. Dit houdt onder meer in:

- verkaveling en bouwhoogtes conform verkavelingsvoorstel beeldkwaliteitsplan;
- bebouwingspercentage en situering bebouwing binnen de kavel conform uitgangspunten beeldkwaliteitsplan: afstanden tot perceelsgrens, parkeren op eigen terrein, situering erafscheidingen.

Het voorgaande is vertaald naar de verbeelding door toekenning van ruime bouwvlakken, met duidelijke regels ten aanzien van de situering en maatvoering van bebouwing. Bedrijfswoningen zijn niet aanwezig en zijn op basis van het geldende bestemmingsplan ook niet toegestaan. Beleidsmatig zijn deze woningen ook niet gewenst, aangezien deze woningen van de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven beperken. Bovendien zijn bedrijfswoningen voor de bedrijfsvoering anno 2013 ook niet meer noodzakelijk.

4.2.3 Cultuur en ontspanning

Deze bestemming is toegekend aan het Leisuredome, waarvan de eerste fase op basis van een vrijstellingsbesluit inmiddels is gerealiseerd. De bestemming vormt een vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het verleende vrijstellingsbesluit voor deze voorziening biedt.

4.2.4 Gemengd

Deze bestemming is toegekend aan de bebouwing rond het Parkstad Limburg Stadion, bestaande uit hoofdzakelijk bouwmarkten en sportzaken.

De bebouwing ten westen van het stadion (Hornbach) heeft in het geldende bestemmingsplan "Licht I" de bestemming 'Perifere detailhandel', hetgeen ook aansluit bij de bestaande situatie en het beleidskader als geschetst in hoofdstuk 3. De bebouwing ten zuiden van het stadion is gerealiseerd op basis van diverse vrijstellingsbesluiten. Gezien het vergund gebruik, het huidige gebruik en het in hoofdstuk 3 geschetste beleidskader is ook aan deze bebouwing de bestemming 'Gemengd' toegekend.

Perifere grootschalige detailhandel: doe-het-zelf en tuin

Kerkrade kent een duidelijke retailstructuur, uitgaande van een sterke concentratie in het centrum en daarnaast lokaal verzorgende concentraties op buurt- en wijkniveau. De Rodaboulevard is vanwege zijn ligging opgenomen als perifere locatie (PDV), waarbij wordt ingezet op grootschalige aanbieders (GDV). In het geldende bestemmingsplan "Licht I" wordt onder het begrip 'perifere detailhandel' verstaan: detailhandel volgens een formule die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, evenwel uitsluitend detailhandel voor zover het betreft de branches bouwmarkt, keukens, sanitair en tuincentra. Deze vormen van detailhandel zijn op basis van het geldende bestemmingsplan "Licht I" eveneens toegestaan binnen het Parkstad Limburg Stadion. Aangezien vanwege bouwtechnische belemmeringen (onvoldoende hoogte bouwlaag) vestiging van bouwmarkten in het stadion niet mogelijk is gebleken, is vrijstelling verleend voor het bedrijfsverzamelgebouw waarin momenteel onder meer Praxis, Sportboulevard en Kwantum zijn gevestigd. Destijds is privaatrechtelijk overeengekomen dat geen bouwmarkten meer zouden worden gevestigd in het stadion. Gezien het bepaalde in de regionale Retailstructuurvisie is een verdere uitbreiding van het aanbod in de branche 'Doe-het-zelf en tuin' binnen onderhavig plangebied ook niet gewenst.

Gezien het voorgaande wordt in onderhavig bestemmingsplan de vergunde bestaande oppervlakte aan 'doe-het-zelf en tuin' vastgelegd, waarbij op basis van de stukken ten behoeve van de verleende vrijstellingsbesluiten, de uitspraken van de rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ten aanzien van de vrijstellingsbesluiten en de Structuurnotitie Beitel-Licht, wordt uitgegaan van het volgende:

- definitie perifere detailhandel: *"detailhandel op terreinen of locaties binnen de bebouwde kom, die vanwege de aard van het gevoerde assortiment, de benodigde oppervlakte voor uitstalling van het assortiment en/of de verkeersaantrekkende werking (waaronder begrepen intensieve dagelijkse bevoorrading), niet inpasbaar zijn in bestaande winkel(concentratie)gebieden of de onmiddellijk daaraan grenzende gebieden, waaronder in dit plan limitatief begrepen: detailhandel in keukens en sanitair, bouwmarkten, boten, campers, caravans en kampeer- en outdoorartikelen, tuin- en dierbenodigdheden"*;
- een minimale brutovloeroppervlakte van 1.000 m² per detailhandelsvestiging (grootschalige detailhandel);
- binnen het 'bedrijfsverzamelgebouw' waarin thans de Praxis is gevestigd, is op basis van verleende vrijstellingen in totaal maximaal 6.500 m² aan perifere detailhandel toegestaan;
- conform het vigerende bestemmingsplan en nadien verleende vrijstellingen mag de brutovloeroppervlakte van Hornbach maximaal 15.000 m² bedragen;
- volgens het vrijstellingsbesluit voor het tuincentrum aan de Wiebachstraat 50 bedraagt de brutovloeroppervlakte hiervan maximaal 9.400 m²;

- de maximaal 7.000 m² aan perifere detailhandel die op basis van het geldende bestemmingsplan "Licht I" is toegestaan in het stadion wordt op basis van voornoemde documenten niet meer overgenomen in onderhavig bestemmingsplan, aangezien deze oppervlakte is ingevuld binnen de bebouwing die in onderhavig bestemmingsplan is voorzien van de bestemming 'Gemengd';
- Het voorgaande leidt tot een totale maximale brutovloeroppervlakte van 36.400 m² die wordt vastgelegd in de regels voor de bestemming 'Gemengd', waarvan 30.900 m² aan bouwmarkten en detailhandel in dier- en tuinbenodigdheden.
- Nieuwe winkels gericht op woninginrichting zijn niet gewenst gezien het nagestreefde thema en de plek van de Rodaboulevard in de regionale retailstructuur, met name ten opzichte van Woonboulevard In de Cramer (zie paragraaf 3.3.2).

Thema Sport & Leisure

Conform de regionale Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 wordt in onderhavig bestemmingsplan uitgegaan van het thema 'Sport & Leisure'. Ook voor deze thematische retail geldt een minimale brutovloeroppervlakte van 1.000 m² per vestiging. Behalve in het Parkstad Limburg Stadion, wordt aan Sport & Leisure gerelateerde retail tevens toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'. Activiteiten in de vorm van sport-, spel en recreatievoorzieningen (sport & leisure) dienen (net als in het geldende bestemmingsplan) te worden geconcentreerd in het Parkstad Limburg Stadion. Indien er een concreet initiatief ligt om een sport & leisure-activiteit te ontplooiën op gronden met de bestemming 'Gemengd', kan altijd op basis van een verzoek worden beoordeeld of de betreffende activiteit ter plaatse planologisch inpasbaar is.

Overige functies

Een zekere uitwisselbaarheid met andere functies dan detailhandel is gewenst, om een flexibele invulling mogelijk te kunnen maken. Daarbij wordt uitdrukkelijk niet gedacht aan zelfstandige kantoren. Wel worden mogelijkheden gezien voor invulling met relatief lichte bedrijvigheid op basis van een toegesneden lijst van bedrijfsactiviteiten.

4.2.5 Gemengd - Stadion

Deze bestemming is toegekend aan het Parkstad Limburg Stadion, dat primair de functie heeft van voetbalstadion. In het casco er omheen wordt echter ruimte geboden voor andere functies die daarmee een relatie hebben (Sport & Leisure).

Detailhandel

Net als in het geldende bestemmingsplan wordt daarbij gedacht aan detailhandel, mits passend binnen de functie en plaats van de Rodaboulevard in de regionale en lokale retailstructuur (PDV) en mits het grootschalige detailhandel betreft (GDV), een en ander als aangegeven in paragraaf [4.2.4](#). Zoals in voornoemde paragraaf reeds aangegeven gaat het geldende bestemmingsplan voor het stadion nog uit van onder meer bouwmarkten, waarvan is gebleken dat ze om bouwtechnische redenen niet inpasbaar zijn in het casco van het stadion. De betreffende brutovloeroppervlakte aan detailhandel is vervolgens buiten het stadion ingezet ten behoeve van de huidige Praxis en Karwei.

Voorts zullen de onherroepelijke vrijstellingsbesluiten ten behoeve van de in het stadion gevestigde speelgoedwinkel en megasupermarkt in het plan worden verwerkt en wordt - net als in het geldende bestemmingsplan - ruimte geboden voor een fanshop.

Dienstverlening

Behalve aan Sport & Leisure gerelateerde detailhandel wordt ruimte geboden voor aan Sport & Leisure gerelateerde dienstverlening. Onder retail wordt namelijk niet slechts levering van goederen c.q. producten verstaan (kortgezegd: detailhandel), maar ook levering van diensten. Conform het geldende bestemmingsplan wordt daarbij gedacht aan functies die direct gerelateerd zijn aan het gebruik als voetbalstadion zoals kantoorruimten van de club, medische behandelruimtes voor spelers, etc. Daarnaast is het ook mogelijk zelfstandige dienstverlenende functies te vestigen in het casco van het stadion, mits ze gerelateerd zijn aan en ondersteunend zijn aan het thema Sport & Leisure. Daarbij wordt opgemerkt dat in de huidige situatie al diverse dienstverleners in het stadion zijn gevestigd die niet direct te vatten zijn onder de noemer Sport & Leisure, maar daar wel een relatie mee hebben, aangezien ze zich richten op gezondheid c.q. health. Er zijn geen bezwaren om dergelijke op gezondheid gerichte dienstverleners uit te sluiten gezien de relatie met de aanwezige overige (top)sportfuncties. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan bedrijven gericht op mentale en fysieke zorgverlening en ontwikkeling (o.a. revalidatiebegeleiding, diagnostische centra, medisch onderzoek, etc.), fitnesscentra, fysiotherapeuten en andere (para)medische dienstverleners.

Horeca

Net als in het geldende bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor horeca. Zowel direct gerelateerd aan het gebruik als voetbalstadion (verzorging bezoekers wedstrijden, etc) als zelfstandige horecafuncties in het casco van het stadion. Het geldende bestemmingsplan biedt al ruimte voor hotels, restaurants, cafetaria's, etc. Er zijn ten tijde van de inventarisatie ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan ook diverse horecavestigingen in het casco aanwezig, zoals een hotel, ijssalon, broodjeszaken en een discotheek. Deze mogelijkheden blijven in onderhavig bestemmingsplan behouden.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 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. Bij het opnemen van wijzigingsbevoegdheden kan die onderzoeksverplichting vooruit worden geschoven tot het moment van toepassing daarvan. Ook aan een afwijkingsbevoegdheid kan de voorwaarde worden verbonden dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Bij overige ruimtelijke besluiten is ook een inzicht in de bodemkwaliteit nodig op basis van artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht. Het aspect bodem wordt in voorkomend geval steeds getoetst aan het vigerend gemeentelijk bodembeleid.

Binnen het plangebied zijn voor zover bekend geen stortplaatsen, grootschalige bodemsaneringslocaties of mijnsteengebieden aanwezig.

Voor hergebruik van grond is generiek beleid volgens het Besluit bodemkwaliteit op basis van een bodemfunctieklassenkaart van kracht. De bodemfunctieklassenkaart bestaat uit een tabel die de bestemming van een perceel koppelt aan een bodemfunctieklasse. Bij de vaststelling van de nieuwe Bodemkwaliteitskaart en Nota Bodembeheer zal dit overgangsbeleid vervallen. Resultaten van bodemonderzoeken worden aan Achtergrondwaarden en Interventiewaarden volgens de Wet bodembescherming getoetst.

Momenteel werkt de gemeente Kerkrade aan een bodemkwaliteitskaart die onderdeel is van een regionale bodemkwaliteitskaart. Doel van een bodemkwaliteitskaart is het in kaart brengen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Hiertoe is de gemeente opgedeeld in een aantal deelgebieden met een milieuhygiënisch vergelijkbare bodemkwaliteit. De deelgebieden zijn opgesteld door te kijken naar de ontwikkeling van wijken, het ontstaan van gebieden, het voormalig en huidig gebruik van het gebied en de resultaten van de bodemonderzoeken. Uit de kaart blijkt dat algemeen in de Kerkraadse bodem, ten opzichte van een natuurlijke door de mens onbelaste bodem, verhoogde achtergrondgehalten aan PAK (Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen) en verschillende zware metalen voorkomen.

Het plangebied valt geheel binnen "Zone 2". De bovengrond van deze "Zone 2" is gemiddeld niet verontreinigd en heeft de kwaliteit "AW2000". De ondergrond valt binnen "Zone 3", is gemiddeld niet verontreinigd en heeft de kwaliteit "AW2000".

Welke gevolgen bovenstaande bodemkwaliteit voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied heeft, volgt uit het gemeentelijke Nota Bodembeheer. In deze nota worden de visie en doelstellingen van de gemeente Kerkrade verwoord om te komen tot een optimaal gebruik van de bodem. Het gemeentelijk bodembeheer is gericht op het behouden of realiseren van een veilige (geen risico's) en geschikte (duurzame) bodemkwaliteit.

De aangetroffen bodemkwaliteit zorgt niet voor risico's voor de mens en levert geen beperkingen op ten aanzien van de ruimtelijke gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied.

5.2 Geluid

5.2.1 Wegverkeerslawaaï

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 verkeerslawaaï 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. Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige bebouwing binnen de wettelijke geluidzones dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt.

Onderhavig bestemmingsplan is overwegend beheersmatig van aard. Hoewel het plangebied is gelegen binnen de zone van diverse wegen, worden binnen die zones geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt.

5.2.2 Industrielawaai

Een groot deel van het plangebied is aan te merken als een (gezoneerd) industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. De begrenzing van het gezoneerde industrieterrein en de vastgestelde geluidzone (50 dB(A)) zijn vastgelegd door middel van een Koninklijk Besluit d.d. 28 oktober 1990. De 50 dB(A)-zone als vastgelegd in het KB valt grotendeel buiten de begrenzing van onderhavig plangebied. Deze zone is vastgelegd in de bestemmingsplannen voor omliggende gronden dan wel wordt vastgelegd in de voor de betreffende gronden in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen.

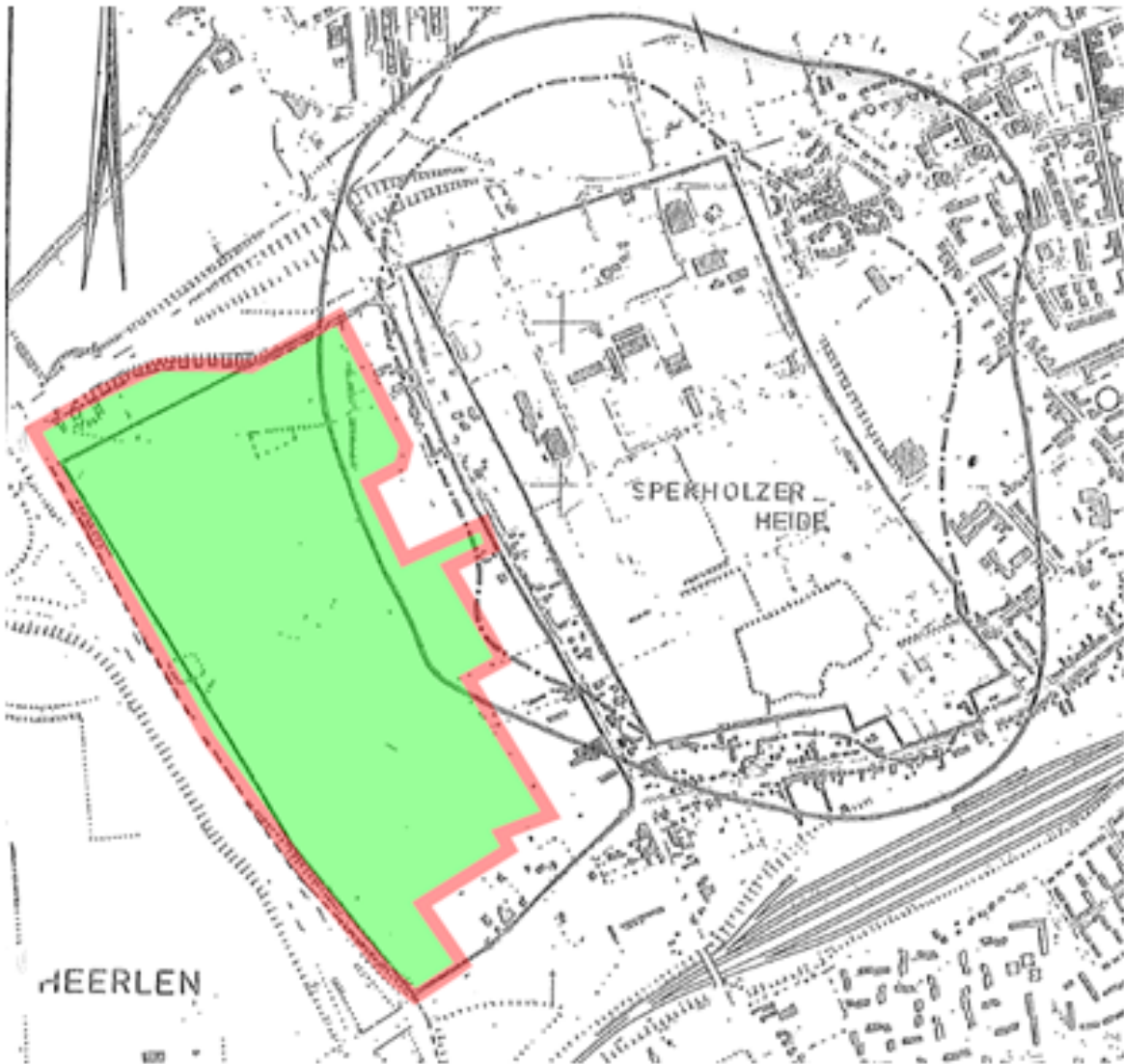


Geluidzones van onderhavig plangebied en Beitel (Heerlen)

Over het plangebied liggen ook een aantal zones van omliggende gezoneerde industrieterreinen, te weten de zone van Spekholzerheide en De Beitel (Heerlen). Deze zones worden overgenomen in onderhavig bestemmingsplan door het opnemen van een gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie', waarbij het navolgende onderscheid is gehanteerd:

- zone Beitel-Locht Kerkrade : geluidzone - industrie 1;
- zone Beitel Heerlen: geluidzone - industrie 2;
- zone Spekholzerheide: geluidzone - industrie 3.

In de daaraan gekoppelde regels wordt opgenomen dat ter plaatse van de betreffende aanduiding geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd.



Geluidzone Spekholzerheide

5.2.3 Spoorweglawaai

Net als wegverkeerslawaai en geluid vanwege (gezoneerde) industrieterreinen wordt spoorweglawaai gereguleerd door de Wet geluidhinder. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. spoorwegen waarop de zogenoemde plafondsysteem van toepassing is;
2. spoorwegen die zijn opgenomen op de zonekaart als bedoeld in artikel 106 van de Wgh;
3. overige spoorwegen.

Spoorwegen als bedoeld onder 3 vallen volgens de Wgh onder het begrip 'weg' en daarop is daarom hoofdstuk VI van de Wgh van toepassing.

Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn van de Stichting Zuid Limburgse Stoomtrein Maatschappij (ZLSM), de zogenoemde Miljoenenlijn, welke is aan te merken als een spoorlijn als hiervoor bedoeld onder 3. Gezien de afstand tussen het plangebied en deze spoorlijn, het feit dat onderhavig bestemmingsplan een overwegend beheersmatig karakter heeft, waarin geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden voorzien binnen de zone van deze spoorlijn en gezien de verdiepte ligging van de spoorlijn ter hoogte van onderhavig bestemmingsplan, kan redelijkerwijs worden gesteld dat het aspect spoorweglawaai geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Nederland kan vooralsnog niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die „niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan indien de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een onderzoek luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Ook voorziet het bestemmingsplan niet in mogelijkheden voor nieuwe gevoelige bestemmingen binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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. De aandacht gaat hierbij uit naar het plaatsgebonden risico waarvoor een harde norm geldt, als ook naar het groepsrisico waarvoor een zogenaamde oriëntatiewaarde geldt. Indien binnen of in de nabijheid van een plangebied risicodragende activiteiten plaatsvinden is een nader onderzoek noodzakelijk.

Een nader onderzoek heeft betrekking op zowel stationaire objecten (bedrijven en buisleidingen) 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.

5.4.2 Stationaire objecten

Bij stationaire objecten richt zich het onderzoek op:

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

5.4.2.1 Risicovolle bedrijven en activiteiten

Bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit dient het bevoegd gezag op grond van artikel 5 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een toetsing uit te voeren aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en eventuele geldende vaste risico-afstanden op grond van artikel 8.40 van de wet Milieubeheer. Voorts is in artikel 2 van het Bevi het toepassingsgebied bepaald voor inrichtingen welke onder de werkingssfeer van het besluit vallen.

Voor de inventarisatie van risicorelevante bedrijven en activiteiten welke binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen, is gebruik gemaakt van een tweetal bronnen:

- Risico Register Gevaarlijke Stoffen (RGGS) voor de gemeente Kerkrade;
- Risicokaart gemeente Kerkrade Invloedsgebieden van april 2013 (versie 4);
- Risicokaart Nederland (internet).

Voorts is nadere informatie ingewonnen bij de gemeente Heerlen inzake activiteiten op het nabij gelegen bedrijventerrein De Beitel te Heerlen.

Uit de inventarisatie en navraag bij gemeente Heerlen blijkt dat binnen of in de nabijheid van het plangebied de navolgende activiteiten in aanmerking komen voor een toetsing, te weten:

Woning, Locht 37	Opslag propaan
Bedrijfsgebouw, Locht 42b3	Opslag / verkoop consumentenvuurwerk
Bedrijfsgebouw, Locht 65 –67	Opslag gasflessen
Bouwmarkt Hornbach, Roda JC-ring	Opslag / Verkoop consumentenvuurwerk
Tankstation Lukoil, Wiebachstraat Kerkrade:	Tankstation met LPG-installatie
Tankstation BP, Euregioweg 1, Heerlen	Tankstation met LPG-installatie
Everris, Nijverheidsweg 1-5, Heerlen	Opslag gevaarlijke stoffen (kunstmest)

Opslag propaan, Locht 37

Op het adres Locht 37 is een bovengrondse opslagtank voor propaan aanwezig met een inhoud van 1.000 liter. De opslag van propaan valt onder de werkingssfeer van het Bevi bij een opslaghoeveelheid vanaf 13 m³. Een verdere toetsing Externe Veiligheid behoeft aldus niet plaats te vinden.

Opslag consumentenvuurwerk, Locht 42b3

Op de bedrijfslocatie Locht 42b3 wordt jaarlijks consumentenvuurwerk aan particulieren verkocht. Dit geschiedt in de maand december conform de regels van het Vuurwerkbesluit. De maximaal toegestane opslaghoeveelheid bedraagt 6.856 kg. Hierdoor is er slechts een beperkte risico-afstand van toepassing welke in onderhavig geval binnen de terreingrenzen van de locatie Locht 42b3 blijft. Deze activiteit valt buiten de werkingssfeer van het Bevi. Een verdere toetsing Externe Veiligheid behoeft aldus niet plaats te vinden.

Opslag gasflessen, Locht 65-75

Bij het bedrijf Ghijsen bv is een opslagvoorziening voor gasflessen aanwezig met ca. 800 liter propaan in gasflessen. Deze activiteit valt buiten de werkingssfeer van het Bevi. Een verdere toetsing Externe Veiligheid behoeft aldus niet plaats te vinden.

Opslag consumentenvuurwerk, Roda JC Ring

Bouwmarkt Hornbach verkoopt jaarlijks consumentenvuurwerk aan particulieren. Dit geschiedt in de maand december conform de regels van het Vuurwerkbesluit. De maximaal toegestane opslaghoeveelheid bedraagt 9.837 kg. Hierdoor is er slechts een beperkte risico-afstand van toepassing welke in onderhavig geval binnen de terreingrenzen van de bouwmarkt blijft. Deze activiteit valt buiten de werkingssfeer van het Bevi. Een verdere toetsing Externe Veiligheid behoeft aldus niet plaats te vinden.

De hierboven genoemde activiteiten worden afdoende gereguleerd middels de regelgeving uit het Activiteitenbesluit Wet Milieubeheer, waarin aan te houden veiligheidsafstanden zijn opgenomen. Deze veiligheidsafstanden blijven binnen de eigen terreingrens.

Tankstation Lukoil Wiebachstraat

Het Lucoil tankstation aan de Wiebachstraat te Kerkrade is sinds november 2013 operationeel. Er is géén opslag van propaan. Het tankstation wordt wel voorzien van een opslagtank voor LPG. LPG tankstations zijn ingevolge het BEVI aangewezen als categorale inrichtingen met vaste afstandseisen.

Plaatsgebonden risico (PR)

Voor categorale inrichtingen gelden ingevolge het BEVI voor het plaatsgebonden risico vaste afstandcriteria. Voor het LPG tankstation Wiebachstraat is de maximale doorzet in de milieuvergunning vastgesteld op 1.000 m³ per jaar. Bij een maximale jaarlijkse doorzet van 1.000 m³ LPG, gelden de afstandeisen volgens onderstaande tabel. Aan de betreffende afstandeisen kan volledig worden voldaan.

Afstanden in meters tot (beperkt) kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10 ⁻⁶ per jaar				
	doorzet LPG in m ³ per jaar	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
Afstanden volgens Revi, bijlage 1, tabel 2a	1000	45	25	15

Groepsrisico

Naast een toetsing van het plaatsgebonden risico schrijft het BEVI eveneens een beoordeling van het groepsrisico voor. Een verantwoording groepsrisico is vereist indien er binnen het zogenaamde invloedsgebied van het tankstation ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden of anders gezegd indien er een toename van het groepsrisico aan de orde is.

De toetsing en verantwoording groepsrisico heeft reeds in 2008 plaatsgevonden in het kader van een doorlopen vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Blijkens de in 2008 uitgevoerde berekeningen zal er geen overschrijding plaatsvinden van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. De situatie is thans zelfs ten voordele gewijzigd aangezien er geen opslag van propaan zal plaatsvinden. Deze ontwikkeling heeft een positief effect op de hoogte van het groepsrisico.

Tankstation Euregioweg (gemeente Heerlen)

Het tankstation aan de Euregioweg ligt buiten het plangebied, echter reikt het invloedsgebied wel tot binnen het plangebied Rodaboulevard. Voor dit LPG tankstation gelden bij een maximale doorzet van

1.500 m³ per jaar de afstandseisen volgens onderstaande tabel. Aan de betreffende afstandeisen kan volledig worden voldaan.

Afstanden in meters tot (beperkt) kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10 ⁻⁶ per jaar				
	doorzet LPG in m ³ per jaar	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
Afstanden volgens Revi, bijlage 1, tabel 2a	1500	45	25	15

Groepsrisico

Naast een toetsing van het plaatsgebonden risico schrijft het BEVI eveneens een beoordeling van het groepsrisico voor. Een verantwoording groepsrisico is vereist indien er binnen het zogenaamde invloedsgebied van het tankstation ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden of anders gezegd indien er een toename van het groepsrisico aan de orde is.

Binnen het plangebied Rodaboulevard wordt de Leisuredome ontwikkeld. De Leisuredome bevat activiteiten zoals een bioscoop, bowlingcenter en horecagelegenheden. De Leisuredome wordt gevestigd binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation gelegen aan de Euregioweg.

De toetsing en verantwoording groepsrisico heeft reeds in 2006 plaatsgevonden in het kader van een doorlopen vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Blijkens de in 2006 uitgevoerde berekeningen zal er geen overschrijding plaatsvinden van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. In 2011 zijn de plannen Leisuredome gewijzigd en is door adviesbureau DHV een nieuwe risicobeoordeling doorgevoerd. Blijkens de rapportage van mei 2012, kenmerk MD-AF201200884, blijft het groepsrisico op tenminste een factor 50 onder de oriëntatiewaarde. Een nieuwe aangepaste verantwoording wordt dan ook niet uitgevoerd.

Conclusie groepsrisico LPG tankstations

Het groepsrisico blijft voor beide tankstations beneden de oriëntatiewaarde en er zijn geen verdere ruimtelijke ontwikkelingen voorzien.

Everris, Nijverheidsweg 1-5, Heerlen (opslag gevaarlijke stoffen)

Plaatsgebonden risico

Ten aanzien van de opslag gevaarlijke stoffen bij het bedrijf Everris (voorheen Scotts Int. BV) is een Risicoanalyse doorgevoerd door adviesbureau SAVE. Blijkens de rapportage van februari 2006, nr. 0602246-U96 blijft het PR-contour binnen de terreingrens van Everris BV.

Groepsrisico

Blijkens de rapportage van bureau SAVE ligt het groepsrisico van het bedrijf Everris ruimschoots beneden de oriëntatiewaarde. Een verdere verantwoording wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.4.2.2 Buisleidingen

Binnen de gemeente Kerkrade zijn uitsluitend buisleidingen voor het transport van aardgas gelegen. Transport van overige gevaarlijke stoffen per buisleiding (K1, K2 of K3) vindt niet plaats. Ten zuiden van het plangebied is een hoge druk aardgasleiding aanwezig. De leiding ligt buiten het plangebied op ca. 80 meter van de plangrens.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Op grond van de artikelen 11 en 12 van het Bevb moet bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij aardgasleidingen worden getoetst of wordt voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico (PR) en moet in specifieke situaties het groepsrisico (GR) worden verantwoord. Conform artikel 19 van het Bevb dient het bestemmingsplan in overeenstemming te zijn met het Bevb. Daartoe moeten de in artikel 11 en 12 bedoelde aspecten in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Plaatsgebonden risico

Blijkens het onderzoek bedraagt het veiligheidscontour van de hogedruk aardgasleiding voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico

Blijkens onderzoek bedraagt het groepsrisico maximaal 0,1 x de oriëntatiewaarde. Binnen het invloedsgebied zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Een verdere beoordeling of verantwoording groepsrisico is niet noodzakelijk.

5.4.3 Dynamische objecten

De 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. Voor onderhavig plangebied is uitsluitend vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg relevant. In de nabijheid van het plangebied verlopen een aantal wegen welke voor het vervoer van gevaarlijke stoffen worden toegepast. Het betreft de snelweg N281, de N300 (Hamstraat) en de Euregioweg.

Plaatsgebonden risico

Het transport van gevaarlijke stoffen over de weg binnen de gemeente Kerkrade is in 2008 nader onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat er geen overschrijding van het Plaatsgebonden Risico (PR) plaatsvindt.

Groepsrisico

Uit onderzoek blijkt dat het groepsrisico beneden de 0,1 x de oriëntatiewaarde blijft, waardoor een verantwoording GR transport gevaarlijke stoffen over de weg niet noodzakelijk is.

5.5 Milieuzonering en bedrijven

5.5.1 Inleiding

Zowel in het kader van een goede ruimtelijke ordening als vanuit milieuwet- en regelgeving wordt gestreefd naar het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten, met als doel het handhaven en waar mogelijk bevorderen van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Dit gebeurt onder andere door het fysiek scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige objecten, zoals woningen. Het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten bij bedrijven enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, hetgeen ook wel wordt aangeduid als milieuzonering. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt in onderhavig bestemmingsplan de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 als uitgangspunt genomen. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk". Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van "functiescheiding" dat wil zeggen dat er afgezien van wijkgebonden voorzieningen vrijwel geen andere functies voorkomen en er langs de randen van het gebied weinig verstoring is door verkeer. Vergelijkbaar met "rustige woonwijk" zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Wanneer sprake is van het omgevingstype "gemengd gebied" kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies waarbij direct naast woningen andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijvigheid.

Gezien de ligging van en de ten oosten en ten zuiden van het plangebied gelegen woningen aan de straten Locht en Beitel en de tussen die woningen gelegen bedrijven, kan het betreffende gebied worden aangemerkt als een gemengd gebied en kunnen de richtafstanden tussen de woningen aan Locht en Beitel en de bedrijvigheid aan de Wiebachstraat en de Roda J Ring worden verkleind met één afstandsstap. De aan te houden afstanden voor de verschillende milieucategorieën zijn dan als volgt.

Milieucategorie	Richtafstand
1	0 meter
2	10 meter
3.1	30 meter
3.2	50 meter
4.1	100 meter
4.2	200 meter
5.1	300 meter
5.2	500 meter
5.3	700 meter
6	1.000 meter

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor het aspect gevaar geen reductie van de afstand mogelijk is. Wordt de indeling van een bedrijf in een betreffende milieucategorie bepaald door het aspect gevaar (grootste afstand), dan blijft de daarvoor genoemde richtafstand van toepassing.

5.5.2 Bestaande bedrijven

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de binnen het plangebied aanwezige bedrijven en heeft een toetsing plaatsgevonden aan de voor de betreffende bedrijven toepasselijke milieucategorieën en de te hanteren richtafstanden, uitgaande van bijlage 1 bij de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Zie daarvoor bijlage 1 bij deze toelichting. Voor wat betreft de bedrijven aan de Wiebachstraat kan worden opgemerkt dat gezien de milieucategorieën van de aldaar gevestigde bedrijven en de afstanden tot de meest nabij gelegen woningen, geen knelpunten te verwachten zijn. Aan de Wiebachstraat zijn ook geen bedrijfswoningen aanwezig, waardoor sprake is van een functiescheiding tussen bedrijvigheid en wonen.

Parkstad Limburg-stadion

Een voetbalstadion wordt aangemerkt als een 'bedrijf' van categorie 4.2, waarvoor een richtafstand van 200 meter geldt, waarbij de grootste afstand geldt voor geluid. De afstand tot de meest nabij gelegen woning bedraagt echter zo'n 140 meter. Het stadion is in het verleden echter reeds vergund en positief is bestemd in het geldende en onherroepelijke bestemmingsplan "Lucht I". Destijds heeft een afweging plaatsgevonden ten aanzien van de (milieuhygiënische) inpasbaarheid in de omgeving. Aangezien onderhavig bestemmingsplan in dat opzicht conserverend van aard is, zal het stadion positief worden bestemd op de huidige locatie en in de huidige omvang.

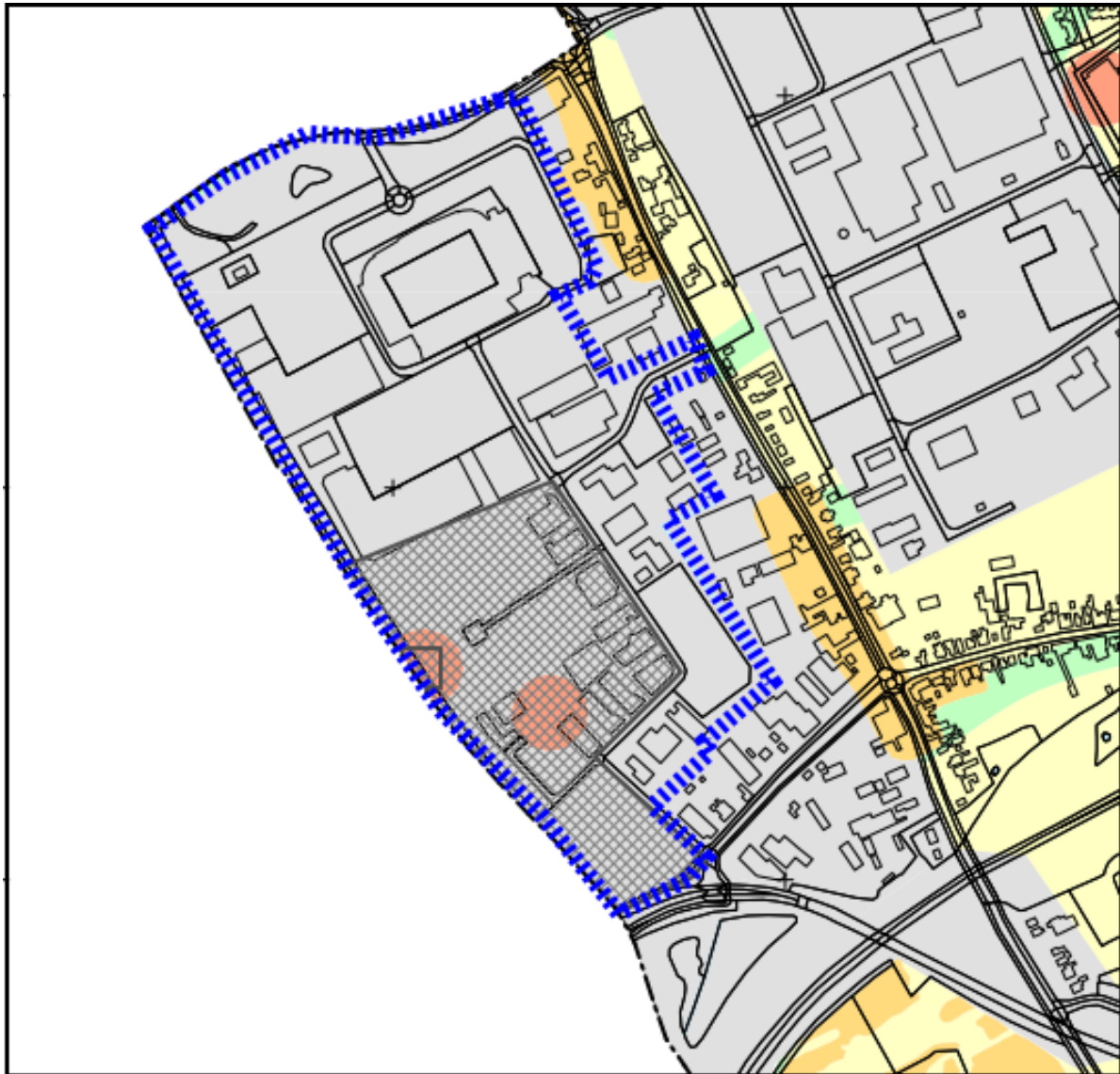
Toegelaten gebruik

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat binnen het plangebied, met name aan de orde binnen de casco van het Parkstad Limburg-stadion, bedrijven zijn gevestigd die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan en waarvoor ook geen (omgevings)vergunning is verleend. Deze bedrijven worden ook niet positief bestemd, tenzij in hoofdstuk 4 anders is aangegeven. Het feit dat de betreffende bedrijven mogelijk wel zijn opgenomen in de als bijlage bij deze toelichting gevoegde inventarisatie maakt dat niet anders.

5.5.3 Voorgestelde milieuzonering

Het geldende bestemmingsplan "Beitel-Locht" hanteert geen milieucategorieën, maar staat 'industrie' toe. Gezien de aard van het gebied, is het toepassen van milieuzonering vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, waaronder het garanderen van een goed woon- en leefklimaat, gewenst. Zoals reeds aangegeven in paragraaf [4.2](#) wordt de volgende zonering aangehouden in onderhavig bestemmingsplan:

Bestemming	Uitgangspunt	Maatwerk
Bedrijventerrein	milieucategorie 1 t/m 3.2, conform toegesneden lijst van bedrijfsactiviteiten, gebaseerd op bijlage 1 VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009)	n.v.t
Gemengd	milieucategorie A en B, conform toegesneden lijst van bedrijfsactiviteiten, gebaseerd op bijlage 4 VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009)	n.v.t
Gemengd - Stadion	milieucategorie 1 t/m 3.1, conform toegesneden lijst van bedrijfsactiviteiten, gebaseerd op bijlage 1 VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009)	stadionfunctie, via bestemmingsomschrijving



Figuur 8: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

5.6 Archeologie

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 afwijking van 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 (de voormalige bouw-, aanleg- en sloopvergunningen) eisen stellen met betrekking tot het aspect archeologie.

Ten behoeve van het gemeentelijk archeologiebeleid is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Deze kaart geeft inzicht in de aanwezigheid en verwachte aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente Kerkrade. Van de archeologische verwachtingskaart blijkt dat praktisch het volledige plangebied is gelegen in een gebied waaraan '*geen verwachtingswaarde*' voor archeologie is toegekend (*waardecategorie 6*). De reden hiervoor is de grote mate van verstoring in de bodem als gevolg van ontgravings- en egaliseringswerken van het terrein in de jaren '90 van de 20^e eeuw. Hierdoor is een groot deel van het oorspronkelijke reliëf verdwenen en zullen de eventueel aanwezige archeologische waarden grotendeels verstoord zijn.

In het zuidwesten van het plangebied zijn in het verleden verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd (gearceerd weergegeven op de archeologische beleidskaart) en zijn enkele waarnemingen gedaan. Op de locatie de Beitel in de wijk De Locht, zijn op ca. 2 meter –MV, in 1994 op twee plaatsen resten van Romeinse gebouwen ontdekt (ARCHIS-waarnemingsnummer 232.221, ARCHIS-onderzoeksmelding 677). Deze gebouwen maken zeer waarschijnlijk deel uit van een Romeins villacomplex. In de winter van 2004 is een archeologische bouwbegeleiding uitgevoerd tijdens de graafwerkzaamheden ten behoeve van het ontgraven van een wegcunet en riolering in het bestemmingsgebied De Locht (ARCHIS-onderzoeksmelding 5612, ARCHIS-waarnemingsnummer 400521, ADC Rapport 230). Dit onderzoek kende een vervolg in het najaar van 2004 (ARCHIS-onderzoeksmelding 5612, tweede fase van het onderzoek; ADC Rapport 372). Tijdens deze begeleiding zijn uitgezonderd een erosiegeul gevuld met colluvium geen grondsporen aangetroffen. Verdere aanwijzingen hoe het villaterrein, waartoe de twee aangetroffen gebouwen in 1994 waarschijnlijk behoren, er uitziet zijn dus niet gevonden. Het is ook niet duidelijk of de aangetroffen vondstlaag een oude akker – buiten het villaterrein – voorstelt of deel uitmaakt van een vondstlaag op het villacomplex zelf. Voorafgaand aan deze begeleidingen is het betreffende plangebied in december 2003 (ca 11 ha) onderwerp geweest van een bureauonderzoek met een inventariserend archeologisch veldonderzoek (ARCHIS-onderzoeksmelding 3864; ADC Rapport 229).

In onderhavig bestemmingsplan wordt ter bescherming van eventuele archeologische waarden voorzien in dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 voor die gebieden die op de verwachtingskaart zijn voorzien van waardecategorie 2. Door middel van de daaraan gekoppelde regels wordt geborgd dat bij bodemingrepen met een oppervlakte van respectievelijk 100m² of meer en dieper dan 40 cm eerst archeologisch onderzoek plaatsvindt en het bevoegd gezag zo nodig voorschriften kan verbinden aan een omgevingsvergunning.

5.7 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg laat zien dat de Beitel/Locht een oude Romeinse weg betreft en tevens is aangemerkt als "oude grens, herkenbaar in terrein na 1866". Een deel van de bebouwing aan Beitel en Locht is aangeduid als sedert 1830 weinig c.q. matig veranderde dorpskern. Opvallend is dat dezelfde delen van Beitel en Locht zijn aangewezen als historische dorpskern en dat daarbij is aangegeven dat de betreffende gebieden sterk zijn veranderd, waardoor de wegenstructuur en het bebouwingspatroon niet dan wel nauwelijks herkenbaar zijn.

Gezien het voorgaande zijn er weliswaar enkele cultuurhistorische waarden toegekend aan het plangebied, maar wordt daar met onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan worden gedaan.

5.8 Waterparagraaf

5.8.1 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.

5.8.2 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.

5.8.3 Waterhuishoudkundige situatie

Het bedrijventerrein c.a is in 1992 in hoofdzaak aangelegd met een gescheiden rioolstelsel. Dat wil zeggen dat het regenwater en het vuilwater apart worden ingezameld. Een klein gedeelte nabij de Beitel heeft een gemengd stelsel. Het vuilwaterstelsel van het industrieterrein is op drie plaatsen aan het bestaande rioolstelsel aangesloten, te weten:

- aan de Beitel;
- aan de Locht;
- aan de Euregioweg.

Het regenwaterstelsel loost op een waterbuffer gelegen aan de zuidzijde van de Euregioweg. Deze buffer heeft een inhoud van 20.000 m³ en wordt mede gebruikt door de gemeente Heerlen. In 2004 zijn in de waterbuffer twee zogenoemde “first flush buffers” aangebracht. Het vuile water loost op het vuilwaterstelsel van de gemeente Heerlen. De leegloop van het regenwatergedeelte loost op het regenwaterstelsel van de gemeente Heerlen. Met deze maatregelen voldoet het rioleringsstelsel aan de basisinspanning.

Aan de zijde van de Wiebachstraat (ter plaatse van de aftakking naar de Locht) is ruimte gereserveerd voor een waterbuffer. Deze buffer is evenwel nimmer als zodanig in gebruik geweest. De buffer is inmiddels overbouwd door een (voormalig) tuincentrum waarbij onder het gebouw de mogelijkheid bestaat om 1.500 m³ regenwater te bufferen. Hoewel naar alle waarschijnlijkheid van deze bufferfunctie de komende jaren geen gebruik zal worden gemaakt, is het niet uit te sluiten dat in de toekomst ten gevolge van klimaatsveranderingen neerslag in steeds heviger vorm gaat vallen of een

gedeelte van het bedrijventerrein gaat afwateren richting deze buffer. Deze waterbergende functie blijft daarom beschermd in onderhavig bestemmingsplan door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging'.

Verder is van belang dat in het verleden sprake is geweest van overlast op percelen aan Locht en Beitel door hemelwater afkomstig van hoger gelegen percelen aan de Wiebachstraat. Dit water wordt momenteel opgevangen in een sloot/greppel in de groenstrook tussen de percelen aan de Wiebachstraat en Locht/Beitel om deze overlast voortaan te voorkomen. Deze groenstrook is bestemd als 'Groen' en tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging' in verband met de hiervoor bedoelde sloot/greppel.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat regenwaterinfiltratie op perceelsniveau is onderzocht, maar dat is gezien de grondgesteldheid, een 10 meter dik pakket bestaande uit vette klei, geen optie.

5.9 Verkeersaspecten

5.9.1 Ontsluiting en bereikbaarheid

Het bestemmingsplan is overwegend beheersmatig van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die significant van invloed (kunnen) zijn op de ontsluiting c.q. bereikbaarheid van het plangebied. Nieuwe ontwikkelingen die reeds in uitvoering c.q. oprichting zijn zoals de megasupermarkt Albert Heijn XL en de Leisuredome zijn reeds vanuit verkeerstechnisch oogpunt beoordeeld en onderbouwd tijdens de daarvoor gevoerde planologische procedures.

Ten aanzien van de ontsluiting van het gebied is recent nog onderzoek verricht door Goudappel Coffeng (Verkeersonderzoek Rodaboulevard, 23 september 2013, KRD013/Wrd/0240). In dat onderzoek stond de vraag centraal of de bestaande infrastructuur nog toereikend is voor de huidige en toekomstige functies in en rond het stadion. Uit de verkeersmodelanalyse voor de Rodaboulevard (Roda JC Ring en Wiebachstraat) blijkt dat dit gebied 23.400 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereert. 57% gebruikt de entree Roda JC Ring, 16% de oostelijke ontsluiting Wiebachstraat en 27% de zuidelijke ontsluiting Wiebachstraat. Uit een kruispuntanalyse is vervolgens gebleken dat de meeste kruispunten rond het plangebied het verkeer in de huidige en toekomstige situatie goed kunnen afwikkelen.

Voor een drietal kruispunten kunnen tijdens het drukste uur (avondspits) in de toekomstige situatie knelpunten ontstaan, te weten de kruispunten Locht-Beitel-Drievogelstraat, Beitel-Wiebachstraat en Beitel-Hamstraat. Deze kruispunten liggen op korte afstand van elkaar. Goudappel-Coffeng adviseert eventuele maatregelen te bespreken met de provincie Limburg, aangezien deze kruisingen indirect gekoppeld zijn aan de toekomstige Buitenring Parkstad Limburg en buiten het invloedsgebied van de gemeente Kerkrade vallen.

Onderhavig bestemmingsplan is overwegend beheersmatig van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen die significant van invloed zijn op de verkeerssituatie. Uit het onderzoek van Goudappel-Coffeng blijkt dat enkel aan de zuidzijde knelpunten kunnen ontstaan en bovendien slechts tijdens het drukste uur. Mogelijke oplossingen voor deze knelpunten zullen worden onderzocht in overleg met de provincie Limburg in het kader van de nieuw aan te leggen Buitenring Parkstad Limburg.

5.9.2 Parkeren

Onderhavig bestemmingsplan is overwegend beheersmatig van aard. Op de percelen aan de Wiebachstraat en van het voormalig tuincentrum wordt op eigen terrein voorzien in de opvang van de

parkeerbehoefte. Rond het stadion is een zeer groot aantal parkeerplaatsen aanwezig die intensief worden gebruikt (dubbelgebruik), vanwege de verschillende openingstijden van de aldaar gevestigde functies. In de praktijk bestaan er ten aanzien van parkeren geen knelpunten. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvan het opvangen van de parkeerbehoefte nog moet worden onderbouwd.

5.10 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

In het plangebied zijn geen kabels, leidingen of andere werken aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkelingen in het gebied.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 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.

6.2 Opzet bestemmingsplan

6.2.1 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 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan Rodaboulevard 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 Rodaboulevard zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en tenslotte de overgangs- en slotregels.

6.3 Bestemmingsregels

6.3.1 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 oppervlakten 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 SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

6.3.2 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 bestemmingsplan 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).

6.3.3 Bestemmingen

Bedrijventerrein

Deze bestemming is toegekend aan de aan de Wiebachstraat gelegen bedrijfskavels, een en ander conform de uitgangspunten als beschreven in paragraaf [4.2.2](#).

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven toegestaan van categorie 1 tot en met categorie 3.2, als genoemd in de als bijlage bij de regels opgenomen toegesneden Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein. Afwijkende bestaande bedrijven zijn specifiek aangeduid.

Hoofdgebouwen mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Het bouwvlak mag voor maximaal 80% worden bebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van overkappingen, die alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Met toepassing van de opgenomen afwijkingsbevoegdheden kan onder voorwaarden worden afgeweken van de minimale bouwhoogte en de hoogte van terreinafscheidingen. Met een omgevingsvergunning kan voorts onder voorwaarden worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van de vestiging van bedrijven van categorie 4.1 als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein (SvB), ten behoeve van bedrijven van maximaal categorie 3.2 die niet zijn opgenomen in de SvB maar daarmee wel vergelijkbaar zijn en ten behoeve van risicovolle bedrijven van maximaal categorie 4.1 die ter plaatse inpasbaar zijn. Hierbij is per geval maatwerk mogelijk.

Cultuur & ontspanning

Deze bestemming is toegekend aan de zogenoemde Leisuredome, een en ander conform de uitgangspunten als beschreven in paragraaf [4.2.3](#). De bestemmingsregels vormen een vertaling van het vrijstellingsbesluit op basis waarvan de Leisuredome is gebouwd c.q. in aanbouw is. Detailhandel, anders dan aan de hoofdfunctie onderschikte detailhandel is niet toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van overkappingen, die alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Met toepassing van de opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden worden afgeweken van de hoogte van terreinafscheidingen.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is toegekend aan de ring van bebouwing rond het Parkstad Limburg Stadion, een en ander conform de uitgangspunten als beschreven in paragraaf [4.2.4](#).

Hoofdgebouwen mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van overkappingen, die alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Voor detailhandelsvestigingen geldt conform vigerend regionaal en gemeentelijk beleid een minimale brutovoeropervlakte van 1.000 m² (grootschalige detailhandel).

Met toepassing van de opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden worden afgeweken van de hoogte van terreinafscheidingen.

Gemengd - Stadion

Het Parkstad Limburg Stadion is voorzien van de bestemming 'Gemengd - Stadion'. Dit vanwege de verschillende uiteenlopende vormen van gebruik naast het gebruik als voetbalstadion. De bestemmingsomschrijving omvat zowel de functie voetbalstadion, als grootschalige detailhandel, gerelateerd aan het thema Sport & leisure, een speelgoedwinkel (in verband met verleende vrijstelling), bedrijven van categorie 1 t/m 3.1, een megasupermarkt en horeca, alsmede daarbij behorende voorzieningen. Een en ander conform paragraaf [4.2.5](#) van deze toelichting.

Groen

Binnen het plangebied gelegen stroken openbaar groen zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op de functie als openbaar groen.

Horeca

Het binnen het plangebied aanwezige fastfood-restaurant gevestigd Roda JC Ring 2a is voorzien van de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming zijn horecafunties tot en met categorie 3 toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van overkappingen, die alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Met toepassing van de opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden worden afgeweken van de hoogte van terreinafscheidingen.

Verkeer

De binnen het plangebied gelegen wegen zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op de verkeersfunctie en openbare nutsvoorzieningen.

Verkeer - Parkeerterrein

De parkeerterreinen binnen het plangebied zijn conform het betreffende gebruik bestemd voor 'Verkeer - Parkeerterrein'. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op de verkeersfunctie en openbare nutsvoorzieningen.

Waarde - Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor die gebieden die op de verwachtingskaart zijn voorzien van de daarmee corresponderende verwachtingswaarde op de gemeentelijke archeologische beleids- en advieskaart. 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.

Waterstaat - Waterbergingsgebied

De binnen het plangebied gelegen waterbuffers en de sloot/greppel langs de zuidelijke en oostelijke plangrens is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'. De daaraan gekoppelde regels borgen dat door bebouwing of door werkzaamheden de waterbergende functie (onevenredig) wordt aangetast. Door het opnemen van een vergunningstelsel is daartoe een toetsmoment ingebouwd.

6.3.4 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.

Ook is voorzien in algemene aanduidingsregels. Dit betreffen aanduidingen ten behoeve van belemmeringen vanwege geluid of externe veiligheid.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
2. het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is, en
3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d niet noodzakelijk is.

Gezien het overwegend conserverend karakter van onderhavig bestemmingsplan, waarin geen nieuwe bouwplannen worden meegenomen waarvoor niet reeds een bouwtitel bestaat op basis van een vigerend bestemmingsplan of ander planologisch besluit en gezien het feit dat er geen eisen of regels noodzakelijk zijn als hiervoor beschreven onder 2 en 3, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Voor zover door het nieuwe uniforme planologisch-juridisch kader waarin het nieuwe plan voorziet ten opzichte van het geldende plan mocht worden voorzien in mogelijkheden om een gebouw uit te breiden met ten minste 1.000 m², waardoor in feite sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 onder c, geldt dat er geen verhaalbare kosten zijn, dan wel dat het totaal aan exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald gezien de eisen ten aanzien van toerekenbaarheid en proportionaliteit in elk geval minder bedraagt dan € 10.000,-, waardoor ingevolge artikel 6.2.1a Bro kan worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de raad kan besluiten om niet tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan bij vaststelling van het bestemmingsplan Rodaboulevard.

7.1.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en dat de tegemoetkoming niet reeds voldoende anderszins mag zijn verzekerd. Eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door planologische wijzigingen krijgen de schade slechts vergoed voor zover deze meer bedraagt dan 2% van de waarde van hun onroerende zaak of hun inkomen voorafgaand aan de planologische wijziging. Deze forfaitregeling geldt niet indien de planologische wijziging ziet op het eigen perceel van de benadeelde (zogenaamde 'directe' planschade).

Gezien het overwegend beheersmatig karakter van onderhavig bestemmingsplan, waardoor gebruiks- en bouw mogelijkheden nagenoeg gelijk blijven, wordt de kans op planschade klein geacht. In elk geval kan redelijkerwijs worden gesteld dat eventuele uit te keren tegemoetkomingen in planschade niet van een dusdanige omvang zijn dat daardoor het plan financieel niet haalbaar moet worden geacht.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Procedure

Alvorens met betrekking tot het bestemmingsplan de formele vaststellingsprocedure wordt opgestart, kan een voorontwerp van een bestemmingsplan worden onderworpen aan inspraak op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Gedurende de inspraakperiode bestaat voor een ieder de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen en op die manier in een vroeg stadium een informele reactie kenbaar te maken ten aanzien van het bestemmingsplan. Mede naar aanleiding van die reacties ontwikkelt het voorontwerp zich tot een ontwerp-bestemmingsplan. Het bieden van een inspraakmogelijkheid is echter niet verplicht.

Met de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan wordt de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisieligging (zes weken) kunnen zienswijzen tegen het plan - of onderdelen daarvan - schriftelijk of mondeling worden ingebracht. De ingediende zienswijzen worden, voorzien van commentaar, door het college in de vorm van een concept nota van toelichting en concept ontwerp-besluit voor advies voorgelegd aan de raadscommissie Grondgebied en Economische Zaken. Hierbij zullen de zienswijzen worden beoordeeld en wordt vastgesteld of en, zo ja, in hoeverre het ontwerp nog aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college, middels een definitieve versie van de nota van toelichting en het ontwerpbesluit, de raad voorstellen het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegde plan, vast te stellen. De raad besluit vervolgens het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. In de regel wordt binnen twee weken na vaststelling het plan en het vaststellingsbesluit bekend gemaakt alsmede ter inzage gelegd (beroepstermijn). De kennisgeving van de bekendmaking alsook de daarbij behorende stukken worden gelijktijdig toegezonden aan o.a. provincie- en waterschapsbesturen. Gedurende de beroepstermijn (zes weken) kan een belanghebbende bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State te Den Haag beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit. Het vaststellingsbesluit treedt in de regel in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Van de onderscheiden fasen in het bestemmingsplanproces alsook van de mogelijkheden zienswijzen in te dienen, vindt overigens bekendmaking plaats in de gemeentelijke informatierubriek Stadsjournaal in de uitgave Gezien, de gemeentelijke website en, in voorkomend geval, de Staatscourant.

7.2.2 Inspraak

Reeds in 2003 is een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld dat onder de naam bestemmingsplan "De Locht" ter inzage is gelegd in het kader van de inspraakverordening in de periode januari-februari 2004. De ingekomen reacties zijn destijds samengevat en van commentaar voorzien in een eindverslag, dat aan insprekers is toegezonden en dat ook ter inzage is gelegd.

Dit eindverslag is betrokken in de afwegingen bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan, maar geconstateerd wordt dat het destijds opgestelde bestemmingsplan en het eindverslag grotendeels zijn achterhaald gezien het nadien geformuleerde en geactualiseerde beleid, op basis van onherroepelijke besluiten ten behoeve van gerealiseerde ontwikkelingen en gewijzigde wet- en regelgeving. Gezien het feit dat het een overwegend beheersmatig bestemmingsplan is, waarin reeds vastgesteld beleid wordt verwerkt, wordt afgezien van het ter inzage leggen van een nieuw voorontwerpbestemmingsplan. Voor eenieder bestaat de mogelijkheid ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze kenbaar te maken, waardoor alsnog de mogelijkheid bestaat eventuele bezwaren of opmerkingen kenbaar te maken en te laten meewegen in de besluitvorming over het bestemmingsplan.

7.2.3 Vooroverleg

Alvorens het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen is het concept-ontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan vooroverlegpartners als de provincie Limburg, de gemeente Heerlen, het waterschap Roer en Overmaas en de Vereniging Rodaboulevard.

In het kader van het vooroverleg zijn reacties ontvangen van de provincie Limburg, het waterschap Roer en Overmaas en de Nederlandse Gasunie. Deze drie instanties laten weten geen aanleiding te zien inhoudelijke opmerkingen te maken.

7.2.4 Oorspronkelijke vaststelling

Op 21 augustus 2014 is gedurende 6 weken een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Ten aanzien van dat ontwerp zijn vier zienswijzen ingediend, welke zienswijzen gedeeltelijk gegrond zijn verklaard en op onderdelen tot een aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid. Vervolgens is het bestemmingsplan op 29 april 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Kerkrade. Dit vastgestelde bestemmingsplan heeft als planidentificatienr: NL.IMRO.0928.BPRodaboulevard-**Vg01**.

Tegen dit plan is door drie partijen beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Raad van State).

7.2.5 Gewijzigde vaststelling na tussenuitspraak Raad van State

Op 18 mei 2016 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een zogenoemde tussenuitspraak gedaan. Met de betreffende uitspraak wordt één beroep geheel ongegrond verklaard en wordt de gemeenteraad van Kerkrade voor de overige twee beroepen (op onderdelen) opgedragen met toepassing van de zogenoemde 'bestuurlijke lus' het bestemmingsplan binnen 20 weken te wijzigen. Daarin is voorzien in de voorliggende versie van het bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0928.BPRodaboulevard-**VG02**. De wijzigingen ten opzichte van het plan zoals dat is vastgesteld op 29 april 2015 met planidentificatienummer NL.IMRO.0928.BPRodaboulevard-**VG01** zijn als volgt:

- In de bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de bestemming 'Gemengd' (artikel 5.2.3 planregels) is een extra lid ingevoegd tussen b en c dat luidt:
'in afwijking van het bepaalde onder b, aanhef en onder 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen niet meer dan 4m mag bedragen en de bouwhoogte van stellingen niet meer dan 5m mag bedragen;'
de voornoemde specifieke bouwaanduiding - 2 is op de verbeelding opgenomen voor het perceel Roda JC Ring 4.
- de toegelaten totale brutovloeroppervlakte aan bouwmarkten en detailhandel in dier- en tuinbenodigdheden binnen de bestemming 'Gemengd', als vastgelegd in artikel 5.5.1 onder b van de planregels is aangepast van 35.000 m² naar 30.900 m².