

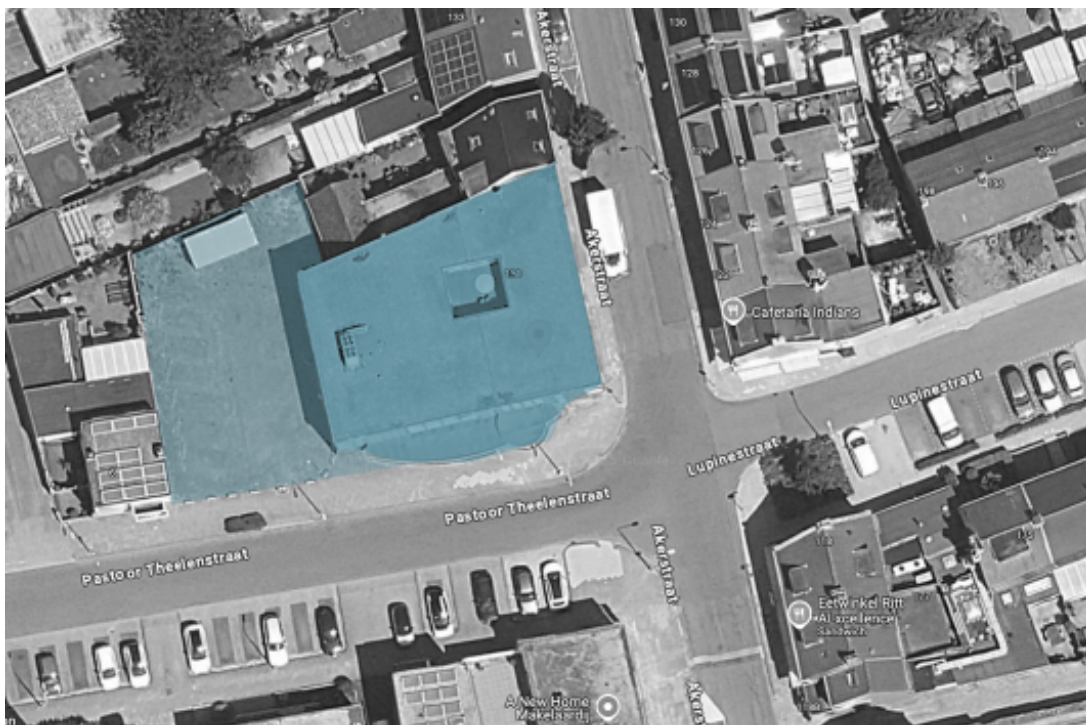
Verslag Omgevingsdialoog

Herontwikkeling en uitbreiding Akerstraat 129, Kerkrade

Datum: 7 juli 2025

Locatie: Akerstraat 129, Kerkrade

Tijd: 17.00 - 19.30 uur



Verslag inloopavond Omgevingsdialoog Akerstraat

Inhoud

Voorwoord	2
Inleiding	3
Programma van Eisen	3
Zorgconcept en beoogde doelgroepen.....	3
Renovatie van het gebouw.....	5
Procedure en planologische context.....	6
Parkeren	6
Verslag en reacties omwonenden.....	7

Voorwoord

Op 7 juli 2025 is een omgevingsdialoog gehouden over de herontwikkeling van Akerstraat 129 te Kerkrade. Het plan betreft de realisatie van zes spreekkamers voor de huisartsenpraktijk MCWK en 21 zorgstudio's (beschermde wonen) met 24-uurs begeleiding voor kwetsbare wijkbewoners. Tijdens de inloopavond zijn circa 25 omwonenden geïnformeerd over het conceptplan. Bezoekers konden in gesprek gaan met het ontwikkelingsteam en schriftelijk opmerkingen en vragen indienen. De eigenaren, tevens vertegenwoordigers van de huisartsenpraktijk, gedelegeerd ontwikkelaar en architect waren aanwezig.

De reacties waren overwegend positief over het beëindigen van de leegstand en de maatschappelijke invulling. Tegelijkertijd zijn zorgen geuit over privacy, parkeren, veiligheid en de aard van de doelgroep. Een toelichting op deze punten zijn in het verslag thematisch samengevat en de signalen van omwonenden worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan en de voorbereiding van de vergunningaanvraag.

Dit verslag beschrijft eerst het conceptplan voor Akerstraat 129. Veel vragen zijn daarmee reeds beantwoord. De resterende reacties en vragen van belanghebbenden worden in het laatste hoofdstuk toegelicht.

Inleiding

Het bestaande pand staat al ruim 10 jaar leeg. In de afgelopen jaren zijn diverse indelingen onderzocht, maar deze bleken onvoldoende levensvatbaar vanwege de bestaande indeling van het pand.

Het pand is in 2020 aangekocht door MCWAK BV, dat is verbonden aan de bestaande huisartsenpraktijk MCWK, gelegen aan de Kampstraat 45 te Kerkrade. Deze praktijk heeft de wens om op de Akerstraat een aantal extra spreekkamers te realiseren voor diverse zorgprogramma's.

De praktijkhuisvesting aan de Kampstraat blijft de primaire locatie, terwijl de spreekkamers aan de Akerstraat bedoeld zijn als aanvullende behandelcapaciteit voor specifieke zorgprogramma's die extra ruimte vragen. De nieuwe locatie vormt daarmee een uitbreiding van de bestaande praktijk, niet een vervanging ervan.

De inloopavond had tot doel het herziene conceptplan toe te lichten, vragen en zorgen van omwonenden te beantwoorden en input te verzamelen voor de verdere uitwerking van het ontwerp en de procedure.

Programma van Eisen

Het voorliggende plan betreft:

- 6 behandelkamers voor de huisartsenpraktijk (begane grond)
- 2 kamers voor Eerste Lijns Verblijf (tijdelijke zorgkamers voor mensen die kortdurend niet thuis kunnen blijven, maar geen ziekenhuiszorg nodig hebben)
- 21 zorgstudio's voor kwetsbare volwassenen die met een vast zorgteam dag en nacht begeleiding krijgen; begeleiding is 24/7 aanwezig
- Algemene voorzieningen op de begane grond
- Twee aparte ingangen
- Parkeerplaats zal mogelijk met twee plaatsen worden uitgebreid tot 13 plaatsen
- Een klein terras is voorzien naast de ingang van de woonzorglocatie

Zorgconcept en beoogde doelgroepen

Spreekkamers huisarts

De zes extra behandelkamers maken het mogelijk om het zorgaanbod van de huisartsenpraktijk uit te breiden. Daarnaast kunnen deze ruimtes ook worden gebruikt door andere kleinschalige zorgaanbieders. Door de behandelkamers flexibel in te zetten, ontstaat er ruimte voor samenwerking en een breder zorgaanbod voor de wijk.

Eerste Lijns verblijf

Er is een brede groep mensen uit de wijk die tijdelijk zorg nodig heeft, bijvoorbeeld als overbrugging naar verpleeghuis of om mantelzorgers tijdelijk te ontlasten. De twee ELV-kamers bieden een plek voor dit soort kortdurende zorg, dicht bij de huisarts. Zo blijft de huisarts betrokken bij de patiënt, terwijl de acute druk op de praktijk en thuissituatie afneemt. De zorg wordt geleverd in samenwerking met het 24 uurszorgteam van Neocura.

Woonzorg locatie voor beschermd wonen

De beoogde doelgroep voor de woonzorglocatie bestaat uit kwetsbare volwassenen met een lichte tot matige geestelijke zorgproblematiek die onder de Wet Langdurige Zorg (WLZ) valt. De betrokken huisarts (MCWK) zal de voornaamste verwijzer zijn van deze personen uit de wijk. Daarnaast kunnen ook andere zorgorganisaties en zorgbemiddelaars de verwijzers van deze bewoners zijn.

Sommige mensen uit deze doelgroep wonen nu al zelfstandig in de wijk, maar reddend dat zonder begeleiding onvoldoende. Zonder begeleiding veroorzaken zij vaak onrust, zoals nu ook in de wijk merkbaar is. Met passende ondersteuning nemen incidenten echter af en worden zij teruggebracht tot een gecontroleerde situatie. Een deel van de toekomstige bewoners zal vanuit andere zorgorganisaties uit de regio Kerkrade instromen.

De bewoners van Neocura hebben vaak te maken met psychiatrische klachten en/of een verstandelijke beperking. Zij hebben behoefte aan extra structuur en begeleiding. Sommigen kunnen na verloop van tijd weer zelfstandig wonen, maar er zullen ook bewoners zijn die de rest van hun leven zorg en begeleiding nodig hebben. Zij leiden veelal een teruggetrokken bestaan en hebben behoefte aan bescherming. Neocura BV is als beoogde zorgverlener betrokken bij deze ontwikkeling en zorgt met een zorgteam dat dag en nacht aanwezig is voor passende begeleiding van de bewoners. Om hiervoor een haalbare exploitatie te realiseren zijn minimaal 21 zorgstudio's nodig.

Bewoners kunnen gezamenlijk eten in de woonkamer. Er komt een aparte ruimte voor dagbesteding. De bewoners kunnen zelfstandig naar buiten en worden daarbij actief begeleid door het zorgteam, waar nodig. Door de continue aanwezigheid en begeleiding van het zorgteam ontstaat rust en kunnen mogelijke incidenten veelal worden voorkomen of direct worden opgevangen. Binnen Neocura is voldoende dagactiviteit aanwezig, waardoor bewoners niet doelloos op straat hoeven te verblijven. De zorgverlener die in de nacht aanwezig is, zorgt ervoor dat het gedurende de nachten rustig blijft en kan bij eventuele calamiteiten direct handelen.

Op andere locaties heeft Neocura structureel overleg met direct omwonenden; voor locatie Arnhem is dit overleg inmiddels op verzoek van omwonenden teruggebracht van vier keer naar één keer per jaar omdat alles soepel verloopt.

Renovatie van het gebouw

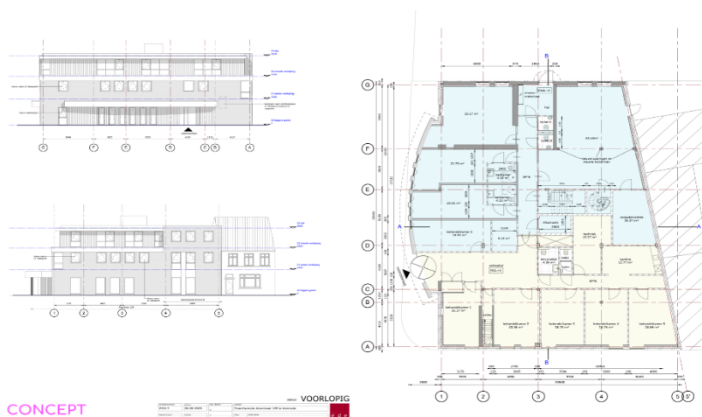
Het pand wordt volledig gerenoveerd en uitgebreid met een tweede verdieping. Er komt geen uitbouw op de begane grond, waardoor de huidige voetprint van het gebouw behouden blijft. Op de eerste en tweede verdieping komen 21 studio's, elk met een eigen badkamer en keukenblok.

Aan de Akerstraat zijde van het gebouw komen op de begane grond de behandelkamers voor de huisartsenpraktijk. Aan de parkeerplaats komt de aparte entree van de woonzorglocatie, met twee ruime gezamenlijke verblijfsruimten, een lift en diverse ondersteunende voorzieningen. Ook worden hier twee kamers voor Eerste Lijns Verblijf (ELV) gerealiseerd.

De nieuwe verdieping krijgt een iets terugliggende gevel, zodat er meer afstand ontstaat tot de omgeving. De gevel wordt afgewerkt met natuurlijke en klimaatbestendige materialen. Getekende kozijnen aan zijde belendende perceel van nummer 131 worden — als ze behouden blijven — voorzien van melkglas, zodat er geen directe inkijk mogelijk is. We zullen alternatieve mogelijkheden onderzoeken om voldoende daglicht te realiseren, evt. door middel van daklichten.

Rondom het gebouw komt meer groen. Dat zorgt niet alleen voor een frisse uitstraling, maar draagt ook bij aan de leefbaarheid en uitstraling van de plek. De vernieuwde gevel, met aangepaste ramen en materialen, geeft het pand een eigentijds en verzorgder aanzicht.

Tijdens de inloopavond zijn plattegronden, gevelaanzichten en een 3D-visualisatie getoond om het plan goed zichtbaar te maken. Onderstaande afbeeldingen zijn daarbij gedeeld.



Akkerstraat 129, Kerkrade



Procedure en planologische context

Er hebben meerdere overleggen plaatsgevonden met de gemeente. De gemeente heeft een positief besluit genomen over het ingediende principeverzoek voor het plan dat buiten de geldende bestemming valt. Volgens de nieuwe Omgevingswet wordt nu een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) voorbereid en de omgevingsvergunning zal dit najaar worden ingediend. Deze procedure maakt het mogelijk om af te wijken van het omgevingsplan. De omgevingsdialoog is een belangrijk onderdeel van deze voorbereiding.

Parkeren

Er heeft een parkeerdrukmeting plaatsgevonden. De gemeente heeft aangegeven welke parkeernormen voor deze locatie gelden. Uit het onafhankelijke onderzoek blijkt dat, met gebruik van het eigen parkeerterrein en aanvullende ruimte in het openbare gebied, aan de geldende parkeernormen kan worden voldaan. De parkeerdruk op de Akkerstraat is hoog en dient te worden vermeden.

Er is ruimte om het eigen terrein uit te breiden tot 13 parkeerplaatsen. Afspraken kunnen worden gemaakt zodat personeel elders parkeert, waardoor voldoende capaciteit beschikbaar blijft overdag voor artsen en bezoekers. Het komt sporadisch voor dat bewoners van de woonzorglocatie een eigen auto hebben.

In de avonden voldoet het eigen terrein volledig aan de eigen parkeerbehoefte.

Verslag en reacties omwonenden

De inloopavond vond op 7 juli plaats op de locatie zelf. Vooraf zijn ongeveer 55 adressen in de directe omgeving per brief uitgenodigd. Er hadden zich 14 personen aangemeld en op de avond zelf zijn circa 25 bezoekers aanwezig geweest. De opkomst bestond grotendeels uit direct omwonenden.

Tijdens de avond waren de architect, de eigenaren en de gedelegeerd ontwikkelaar aanwezig om het plan toe te lichten en vragen te beantwoorden. De bijeenkomst verliep rustig en informatief. Door de gespreide ontvangst was er voor iedereen voldoende ruimte om in gesprek te gaan met het ontwikkelingsteam.

Op drie grote borden werden de conceptplattegronden en gevelaanzichten getoond. Ook was er een 3D-visualisatie gemaakt om een goed beeld te geven van de nieuwe situatie. Alle getoonde tekeningen zijn nog in concept. Bezoekers konden hun opmerkingen en vragen op een formulier achterlaten.

Over het algemeen werd het gewaardeerd dat bewoners in dit stadium zijn geïnformeerd, en dat er persoonlijk contact en toelichting mogelijk was. Na ruim tien jaar leegstand is het begrijpelijk dat men weer zal moeten wennen aan het gebruik van het pand en de levendigheid die dat met zich meebrengt.

Tijdens de inloopavond zijn verschillende vragen, zorgen en suggesties gedeeld door aanwezigen. De meeste vragen hebben we met beschrijving in dit document beantwoord. De opmerkingen en aandachtspunten uit de vragenformulieren betroffen uiteenlopende thema's en zijn hieronder thematisch samengevat.

Positieve reacties

Meerdere bezoekers gaven aan blij te zijn dat het pand na jarenlange leegstand weer in gebruik genomen wordt. Ze waardeerden dat het gebouw straks wordt ingezet voor zorg in de wijk, met name de toevoeging van een huisartsenvoorziening. Ook het plan om hier een beschermde woonplek voor mensen die begeleiding nodig hebben te realiseren, kreeg meerdere positieve reacties. Eén van de bezoekers gaf zelfs aan zich als vrijwilliger te willen inzetten.

Zorgpunten en aandachtspunten

Naast positieve geluiden zijn ook zorgen geuit over verschillende aspecten van het plan.

- *Doelgroep en toezicht:* Er waren vragen over de aard van de doelgroep en zorgen over mogelijk gedrag van toekomstige bewoners. Verschillende bezoekers vroegen om duidelijkheid over de begeleiding en het toezicht, vooral in de avond- en nachturen. Enkelen hadden hun zorg geuit over het aantal zorgwoningen dat het plan omvat.

- *Privacy en inkijk*: Enkele buren gaven aan zich zorgen te maken over directe inkijk vanuit het gebouw of vanaf het voorziene terras. De wens is uitgesproken om hierover in overleg tot een oplossing te komen.
- *Verkeer en parkeren*: De parkeersituatie werd vaak genoemd als aandachtspunt.
- *Waardevermindering en woongenot*: Sommige directe buren uitten zorgen over mogelijke waardedaling van hun woning of een verminderd woongenot, bijvoorbeeld door geluidsoverlast, verlies van privacy of veranderde lichtinval. Deze zorgen zijn als signaal genoteerd en worden meegenomen in de verdere afstemming met de gemeente.
- *Beleving en veiligheid*: Enkele opmerkingen verwezen naar negatieve ervaringen met andere woonlocaties in de omgeving. De huisarts heeft dit toegelicht dat op die locaties geen 24/7 zorg aanwezig is.

Suggesties

Vanuit de gesprekken zijn enkele concrete suggesties meegegeven:

- Het aanbrengen van meer groen rond het gebouw en in de straat;
- Het beperken van directe inkijk
- Het opzetten van structureel overleg met zorgorganisatie en omwonenden;
- Beveiligingsmaatregelen, zoals cameratoezicht of nachtbewaking;

Vervolgstappen

De input uit de omgevingsdialoog wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het plan en de aanvraag van de buitenplanse omgevingsactiviteit.

Wij willen iedereen hartelijk danken voor hun komst en ieders reactie. Waar mogelijk zullen we rekening houden met aandachtspunten en suggesties.