



Aanbiedingsbrief

aan de raad.

Nr.: 15it00513

Hierbij bieden wij u ter overweging en beslissing een ontwerpbesluit, nr.15Rb026 inzake Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Spekholzerheide aan.

In de nota van toelichting, nr, 15TI020 die het ontwerpbesluit vergezelt, zijn de overwegingen en nadere gronden aangegeven waarop het ontwerpbesluit berust.

Het college,

De secretaris,

J.J.M. Som.

H.J.M. Coumans MPM.



Gemeente Kerkrade

Conform ontwerpbesluit is besloten in de
raadsvergadering d.d. 24-6-2015

Ontwerpbesluit

Nr.: 15Rb026

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Spekholzerheide" met de daarbij behorende toelichting en bijlagen met ingang van 11 september 2014 tot en met 22 oktober 2014 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het stadskantoor en tevens kon worden geraadpleegd via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatienummer: NL.IMRO.0928.BPBtSpekholzerheid-Ow02);
- dat van deze terinzagelegging op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- dat gedurende de inzage termijn 8 schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen;
- dat het bestemmingsplan een overwegend beheersmatig karakter heeft, waarvoor gezien het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Invoeringswet Wro geen exploitatieplan is vereist.

gelezen,

- de nota van toelichting, nr. 15TI020, behorende bij dit besluit;
- het verslag van de Commissie Grondzaken en Economische Zaken d.d. 10 juni 2015;

gelet op,

- **programma:** Bouwen en Wonen;
- **gemeentelijk/regionaal beleidskader:** (Inter)gemeentelijke structuurvisies;
- **wetsartikel:** Hoofdstuk 3 en 6 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

- I. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van Wijzigingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- II. in te stemmen met het in de Nota van Wijzigingen opgenomen overzicht van ambtshalve wijzigingen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- IV. het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Spekholzerheide" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPBtSpekholzerheid-Vg01 met de bijbehorende bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBK-DKK-BtSpekholzerheide d.d. 26-11-2014 – en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
- V. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening toe te staan eerder tot bekendmaking over te gaan dan de in het betreffende lid bedoelde 6 weken.



Gemeente Kerkrade

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 24 juni 2015.

De voorzitter van de raad,

J.J.M. Som.

De griffier,

B.W.F. van der Wijst-Triepels.

Numer.: 15TI020	Kerkrade, 17 juni 2015
-----------------	------------------------

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 15Rb026

...

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Spekholzerheide

Beslispunten

- I. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van Wijzigingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- II. in te stemmen met het in de Nota van Wijzigingen opgenomen overzicht van ambtshalve wijzigingen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- IV. het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Spekholzerheide" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPBtSpekholzerheid-Vg01 met de bijbehorende bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBK-DKK-BtSpekholzerheide d.d. 26-11-2014 – en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
- V. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening toe te staan eerder tot bekendmaking over te gaan dan de in het betreffende lid bedoelde 6 weken.

Inleiding

Ten tijde van de invoering van de geheel herziene Wet ruimtelijke ordening in 2008 gold voor het grondgebied van de gemeente Kerkrade een veelheid aan vaak verouderde en versnipperde bestemmingsplannen. Vanwege de met de invoering van deze wet samenhangende actualisatieverplichting voor verouderde bestemmingsplannen is het voor grote delen van het grondgebied van de gemeente Kerkrade noodzaak actuele bestemmingsplannen op te stellen. 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. Nadat eerst is voorzien in actuele bestemmingsplannen voor het centrumgebied en de woongebieden binnen de gemeente komen de bedrijventerreinen en het buitengebied in aanmerking voor actualisatie, waaronder onderhavig plangebied.

Het plangebied omvat het Bedrijventerrein Spekholzerheide en de directe omgeving hiervan. Het gebied wordt globaal begrensd door in het westen de straat Locht, in het zuiden achterzijde percelen Drievogelstraat, in het oosten het bedrijventerrein, Spekhofstraat en Winckelen en in het noorden de Euregioweg. De exacte begrenzing is weergegeven op de verbeelding van het plan.

De ter plaatse momenteel geldende bestemmingsplannen zijn verouderd en moeten geactualiseerd worden. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Spekholzerheide zal gaan voorzien in een actueel planologisch kader voor het bestaand gebruik en verdere ontwikkeling van het gebied, afgestemd op actueel Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Voor het bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Voorgeschiedenis

Alvorens met betrekking tot een bestemmingsplan de formele vaststellingsprocedure wordt opgestart, wordt het voorontwerp van het plan onderworpen aan inspraak: gedurende de inspraakperiode bestaat

voor een ieder de mogelijkheid, via het indienen van inspraakreacties, invloed uit te oefenen op het als beleidsvoornemen aan te merken voorontwerpbestemmingsplan. Deze fase van de planvorming van het plan Bedrijventerrein Spekholzerheide heeft reeds plaatsgevonden in het kader van de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan Kerkrade West I. De omvang van het plangebied van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Spekholzerheide maakte grotendeels onderdeel uit van het *voorontwerpbestemmingsplan* en het *ontwerpbestemmingsplan* Kerkrade West I. De inspraak heeft in casu derhalve reeds plaatsgevonden door middel van de ter visieligging van het bestemmingsplan Kerkrade West I. Dit eindverslag, voor zover in casu relevant, is betrokken in de afwegingen bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan. Gelet hierop alsmede op het feit dat het een overwegend beheersmatig bestemmingsplan is, is afgezien van het ter inzage leggen van een nieuw voorontwerpbestemmingsplan. Voor een ieder bestond de mogelijkheid ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze kenbaar te maken, waardoor alsnog de mogelijkheid bestond eventuele bezwaren of opmerkingen kenbaar te maken en te laten meewegen in de besluitvorming over het bestemmingsplan.

Met onderhavig bestemmingsplan zal alsnog worden voorzien in een actueel bestemmingsplan voor het plangebied "Bedrijventerrein Spekholzerheide". Ons college heeft ingestemd met het concept - ontwerpbestemmingsplan en het betreffende plan vrijgegeven voor vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met de gebruikelijke vooroverlegpartners. Kennisgeving hieromtrent is d.d. 25 april 2014 verzonden naar de betrokken vooroverlegpartners, met het verzoek eventuele adviezen binnen 4 weken kenbaar te maken. In het kader van het vooroverleg zijn reacties ontvangen van de provincie Limburg, Waterschapbedrijf Limburg, Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Gasunie Transport Services B.V., gemeente Heerlen en het waterschap Roer en Overmaas. Eerstgenoemde vijf instanties hebben laten weten geen aanleiding te zien inhoudelijke opmerkingen te maken; hun reactie heeft geen aanleiding gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan. De reactie van de laatstgenoemde instantie (het waterschap) geeft aanleiding gegeven tot aanpassing van de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

Vervolgens heeft ons college op 15 juli 2014 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan, dat met ingang van 11 september 2014 tot en met 22 oktober 2014 gedurende 6 weken ter inzage is gelegd. Uw raad is daarover geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief d.d. 27 augustus 2014 (nr 14it00470). Tegen dit ontwerpplan zijn 8 schriftelijke zienswijzen ingediend, die zijn samengevat en van commentaar voorzien in een Nota van Wijzigingen. In de betreffende nota is voorts aangegeven op welke wijze het voorliggende plan naar aanleiding van de zienswijze is aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Tevens zijn in de nota de ambtelijke voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgesomd.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is d.d. 15 september 2014 een reactie ontvangen van de provincie Limburg en d.d. 2 december 2014 van de brandweer Zuid-Limburg.

Provincie Limburg

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013. Het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro heeft niet geleid tot het maken van opmerkingen. Ook bestaat geen aanleiding om ten aanzien van het ontwerpplan een zienswijze in te dienen. Verder vertrouwt de provincie erop dat eventuele provinciale belangen als benoemd in de provinciale Belangenstaat 2008 maar die niet zijn opgenomen op de Interim-Belangenstaat 2012-2013 op een correcte wijze doorwerking vinden in het plan.

Reactie gemeente: De reactie van de provincie wordt voor kennisgeving aangenomen en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Brandweer Zuid-Limburg

Gevolgen voor de Externe Veiligheid

De rol van de brandweer in het kader van advisering externe veiligheid is om een advies uit te brengen

richting het bevoegd gezag omtrent de bestrijdbaarheid van de mogelijke incidenten die een plangebied kunnen treffen en de maatregelen die deze bestrijdbaarheid bevorderen. Tevens wordt er een inschatting gemaakt van de zelfredzaamheid van de in het plangebied verblijvende personen en ook hier worden maatregelen geformuleerd om de zelfredzaamheid te bevorderen. Daarbij gaat de brandweer ervanuit dat een incident daadwerkelijk zal plaatsvinden. De kans wordt niet meegewogen. Middels de risicokaart van de Provincie Limburg zijn de externe veiligheidsbronnen in en rond de geplande activiteit in kaart gebracht. In het plangebied ligt een LPG tankstation van AVIA. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Euregioweg, een transportroute voor gevaarlijke stoffen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het AVIA tankstation haar activiteiten heeft gestaakt. Zo ook de LPG activiteiten. In het ontwerpbestemmingsplan wordt rekening gehouden met de daarmee gemoeide veiligheidswinst. De brandweer erkent deze veiligheidswinst en juicht deze ontwikkeling toe. Echter, de vergunning is nog niet ingetrokken en er loopt nog een bezwaarprocedure. Kan er in het bestemmingsplan al een veiligheidswinst opgenomen worden terwijl de vergunning nog niet definitief ingetrokken is?

Er wordt aangegeven dat er geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden inzake de Euregioweg. Dit met als reden dat er geen geplande ontwikkelingen zijn in het invloedsgebied van de transportroute welke een invloed hebben op het bestaande groepsrisico.

Heeft er in het huidige vigerende bestemmingsplan wel al een verantwoording van het groepsrisico van de bestaande situatie plaatsgevonden?

Mocht er alsnog besloten worden om tot verantwoording over te gaan dan kan in deze verantwoording meegenomen worden dat in de bestaande situatie de bestrijdbaarheid van een incident op de Euregioweg ter hoogte van het bestemmingsplan Spekholzerheide goed is. Ondanks dat er geen bluswatervoorzieningen in de Euregioweg zelf zijn aangebracht, bieden de bluswatervoorzieningen in de directe nabijheid voldoende capaciteit (ruim $> 90\text{m}^3$ / uur) en dekking voor de bestrijding van een scenario op de Euregioweg. De bereikbaarheid via de openbare weg, voor zowel bronbestrijding op de Euregioweg, alsook voor de effectbestrijding in het invloedsgebied, is goed. De zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied kan verbeterd worden middels risicocommunicatie, gericht op het vergroten van het veiligheidsbewustzijn en het handelingsperspectief bij een mogelijk incident. Dit zou betrekking hebben op de direct aanliggende bedrijven.

Reactie gemeente:

Brandweer stelt dat de vergunning voor de LPG locatie Drievogelstraat nog niet is ingetrokken en vraagt zich af of er dus toch al kan worden gesproken van een veiligheidswinst.

- Feit is dat zowel de LPG als ook de Propaaninstallatie beide buiten gebruik zijn gesteld. Voor de LPG installatie is de vergunning reeds ingetrokken. Hierdoor is er dus al veiligheidswinst behaald. Voor de propaaninstallatie loopt inderdaad nog een bezwaarprocedure. De combinatie van beide installaties had tot gevolg dat er sprake was van een overschrijding van de norm voor het plaatsgebonden risico. Verder is de insteek van de gemeente om in het nieuwe bestemmingsplan op betreffende locatie geen activiteiten meer toe te staan met betrekking tot opslag en verkoop van propaan. Parallel hieraan loopt de intrekkingsprocedure voor de omgevingsvergunning opslag propaan.

Voor wat betreft de transportroute gevaarlijke stoffen Euregioweg is het Groepsrisico bekend en als zeer laag aan te merken ($< 0,1 \times$ Oriëntatiewaarde GR). Aangezien het hier om een herzieningsplan gaat en er geen significante wijzigingen plaatsvinden in de bestemmingen, kan een verdere verantwoording achterwege blijven.

Doelstelling

Een actueel onherroepelijk bestemmingsplan voor het plangebied.

Het bestemmingsplan heeft een overwegend beheersmatig karakter. Dat houdt in dat wordt voorzien in een nieuw planologisch kader voor het plangebied, afgestemd op de bestaande situatie, waarbij weliswaar wordt voorzien in enige mate van flexibiliteit in de bouw- en gebruiksregels, maar geen grote

nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Actueel beleid is in het bestemmingsplan verwerkt c.q. doorvertaald.

Het bestemmingsplan voldoet aan de actuele eisen voor wat betreft inhoud, vormgeving en beschikbaarstelling als gesteld in de in 2008 ingevoerde Wet ruimtelijke ordening en aanverwante regelgeving. Dat houdt onder meer in dat het bestemmingsplan digitaal is opgesteld overeenkomstig de toepasselijke Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 en dat het plan ook digitaal beschikbaar wordt gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Argumenten

Actualisatieplicht

Bestemmingsplannen dienen elke 10 jaar te worden herzien. De geldende plannen voor onderhavig plangebied zijn overwegend ouder dan 10 jaar en zullen moeten worden herzien. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt een beheers- en ontwikkelingskader geboden voor de komende planperiode van 10 jaar.

Actueel functioneel kader

Het bestemmingsplan schept duidelijkheid over welke functies binnen welk deel van het plangebied zijn toegestaan; planopzet wordt nader omschreven in hoofdstuk 5 van de toelichting op het bestemmingsplan (Juridische vormgeving).

Milieuzonering

De geldende bestemmingsplannen van het plangebied voor het bedrijventerrein Spekholzerheide, het Euregiopark en de overige bedrijvigheid onder andere aan de straat Locht, kennen een globale bestemming met industriële doeleinden respectievelijk bedrijvigheid die geen onderscheid maakt tussen zware en lichte bedrijvigheid en geen mogelijkheden biedt om ongewenste vormen van industrie te weren. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een tweetal ruime lijsten van toegesneden bedrijfsactiviteiten (voor de bestemming 'Bedrijventerrein' resp. 'Bedrijf') die enerzijds voldoende ruimte bieden voor een diversiteit aan bedrijfsactiviteiten en anderzijds ook de mogelijkheid bieden om ongewenste vormen van bedrijvigheid te weren, zoals zware industrie, risicovolle bedrijven en grootschalige buitenpandige opslag van de bedrijven voor de voorgevelrooilijn, hetgeen de uitstraling van het terrein als ook het woon- en leefklimaat van omliggende woningen ten goede komt.

Met betrekking tot de milieuzonering is een "zachte buffer" gecreëerd tussen de woonbestemmingen en de "zwaardere bedrijvigheid" tot en met categorie 4.1 in het middengedeelte van het plangebied. Om deze buffer te realiseren wordt aangrenzend aan woonbestemmingen lichte bedrijvigheid toegestaan tot en met categorie 2. Voor de aanwezige bedrijven die een hogere milieucategorie hebben dan op basis van de milieuzonering mogelijk, zijn maatbestemmingen opgenomen; dit betreft de bedrijven Kep Blaauw, Coscentra en de steenfabriek Linssen.

Wonen

Met uitzondering van een vijftal woningen welke op basis van de destijds gevoerde planologische procedure direct als 'Wonen' bestemd worden, is voor de percelen gelegen aan de Locht gekozen voor de bedrijfsbestemming aangezien in de Stadsdeelvisie De Re-creatie van Kerkrade - West de Locht benoemd is als een bedrijvenlint, zijnde een thematisch lint bedrijven. Bovendien is in het vigerende bestemmingsplan voor deze percelen de bestemming 'Bebouwingsklasse Bedrijfswoningbouw' opgenomen op basis waarvan eengezinshuizen mogen worden gebouwd welke relatie kunnen hebben met te vestigen bedrijven. In het nieuwe bestemmingsplan is bedrijfswoningbouw mogelijk gemaakt, indien het wonen in een bestaande woning dan wel een nieuw te bouwen woning gekoppeld is aan het bedrijf. De nieuw te bouwen bedrijfswoning is op de percelen gelegen aan de Locht niet opgenomen voor die kadastrale percelen waar op het achterste deel reeds een bedrijfsgebouw aanwezig is en het nagenoeg fysiek onmogelijk is om voor dit gebouw een bedrijfswoning te bouwen, onder andere vanwege de bereikbaarheid van het achtergelegen bedrijfsgebouw.

Aangezien blijkens een inventarisatie er in de straat Locht eveneens veel bestaande grondgebonden woningen (in de zin van bestaande reguliere burgerwoningen welke niet gekoppeld zijn aan een bedrijf)

aanwezig zijn, zijn hier eveneens de bestaande grondgebonden woningen positief bestemd door middel van opneming van de aanduiding 'wonen'.

Ten behoeve van een aantal onbenutte woningbouwtitels binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om eventuele onbenutte bouwtitels na verloop van één jaar weg te nemen door het bouwvlak te verwijderen. Dergelijke procedure is reeds in diverse actualisatie - bestemmingsplannen opgenomen voor de bestemming 'Wonen'. In het structuurvisiebesluit is geen onderscheid gemaakt tussen onbenutte woningbouwtitels binnen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Bedrijf'. Door middel van het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voor beide categorieën onbenutte bouwtitels is gekozen voor dezelfde systematiek (gelijkheidsbeginsel): in beide gevallen wordt een nieuwe woning aan de woningvoorraad toegevoegd.

Externe veiligheid

Ter plaatse van het Euregiopark is op basis van het vigerende bestemmingsplan een hoog bebouwingspercentage van 80% van het bebouwingsoppervlak met een maximale goothoogte van 30m mogelijk. Ter plaatse van het Euregiopark is de 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' gelegen (deze gebiedsaanduiding geldt ook voor de percelen aan onder andere de Valkenhuizerlaan; zie verbeelding). Vanuit stedenbouwkundige oogpunt is een dergelijk hoge goothoogte op de plaats van het Euregiopark niet gewenst. Er is dan ook in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Spekholzerheide gekozen voor een maximale bouwhoogte van 9m; het maximale bebouwingsoppervlak van 80% is wel overgenomen. Er dient echter wel rekening gehouden te worden met de beperkingen in het kader van de externe veiligheid (vervoer gevaarlijk stoffen). Gelet op het vorenstaande is in casu gekozen voor een zelfde systematiek als bij het bestemmingsplan Rodaboulevard: er mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd en de reeds bestaande (beperkt) kwetsbare objecten mogen voor wat betreft bouwhoogte en bebouwingspercentage niet worden uitgebreid; de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kent de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning onder voorwaarden toestemming verlenen af te wijken van het omschreven verbod. De procedure met betrekking tot de omgevingsvergunning is in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Spekholzerheide opgenomen. Er kan toestemming verleend worden af te wijken van het verbod, met dien verstande dat:

- a. Het betreffende (beperkt) kwetsbare object niet wordt gerealiseerd dan wel uitgebreid binnen de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6});
- b. indien sprake is van een toename van het groepsrisico, daarover een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

Activiteiten worden aldus verboden maar als in het concrete geval geen bezwaar bestaat, kunnen ze alsnog worden toegelaten aan de hand van een nadere beoordeling in het kader van externe veiligheid door het bevoegd gezag.

Kanttekeningen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ontvangen. Ten aanzien van een aantal zienswijzen wordt voorgesteld deze gegrond te verklaren. Dit leidt tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen en motivering wordt verwijzen naar de Nota van Wijzigingen.

Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Gedurende de ter inzagetermijn van het vaststellingsbesluit van de raad alsmede het vastgestelde bestemmingsplan kunnen belanghebbenden die eerder een zienswijze kenbaar hebben gemaakt, belanghebbenden die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat ze eerder geen zienswijze hebben ingediend alsmede zij die bezwaar hebben tegen de aangebrachte ambtshalve wijzigingen, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën

Geen financiële consequenties, behoudens eventuele planschade.

Communicatie



Na vaststelling zal daarvan kennisgeving worden gedaan in de rubriek Stadsjournaal in de uitgave Gezien, in de Staatscourant (online) en via de gemeentelijke website. Diegenen die een schriftelijke zienswijze hebben ingediend alsmede diverse instanties zullen schriftelijk reactie ontvangen naar aanleiding van het vaststellingsbesluit.

Uitvoering

Het bestemmingsplan zal – aangezien dit ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van een Rijks- of provinciale dienst – worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Limburg (GS). Formeel hebben GS dan 6 weken de gelegenheid een reactieve aanwijzing te geven, voor zover GS van oordeel zijn dat onderhavig plan in strijd is met enig provinciaal belang. Gezien het feit dat daarmee naar onze mening geen provinciale belangen in het geding zijn, wordt voorgesteld GS te verzoeken in te stemmen met een vervroegde bekendmaking en terinzagelegging van het bestemmingsplan. Gedurende de inzagetermijn kunnen belanghebbenden die eerder een zienswijze kenbaar hebben gemaakt, belanghebbenden die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat ze eerder geen zienswijze hebben ingediend alsmede bezwaar hebben tegen de ambtshalve wijzigingen, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

NOTA VAN WIJZIGINGEN
BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN SPEKHOLZERHEIDE

Anonieme internetversie

A. ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Spekholzerheide” heeft met ingang van 10 september 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is kennisgeving gedaan in de Staatscourant, in de rubriek Stadsjournaal van de uitgave Gezien en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan was gedurende die periode raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Ook kon het plan worden ingezien op het stadskantoor.

Gedurende voornoemde termijn kon door een ieder schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar worden gemaakt bij de gemeenteraad.

Gedurende voornoemde termijn zijn 8 schriftelijke reacties ingekomen:

1. *Reclamant 1*
2. *Reclamant 2*
3. *Reclamant 3*
4. *Reclamant 4*
5. *Reclamant 5*
6. *Reclamant 6*
7. *Reclamant 7*
8. *Reclamant 8*

Deze reacties worden hieronder (samengevat) weergegeven en van commentaar voorzien. Tevens is aangegeven of, en zo ja hoe de zienswijze heeft geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

1) Reclamant 1

Zienswijzeonderdeel 1: Voorgeschiedenis

Reclamant schetst de voorgeschiedenis van het gebied. Van oorsprong heeft het een schone en vruchtbare bodem. Eeuwenlang was dit agrarisch gebied met een grote monumentale hoeve. Dit agrarische en schone gebied kreeg bij raadsbesluit d.d. 27 juli 1961 een nieuwe bestemming toebedeeld: industrieterrein. Op 22 september 1977 werd het vastgelegd in het bestemmingsplan 'Industrieterrein Spekholzerheide' (op 22 juli 1978 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten). In de directe omgeving aan de noordoostzijde werden in 1972 bungalows gebouwd. Vader van reclamant ging vooraf navraag doen bij de gemeente over hoe het industrieterrein zich zou gaan ontwikkelen. Verteld werd dat het een schoon industrieterrein zou worden met uitsluitend kleinschalige bedrijfjes. De woningen in aanbouw konden volgens de woordvoerders van de gemeente met een gerust hart gekocht worden. Vervolgens ging de Sint-Jansganck jarenlang gebukt onder chemische verfluchten van de textielververij Dutch Finish, bulderden de motoren van groeiend transportbedrijf Van Loo en Tredegar veroorzaakte chemische stank en een separate torenhoge stoomwolk in de koudere maanden. Ook werd de van oorsprong schone bodem op verschillende plaatsen verontreinigd. Eind 2006 maakte dit industriegebied deel uit van het bestemmingsplan "Kerkrade West I". Uiteindelijk werd van dit voornemen afgezien. Actueel is het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzeonderdeel 2: Voorontwerpbestemmingsplan

Er ligt geen voorontwerpbestemmingsplan voor. In paragraaf 6.2.1. van de toelichting wordt dit gemotiveerd. Het is voor reclamant de vraag of het ontwerpbestemmingsplan overwegend beheersmatig is: er is sprake van het positief bestemmen van grootschalige en schadelijke bedrijven. Daarnaast worden wezenlijke bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan veranderd. In de toelichting wordt duidelijk dat het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein. Daarmee wordt een essentieel onderdeel van het vigerende bestemmingsplan prijsgegeven. Tevens wordt in het ontwerpbestemmingsplan duidelijk dat besloten is om de bestaande bedrijfswoningen niet mee te nemen als gevoelige functie.

Op 24 november 2010 is het gewijzigd "bestemmingsplan Kerkrade West I" vastgesteld. Onderhavig plangebied maakte 'grotendeels' onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkrade West I'. Het plangebied van bedrijventerrein Spekholzerheide dient volgens reclamant niet grotendeels maar in zijn geheel te worden behandeld in een voorontwerpbestemmingsplan. Ook de zorgvuldigheid vereist dit. Na het 'eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan Kerkrade West I' zijn zeven jaren gepasseerd. Zo verdwenen en verschenen nieuwe bedrijven op het industrieterrein en veranderde de samenstelling van de bewoners in de directe omgeving. Reclamant verzoekt de procedure opnieuw te starten met een voorontwerpbestemmingsplan. Het indienen van een zienswijze in de voorontwerpfase is volgens reclamant niet hetzelfde als in de ontwerpfase.

Zienswijzeonderdeel 3: Bouwregels

Het is volgens reclamant verstandig om ten behoeve van eventuele calamiteiten artikel 4 lid 2 van het vigerende bestemmingsplan te behouden; dit betreft het vrijhouden van bebouwing, beplanting, opslag en dergelijke van de strook grond langs de achterperceelsgrens over een afstand van tenminste 10 meter en langs een zijdelingse perceelsgrens over een afstand van tenminste 5 meter aansluitend op de toegang tot het perceel. Het inkorten van de vrije strook langs de achterste bouwperceelsgrens van de oorspronkelijke 10 meter naar 5 meter in ontwerpbestemmingsplan is aanzienlijk en opmerkelijk.

Reclamant verzoekt om vast te houden aan het maximale bebouwingspercentage van de totale bestemmingsoppervlakte en per perceel maximaal 60 te behouden (zie artikel 4.2.c. van het vigerende bestemmingsplan).

Daarnaast verzoekt reclamant artikel 4.2.a van het vigerende bestemmingsplan aan te houden: de goothoogte van de gebouwen en andere bouwwerken mag maximaal 15 meter bedragen (overigens zonder dat deze middels een vrijstelling tot ten hoogste 20 meter voor gebouwen en ten hoogste 25 meter voor andere bouwwerken kan worden opgerekt, zoals geformuleerd in artikel 4.2.b).

Zienswijzeonderdeel 4: Bedrijfswoningen

De aanwezigheid en het oprichten van bedrijfswoningen op het terrein wordt op prijs gesteld. Het maakt ook wezenlijk deel uit van de opzet van het vigerende bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein. Reclamant verwijst naar paragraaf 4.2.4 van de toelichting. Artikel 4.2.2 'bedrijfswoningen' van de regels lijkt slechts voor 'de show' te staan. De enige bedrijfswoning nabij de Sint-Jansganck ligt geklemd tussen twee grote plastic smelterijen: RPC-Kerkrade en Tredegar. Indien de gemeente bedrijfswoningen wil zien verschijnen, zal het gebied eerst in zijn geheel daarvoor aantrekkelijk gemaakt moeten worden. Uit het ontwerpbestemmingsplan kan reclamant dat niet opmaken. Reclamant tekent bezwaar aan dat blijkens de toelichting de bestaande bedrijfswoning gelegen aan de Spekhofstraat 12 niet meegenomen is als gevoelige functie, alsook die van de andere bestaande bedrijfswoningen op het industrieterrein en vervolgens positief te bestemmen. De bescherming van de dienstwoning bij het onroerend goed object wordt weggehaald.

Vestiging van grootschalige en schadelijke industrie (uit milieucategorie 3.1 en 4.1) was begin jaren 70 volgens woordvoerders van de gemeente niet de bedoeling. Er hoorden dienstwoningen bij. Reclamant verwijst naar de toelichting van het bestemmingsplan Industrierrein Spekholzerheide (*bestemming Industrie; voor gronden, bestemd voor industriële doeleinden; op deze terreinen mogen slechts gebouwen worden opgericht ten dienste van handel en nijverheid en niet bestemd voor woning met uitzondering van noodzakelijke dienstwoningen*).

Indien de afstand tussen beide bedrijven (RPC-Kerkrade, milieucategorie 3.1; en Tredegar, milieucategorie 4.1) en de bedrijfswoning aan de Spekhofstraat 12 aanleiding geeft tot hinder en gevaar voor deze bedrijfswoning door beide bedrijven en vanaf de zijde van de bedrijfswoning geen hinder en gevaar wordt veroorzaakt richting RPC-Kerkrade en Tredegar, verzoekt reclamant om deze bedrijfswoning te beschermen en positief te bestemmen en beide op te korte afstand tot deze bedrijfswoning gelegen bedrijven RPC-Kerkrade (milieucategorie 3.1) en Tredegar (milieucategorie 4.1) niet positief te bestemmen.

Zienswijzeonderdeel 5: Tredegar

Er zijn meerdere andere afvoerpijpen en schoorstenen op het dak aanwezig die een weeïge chemische lucht uitstoten. Indien de wind gericht is op de Sint-Jansganck en bij valwinden bereikt deze adembemende stank het perceel van reclamant gelegen aan de Sint-Jansganck. Gedurende de koudere maanden gaat dit gepaard met gigantische (stoom)wolken. Reclamant heeft gevraagd om alle door Tredegar uitgestoten en verspreide stoffen en gassen door een gespecialiseerd en onafhankelijk bureau te laten onderzoeken. Dit in verband met mogelijke gezondheidsrisico's voor omwonenden. In het commentaar van het 'eindverslag inspraakprocedure beleidsvoornemen bestemmingsplan Kerkrade West I - voorontwerp-' zoals vastgesteld d.d. 13 november 2007, ziet de gemeente hiervan af: *"Samenvattend kan worden gesteld dat op basis van de huidige grond- en hulpstoffen evenals op grond van de (huidige) toegepaste productieprocessen, er redelijkerwijs geen emissies plaatsvinden welke op basis van de huidige inzichten schadelijk kunnen zijn voor omwonenden. Een gezondheidsonderzoek wordt derhalve nu niet aan de orde geacht."*

Voor de goede orde geeft reclamant te kennen dat Tredegar geen bedrijf is waar onschuldige erwtensoep of jam wordt gemaakt. Uit een hete brei van chemicaliën wordt gedurende 24 uur per dag in een omgeving met bewoning een plastic halffabricaat geproduceerd. Dit wordt in de omgeving geroken. De industriële hoofdactiviteit van Tredegar is het extruderen (spuitgieten) van polyethylen onder toevoeging van elastomeren en kleurpigmenten tot een folie. De gewikkelde folie (= een half fabricaat) wordt opgeslagen. Daarna gaat het naar bedrijven die het halffabricaat verder benutten. De gebruikte grondstoffen zijn voor zover reclamant bekend: (hoge-dichtheid) POLYETHYLEEN, COPOLYMEER van ETHYLEEN en OCTEEN-1, SORBITAN MONODODECANOATE, TITANIUMDIOXIDE, PROPANOIC ZUUR 3,3-THIOBIS.DIOCTADECYL ESTER, TRIS (2,4-DI-TERT-BUTYPHENYL)PHOSPHITE, OCTADECYL 3,5-DI-TERT-BUTYL-4HYDROXY-DROCINNAMATE, ZINC STEARATE. Tevens maakt het bedrijf gebruik van radioactieve stoffen - KRYPTON - tijdens het productieproces. Een deel van deze stoffen herbergt gezondheidsrisico's in zich. Zo werd/wordt gebruik gemaakt van het materiaal: 1071 WHITE PEC. In de material safety data sheet van Polyone Corporation staat de volgende in hoofdletters en met een uitroepteken aangegeven waarschuwing: "WARNING! This product contains a chemical known in the State of California to cause cancer. WARNING! This product contains a chemical known in the State of California to cause birth defects or other reproductive harm." Zie lijst van grondstoffen zoals toegezonden door Tredegar aan de gemeente Kerkrade d.d. 18 april 2002 in het gemeentelijk milieudossier Tredegar.

Alleen al de toegepaste (deels) schadelijke grondstoffen, waarbij het niet een paar strandemmertjes betreft, in combinatie met weeïge chemische stank rechtvaardigt volgens reclamant de vraag om de samenstelling van de emissies in de vrije lucht te laten onderzoeken. Een deel van voornoemde (en/of andere) chemicaliën komt via afvoeren op het dak goed ruikbaar in de vrije lucht. Er vindt emissie plaats middels chemische stank. Een kenmerk van lucht is dat het zich verplaatst met de wind mee. Het blijft dus niet voor het hekwerk op het perceel van Tredegar aan de Ir. Van Dieststraat hangen.

Reclamant verzoekt de raad (nogmaals) om de chemische samenstelling van de emissies in de vrije lucht bij het bedrijf Tredegar vast te stellen. Uitsluitend middels het feitelijk meten op alle afvoerpijpen kan de gemeente daadwerkelijk uitsluiten of aantonen wat de samenstelling is van de weeïge chemische stank die dit bedrijf anno 2014 nog steeds verspreidt. Indien de resultaten van een dergelijk onafhankelijk onderzoek hiertoe aanleiding geven kunnen nadere maatregelen overwogen worden.

Daarnaast blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan geenszins aan welke veiligheidsrisico's omwonenden, waaronder bewoners van de Sint-Jansganck, worden blootgesteld bij het transport van radioactieve stoffen in de openbare ruimte van en naar het bedrijf Tredegar. In paragraaf 4.6 van de toelichting 'externe veiligheid' van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt dit item. Reclamant verzoekt een artikel bij het bestemmingsplan te voegen waarin een en ander duidelijk wordt gemaakt.

Het bedrijf heeft voor zover reclamant bekend geen gesloten koelingssysteem. Daardoor verslindt het dagelijks enorme hoeveelheden kostbaar schoon leidingwater. Dit is anno 2014 ongepast. Een deel verdwijnt via stoomwolken in de vrije lucht en een deel wordt via het openbaar riool in de Anstelerbeek geloosd.

De geproduceerde stoomwolken nemen gedurende de koudere maanden gigantische proporties aan. Torenhog kunnen de stoomwolken boven het industrieterrein verrijzen. Dit is ongewenst. Voor zover reclamant bekend heeft het bedrijf Tredegar geen vergunning om een dergelijke goed zichtbare landmark in de omgeving aan te brengen. De gemeente lijkt dit jarenlang te gedogen. Reclamant verzoekt om deze torenhoge stoom/rookwolken niet langer toe te staan en hierover een besluit toe te voegen aan het milieudossier van Tredegar alsmede een bepaling in het bestemmingsplan op te nemen dat het produceren van torenhoge stoom/rookwolken verbiedt.

Tenslotte kenmerkt de bodem van het gebied zich door een hoge grondwaterstand tijdens veel maanden van het jaar. Dit blijkt onder andere uit de kruipruimten van woningen in de Sint-Jansganck die zonder (dompel)pompen of andere afvoeren onder water staan. De vrees bestaat dat verontreinigde grond op het industrieterrein via het grondwater grond aan de Sint-Jansganck kan verontreinigen.

Zienswijzeonderdeel 6: Bestemmingsomschrijving

Grootschalige en schadelijke bedrijven horen volgens reclamant niet thuis op dit terrein. Zij mogen dan economisch van nut zijn, voor een gezonde leefomgeving voor omwonenden vormen zij een bedreiging. Met de huidige opzet van het ontwerpbestemmingsplan legitimeert de gemeente de aanwezigheid van bedrijven zoals Tredegar met milieucategorie 4.1. Daarnaast zet het de deur wagenwijd open voor uitbreiding van dergelijke bedrijven en vestiging van soortgelijke bedrijven in dit gebied. Een aantal bestaande bedrijven slaat daarbij ook nog eens gevaarlijke stoffen op en grote silo's op het industrieterrein herbergen stofexplosiegevaar. Dit is niet in het belang voor (direct) omwonenden. Reclamant verwijst naar de voorgestane milieuzonering in de toelichting van het plan.

De bedrijfsgebouwen van het Licombedrijf gelegen aan de Spekhofstraat 10 zijn leegstaand. Het bedrijf Tredegar zou eventuele toekomstige uitbreidingsplannen mogelijk aan de Spekhofstraat kunnen realiseren, daar het perceel aan de Ir. Van Dieststraat volgebouwd lijkt, of een soortgelijke fabriek kan op het terrein van de Spekhofstraat 10 verschijnen. Ook op andere terreinen die nu braak liggen of in de toekomst vrijkomen kunnen bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 of hoger zich vestigen. Hiertegen maakt reclamant bezwaar. Het bedrijventerrein is omgeven door woningen, onder andere aan de Sint-Jansganck. In de nabijheid van de woningen en de Campus horen slechts kleine en schone bedrijven toegelaten te worden. Dat het lelijk mis kan gaan bleek indertijd tijdens de felle uitslaande brand op het bedrijventerrein bij een Licombedrijf. De zwarte roetwolken werden door de oostenwind over de woningen gelegen aan de Locht geblazen. Mogelijk is toen blauwzuurgas vrijgekomen.

Reclamant wijst erop dat qua bepaling van het omgevingstype van de milieuzonering van Tredegar naar het oosten, vanaf de Spekhofstraat, een rustige woonwijk betreft met zowel woningen als de Campus.

Voor een bedrijf met milieucategorie 4.1 geldt de richtafstand tot omgevingstype 'rustige woonwijk' 200 meter. De richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied' betreft 100 meter, hetgeen de gemeente toepast in de toelichting. In de situatie, gemeten vanaf het hekwerk van het bedrijf Tredegar naar het oosten toe, is vanaf de Spekhofstraat feitelijk sprake van een 'rustige woonwijk'. Indien dit correct is, dient in tabel 2 in de toelichting van het plan de richtafstand veranderd te worden in 200 meter (Tredegar valt immers onder milieucategorie 4.1). In deze tabel staat de afstand van Tredegar tot omgeving 'min. 175' meter. Indien de richtafstand tot omgevingstype 'rustige woonwijk' aangehouden dient te worden, geldt een afstand van 200 meter die niet wordt gehaald. In dit geval verzoekt reclamant om Tredegar niet positief te bestemmen.

Ook RPC-Kerkrade grenst aan de oostzijde aan een 'rustige woonwijk' terwijl in de toelichting uitgegaan wordt van gemengd gebied, hetgeen volgens reclamant niet correct is. Wat is de kortste exacte afstand van RPC-Kerkrade naar de Campus aan de andere zijde van de Spekhofstraat? Indien dit minder dan 50 meter is dient RPC-Kerkrade niet positief bestemd te worden. Het bedrijf smelt grondstoffen niet tot een halffabricaat maar tot een eindproduct (plastic flessen). Het bedrijf beschikt ook over grote silo's met grondstoffen(stofexplosiegevaar), opslag van gevaarlijke stoffen, condensators, etc. Reclamant verzoekt aantoonbaar duidelijk te maken dat RPC-Kerkrade behoort tot milieucategorie 3.1 en niet tot een hogere milieucategorie zoals 3.2 of 4.1. Indien RPC-Kerkrade tot een hogere milieucategorie (3.2 of 4.1) behoort, wordt de richtafstand naar de omgeving niet gehaald. In dat geval verzoekt reclamant RPC-Kerkrade niet positief te bestemmen.

In de plantoelichting onderkent de gemeente dat steenfabriek Linssen niet voldoet aan de afstand die gehanteerd moet worden ten opzichte van woningen en aan de milieuzonering. Het toch positief bestemmen van dit bedrijf middels een specifieke aanduiding is opmerkelijk. Reclamant kan zich voorstellen dat het verstandiger is om de afstandscriteria van de VNG uitgave ten opzichte van de woningen te respecteren. In goed overleg met het bedrijf kan mogelijk een vriendelijke overgangsregeling getroffen worden. Daarbij kan het bedrijf onder andere in overleg met de gemeente mogelijk verplaatst worden, waar het bedrijf - niet gehinderd door woningen in de nabije omgeving- wel blijvend zijn activiteiten kan doen. Bij deze overweging dient meegewogen te worden dat in de huidige situatie tot in de verre omtrek, afhankelijk van de windrichting ook in de Sint-Jansganck, vrijelijk de geproduceerde rook uit de schoorsteen van de steenfabriek kan worden ingeademd. Dit emissiepunt braakt volgens besluitnummer 2890 van de afdeling Milieu en bouwen, d.d. 25 juli 2002, zwaveldioxiden (SO₂), stikstofoxiden (NO₂), stof, fluoride (gasvormig) als HF en chloride (gasvormig) als HCL uit.

Reclamant verzoekt om de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 te veranderen zodat slechts kleine en schone werkplaatsen en bedrijven toegelaten worden, op te nemen dat vestiging van nieuwe grootschalige en schadelijke industrie niet (meer) wordt toegestaan, alsmede dat bestaande grootschalige en schadelijke bedrijven, zoals Tredegar uit milieucategorie 4.1, vriendelijk gestimuleerd worden om zich elders, op ruime afstand van woningen, te vestigen.

Zienswijzeonderdeel 7: Water

In de toelichting van het plan wordt het terrein aangeduid als infiltratiegebied voor regenwater. Daarbij is het streven van de gemeente om bij nieuwbouwprojecten afkoppeling van regenwater van het vuilwaterriool te realiseren. Op het perceel dient een deel hiervoor ingericht te worden. Reclamant vraagt of dit dient vastgelegd te worden onder de noemer 'bouwregels' (het staat nu omschreven in artikel 4.1p van de bestemmingsomschrijving).

Daarnaast rijst de vraag of de inspanningsplicht om hemelwater van het vuilwaterriool te scheiden ook voor bestaande bedrijven op het terrein geldt.

De gemeente stelt dat indien het opvangen van regenwater op het perceel van een bedrijf niet mogelijk is, het regenwater zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd zal worden naar centrale infiltratiezones. Reclamant vraagt welke locatie in de openbare ruimte op het toekomstig ingerichte bedrijventerrein, of daarbuiten, is ingepland voor de functie 'centrale infiltratiezone'.

Door de glooiing van het terrein was lange tijd een dergelijk natuurlijke opvangplek van regenwater op het industrieterrein onder andere gelegen in de nabijheid van de hoek Spekhofstraat/Heerlenersteenweg. Dit voorheen gedurende het hele jaar natte gedeelte is nu opgehoogd en bebouwd.

Zienswijzeonderdeel 8: Natuurwaarden

Reclamant waardeert dat in het verkennend natuurwaardenonderzoek van Heukelom Verbeek de rand van het industrieterrein als een prachtig stukje oud Spekhei is opgemerkt. De raad doet er goed aan te overwegen om in goed overleg met de eigenaar en bijvoorbeeld Stichting Limburgs Landschap dit bewaard gebleven waardevolle restant van de vroegere Spekhollerheide een beschermde status te geven. Dan kan het voor de toekomst behouden blijven. Indien deze weilandjes zich geheel buiten het plangebied bevinden lijkt het niet nodig dit in het bestemmingsplan nader op te nemen, maar het op een andere wijze enige bescherming te bieden. Met betrekking tot de mogelijk aanwezig geachte vleermuizen kan reclamant de natuuronderzoekers naar eigen waarneming aangeven dat in en langs het bedrijventerrein tot op heden geïmponeerd wordt door verschillende soorten vleermuizen, waaronder in ieder geval de gewone dwergvleermuis.

Ook kleinschalige bedrijven kunnen de economie en werkgelegenheid ten goede komen. Een en ander zonder opslag van gevaarlijke (waaronder radioactieve) stoffen en chemische viezigheid in de lucht en dito verontreiniging in de bodem. Dan verschijnen er vermoedelijk ook bedrijfswoningen en kan een vriendelijk bedrijventerrein ontstaan met elan. Dan betekent 'duurzaam' daadwerkelijk duurzaam. Het laatste restje aan natuurwaarden in dit gebied kan dan behouden blijven.

Reactie gemeente:

Zienswijzeonderdeel 1:

Dit onderdeel van de zienswijze schetst de voorgeschiedenis van het plangebied. De voorgeschiedenis is thans niet aan de orde. Aan de orde is het bestemmingsplan Bedrijventerrein Spekhollerheide.

Zienswijzeonderdeel 2:

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Spekhollerheide is geen ontwikkelplan. Het plan regelt overwegend dat wat al bestaat; het is een beheerplan. Het betreft overwegend bestaande bedrijven met uitzondering van de percelen gelegen aan de Valkenhuizerlaan (voormalige Licom) waar de mogelijkheid blijft bestaan dat bedrijven worden herontwikkeld.

Bedrijfswoningen zijn geen essentieel onderdeel van het bestaande bedrijventerrein. De bestaande vier bedrijfswoningen op het bedrijventerrein zijn wel positief bestemd. Uitbreiding van het aantal bedrijfswoningen is niet voorzien in de bestemming 'Bedrijventerrein' en staat haaks op het vigerende woningmarktbeleid om de woningvoorraad in Kerkrade en in de regio Parkstad Limburg, het kwantitatief overschot aan woningen op basis van leegstand en demografische ontwikkelingen, in evenwicht te brengen.

Het verzoek van reclamant om het voorontwerpbestemmingsplan opnieuw ter visie te leggen is niet aan de orde. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het verloop van de procedure gemotiveerd bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Zienswijzeonderdeel 3:

In het ontwerpbestemmingsplan is de bouwregel opgenomen dat de afstand van het bedrijfsgebouw tot de achterste bouwperceelgrens minimaal 10m dient te bedragen en de afstand van het bedrijfsgebouw tot de beide zijdelingse bouwperceelgrenzen minimaal 5m. De gronden langs de achterste bouwperceelgrens dienen over een afstand van tenminste 10m volledig vrij van bebouwing, beplanting, buitenpandige opslag en dergelijke te worden gehouden. Een en ander is geregeld in artikel 4.2.1 onder g en h van de regels van het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 4.2.1 onder c van het ontwerpplan mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' het bouwperceel tot maximaal het aangeduide percentage worden bebouwd. Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein' bedraagt het bebouwingspercentage van het bouwperceel overwegend 60%. Bepaalde percelen hebben een afwijkend bebouwingspercentage; dit betreft bijvoorbeeld het perceel van de herontwikkeling hoek Wenckebachstraat / Valkenhuizerlaan, waar een bebouwingspercentage geldt van 80% van het bouwperceel.

Ingevolge artikel 4.2.1 onder b van het ontwerpplan mag de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid. Uit de ver-

beelding van het plan blijkt dat ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein' als maximum bouwhoogte 15 m. is opgenomen.

Zienswijzeonderdeel 4:

Op het bedrijventerrein zelf bevinden zich vier bedrijfswoningen, waaronder de bedrijfswoning aan de Spekhofstraat 12 met de bestemming 'Dienstverlening'. Voor deze woning wordt uitgegaan van een hogere toegestane milieubelasting dan voor reguliere woningen. In de VNG-brochure is aangegeven dat (nieuwe) gevoelige functies, zoals bedrijfswoningen, in het algemeen niet gewenst zijn in gebieden waar bedrijven uit categorie 3.2 en hoger zijn toegestaan. Onderhavig plan voorziet niet in nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein en ten aanzien van de bestaande is besloten deze niet mee te nemen als gevoelige functie, met name gezien de bedrijvigheid die ruim 45 jaar al rondom deze woningen is of was gevestigd. De bestaande bedrijfswoningen en bedrijven in het plangebied, waaronder RPC Kerkrade en Tredegar, worden daarom positief bestemd.

Zienswijzeonderdeel 5:

Het aangevoerde heeft geen betrekking op de ruimtelijke ordening van het gebied maar richt zich op een feitelijk gevestigd bedrijf en de daarbij volgens reclamant relevante milieu-items die echter deels in andere regelgeving dan onderhavig bestemmingsplan gereguleerd worden. De opmerkingen en verzoeken van appellants vallen buiten de reikwijdte van deze procedure.

Desalniettemin zij over het gestelde het volgende vermeld:

In de zienswijze wordt gesproken over "adembenemende stank" die door emissies van Tredegar zou ontstaan. Bij de gemeente is deze klacht actueel noch uit het verleden niet bekend. Het verzoek om metingen te verrichten heeft geen betrekking op de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Gesteld wordt dat Tredegar geen "erwtensoeppan" maakt, dit is correct. Tredegar Kerkrade maakt deel uit van "Tredegar Film Products", een divisie van de wereldwijd acterende "Tredegar Corporation" en fabrikant van kunststof folies en aluminium extrusie. Op de locatie in Kerkrade wordt door middel van extrusie (*vormgevingstechniek waarbij een vervormbaar materiaal door een matrijs geperst wordt*) en perforatie met vijf productielijnen geperforeerde folies voor persoonlijke hygiëne producten (*inlegkruisjes, luiers*) gemaakt.

Het aangehaalde "1071 White pec" wordt niet meer gebruikt door Tredegar.

Ten aanzien van het genoemde "transport van radioactieve stoffen in de openbare ruimte" zij vermeld dat het gebruik handelt over zeer kleinschalige toepassing van "ioniseerbare bronnen" in standaard industriële meet-apparatuur om diktemetingen aan de gebruikte folies uit te voeren. Deze bronnen worden volgens het bedrijf elke vijf jaar uitgewisseld.

Onderhavig bestemmingsplan ziet niet op het gebruik van grondstoffen bij bedrijven. Los van de vraag of de opmerking dat "enorme hoeveelheden kostbaar schoon leidingwater" gebruikt zouden worden juist is, is deze opmerking niet relevant voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan daar het geen ruimtelijk aspect betreft.

Gesteld wordt dat voor de productie van de stoomwolken geen vergunning verleend is. Dit is correct, voor deze emissie is echter ook geen vergunning noodzakelijk, van een gedogen is dan ook geen sprake.

Het grondwater in het voornaamste watervoerend pakket ter plaatse van het bedrijventerrein Spekholzerheide is op ca. 145-150 m + NAP aanwezig (bron: Grondwaterkaart TNO-DGV), ca. 10-15 m onder het maaiveld dat op ca. 160 m + NAP ligt (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland). De stromingsrichting van dit grondwater is globaal noordoostelijk. De St. Jansganck (maaielddoogte ca. 158 m + NAP, bron: Actueel Hoogtebestand Nederland) staat niet bekend als een kwel- of brongebied waar grondwater aan de oppervlakte komt (bron: Grondwaterkaart TNO-DGV en de legger van Waterschap Roer en Overmaas). Mocht er al sprake zijn van een op het terrein aanwezige bodemverontreiniging die door water verspreid zou kunnen worden, is het door reclamant geschetste verontreinigingspad niet waarschijnlijk.

Het water in de kruipruimten zal mogelijk stagnerend regenwater of hangwater betreffen dat van neerslag op de locatie zelf afkomstig is.

Zienswijzeonderdeel 6:

Ten aanzien van opmerkingen over “Omgevingstype rustige woonwijk” en “Omgevingstype gemengd gebied” het volgende.

Op pagina 29 van “Bedrijven en Milieuzonering, Editie 2009” staan volgende omschrijvingen voor deze omgevingstypen:

Rustige Woonwijk

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding.

Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied.

Gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In redelijkheid kan het gehele gebied rond het bedrijventerrein niet vergeleken worden met een “rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied”. Met name de Heerlenersteenweg maar ook de Locht, Drievogelstraat, Spekhofstraat, Graverstraat en de Elbereveldstraat zijn relatief verkeersrijke straten die het gebied doorkruisen. In het gebied is zeker ook sprake van functiemenging. De typering als “Gemengd gebied” is dan ook van toepassing.

Reclamant stelt dat Steenfabriek Linssen niet voldoet aan de afstand die gehanteerd moet worden ten opzichte van woningen. De afstandscriteria van de VNG zijn echter geen verplichtende afstanden maar richtafstanden die in nieuwe situaties (*nieuwe vestiging van bedrijven*) in acht genomen worden om te komen tot een goede ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Spekholzerheide is geen ontwikkelplan. Het plan regelt overwegend dat wat al bestaat; het is een beheerplan. Het betreft overwegend bestaande bedrijven met uitzondering van de percelen gelegen aan de Valkenhuizerlaan (voormalige Licom) waar de mogelijkheid blijft bestaan dat bedrijven worden herontwikkeld.

De raad ziet in het door reclamant gestelde geen aanleiding om tegemoet te komen aan het verzoek om de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 zodanig te veranderen dat slechts kleine en schone werkplaatsen en bedrijven toegelaten worden, op te nemen dat vestiging van nieuwe grootschalige industrie niet (meer) wordt toegestaan, alsmede dat bestaande grootschalige en bedrijven uit milieucategorie 4.1, vriendelijk gestimuleerd worden om zich elders, op ruime afstand van woningen, te vestigen. Een bedrijfsverplaatsing is niet aan de orde.

Zienswijzeonderdeel 7:

Streven van de gemeente is om bij nieuwbouwprojecten afkoppeling van regenwater van het vuilwaterriool te realiseren. Dit komt in ieder geval te staan in het GRP 2015 -2020 (vaststelling 2015). Regenwater mag niet op riool worden aangesloten.

De inspanningsplicht om hemelwater van het vuilwaterriool te scheiden geldt niet voor bestaande bedrijven op het terrein.

Zienswijzeonderdeel 8:

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) van de Provincie is de toekomst van Limburg beschreven op het gebied van wonen, werken, recreatie en natuur. Voor deze gebieden zijn door de provincie financiën beschikbaar gesteld ter realisatie van natuur. Dit gebied wordt aangeduid als werklocatie.

Daarnaast is in het POL gekeken naar robuuste groenstructuren, waarvoor ontwikkelingsgelden beschikbaar zijn gesteld. Voor de overige gebieden zijn geen ontwikkelings- en beheergelden beschikbaar, zowel bij de provincie alsook bij de gemeente, voor realisatie van nieuwe natuur.

Het gebied is aangemerkt als bedrijventerrein, zolang er geen nieuwe ontwikkelingen plaats vinden kan het braakliggend terrein gehandhaafd blijven.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het plan.

2) Reclamant 2

Van reclamant is d.d. 13 oktober 2014 een pro forma zienswijze ontvangen. De nader aan te voeren gronden en motivering zijn d.d. 31 oktober ontvangen. De zienswijze heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend bij de Gemeente Kerkrade, sectie K 24. Op dit kavel berust de bouwtitel Bedrijfswoning. Het kavel wordt functioneel in tweeën gedeeld door sectie K25 (pand Nöllgen). Op 27 oktober 2014 heeft een als positief ervaren gesprek plaatsgevonden tussen reclamant en de gemeente.

Zienswijzeonderdeel 1: De huidige bedrijfswoning

Reclamant vraagt zich af wat de gevolgen zijn van het bestemmingsplan en of hij nog kan blijven wonen op onderhavig kavel en of bij een eventuele verkoop het kavel nog steeds een woonpand is. Het kavel is in 1974 gekocht. De gevolgen van het bestemmingsplan zijn moeilijk bevatbaar en derhalve beangstigend. Tijdens het gesprek wordt beaamd dat er absoluut geen nadelige gevolgen zijn en dat het huidige woonpand in het nieuwe bestemmingsplan nog steeds als zodanig aangemerkt wordt. De gemeente geeft het advies de bouwtitel Bedrijfswoning te handhaven, aangezien dit de meeste mogelijkheden schept.

Zienswijzeonderdeel 2: De bijbehorende grond naast sectie K25

Het betreft hier een kavel van ca. 53 meter bij 75 meter. Reclamant is voornemens dit kavel te verkopen en vraagt de gemeente om advies in deze. Gezien het bestemmingsplan, de ligging en grootte van het kavel biedt dit uitstekende mogelijkheden voor bedrijfsmatige activiteiten. Alhoewel de gemeente geen projectontwikkelaar is, weet zij wel welke bedrijven zich eventueel zouden willen vestigen. Daarnaast zou de gemeente ook kunnen bemiddelen bij een eventuele verkoop aan een bedrijf of projectontwikkelaar om zodoende MVO doelstellingen en werkgelegenheid te borgen.

Ten aanzien van de "doorsteek". Het kavel is gesitueerd op een voor de gemeente wellicht strategische locatie. Voor een eventuele doorsteek richting het "Rodaplan" kan een gedeelte van het kavel van reclamant uitermate geschikt zijn. Dit zal intern bij de gemeente besproken worden.

Ten aanzien van de zogenaamde "peststrook". Er is enige onduidelijkheid over de strook die dwars over het kavel loopt. In een ver verleden heeft reclamant hier huur voor betaald aan Provinciale Staten. Dit zal nader uitgezocht worden door de gemeente via de site van het Kadaster. De gemeente geeft in een email aan dat dit kavel eigendom is van de gemeente, bekend onder sectie K, nummer 2941. Rest de vraag wat dit betekent voor reclamant met het voorafgaande in ogenschouw.

De vraag rest: Kan en wil de gemeente de nek uitsteken om een loyale en "Kerkrade minded" burger van de gemeente, 86 jaar oud, te helpen bij deze voor hem uiterst belangrijke beslissing.

Reactie gemeente:

Zienswijzeonderdeel 1:

In het overleg op 27 oktober 2014 is aan reclamant een toelichting gegeven over het ontwerpbestemmingsplan. Er is inderdaad vermeld dat de opgenomen bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "bedrijfswoning" de meeste mogelijkheden biedt en het plan op dit onderdeel niet hoeft te worden aangepast.

Zienswijzeonderdeel 2:

De verkoop van grond is een primaire verantwoordelijkheid van de eigenaar zelf. Indien nodig kan de gemeente faciliteren wanneer ondernemers concreet op zoek zijn naar een nieuwe bedrijfskavel in de gemeente Kerkrade.

De mogelijke doorsteek op het perceel is met reclamant besproken. Een en ander zal nog nader worden onderzocht maar zal niet worden meegenomen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Spekholzerheide". De strook betreft een voormalige vrijwaringszone langs de toenmalige provinciale weg de Locht. De strook is in eigendom van de gemeente.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het plan.

3) Reclamant 3

Zienswijzeonderdeel 1

Reclamant wil weten of de geluidsnormen in verband met deze verandering verhoogd of verlaagd worden dan wel gelijk blijven. In het bijzonder maakt reclamant zich zorgen nu de campus aan de Spekhofstraat niet meer in gebruik is en het geluidsniveau voor de school niet meer zo relevant is.

Reactie gemeente

Zienswijzeonderdeel 1:

Het industrieterrein Spekholzerheide is bij Koninklijk Besluit geluidgezoneerd waarmee een maximale geluidproductie van 50 dB(A) op de bijbehorende zonegrens is vastgelegd. Onderhavig bestemmingsplan wijzigt niets aan deze toegestane geluidproductie. Het feit dat de Campus op dit moment niet als school in gebruik is, speelt hierbij geen rol.

Aanpassing bestemmingsplan:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het plan.

4) Reclamant 4

Zienswijzeonderdeel 1: Vooroverleg omtrent zienswijze

Op 13 oktober 2014 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen reclamant en de gemeente. De achtergronden voor het verzoek tot aanpassing van het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak op de locatie Locht ong. (naast nr. 17) zijn doorgesproken en toegelicht. Duidelijk is gemaakt dat het bouwvlak voor bedrijfsbebouwing op deze kavel ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is verkleind. Ambtelijk kon worden ingestemd met het vergroten van het bouwvlak tot de oorspronkelijke omvang conform het vigerende bestemmingsplan "Locht" en werd aangegeven dat men hierover positief zou adviseren. Uiteraard moet dit advies worden voorgelegd aan de Raad, die er uiteindelijk een besluit over neemt.

Zienswijzeonderdeel 2: Algemeen en vigerende bestemmingsplanregeling

Reclamant is eigenaar van de kadastrale kavel Kerkrade, sectie K, nummer 1509. Deze kavel heeft een oppervlakte van 770 m². De kavel is momenteel als stallingsruimte in gebruik bij het naastgelegen garagebedrijf op het adres Locht 17. Reclamant is voornemens deze kavel te verkopen. Er heeft zich iemand gemeld die de kavel wil aankopen en er een bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning wil vestigen. Om er een bedrijf te kunnen vestigen moet het mogelijk zijn om op het achterterrein een bedrijfsgebouw te realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt echter op het achterterrein een groot deel van het bouwvlak.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag er op het voorterrein van deze kavel een bedrijfswoning ('Bebouwingsklasse Bedrijfswoningbouw B') worden gerealiseerd. In het gebied tussen de bedrijfswoning en de weg geldt de bestemming 'Tuin'. Op het volledige achterterrein mogen bedrijfsruimten voor 'Handelsdoeleinden' worden opgericht.

Zienswijzeonderdeel 3: Ontwerpbestemmingsplan en verzoek aanpassing bouwvlak

In het ontwerpplan is voor de gehele kavel Kerkrade, sectie K, nummer 1509 de enkelbestemming 'Bedrijf' opgenomen. Deze bestemming is terecht en sluit aan op de bestemming van het vigerende bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Ook deze aanduiding sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan. Binnen de enkelbestemming 'Bedrijf' is alleen in het gebied waar de bedrijfswoning kan worden gerealiseerd een bouwvlak opgenomen. Op het grootste deel van het achterterrein ontbreekt een bouwvlak. Op grond van het vigerende bestemmingsplan kon op het achterterrein wel bedrijfsbebouwing voor handelsdoeleinden worden gebouwd. Met het ontwerpbestemmingsplan worden die bouw mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing wegbestemd. Hiermee kan reclamant zich niet verenigen omdat de koper op het achterterrein een bedrijfsgebouw wil realiseren. Zonder de mogelijkheid tot het oprichten van bedrijfsbebouwing op het achterterrein heeft dat achterterrein geen waarde. Het wegbestemmen van het bouwvlak op het achterterrein zou dan ook leiden tot economische schade en daarmee planschade. Reclamant verzoekt het bouwvlak, zoals dat ook het geval was in het vigerende bestemmingsplan, weer over de gehele kavel te leggen (vanaf voorzijde functieaanduiding 'bedrijfswoning') tot in de achterperceelsgrens. Het bouwvlak kan daarbij, vanaf de weg gezien, tot in de linker perceelsgrens worden ingetekend. Op grond van de bouwregels (artikel 3.2) gelden al afstanden die voor wat betreft de bedrijfsgebouwen (5 meter) en de bedrijfswoning (3 meter) tot de perceelsgrenzen in acht moeten worden genomen. Er is daarmee geen noodzaak om dit al middels het bouwvlak te reguleren. Net als bij de naastgelegen kavels met de enkelbestemming 'Bedrijf' kan het bouwvlak dan ook worden ingetekend tot in de perceelsgrens.

Reactie gemeente

Zienswijzeonderdeel 1: Vooroverleg omtrent zienswijze:

In het overleg op 13 oktober 2014 is aan reclamant een toelichting gegeven over het ontwerpbestemmingsplan. Het opgenomen bouwvlak is besproken. Gelet op de ligging en de bestaande situatie zal de omvang van het vlak worden gewijzigd.

Zienswijzeonderdeel 2: Algemeen en vigerende bestemmingsplanregeling

Binnen de bestemming "Bedrijf" is een ruim bouwvlak opgenomen. Op grond van de opgenomen maatvoeringaanduiding binnen dit bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 5 meter en een maximum bebouwingspercentage van 50%. Hiervoor wordt voldoende mogelijkheden geboden voor nieuwe bedrijfsbebouwing.

Alleen bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd met een aparte aanduiding 'bw'. De bouw van nieuwe bedrijfswoningen binnen de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bw' is (nog) mogelijk. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan het college van burgemeester en wethouders na 1 jaar via de opgenomen wijzigingsbevoegdheid met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid 2', de bouwtitel voor nieuwe bedrijfswoningen weghalen en effectueert de gemeente hiermee het geldende stringente woningbouwbeleid om geen nieuwe (bedrijfs)woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Op basis van de geactualiseerde envelop Herstructurering Parkstad Limburg van 5 februari 2015 heeft de gemeente Kerkrade tot 2020 een transformatieopgave van 1.200 woningen (2.640 woningen tot 2030), waarvan een vermindering van 300 woningen (680 woningen tot 2030) in het stadsdeel West, waar de onderhavige locatie is gelegen.

Zienswijzeonderdeel 3: Ontwerpbestemmingsplan en verzoek aanpassing bouwvlak:

Op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Bedrijf' de begrenzing van de aanduiding 'bouwvlak' aangepast. Met de opgenomen regels in het ontwerpbestemmingsplan biedt de gemeente voldoende ruimte voor (uitbreiding) van bedrijfsactiviteiten en kan er tevens rekening worden gehouden met diverse nieuwe ontwikkelingen. Voorbeelden hiervan zijn de strengere richtlijnen m.b.t. waterberging op eigen terrein en (brand)veiligheid.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van onderhavig bestemmingsplan: er zal op de verbeelding een aanpassing van het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijf' plaatsvinden ter plaatse van het perceel van reclamant.

5) Reclamant 5

Reclamant is eigenaresse van de gronden aan de Drievogelstraat 80 te Kerkrade. Reclamant exploiteert op deze gronden een steenfabriek.

Zienswijzeonderdeel 1: Milieuzonering (artikel 4.1)

In het ontwerpbestemmingsplan is sprake van een dubbele milieuzonering. Enerzijds is sprake van zonering op grond van de Wet geluidhinder. Het bedrijventerrein is een gezonde industrieel terrein alwaar geluidshinderlijke inrichtingen zijn toegestaan. Anderzijds is sprake van zonering op basis van de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering". Naar het oordeel van reclamanten is hierdoor voor het aspect "geluid" ten onrechte sprake van een dubbele zonering. In de systematiek van de VNG-brochure is de zonering in de vorm van verschillende milieu-categorieën namelijk afhankelijk van de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar. Aangezien het aspect "geluid" al getoetst en gewogen is in het kader van de zonering op grond van de Wet geluidhinder (vaststelling geluidzone bij Koninklijk Besluit d.d. 3 oktober 1990) dient bij de zonering volgens de VNG-brochure voorbij te worden gegaan aan de afstand voor geluid voor zover die afstand bepalend is voor de indeling in een bepaalde milieucategorie. Deze insteek is bijvoorbeeld ook gevolgd in het bestemmingsplan "Molendijk-Industrieweg" d.d. 26 juni 2013 van de gemeente Sliedrecht. Ten onrechte is bij de indeling van bedrijven/bedrijfsactiviteiten in bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein) volledig rekening gehouden met de afstand voor geluid. Indien de afstand voor geluid niet zou zijn meegerekend, zou een groot aantal bedrijfsactiviteiten in een lagere milieucategorie terecht zijn gekomen. Vanuit één en hetzelfde aspect (geluid) is derhalve sprake van een dubbel slot op de deur, waardoor veel bedrijfsactiviteiten ten onrechte in een hogere (en daarmee ontoelaatbare) milieucategorie terecht zijn gekomen. Dat is niet correct. Reclamanten verzoeken bijlage 2 bij de Staat van bedrijfsactiviteiten op te schonen voor wat betreft de afstand voor geluid met een dienovereenkomstige aanpassing van de daaruit voortvloeiende milieucategorieën.

Zienswijzeonderdeel 2: Bestemmingsomschrijving (artikel 4.1)

Aan de gronden van reclamanten aan de Drievogelstraat 80 is de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' (artikel 4.1 onder a). Daarnaast geldt voor de gehele bedrijfslocatie de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - steenfabriek' (artikel 4.1 onder d). Laatstgenoemde aanduiding beperkt de toelaatbare bedrijfsactiviteiten tot de vervaardiging van baksteen en baksteenelementen zoals bedoeld in categorie 264A (zie appendix bij bijlage 2 bij de planregels).

Het vorenstaande betekent dat de toelaatbare bedrijfsactiviteiten zijn bevroren tot de huidige activiteiten (steenfabriek ten behoeve van baksteen en baksteenelementen). Naast deze categorie 4.1 bedrijfsactiviteit zijn enkel nog categorie 2 activiteiten toegestaan. Deze beperkingen zijn voor reclamanten onaanvaardbaar en niet vereist uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Het onderhavige bedrijventerrein is een gezonde industrieel terrein, bedoeld voor de vestiging van geluidshinderlijke inrichtingen (zie onderdeel D van bijlage I Bor). Deze geluidshinderlijke inrichtingen vallen blijkens de VNG-brochure grotendeels in de milieucategorieën 4.2 tot en met 5.3. Echter geen van deze categorieën zijn op grond van het ontwerpbestemmingsplan toegestaan, noch rechtstreeks, noch via de afwijkmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 4.6.1. Het ontwerpbestemmingsplan staat maximaal categorie 4.1 bedrijven toe. Dus wat met de ene hand gegeven is (vaststelling gezonde industrieel terrein ten behoeve van de vestiging van geluidshinderlijke bedrijven) wordt met de andere hand (bestemmingsplan) weer weggenomen. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.

Reclamanten achten de bevestiging tot de thans bestaande bedrijfsactiviteit (baksteen/baksteenelementen) onnodig beperkend. Dit blokkeert een toekomstige uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten naar aanverwante activiteiten zoals de productie van andere keramische producten. Reclamanten verzoeken de in artikel 4.1 onder d opgenomen beperking tot 'baksteen en baksteenelementen-fabriek als bedoeld in categorie 264A' te wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 4.1'.

Indien en voor zover op grond van de milieuzonering een beperking tot een lagere milieucategorie dan 4.1 in de rede zou liggen, dient die milieucategorie-aanduiding beperkt te blijven tot dat deel van het

bedrijventerrein dat binnen de maatgevende afstand ligt. In de huidige opzet is ten onrechte de gehele bedrijfslocatie van reclamanten voorzien van de (te lage) aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. De VNG-brochure heeft geen wettelijk bindende status. Het is slechts een hulpmiddel. Bovendien bevat de VNG-brochure richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Daartoe bestaat naar het oordeel van reclamanten alle aanleiding nu het gaat om een bestaande, historisch gegroeide situatie. Aan de noord-, oost- en westzijde van de steenfabrieklocatie zijn binnen een afstand van 100 meter geen woningen gelegen, zodat de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' mogelijk is. Alleen aan de zuidzijde (Drievogelstraat) zijn op korte afstand woningen gelegen. Aangezien deze woningen zijn gelegen langs de hoofdinfrastructuur is hier sprake van het omgevingstype "gemengd gebied". De richtafstanden voor milieucategorie 4.1, 3.2 en 3.1 zijn respectievelijk 100, 50 en 30 meter.

Primair stellen reclamanten zich op het standpunt, dat gelet op de historisch gegroeide situatie en de status van het terrein als gezoneerd industrieterrein er voldoende aanleiding is om de gehele bedrijfslocatie van reclamanten aan te duiden met 'bedrijf tot en met categorie 4.1'. Indien dit niet mogelijk is, dient de beperking met lagere milieucategorieën in ieder geval niet verder te gaan dan noodzakelijk is gelet op de maatgevende afstanden. Dat betekent dat vanaf de woningen aan de Drievogelstraat op de bedrijfslocatie van reclamanten verschillende zones moeten worden aangeduid die overeenkomen met de maatgevende afstanden. Daarmee kan worden bereikt dat aan het overgrote deel van de steenfabrieklocatie (achterste deel) de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' kan worden toegekend met vervolgens richting Drievogelstraat een in zwaarte aflopende milieucategorie-aanduiding. Reclamanten verzoeken de milieuzonering op de verbeelding dienovereenkomstig aan te passen.

Zienswijzeonderdeel 3: Bouwregels (artikel 4.2)

- Bedrijfsgebouwen (artikel 4.2.1)

Naar het oordeel van reclamanten zijn de in artikel 4.2.1 opgenomen bouwregels ten onrechte toegespitst op het bouwen van hoofdgebouwen. Gelet op de definitie van hoofdgebouw (artikel 1 onder bb) leidt dat tot onnodige discussie omtrent de vraag welk gebouw het belangrijkste gebouw is (het fabrieksgebouw, het kantoor?). Bovendien leidt dit tot de ongewenste consequentie, dat alle niet-hoofdgebouwen (kantoren, magazijnen, loodsen etc.) worden aangemerkt als bijgebouw waarop een specifieke, maar volstrekt ontoereikende regel van toepassing is (artikel 4.2.3). Reclamanten verzoeken het woord "hoofdgebouwen" in artikel 4.2.1 te wijzigen in "gebouwen".

- Bebouwingspercentage (artikel 4.2.1., onder c)

Blijkens de aanduiding op de verbeelding geldt van de bedrijfslocatie van reclamanten een maximum bebouwingspercentage van 60. Naar het oordeel van reclamanten dient dit percentage te worden vastgesteld op minimaal 70. Een dergelijk bebouwingspercentage is passender voor een gezoneerd industrieterrein en biedt meer mogelijkheden voor een optimale benutting van schaarse bedrijventerreingronden.

- Bijgebouwen (artikel 4.2.3)

De in dit artikel opgenomen bouwregels zijn onnodig beperkend. De vastgestelde maximale bouw- en goothoogtes alsmede de maximaal toelaatbare gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen (niet zijnde hoofdgebouwen) zijn volstrekt ontoereikend voor de realisatie van gebruikelijke bebouwing op een bedrijventerrein. Kennelijk is deze bouwregel bedoeld voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen (zie ook artikel 4.4.1 onder a en b). Abusievelijk is deze planregel echter van toepassing op alle bijgebouwen. Reclamanten verzoeken deze omissie te herstellen en artikel 4.2.3 alleen van toepassing te laten zijn op bijgebouwen bij bedrijfswoningen.

- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (artikel 4.2.5)

De in dit artikel opgenomen maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is ontoereikend. Op de gronden van reclamanten zijn diverse bouwwerken aanwezig c.q. geprojecteerd met een aanzienlijk grotere hoogte dan de algemeen toelaatbare hoogte van 3 meter. Dit betreft onder andere de rookgasreinigingsinstallatie (17 meter) en de schoorsteen (35 meter). De nog te plaatsen kalksilo is 11 meter hoog. Reclamanten verzoeken in artikel 4.2.5 een maximale bouwhoogte voor technische installaties en schoorstenen op te nemen van 35 meter.

Zienswijzeonderdeel 4: Afwijking van de bouwregels (artikel 4.4)

Artikel 4.4 bevat naar het oordeel van reclamanten ten onrechte geen afwijkingsmogelijkheid met betrekking tot de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijde (met uitzondering van terrein-afscheidings). Een dergelijke flexibiliteitsbepaling dient volgens reclamanten wel opgenomen te worden, te meer nu de algemeen toegestane bouwhoogte slechts 3 meter bedraagt en in de praktijk behoefte bestaat aan grotere bouwhoogtes. Reclamanten verzoeken in artikel 4.4 alsnog een afwijkingsmogelijkheid op te nemen met betrekking tot het bepaalde in artikel 4.2.5 sub b.

Zienswijzeonderdeel 5: Afwijking van de gebruiksregels (artikel 4.6.1)

In dit artikel is de afwijkingsmogelijkheid ten onrechte beperkt tot het toelaatbaar stellen van een bedrijf van maximaal categorie 4.1. Het onderhavige bedrijventerrein is een gezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder en derhalve bedoeld voor de vestiging van geluidshinderlijke inrichtingen. Het overgrote deel van deze geluidshinderlijke inrichtingen valt in de milieucategorieën 4.2 tot en met 5.3. Zonder afwijkingsmogelijkheid voor een hogere categorie dan categorie 4.1 is het nagenoeg onmogelijk om (conform de bedoeling van een gezoneerd industrieterrein) een geluidshinderlijk bedrijf toe te staan, ook al zou de milieubelasting van dat bedrijf niet meer bedragen dan die van een categorie 4.1-bedrijf. Dit is onnodig beperkend en derhalve onwenselijk. Derhalve verzoeken reclamanten om in artikel 4.6.1 een afwijkingsmogelijkheid op te nemen voor bedrijven in een hogere categorie dan categorie 4.1, al dan niet onder de voorwaarde dat het bedrijf naar aard, omvang en (hinder)uitstraling vergelijkbaar dient te zijn met een categorie 4.1-bedrijf. Deze afwijkingsmogelijkheid dient te gelden zowel voor de bedrijven zoals vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten als voor bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. De in artikel 4.6.2 geldende voorwaarden voor toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid bieden voldoende waarborgen voor het voorkomen van de vestiging van onaanvaardbare bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten.

Zienswijzeonderdeel 6: Bestemming Waarde-Archeologie 4

Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 4' op een groot deel van de steenfabrieklocatie. Deze gronden zijn in het verleden namelijk intensief geroerd, bebouwd c.q. afgegraven ten behoeve van de kleiwinning. Reclamanten hebben foto's bijgevoegd van de oude bebouwingssituatie op het onderhavige terrein. Op één van de foto's is de afgraving aan de achterzijde van het fabrieksgebouw zichtbaar. De toenmalige oven (in het gebouw met de hoge schoorsteen) had een kelder en zware fundatie diep in de grond. Het huidige tasveld was voorheen bebouwd met gebouwen. Gelet op het vorenstaande is een 'middelhoge verwachtingswaarde' niet gerechtvaardigd. De toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' leidt tot onnodige beperkingen en kosten. Reclamanten verzoeken deze aanduiding op haar gronden te verwijderen.

Zienswijzeonderdeel 7: Algemene bouwregels (artikel 16)

De bestaande bebouwingssituatie op de gronden van de steenfabriek is niet volledig in overeenstemming met de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestaande fabrieksgebouw aan de westzijde staat bijvoorbeeld op de grens van het woonperceel Drievogelstraat 84, hetgeen niet in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 4.2.1 onder g en i. In verband daarmee bestaat behoefte aan het opnemen van een nadere bepaling in artikel 16 met de navolgende inhoud:

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale danwel verticale diepte en/of de afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan minder danwel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale danwel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan. Cliënten verzoeken u artikel 16 dienovereenkomstig aan te vullen.

Zienswijzeonderdeel 8: Staat van bedrijfsactiviteiten

Onder verwijzing naar het gestelde onder zienswijzeonderdeel 1 (milieuzonering) verzoeken reclamanten de kolom "geluid" en de daarbij vermelde afstanden te verwijderen uit de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2) en vervolgens over te gaan tot de daaruit voortvloeiende aanpassing van de desbetreffende milieucategorieën.

Zienswijzeonderdeel 9: Begrenzing bouwvlak (verbeelding)

Aan de oostzijde van de gronden aangeduid als 'steenfabriek' loopt de begrenzing van het bouwvlak niet parallel met de begrenzing van de aanduiding 'steenfabriek'. Naar het oordeel van reclamanten dient de bouwvlakbegrenzing op deze locatie aan te sluiten op de begrenzing van de steenfabriek-aanduiding. De gronden ten oosten van de aanduiding 'steenfabriek' behoren immers eveneens tot het bedrijventerrein. Bovendien betekent de huidige begrenzing van het bouwvlak een blokkade voor de oprichting van gebouwen aan de noordoostzijde, terwijl in de bestaande situatie aldaar gebouwen (zandopslag) aanwezig zijn.

Op het zuidoostelijke deel van de steenfabrieklocatie (tussen het kantoorgebouw van de steenfabriek en het voormalige AVIA-tankstation) geldt een zone met een breedte variërend van ruim 17 tot ruim 28 meter, die niet is aangeduid als 'bouwvlak'. Blijkens de planregels (artikel 4.2.1 onder g en i) dient slechts een afstand van 5 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens te worden aangehouden. Reclamanten verzoeken het bouwvlak op dit deel zodanig te vergroten, dat de grens loopt op 5 meter afstand van de aangrenzende grond met de bestemming 'Bedrijf'. Aan de voorzijde van de steenfabrieklocatie is het bouwvlak strak om de bestaande bebouwing getrokken. Reclamanten pleiten ervoor om het bouwvlak richting Drievogelstraat te vergroten door de begrenzing parallel te laten lopen aan de Drievogelstraat, zulks op een afstand die overeenkomt met de kortste afstand van het bestaande kantoorgebouw tot de weg. Een dergelijke begrenzing doet beter recht aan het bepaalde in artikel 4.2.1 onder e. Laatstgenoemde bepaling vereist immers dat de voorgevel van het bedrijfsgebouw in de naar de weg gekeerde bouwperceel dient te worden gebouwd danwel evenwijdig daaraan, op maximaal 1 meter daarachter.

Aan de westzijde van het bedrijfsperceel van reclamanten is de bouwvlakbegrenzing gelegen op een afstand van 8 tot 11,5 meter van de aangrenzende gronden met de bestemming 'Wonen'. Mede gelet op het bepaalde in artikel 4.2.1 onder g en i van de planregels verzoeken reclamanten die afstand op de verbeelding terug te brengen naar 5 meter.

Gelet op het vorenstaande verzoeken reclamanten om het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Spekholzerheide" vast te stellen met inachtneming van deze zienswijze.

Reactie gemeente

Zienswijzeonderdeel 1:

Onze raad volgt na bestudering van het aangehaalde bestemmingsplan in Sliedrecht de redenering van reclamanten dat er ten onrechte (*of in ieder geval onnodig*) sprake is van een dubbele regulering van het aspect geluid. Maatgevend is de geluidruimte zoals bepaald door de bij Koninklijk Besluit van 3 oktober 1990 vastgelegde geluidzone. Daarom zal bij de bepaling van de categorie-indeling het aspect geluid, zoals beschreven in de VNG-brochure, niet langer meegewogen worden. Dit heeft voor een aantal bedrijven geleid tot een indeling in een lagere milieucategorie. De Staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein (Bijlage 2 bij de regels) is gelet op het vorenstaande aangepast. Consequenties voor de maatbestemming 'bouwbedrijf' worden in het bestemmingsplan verwerkt.

Zienswijzeonderdeel 2:

Onze raad gaat niet in op het verzoek van reclamanten om de maatbestemming te wijzigen in "*bedrijf tot en met categorie 4.1*". Doel is om op termijn langs de rand van het industrieterrein lichte bedrijvigheid te vestigen. Het toekennen van een maatbestemming waarbij bedrijven tot en met categorie 4.1 rechtstreeks planologisch toegestaan worden, maakt dit niet mogelijk. Onze raad deelt wel de mening dat het beperken van de toegestane categorie tot 2 voor het gehele perceel geen recht doet aan het beoogde doel van milieuzonering. De zonering is op basis van de richtafstanden hierop aangepast. Deze wijziging is ook op de verbeelding weergegeven.

Naar aanleiding van de opmerking dat de omschrijving van de maatbestemming als "baksteen/ baksteen-elementen" onnodig beperkend is ten aanzien van mogelijke toekomstige activiteiten is deze gewijzigd in

'Grofkeramische producten', zijnde van klei gebakken bouwmaterialen. De grondstof blijft hierbij gelijk maar de productenreeks is breder. Hiermee wordt een zekere flexibiliteit geboden bij gelijkblijvende ruimtelijke uitstraling.

Zienswijzeonderdeel 3:

- *1 Bedrijfsgebouwen (artikel 4.2.1)*
Op het betreffende terrein staan meerdere bedrijfsgebouwen. Op grond van de huidige situatie is het hoofgebouw verder op het terrein gesitueerd. Het betreft de steenfabriek, met aaneengesloten bebouwing en heeft een totale oppervlakte van 5.800 m². Het vrijstaande kantoorgebouw aan de Drievogelstraat, dat onderdeel uitmaakt van het bedrijf, heeft een oppervlakte van ruim 600 m². De overige twee bedrijfsgebouwen op het terrein hebben een oppervlakte van 250 m² en 390 m². Op grond van deze informatie is evident welke gebouwen als hoofgebouw kunnen worden aangemerkt. In dit geval de fabriek en het kantoor. De overige gebouwen maken onderdeel uit van het bedrijf en niet van een bedrijfswoning. Het is daarom inderdaad beter om hier te spreken over bedrijfsgebouwen in plaats van hoofgebouwen.
- *2 Bebouwingspercentage (artikel 4.2.1., onder c)*
Het terrein op het perceel kadastraal bekend, gemeente Kerkrade sectie K nummer 2390, heeft een totale oppervlakte van 52.749 m². Het merendeel van dit terrein (circa 89%, zijnde 45.000 m²) ligt binnen het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Op grond van de recente luchtfoto en kadastrale informatie is het bouwvlak met ruim 7.000 m² bebouwd. Op grond van het maximumbebouwingspercentage van 60% kan er op het terrein, binnen het bouwvlak, nog 20.000 m² worden bebouwd (60% van 45.000 m² (zijnde 27.000 m²) minus het bestaande bebouwd oppervlak (zijnde 7.000 m²)). Gezien de aanwezige bebouwing, ligging en grootte van het terrein biedt het maximale bebouwingspercentage van 60% binnen het bouwvlak meer dan voldoende bebouwingsmogelijkheden in de toekomst. Op het merendeel van de percelen van het bedrijventerrein Spekholzerheide is een maximumpercentage van 60% opgenomen in het bestemmingsplan. In artikel 4.4.4 van de regels van het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen voor een bebouwingspercentage tot maximaal 80% van het bouwperceel.
- *3 Bijgebouwen (artikel 4.2.3)*
Dit is een terechte constatering. In dit artikel zijn de bepalingen met betrekking tot de bijgebouwen behorende bij bedrijfswoningen opgenomen. Deze gelden niet voor de bedrijfsgebouwen op het terrein aangezien er ter plaatse van het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijventerrein' geen bedrijfswoning (met bijgebouwen) staat.
- *4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (artikel 4.2.5)*
Dit is een terechte constatering. Er zal een regel in het bestemmingsplan opgenomen worden met maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In artikel 4.4 wordt daarnaast een afwijkingsmogelijkheid opgenomen met betrekking tot het bepaalde in artikel 4.2.5 sub b. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Zienswijzeonderdeel 4

Dit is een terechte constatering. In de planregels zal in artikel 4.4. (afwijken van de bouwregels) een bepaling worden toegevoegd dat afgeweken kan worden van grotere bouwhoogten in verband met het aanbrengen van technische installaties en voorzieningen.

Zienswijzeonderdeel 5

In artikel 4.6.1 (afwijken van de gebruiksregels - andere bedrijfsactiviteiten) van het ontwerpbestemmingsplan is de afwijkingsmogelijkheid beperkt tot het toelaatbaar stellen van een bedrijf van maximaal categorie 4.1. Het onderhavige bedrijventerrein is een gezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder en derhalve bedoeld voor de vestiging van geluidshinderlijke inrichtingen. Zonder afwijkingsmogelijkheid voor een hogere categorie dan categorie 4.1 is het nagenoeg onmogelijk om (conform

de bedoeling van een gezonde industrieterrein) een geluidshinderlijk bedrijf toe te staan, ook al zou de milieubelasting van dat bedrijf niet meer bedragen dan die van een categorie 4.1-bedrijf. Dit is onnodig beperkend en derhalve onwenselijk. In artikel 4.6.1 van het vast te stellen plan wordt een afwijkmogelijkheid opgenomen voor een bedrijf in een hogere categorie dan categorie 4.1 onder de voorwaarde dat het bedrijf naar aard, omvang en (hinder)uitstraling vergelijkbaar dient te zijn met een categorie 4.1-bedrijf, niet zijnde risicovolle inrichtingen, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten – Bedrijventerrein (bijlage 2 bij de regels van het plan), alsmede bedrijven die naar aard, omvang, (hinder)uitstraling daarmee te vergelijken zijn, niet zijnde risicovolle inrichtingen. De in artikel 4.6.2 geldende voorwaarden voor toepassing van deze afwijkmogelijkheid bieden voldoende waarborgen voor het voorkomen van de vestiging van onaanvaardbare bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten.

Zienswijzeonderdeel 6

Dit is een terechte constatering. Aan de hand van oude topografische kaarten en enkele luchtfoto's blijkt inderdaad dat de bodem ter plaatse van de steenfabriek zwaar verstoord is ten gevolge van afgravingen. Op dit terrein kan de dubbel-bestemming waarde-archeologie komen te vervallen. Immers op het terrein zullen de archeologische waarden niet meer, dan wel zwaar verstoord aanwezig zijn.

Zienswijzeonderdeel 7

Er zal een artikel opgenomen worden met betrekking tot algemene bouwregels. Dit betreft enerzijds bestaande grotere afstanden en maten, anderzijds bestaande kleinere afstanden en maten. In verband met uniformiteit zal aansluiting gezocht worden bij algemene bouwregels die ook in andere bestemmingsplannen binnen de gemeente Kerkrade opgenomen worden.

Zienswijzeonderdeel 8

Zie de reactie op zienswijzeonderdeel 1, aanpassing heeft plaatsgevonden.

Zienswijzeonderdeel 9

Aan de oostzijde van de steenfabriek wordt op de verbeelding de begrenzing van de aanduiding 'bouwvlak' aangepast c.q. gelijkgesteld met de grens tussen de kadastrale percelen waarop respectievelijk de steenfabriek c.q. de bedrijfswoningen gelegen zijn.

Gelet op de begrenzing van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan wordt op de verbeelding aan de zuidoostelijke zijde van de steenfabriek de begrenzing van de aanduiding 'bouwvlak' aangepast. De begrenzing van het bouwvlak aan de westelijke zijde wordt grotendeels uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening heeft de door reclamanten voorgestelde wijziging van de grenzen van het bouwvlak aan de westelijke zijde geen toegevoegde waarde. Hierdoor is ook geen aanleiding om deze begrenzing te wijzigen. De afstand tussen bouwvlakgrens en erf grens is opgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

De resterende grenzen van het bouwvlak van steenfabriek blijven ongewijzigd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van onderhavig bestemmingsplan:

1. Aangezien bij de bepaling van de categorie-indeling het aspect geluid, zoals beschreven in de VNG-brochure, niet langer meegewogen wordt, is de Staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein (Bijlage 2 bij de regels) gelet hierop aangepast. Het aspect geluid is verwijderd uit deze Staat van bedrijfsactiviteiten en er heeft een daaruit voortvloeiende aanpassing van de milieucategorieën plaatsgevonden. Consequenties voor de maatbestemming 'bouwbedrijf' worden in het bestemmingsplan verwerkt.
2. Aanpassing van het perceel van de steenfabriek op verbeelding van milieuzonering (zonering op basis van richtafstanden).
3. De maatbestemming 'Grofkeramische producten' wordt opgenomen voor het perceel van de steenfabriek.
4. In artikel 4.2.3 en artikel 4.4.1 (onder a en b) worden de bepalingen met betrekking tot de bijgebouwen behorende bij bedrijfswoningen opgenomen.
5. Artikel 4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt aangepast. In de planregels van het bestemmingsplan zal een regel opgenomen worden met maximale bouwhoogte voor bouwwerken,

geen gebouwen zijnde (de vergunde bouwwerken). In artikel 4.4 wordt daarnaast een afwijkingsmogelijkheid opgenomen met betrekking tot het bepaalde in artikel 4.2.5 sub b. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

6. In de planregels zal in artikel 4.4. (afwijken van de bouwregels) een bepaling worden toegevoegd dat afgeweken kan worden van grotere bouwhoogten in verband met het aanbrengen van technische installaties en voorzieningen, tot maximaal 35 m.
7. In artikel 4.6.1 (afwijking van de gebruiksregel) wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen tot het toelaatbaar stellen van een bedrijf voor een hogere categorie dan categorie 4.1. onder de voorwaarde dat het bedrijf naar aard, omvang en (hinder)uitstraling vergelijkbaar dient te zijn met een categorie 4.1-bedrijf. Deze afwijkingsmogelijkheid geldt zowel voor de bedrijven zoals vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten als voor bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. De in artikel 4.6.2 geldende voorwaarden voor toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid bieden voldoende waarborgen voor het voorkomen van de vestiging van onaanvaardbare bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten.
8. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' komt te vervallen voor het perceel van recla-
manten.
9. Er zal artikel opgenomen worden met betrekking tot algemene bouwregels.
10. Aan de oostzijde van de steenfabriek wordt op de verbeelding de begrenzing van de aanduiding 'bouwvlak' aangepast c.q. gelijkgesteld met de grens tussen de kadastrale percelen waarop respectievelijk de steenfabriek c.q. de bedrijfswoningen gelegen zijn.
11. Gelet op de begrenzing van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan wordt op de ver-
beelding aan de zuidoostzijde van de steenfabriek de begrenzing van de aanduiding 'bouwvlak'
aangepast.

6) Reclamant 6

Zienswijzeonderdeel 1: Wetgevingszone- Wijzigingsgebied 1

Reclamant is sinds 2000 eigenaar van het perceel Drievogelstraat 84 (met een grootte van 2100 m²). Op het moment van aankoop lag er een bouwtitel voor een viertal woningen (bouwvlak voor 4 woningen). In het ontwerpbestemmingsplan is dit bouwvlak in stand gelaten, maar in artikel 9.7.1 van de planregels is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, op basis waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn na afloop van een periode van één jaar na het moment van **onherroepelijk** worden van dit plan niet gebruikte bouwtitels te verwijderen. De tekst betreffende deze wijzigingsbevoegdheid is niet eenduidig, aangezien op grond van artikel 9.2.1 van de planregels na een periode van 1 jaar na **inwerkingtreding** van het plan niet gebruikte bouwtitels door middel van de in artikel 9.7.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheid kunnen worden verwijderd.

Uit artikel 9.7.1 kan niet worden afgeleid dat slechts met een omgevingsvergunning gerealiseerde of in oprichting zijnde woningen ervoor kunnen zorgen dat geen gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid. Strikt formeel kan iedere woning in oprichting ervoor zorgen dat het bouwvlak niet verwijderd kan worden. Ook dit brengt onduidelijkheid met zich mee.

Voorwaarde om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken is dat een verleende omgevingsvergunning ingetrokken moet zijn. Daarbij wordt niet vermeld dat deze intrekking ook al onherroepelijk moet zijn. Strikt genomen kan het college een bestaande omgevingsvergunning intrekken en kan de volgende dag het bouwvlak verwijderd worden. Dit lijkt reclamant onwenselijk en onjuist.

Zienswijzeonderdeel 2: Structuurvisiebesluit Wonen, 'woonbestemming nog niet in realisatie' en regionale afsprakenkaders

In de toelichting wordt gesteld dat ingevolge het door Parkstad Limburg in oktober 2011 vastgestelde structuurvisiebesluit Wonen in bestemmingsplannen vastgesteld na 1 januari 2013 nog openstaande woningbouw mogelijkheden niet meer overgenomen dienen te worden in de nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Hierin staat dat *vanaf 1 januari 2013 zullen- voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die dan nog niet in realisatie zijn - herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de actualisatieslag in procedure worden gebracht, deze woonbestemmingen komen te vervallen tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering).*

Reclamant vraagt of de betreffende locatie, Drievogelstraat 84, inderdaad valt onder de definitie van 'woonbestemming nog niet in realisatie'. Er is immers geen sprake van een nieuwe woonbestemming en deze is slechts uitgebreid van 1 naar 4 woningen.

Reclamant betwijfelt of gesteld kan worden dat deze bouwtitels, gelet op het feit dat zij reeds jarenlang bestaan, niet passen binnen de *regionale afsprakenkaders*. In de toelichting wordt ter onderbouwing van het nog niet schrappen van de bouwtitel gesteld dat de afsprakenkaders nog niet uitgekristalliseerd zijn. Dat deze afspraken, waarvan het al dan niet intrekken van een bouwtitel mede afhankelijk is, nog niet helder zijn, betekent overigens ook dat deze geen basis kunnen zijn om te beoordelen of bouwtitels geschrapt kunnen worden. Het feit dat er een plan ter inzage ligt waarin op basis van deze nog onduidelijke afspraken mogelijk over 1 jaar of langer bouwtitels kunnen worden ingetrokken, acht reclamant te onduidelijk en in strijd met de rechtszekerheid. Hoewel reclamant ervan uit gaat dat de bouwtitel wel binnen deze regionale kaders valt en om die reden niet ingetrokken zal worden, is daarover nu geen zekerheid te verkrijgen.

Zienswijzeonderdeel 3: Afwijken beleid

In het ontwerpbestemmingsplan is overwogen dat het onverkort hanteren van deze regels in strijd met de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid zou zijn. Gesteld wordt dat de gemeente één integrale partiële wijziging voor staat van de voor haar grondgebied geldende plannen waarbij alle bouwtitels gelijktijdig uit de geldende bestemmingsplannen gehaald worden. Nu het blijkt de toelichting geen probleem is af te wijken van het vermelde Structuurvisiebesluit voor het deel dat de gemeente handig uitkomt, valt niet in te zien waarom dit perceel niet uitgezonderd kan worden.

Zienswijzeonderdeel 4: Geldigheidsduur bestemmingsplan

Wanneer daarnaast onderhavig ontwerpplan, hetgeen gelet op de 'leeftijd' van de vigerende bestemmingsplannen meer voor de hand had gelegen, reeds voor 2013 in procedure was gebracht, was cliënte nu niet als enige in dit plan geconfronteerd met deze zeer nadelige wijzigingsbevoegdheid. In ieder geval kan het niet zo zijn dat zij geconfronteerd wordt met de nadelige gevolgen van het niet eerder in procedure brengen van een bestemmingsplan en dat is nu juist wat hier aan de hand is.

Zienswijzeonderdeel 5: Gevolgen verwijderen bouwtitel

Het schrappen van het bouwvlak op voorgestane wijze houdt in dat er nog de bestemming 'Wonen' op het perceel ligt maar dat dit perceel niet bebouwd mag worden. Dat betekent dat het perceel totaal onbruikbaar wordt. Het had meer in de lijn gelegen met reclamant afspraken te maken over nieuwe mogelijkheden voor het perceel. Nu er een gesprek is geweest maar hierover niet gesproken en nagedacht is, maakt dit onderdeel onzorgvuldig voorbereid.

Reclamant acht het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in strijd met de rechtszekerheid en rechtsongelijkheid, onvoldoende zorgvuldig voorbereid, onvoldoende duidelijk gemotiveerd en verzoekt deze wijzigingsbevoegdheid bij het vaststellen van het bestemmingsplan te verwijderen uit het plan.

Zienswijzeonderdeel 6: Akoestisch rapport

In het rapport akoestisch onderzoek bestemmingsplan staat in de Samenvatting (pagina 1) vermeld: 'De Gemeente Kerkrade is voornemens om middels een wijzigingsbevoegdheid op een zestal locaties woningbouw te realiseren, voornamelijk als opvulling tussen bestaande woningbouw. Voor dit nieuwbouwplan dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.'

Op pagina 3 onder 'Inleiding' wordt het doel van dit akoestisch rapport anders verwoord: 'De Gemeente Kerkrade is voornemens om middels een wijzigingsbevoegdheid een vijftal nieuwe woonbestemmingen langs de Locht en een nieuwe woonbestemming langs de Drievogelstraat te Kerkrade toe te voegen. Het vigerende bestemmingsplan staat deze woonfunctie niet toe.'

Reclamant stelt dat dit onderzoek niet ten grondslag kan blijven liggen aan een bestemmingsplan waarin juist heel stellig wordt benadrukt dat er geen nieuwe woningen toegestaan zijn. Hoe verhoudt zich de toekenning van nieuwe woonbestemmingen binnen het plangebied op grond van een wijzigingsbevoegdheid, terwijl bestaande woonbestemmingen juist bedreigd worden met verwijdering van de bouwvlak-aanduiding (opschonen bouwtitels)? Dat staat haaks op elkaar.

Zienswijzeonderdeel 7: Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 4'

Reclamant kan zich niet verenigen met de toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling dat de gemeenteraad zich voldoende moet informeren omtrent de archeologische situatie in een bepaald gebied alvorens bij bestemmingsplan uitvoerbare bestemmingen kunnen worden aangewezen en concretere regels voor die bestemmingen kunnen worden vastgesteld. Het onderzoek dat nodig is voor de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden kan bestaan uit het raadplegen van beschikbaar kaartmateriaal, maar wanneer het beschikbare kaartmateriaal ontoereikend is, dient plaatselijk bodemonderzoek in de vorm van proefboringen, proefsleuven of anderszins uitgevoerd te worden.

In dit geval vermeldt de toelichting dat ten behoeve van het gemeentelijk archeologiebeleid een archeologische verwachtingskaart is opgesteld. Daarbij wordt niet vermeld wanneer en door wie deze verwachtingskaart is opgesteld en deze kaart is niet bij de stukken van het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Niet duidelijk is of wordt daarmee dat de archeologische verwachtingskaart gebaseerd is op alle beschikbare en relevante gegevens, zodat reclamant betwijfelt of het opleggen van deze dubbelbestemming zorgvuldig is voorbereid.

Uit deze verwachtingskaart is de conclusie getrokken dat voor het perceel Drievogelstraat 84 'Waarde-Archeologie 4' geldt, hetgeen betekent dat een onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen groter dan 2500 m² en bij een verstoringdiepte vanaf 40 cm beneden het maaiveld. Blijkens artikel 13.2.5 is het bepaalde in de artikelen 13.2.1 t/m 13.2.4 niet van toepassing op bouwwerken waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van maximaal 2500 m². Gelet op de oppervlakte van slechts 2100 m² van het perceel Drievogelstraat 84 kan dergelijke omvang niet gerealiseerd worden. Reclamant verzoekt de

betreffende aanduiding te laten vervallen. Reclamant benadrukt dat de gronden bij werkzaamheden in het verleden zodanig zijn geroerd dat het toekennen van de dubbelbestemming niet langer noodzakelijk is. Met name gelet op de aard van het bedrijf zal snel aangenomen worden dat de gronden zodanig geroerd zijn dat de archeologische waarde van de percelen verloren is gegaan, zodat in dit geval de archeologische verwachting niet langer gegrond is. Dit klemmt te meer nu het opnemen van deze dubbelbestemming cliënte in financieel opzicht onevenredig benadeelt.

Reactie gemeente

Zienswijzeonderdeel 1: Wetgevingszone - Wijzigingsgebied 1

De bouw van nieuwe woningen binnen de bestemming 'Wonen' is (nog) mogelijk. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan het college van burgemeester en wethouders na 1 jaar via de opgenomen wijzigingsbevoegdheid met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1', de bouwtitel voor nieuwe woningen weghalen. De gemeente effectueert hiermee het geldende stringente woningmarktbeleid om geen nieuwe woningen aan de woningvoorraad toe te voegen waardoor de kwantitatieve transformatieopgave nog groter wordt.

Artikel 9.2.1 onder c van de regels van het plan zal worden aangepast zodat gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk is na een periode van 1 jaar na onherroepelijk worden van het plan en niet na inwerkingtreding van het plan.

Op basis van de envelop Herstructurering Parkstad Limburg van januari 2013 (vastgesteld op 17 december 2012 door de Parkstadraad) heeft de gemeente Kerkrade in de periode 2012-2020 een transformatieopgave van 1.490 woningen, waarvan 450 woningen in het stadsdeel Kerkrade West. Op 28 mei 2015 is de vaststelling van een nieuwe envelop voorzien. In dit geval voor de periode 2014-2020 met een doorkijk naar 2030. De geactualiseerde transformatieopgave tot 2020 zal dan 1.200 woningen (2.640 woningen tot 2030) voor geheel Kerkrade bedragen, waarvan een vermindering van 300 woningen (680 woningen tot 2030) in het stadsdeel West, waar de onderhavige locatie is gelegen.

Het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail Parkstad Limburg (vastgesteld op 31 oktober 2011 door de Parkstadraad) en de provinciale omgevingsverordening Limburg (in werking getreden vanaf 16 januari 2015) zijn van toepassing. Indien op de locatie nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen voor een woning is verleend of nog niet is gestart met de bouw, zal op termijn de bouwtitel kunnen worden ingetrokken. Wanneer er een bouw- of omgevingsvergunning is verleend, kan conform het "Intrekkingsbeleid omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van één of meer woningen/ appartementen" d.d. 7 november 2013 (en eigenlijk zelfs op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) de omgevingsvergunning worden ingetrokken wanneer start/uitvoering stagneert (langer dan 26 weken stil gelegen).

Het (op termijn) intrekken van bouwtitels is algemeen beleid en geldt niet alleen voor het plangebied en de betreffende locatie maar zal voor de gehele gemeente worden uitgevoerd. Dit is ook noodzakelijk rekening houdend met eerdergenoemde forse transformatieopgave. Immers voor elke nieuwe woning die wordt gebouwd zal een extra woning moeten worden gesloopt.

Zienswijzeonderdeel 2: Structuurvisiebesluit Wonen, 'woonbestemming nog niet in realisatie' en regionale afsprakenkaders

De betreffende locatie moet worden aangemerkt als een "woonbestemming nog niet in realisatie". Op het perceel, kadastraal bekend gemeente Kerkrade sectie K nummer 1732, staan immers geen woningen. Weliswaar heeft er één grondgebonden woning gestaan maar dat is in dit kader niet relevant aangezien het perceel reeds lange tijd (circa 15 jaar) onbebouwd is. Uit de luchtfoto's van 1998 en 2002 blijkt dat in deze periode de bebouwing op het terrein, opstallen en een voormalige bedrijfswoning gesloopt zijn. Sloopvergunning is verleend 6 juni 2001. De sloop was gereed op 1 augustus 2002.

Niet alle woningbouwplannen zijn opgenomen binnen de regionale afsprakenkaders, in dit geval de woningmarktprogrammering 2013-2016 (vastgesteld op 11 december 2013 door het Parkstadbestuur). Tijdens het opstellen van de eerste regionale woningbouwprogrammering in 2006 zijn de prioritaire locaties en de bekende woningbouwplannen bij de gemeente, waarvoor een concreet plan beschikbaar was,

opgenomen. Daarnaast is dikwijls de grootte van het woningbouwplan, eventuele overeenkomsten die zijn gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer/ontwikkelaar van het plan en de (regionale) effecten van het plan op de woningmarkt van belang. Voor het betreffende perceel is dit echter niet het geval. Daarom zijn er geen regionale afspraken gemaakt voor onderhavige locatie.

De gemeente kan op verschillende manieren woningbouwtitels intrekken. De gemeenteraad van Kerkrade heeft met de vaststelling van het bestemmingsplan Kerkrade Oost I op 4 juli 2012 er voor gekozen om dit niet in één keer te doen maar indirect door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in dat eigenaren van bouwkavels voor ten minste nog één jaar de mogelijkheid behouden om te bouwen op eigen bouwvlakken, voordat het college van de gemeente de bevoegdheid krijgt om niet benutte bouw mogelijkheden te laten vervallen. Zowel eigenaar als gemeente kunnen ieder een eigen afweging maken. Voor de eigenaar of er nog gebouwd wordt en voor de gemeente of (alle) bouwtitels worden geschrapt.

In dit kader heeft de Raad van State op 3 juli 2013 (201210135/1/R1) een belangrijke uitspraak gedaan. Met deze uitspraak wordt de uitvoering van het weghalen van onbenutte bouwtitels gerechtvaardigd en zullen alle bestaande woningbouw mogelijkheden, die (nog) niet gerealiseerd lijken te worden, niet langer meer onaantastbaar zijn.

Zienswijzeonderdeel 3: Afwijken beleid

Zoals eerder is vermeld heeft de gemeente meerdere mogelijkheden om woningbouwtitels in te trekken. Het effectueren door middel van het toepassing van de wijzigingsbevoegdheid om bouwtitels in te trekken in de geactualiseerde bestemmingsplannen is echter tot op heden niet gebeurd. De gemeente is voornemens om in 2015 te starten met de plannen die onherroepelijk zijn en waarin een dergelijke bevoegdheid is opgenomen. Voor het betreffende perceel zal dit geen directe gevolgen hebben. Immers er kan pas na 1 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt.

Zienswijzeonderdeel 4: Geldigheidsduur bestemmingsplan

Zie beantwoording van zienswijzeonderdelen 2 en 3. De gemeente zal in 2015 starten met het intrekken van onbenutte woningbouwtitels. Voor de bestemmingsplannen die voor 2013 zijn vastgesteld of onherroepelijk zijn geworden zullen passende planologische maatregelen worden genomen. Bijvoorbeeld het opstellen van een partiële herziening om alle onbenutte woningbouwtitels in te trekken, waar het strenge woningmarktbeleid in de geldende bestemmingsplannen nog niet in is opgenomen. Uiteindelijk streeft de gemeente er naar om binnen twee tot drie jaar voor de gehele gemeente Kerkrade (en de andere Parkstadgemeenten) alle onbenutte woningbouwtitels waarover geen regionale afspraken zijn gemaakt, te verwijderen.

De bouwtitels vallend onder categorie 5 "Te veel concurrentie" in de Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016 zullen zoveel mogelijk in de loop der tijd worden afgevoerd. Dit zijn woningbouwplannen die qua productmarktcombinatie niet goed scoren en tevens in een gebied liggen waar markttechnisch geen vraag is. Deze projecten concurreren zowel met andere woningbouwprojecten als met de bestaande woningvoorraad.

Gelet op het voorgaande wordt reclamant niet onevenredig nadelig behandeld ten opzichte van de andere eigenaren van onbenutte woningbouwtitels in de gemeente Kerkrade. Op termijn zal het merendeel van alle onbenutte woningbouwtitels worden ingetrokken. Dit is ook noodzakelijk vanwege de forse transformatieopgave van de woningvoorraad in Kerkrade tot 2020 en met een doorkijk tot 2030 (zie beantwoording zienswijzeonderdeel 1).

Zienswijzeonderdeel 5: Gevolgen verwijderen bouwtitel

Binnen de bestemming Wonen zal behoudens het toestaan van vergunningvrije bouwwerken op grond van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht slechts beperkt en onder voorwaarden kunnen worden gebouwd. Het perceel kan feitelijk als tuin worden gebruikt. Reclamant had op eigen initiatief hierover met de gemeente al van gedachten kunnen wisselen tijdens het begin van het planproces van dit bestem-

mingsplan. Een wijziging van de bestemming voor dit terrein is complex van aard vanwege de mogelijke gevolgen voor het bedrijventerrein maar ook voor de woonomgeving. Planologisch gezien is de opgenomen bestemming 'Wonen' op basis van de huidige situatie de best passende voor het plangebied. De gemeente zal daarom niet actief naar een alternatieve bestemming voor dit perceel zoeken.

Zienswijzeonderdeel 6: Akoestisch rapport

Aanpassing van het geluidsrapport zal plaatsvinden waaruit blijkt dat woningbouw op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk is. Middels de opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders na 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de bouwtitel voor bedoelde woningen weghalen. Het geactualiseerde geluidsrapport wordt als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

Zienswijzeonderdeel 7: Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 4'

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta' van de Raad voor Europa. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en sedert september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De Monumentenwet geeft een vrijstelling van onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 100m², maar geeft de gemeente de vrijheid deze aan te passen. Die afwijking kan zowel naar boven als naar onder. Voor de diepte van bodemingrepen bevat de wet geen grens.

De basis voor het bestemmingsplan wordt gevormd door de archeologische waarden en verwachtingenkaart, de archeologische beleidskaart. Deze kaarten zijn gebaseerd op uitgevoerd inventariserend archeologisch onderzoek. Voor de gemeente Kerkrade en de overige Parkstadgemeenten is een uitgebreid bureauonderzoek uitgevoerd: 'Verhoeven, M.P.F., 2007: Hoog, middelhoog en laag, een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth, Weesp (RAAP-rapport 1483)'.

Het RAAP-rapport betreft een bureauonderzoek naar de archeologische verwachtingen waarbij een inventarisatie heeft plaatsgevonden van de bekende archeologische vindplaatsen binnen de Parkstadgemeenten en van landschappelijke (geologische en geomorfologische) en bodemkundige gegevens van het grondgebied. Daarnaast zijn de uitgevoerde archeologische onderzoeken geïnventariseerd, waarbij rekening is gehouden met vergraven of ontgronde gebieden en heeft een literatuuronderzoek plaatsgevonden. In dit verband is onder andere ook het Actueel Hoogtebestand Nederland bestudeerd. Op basis van de genoemde inventarisaties is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld, dat haar neerslag heeft gevonden in een geactualiseerde archeologische verwachtingskaart die door de gemeenteraad van Kerkrade is vastgesteld op 26 juni 2013.

Om tot een afgewogen beleid te komen zijn de archeologische waardevolle gebieden in 5 categorieën verdeeld, waarvan de eerste die van de beschermde Rijksmonumenten is. Voor werkzaamheden is hier altijd een vergunning krachtens de Monumentenwet vereist. Voor de andere categorieën wordt in de regels van het bestemmingsplan een onderzoeksplicht vastgelegd, indien een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Of een onderzoeksplicht van toepassing is, verschilt per categorie. Per categorie zijn ondergrenzen voor de omvang en diepte van de ingreep bepaald. In het algemeen geldt dat een ontheffing van de onderzoekplicht mogelijk is wanneer blijkt (na archeologisch advies van een gekwalificeerde archeoloog) dat het project een gering risico vormt voor het "bodemarchief".

Dubbelbestemming blijft van toepassing op het plangebied, ook al is het plangebied slechts 2100m² groot. Bij toekomstige ontwikkelingen zal derhalve dan ook geen archeologisch onderzoek aan de orde

zijn, omdat de ondergrenzen archeologische onderzoeksplicht nooit overschreden kunnen worden bij toekomstige grondverstorende activiteiten. Derhalve is er dan ook geen sprake van financiële gevolgen. Bovendien geldt dat een ontheffing van de onderzoekplicht mogelijk is wanneer blijkt (na archeologisch advies van een gekwalificeerde archeoloog) dat het project een gering risico vormt voor het “bodemarchief”.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van onderhavig bestemmingsplan:

1. Artikel 9.2.1 onder c van de regels van het plan zal worden aangepast zodat gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 9.7.1 van het plan mogelijk is na een periode van 1 jaar na onherroepelijk worden van het plan en niet na inwerkingtreding van het plan.
2. Tekstuele aanpassing van het geluidsrapport zal plaatsvinden en het geactualiseerde geluidsrapport wordt als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.
3. In de toelichting van het bestemmingsplan verwerken gegevens met betrekking tot de archeologische beleidskaart. Deze kaarten zijn gebaseerd op uitgevoerd inventariserend archeologisch onderzoek. Voor de gemeente Kerkrade en de overige Parkstadgemeenten is een uitgebreid bureauonderzoek uitgevoerd: ‘Verhoeven, M.P.F., 2007: Hoog, middelhoog en laag, een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth, Weesp (RAAP-rapport 1483)’. Het RAAP-rapport betreft een bureauonderzoek naar de archeologische verwachtingen waarbij een inventarisatie heeft plaatsgevonden van de bekende archeologische vindplaatsen binnen de Parkstadgemeenten en van landschappelijke (geologische en geomorfologische) en bodemkundige gegevens van het grondgebied. Daarnaast zijn de uitgevoerde archeologische onderzoeken geïnventariseerd, waarbij rekening is gehouden met vergraven of ontgronde gebieden en heeft een literatuuronderzoek plaatsgevonden. In dit verband is onder andere ook het Actueel Hooftbestand Nederland bestudeerd. Op basis van de genoemde inventarisaties is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld, dat haar neerslag heeft gevonden in een geactualiseerde archeologische verwachtingskaart die door de gemeenteraad van Kerkrade is vastgesteld op 26 juni 2013.

7) Reclamant 7

Reclamanten zijn respectievelijk eigenaresse / eigenaren van de percelen met opstallen gelegen te Kerkrade aan de Locht / Drievogelstraat.

Zienswijzeonderdeel 1: rechten vigerend bestemmingsplan

Alhoewel het momenteel geldende bestemmingsplan volgens de Raad verouderd is en geactualiseerd moet worden, menen reclamanten dat de bestaande rechten die zij hebben uit hoofde van het huidige bestemmingsplan niet teloor mogen gaan. Reclamanten doelen dan met name op het feit dat in het huidige bestemmingsplan in artikel 7 sub c is bepaald dat het totaal te verbouwen oppervlak per bouwkvak niet meer dan 80% mag bedragen, met dien verstande dat de gronden langs De Locht, voor zover zij grenzen aan "het industrieterrein Spekholzerheide" over een afstand van 3 meter onbebouwd dienen te blijven. Reclamanten zijn dus gerechtigd om tot de grens minimaal 3 meter onbebouwd te laten. In het ontwerpbestemmingsplan daarentegen wordt het totaal te bebouwen oppervlak per bouwkvak beperkt doordat in het ontwerpbestemmingsplan de bestaande bouw wordt aangegeven als de maximaal te bebouwen oppervlakte van de percelen. Dat schept voor cliënten een nadeligere positie, terwijl van die wijziging ook geen planologische visie aan ten grondslag ligt.

Dat de rechten vanuit het huidige bestemmingsplan gerespecteerd dienen te worden spreekt voor zich en zulks klemmt temeer nu de gemeente ermede bekend is dat reclamanten, althans de huurder van de betreffende bedrijfsgebouwen, voornemens zijn om de in de bedrijfsgebouwen aanwezige supermarkt te herontwikkelen en mogelijk te vergroten om zodoende een supermarkt mogelijk te maken die voldoet aan de huidige normen, te stellen aan hedendaagse supermarkten. Uiteraard gaat daarmee gepaard een economisch belang, maar evengoed heeft te gelden dat het van belang is voor de kwaliteit van de buurt dat er op termijn een moderne supermarkt op die locatie geëxploiteerd kan worden.

Reclamanten verzoeken het ontwerpbestemmingsplan in bovenvermelde zin aan te passen des dat het bebouwingsvlak 80% blijft van de totale perceel grootte en de afstand van 3 meter tot de aangrenzende percelen gehandhaafd blijft.

Reactie gemeente

Zienswijzeonderdeel 1:

D.d. 22 augustus 2014 is een aanvraag ingekomen om een omgevingsvergunning voor het vernieuwen (nieuwbouw) van de winkel op het perceel plaatselijk bekend Locht 117.

Er is recent een nieuwe omgevingsvergunning aan Lidl BV verleend voor de uitbreiding van de Lidl supermarkt aan de Locht: d.d. 14 januari 2015 is omgevingsvergunning verleend conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden ten behoeve van het vernieuwen (nieuwbouw) van de winkel op het perceel plaatselijk bekend Locht 117 (kadastraal bekend gemeente Kerkrade K2188, 1828, 1330 t/m 1332, 2641, 2598, 1327 (ged.) en 1829. Deze vergunning is verleend op grond van het geldende bestemmingsplan "De Locht 1973".

Het in het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Spekholzerheide" opgenomen bebouwingsvlak komt niet overeen met (is kleiner dan) het nieuwe bebouwingsvlak uit de verleende omgevingsvergunning. Volgens geldend bestemmingplan kan de initiatiefnemer max. 80% van het perceel bebouwen. In het concrete geval blijft verleende uitbreiding onder 50% van het bebouwingspercentage.

Hoewel het bestemmingsplan "De Locht 1973" in de bestemming 'Handelsdoeleinden' een bebouwingspercentage van 80% van het perceel toestaat, is dat wegens een goede bedrijfsvoering niet haalbaar. De reclamant dient immers in eigen parkeerbehoefte te voorzien, dat wil zeggen op eigen perceel. Het bebouwingsvlak wordt conform de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen opgenomen op de verbeelding. Aanduiding 'supermarkt' is van toepassing op het nieuwe bouwvlak. Dit heeft als gevolg dat een tweetal bedrijfswoningen van de verbeelding ter plaatse van hoek Locht / Drievogelstraat (grenzend aan het perceel van Lidl) verwijderd zijn. De hoofdmassa van de supermarkt wordt uitsluitend

binnen het bebouwingsvlak aangegeven op de verbeelding gesitueerd. De afstanden tot de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn niet relevant.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan: Verruiming bouwvlak met aanduiding 'supermarkt' in de bestemming 'Bedrijf'; verwijdering van een tweetal bedrijfswoningen gelegen ter plaatse van hoek Locht / Drievogelstraat (grenzend aan het perceel van Lidl) op de verbeelding.

8) Reclamant 8

Reclamant is eigenaar van het voormalige AVIA-tankstation op de locatie Drievogelstraat 78 te Kerkrade. Op basis van een met de gemeente gesloten overeenkomst d.d. 22 september 2005 heeft reclamant de exploitatie van het tankstation beëindigd en is de exploitatie verplaatst naar De Locht. Reclamant is nu doende om in overleg met de gemeente tot herbestemming van het terrein te komen.

Het ontwerpbestemmingsplan

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan zou de beoogde bestemming 'Bedrijf' worden bestemd voor bedrijven uit de categorie A en B als opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten-Bedrijf, mits niet aan te merken als een risicovolle inrichting of geluidshinderlijke inrichting (artikel 3.1, aanhef en onder a). Reclamant kan zich hier niet in vinden.

Zienswijzeonderdeel 1: Wonen

In de hiervoor aangehaalde overeenkomst hebben partijen afgesproken dat de gemeente zich zou inspannen om op het terrein van reclamant de woonbestemming te vestigen. Hiertoe had de gemeente in het vigerende bestemmingsplan 'Kerkrade West I' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Bij uitspraak van 11 april 2012 (zaaknummer 201102356/1/R1) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State deze bevoegdheid geschrapt omdat niet aannemelijk is geacht dat de bestemming 'Wonen' vanwege de nabijheid van de achterliggende steenfabriek uitvoerbaar was.

Reclamant is van mening dat de inspanningsverplichting van de gemeente hiermee niet ten einde is. Zij rekende bij het aangaan van de overeenkomst in 2005 immers op een serieuze ontwikkelopbrengst. Deze verwachting zou helemaal teniet gaan als de bestemming 'Wonen' niet op het terrein wordt gelegd. Het is, gelet op de inspanningsverplichting, primair aan de gemeente om te onderzoeken op welke wijze de bestemming 'Wonen' alsnog kan worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Zienswijzeonderdeel 2: Bedrijf

Indien en voorzover de gemeente op basis van nader onderzoek van oordeel is dat de bestemming 'Wonen' planologisch nog steeds niet haalbaar zou zijn, dan heeft (subsidiair) te gelden dat de nu beoogde bestemming zonder meer te beperkt is voor reclamant.

Concreet verzoekt reclamant de gemeente(raad) om de bestemming op de volgende onderdelen gewijzigd vast te stellen:

- a. vergroting van het bouwvlak, reclamant verwijst naar bijlage 2;
- b. toevoeging van de aanduiding 'bedrijfswoning' (zie pijl in bijlage 2, nr.74).

Met deze wijzigingen zou reclamant op zijn minst een ruimere herontwikkelingsmogelijkheid krijgen dan op basis van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk zou zijn.

Zienswijzeonderdeel 3: Propaan

Tenslotte wijst reclamant op de omstandigheid dat in het ontwerpbestemmingsplan de verkoop van propaan als strijdig gebruik is gekwalificeerd (artikel 3.5.2, aanhef en onder g).

Reclamant wenst deze mogelijkheid open te houden omdat ter plaatse nog een kostbare propaaninstallatie en een gasflessenvulstation aanwezig zijn en die zonder grote investeringen weer in gebruik kunnen worden genomen. Nu hebben b&w van Kerkrade bij besluit van 24 juli 2013 de milieuvergunning van reclamant van 1 november 1988 ingetrokken, inclusief de propaanactiviteiten. Hiertegen heeft reclamant bezwaar gemaakt en, onder verwijzing naar een kwantitatieve risicoanalyse (contra expertise), aangetoond dat met handhaving van genoemde installaties geen sprake is van een saneringssituatie in de zin van het Besluit externe veiligheid. Reclamant verwijst naar het bij de gemeente in bezit zijnde betreffende bezwaarschrift van 25 september 2013 met bijlagen. Derhalve verzoekt reclamant de gemeente(raad) om de mogelijkheid van de verkoop van propaan weer mogelijk te maken binnen de bestemming 'Bedrijf'.

Reclamant verzoekt de gemeenteraad:

primair: aan het terrein van reclamant de bestemming 'Wonen' toe te kennen,
subsidiair: de gebruiksmogelijkheden te verruimen door het bouwvlak te vergroten, een aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen en de mogelijkheid van verkoop van propaan weer positief te bestemmen.

Reactie gemeente

Zienswijzeonderdeel 1: Wonen

Gemeente Kerkrade heeft op basis van een privaatrechtelijke overeenkomst inzake beëindiging tankstation van 2005, inderdaad een inspanningsverplichting aangegaan met de inzet op het perceel Drievogelstraat 78 een woonbestemming te vestigen. Gemeente Kerkrade had in het bestemmingsplan 'Kerkrade West I' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Raad van State heeft deze bevoegdheid geschrapt omdat niet aannemelijk werd geacht dat de bestemming 'Wonen' vanwege de nabijheid van de achterliggende steenfabriek uitvoerbaar was. Het is eigenaar van begin af aan duidelijk geweest dat de gemeente geen autonome bevoegdheid bezit en de mogelijkheid aanwezig is dat bezwaar gemaakt wordt tegen de woonbestemming (in deze een wijzigingsbevoegdheid naar wonen). Naar oordeel gemeente Kerkrade is hiermee aan de inspanningsverplichting voldaan.

Naast het voorgaande is inmiddels het beleid ten aanzien van de bouw van nieuwe woningen gewijzigd. Vanuit Provinciaal beleid (POL 2014) en de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg is stringent beleid geformuleerd ten aanzien van het realiseren van nieuwe woningen. De toevoeging van de bestemming wonen past niet binnen het nu geldende beleid.

Zienswijzeonderdeel 2: Bedrijf

Teneinde de verruiming bouwvlak mogelijk te maken en nog mee te nemen in de lopende procedure dient op basis van onder andere de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht een onderzoek plaats te vinden naar de bestaande toestand in en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling. Alvorens een besluit te nemen dient door het bestuursorgaan (het bevoegd gezag) de benodigde kennis vergaard te worden. De besluitvorming dienaangaande dient bovendien zorgvuldig voorbereid te worden. Aspecten die hierbij aan de orde komen zijn onder andere bodem, externe veiligheid, archeologie en beleid. In casu is op dit moment geen plan met ruimtelijke onderbouwing voorhanden dat aan bovenstaande uitgangspunten en voorwaarden voldoet. Onder andere de kwaliteit van de bodem is onvoldoende duidelijk. Het desbetreffende gebied bouwvlak ligt is bodemkundig niet nader onderzocht en vanwege de tankstation activiteiten in het verleden wel als verdacht aan te merken met betrekking tot een bodemverontreiniging. Een nader (bodem)onderzoek is binnen de bestemmingsplanprocedure niet meer haalbaar.

Gezien het voorgaande kan de verruiming bouwvlak nu niet worden meegenomen in de lopende procedure bestemmingsplan Bedrijventerrein Spekholzerheide. De intentie is nu om de bestemming 'Bedrijf' met het huidige bouwvlak zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen te handhaven.

Op het moment dat duidelijk is wat nu exact de wensen zijn voor het toekomstig gebruik c.q. de ruimtelijke ontwikkeling kan een juridische procedure worden opgestart om dit ruimtelijk mogelijk te maken. Hierbij kan dan gedacht worden aan een verruiming bouwvlak en eventueel in combinatie met een bedrijfswoning. Uiteraard moet dan door reclamant (aanvrager) een volledige ruimtelijke onderbouwing worden aangereikt. Deze ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan de vereiste wet- en regelgeving alsmede de jurisprudentie.

Zienswijzeonderdeel 3: Propaan

De eigenaar van het perceel Drievogelstraat 78 (Verolma) en gemeente Kerkrade hebben in 2005 een overeenkomst aangegaan waarin is gesteld dat het tankstation wordt opgeheven. Inmiddels is het tankstation conform overeenkomst buiten gebruik gesteld en is eveneens een procedure intrekking omgevingsvergunning Milieu opgestart. Eigenaar Verolma heeft bezwaar gemaakt tegen de intrekking van het onderdeel opslag propaan.

Gemeente Kerkrade is van mening dat op grond van de overeenkomst van 2005 alle risicodragende activiteiten dienen te worden beëindigd. Het bezwaar hiertegen is dan ook worden verworpen. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet derhalve geen mogelijkheid meer om propaan op te slaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van onderhavig bestemmingsplan.

B. OVERZICHT AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Verbeelding en regels

- De wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding 'bouwvlak' te verwijderen van de verbeelding als opgenomen in artikel 3.7 en 9.7 is als volgt gewijzigd (wijzigingen cursief):
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na afloop van een periode van één jaar na het moment van *onherroepelijk* worden van dit plan de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 1/2' van verbeelding te verwijderen, indien gedurende die periode geen (bedrijfs)woning is opgericht c.q. geen (bedrijfs)woningen zijn opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is/zijn, *met dien verstande dat:*
 - a. *een eventuele bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor het bouwen voor de betreffende gronden vooraf dient te zijn ingetrokken;*
 - b. *een belangenafweging dient plaats te vinden waarbij ook de belangen van de eigenaren van c.q. zakelijk gerechtigden met betrekking tot de betreffende gronden worden meegewogen.*
- Opnemen parkeernormregeling wegens het niet meer van toepassing zijn van stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening.
- Naar aanleiding van de schriftelijke reactie ten aanzien van het perceel gelegen hoek Euregiopark / Winckelen d.d. 16 december 2014:
 - 1 - De uitbreidingsmogelijkheid die op de meegeleverde situatietekening bij de bouwvergunning is ingediend gaat uit van 3 uitbreidingsmogelijkheden. Op basis van deze mogelijke uitbreiding is het betreffende perceel verworven. Wordt deze uitbreidingsmogelijkheid ontnomen dan daalt de waarde van het onroerend goed alsook de toekomstmogelijkheden. De reclamant vraagt de uitbreidingsoppervlakte binnen de bebouwingsvlakken op de verbeelding op te nemen zoals die aangegeven zijn op de situatie bij de bouwvergunning.
Reactie gemeente: De uitbreidingsmogelijkheden worden toegevoegd/betrokken bij de betreffende bebouwingsvlakken conform bouwvergunning verleend april 1999. Verbeelding is dienovereenkomstig aangepast.
 - 2 - In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de hoogte van de reeds bestaande bebouwing van de in 2004/2005 gerealiseerde uitbreiding. De maximale hoogte in het ontwerp bestemmingsplan is 7000mm. De hoogte van de reeds bestaande bebouwing bedraagt op het hoogste punt 9800 mm + P . De reclamant acht dat niet correct om de bestaande bebouwing nu reeds buiten het bestemmingsplan te laten vallen. De reclamant verzoekt dringend de maximale hoogte van de bouwmassa's op dit perceel vast te stellen op 10 meter.
Reactie gemeente: De maximale bouwhoogte wordt aangepast conform verleende bouwvergunning verleend april 1999 en bedraagt 10 m. Verbeelding is dienovereenkomstig aangepast.

Toelichting

Aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, reacties, gewijzigd beleid alsmede verduidelijking van het plan. Het betreft de navolgende aanpassingen:

- aanpassing paragraaf Milieuzonering, water en externe veiligheid;
- aanpassing rijks-, regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- toevoegen aanvullende vigerende bestemmingsplannen.