



Sector: Stedelijke Ontwikkeling & Beheer

Kerkrade, 22 oktober 2019

Aanbiedingsbrief

aan de raad.

Nr.: 19it01206

Hierbij bieden wij u ter overweging en beslissing een ontwerpbesluit, nr. 19Rb039, inzake vaststelling bestemmingsplan "Holzkuil" aan.

In de nota van toelichting, nr. 19TI042, die het ontwerpbesluit vergezelt, zijn de overwegingen en nadere gronden aangegeven waarop het ontwerpbesluit berust.

Het college,

De secretaris,

dr. T.P. Dassen-Housen

H.J.M. Coumans MPM.

Ontwerpbesluit

Nr.: 19Rb039

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan “Holzkuil” met de daarbij behorende toelichting en bijlagen met ingang van 4 juli 2019 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het stadskantoor en tevens kon worden geraadpleegd via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatienummer: NL.IMRO.0928.BPHolzkuil-Ow01;
- dat van deze terinzagelegging vooraf op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- dat gedurende de inzageperiode zienswijzen en reacties van instanties zijn ingediend;
- dat voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld.

kennis genomen hebbende van,

- de nota van toelichting, nr. 19TI042, behorende bij dit besluit;
- de beraadslagingen in de Commissie Grondgebied en Economische Zaken d.d. 9 oktober 2019;

gelet op,

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

b e s l u i t :

- I. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van Wijzigingen bestemmingsplan “Holzkuil” gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
- II. in te stemmen met de in de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan “Holzkuil” voorgestelde wijzigingen.
- III. het bestemmingsplan “Holzkuil” gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPHolzkuil-Vg01 met bijbehorende bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT-DKK-Holzkuil 2019-01-22 en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.
- IV. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

- V. Gedeputeerde Staten van Limburg verzoeken om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.8, vierde lid Wet ruimtelijke ordening toe te staan eerder tot bekendmaking over te gaan dan de in het betreffende artikel genoemde 6 weken.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 29 oktober 2019.

De voorzitter van de raad,

De waarnemend griffier,

dr. T.P. Dassen-Housen.

mr. G.J.A. van Dorst.

Nota van toelichting

Numer.: 19TI042

Kerkrade, 22 oktober 2019

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 19Rb039

Onderwerp

Vaststelling van het bestemmingsplan "Holzkuil"

Beslispunten

- I. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van Wijzigingen bestemmingsplan "Holzkuil" gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
- II. in te stemmen met de in de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan "Holzkuil" voorgestelde wijzigingen.
- III. het bestemmingsplan "Holzkuil" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPHolzkuil-Vg01 met bijbehorende bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT-DKK-Holzkuil 2019-01-22 en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.
- IV. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
- V. Gedeputeerde Staten van Limburg verzoeken om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.8, vierde lid Wet ruimtelijke ordening toe te staan eerder tot bekendmaking over te gaan dan de in het betreffende artikel genoemde 6 weken.

Inleiding

Voor het aan de orde zijnde plangebied geldt thans het bestemmingsplan "Villapark Holzkuil", De gronden hebben volgens dit bestemmingsplan in hoofdzaak de bestemming 'Uit te werken Woondoeleinden'. Deze uit te werken bestemming zou kunnen voorzien in de realisatie van 220 woningen. Dit is ongewenst gelet op het vastgestelde beleid op gemeentelijk en regionaal niveau m.b.t. het terugdringen van de totale woningvoorraad. Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan "Holzkuil" is de verwerving van een deel van de gronden in het plangebied door de gemeente. Gronden zijn aangekocht in het kader van genoemde vermindering van de plancapaciteit. Daarnaast zijn in het plangebied een aantal losse directe bouwtitels gelegen van particulieren welke ook komen te vervallen o.g.v. het vastgestelde gemeentelijk en regionaal beleid m.b.t. terugdringen totale woningvoorraad.

Het plangebied van het bestemmingsplan "Holzkuil" ligt in het noorden in de gemeente Kerkrade. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt begrensd door Vinkerstraat, Eygelshovergracht, Kerkraderstraat, Holtskuilenstraat, Veldhofstraat, Haanraderstraat, natuurgebied ter plaatse van Tichelstraat en de Tichelstraat. De exacte begrenzing van plangebied is weergegeven op de verbeelding.

Het ontwerpbestemmingsplan "Holzkuil" heeft van 4 juli 2019 tot en met 14 augustus 2019 ter inzage gelegen bij het informatiecentrum op de begane grond van het Stadskantoor, Markt 33, 6461 EC Kerkrade. Het ontwerpbestemmingsplan was in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het planidentificatienummer was NL.IMRO.0928.BPHolzkuil-Ow01.

Gedurende die periode zijn zienswijzen en reacties van instanties ingediend. Beantwoording vindt plaats in de Nota van Wijzigingen welke onderdeel is van het ontwerp-besluit en bijbehorende nota van toelichting. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Doelstelling

Een actueel en onherroepelijk bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied.

Argumenten

Het buitengebied van Kerkrade is relatief klein. Circa 70% van het totale grondgebied van Kerkrade is bebouwd en bestaat uit woongebieden, bedrijventerreinen en infrastructuur. Slechts 30% van het totale grondgebied bestaat uit vrijwel onbebouwd gebied. Dit zijn met name de beekdalen, agrarische gebieden en natuurgebieden. Hier gelden de inmiddels onherroepelijke bestemmingsplannen "Anstelvallei" en "Buitengebied". Ook in het bestemmingsplan "Holzkuil" wordt naast bestaande woningbouw en bedrijvigheid het kwalitatieve landschappelijk, cultuurhistorisch en ecologisch waardevolle buitengebied geregeld. Het ruimtelijk strategisch beleid in het bestemmingsplan "Holzkuil" is gericht op het behoud en verdere versterking van de aanwezige waarden in het gebied. Het bestemmingsplan zal voorts voldoen 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 wordt 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.

De belangrijkste uitgangspunten die zijn gehanteerd zijn:

- In het bestemmingsplan worden gelet op het bestaande beleid ten aanzien van het aspect 'wonen' de uit te werken woonbestemming die een groot deel van het plangebied beslaat in de huidige planologische situatie alsmede alle onbenutte woningbouwtitels, niet meer opgenomen.
- De feitelijke situatie bestaande uit agrarisch gebied met bestaande lintbebouwing wordt aangehouden.
- Het ruimtelijk strategisch beleid is gericht op het behoud en verdere versterking van de aanwezige waarden in het buitengebied. Dit beleid vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan "Holzkuil".

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

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

Voor het plangebied is er sprake van een overwegend conserverend karakter van het bestemmingsplan. Gezien het feit dat er geen eisen of regels noodzakelijk zijn als hiervoor beschreven onder 2 en 3, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Het bestemmingsplan voorziet in een bouwplan, maar hiervoor geldt dat er geen verhaalbare kosten zijn, dan wel dat het totaal aan exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald gezien de eisen ten

aanzien van toerekenbaarheid en proportionaliteit in elk geval minder bedraagt dan € 10.000,-, waardoor ingevolge artikel 6.2.1a Bro ook om deze reden kan worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de raad kan besluiten om niet tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan bij vaststelling van het bestemmingsplan Holzkuil.

Kanttekeningen

Tegen dit ontwerpplan zijn schriftelijke zienswijzen ingediend, die zijn (samengevat en) van commentaar voorzien in de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan "Holzkuil". 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. De ingekomen zienswijzen worden ontvankelijk verklaard en overeenkomstig de bij het ontwerpbesluit behorende Nota van Wijzigingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaard. Een aantal zienswijzen zijn gegrond verklaard. Dit leidt tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Voor de motivering van het vorenstaande inclusief de volledige beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Wijzigingen.

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 te Den Haag.

Financiën

Geen financiële consequenties, behoudens eventuele planschade.

Uitvoering, communicatie en planning

Na de vaststellingsfase bij de gemeenteraad zal aan Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) bekend worden gemaakt dat het plan door de raad op 30 oktober 2019 is vastgesteld. GS hebben 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.

Na afloop van deze termijn c.q. na reactie van de provincie wordt een bekendmaking geplaatst in de rubriek Stadsjournaal en in de Staatscourant (online) en vangt de rechtsbeschermingsfase aan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Degene die beroep instelt kan tegelijk een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Diegenen die een schriftelijke zienswijze hebben ingediend alsmede instanties zullen schriftelijk reactie ontvangen naar aanleiding van het vaststellingsbesluit door middel van toezending van het raadsbesluit en de bekendmaking na de genoemde termijn van 6 weken. Gedeputeerde Staten van Limburg wordt verzocht om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.8, vierde lid Wet ruimtelijke ordening toe te staan eerder tot bekendmaking over te gaan dan de in het betreffende artikel genoemde 6 weken. Het vaststellingsbesluit treedt een dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Is binnen de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening ingediend, dan treedt het besluit niet eerder in werking dan dat op dat verzoek is beslist.

NOTA VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN “Holzkuil”

A. Reacties en zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan “Holzkuil” gedurende de periode van 4 juli 2019 tot en met 14 augustus 2019 voor een ieder ter inzage ligt en dat in deze periode door een ieder zienswijzen kunnen worden ingediend.

Het buitengebied van Kerkrade is relatief klein. Circa 70% van het totale grondgebied van Kerkrade is bebouwd en bestaat uit woongebieden, bedrijventerreinen en infrastructuur. Slechts 30% van het totale grondgebied bestaat uit vrijwel onbebouwd gebied. Dit zijn met name de beekdalen, agrarische gebieden en natuurgebieden. Hier gelden de inmiddels onherroepelijke bestemmingsplannen “Anstelvallei” en “Buitengebied”. Ook in het bestemmingsplan “Holzkuil” wordt naast bestaande woningbouw en bedrijvigheid het kwalitatieve landschappelijk, cultuurhistorisch en ecologisch waardevolle buitengebied geregeld. Het ruimtelijk strategisch beleid in het bestemmingsplan “Holzkuil” is gericht op het behoud en verdere versterking van de aanwezige waarden in het gebied. In het bestemmingsplan worden gelet op het bestaande beleid ten aanzien van het aspect ‘wonen’ de uit te werken woonbestemming die een groot deel van het plangebied beslaat in de huidige planologische situatie niet meer opgenomen. De feitelijke situatie bestaande uit agrarisch gebied met bestaande lintbebouwing wordt aangehouden.

Het plangebied van het bestemmingsplan “Holzkuil” ligt in het noorden in de gemeente Kerkrade. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt begrensd door Vinkerstraat, Eygelshovergracht, Kerkraderstraat, Holtskuilenstraat, Veldhofstraat, Haanraderstraat, natuurgebied ter plaatse van Tichelstraat en de Tichelstraat. De exacte begrenzing van plangebied is weergegeven op de verbeelding.

Het ontwerpbestemmingsplan “Holzkuil” heeft van 4 juli 2019 tot en met 14 augustus 2019 ter inzage gelegen bij het informatiecentrum op de begane grond van het Stadskantoor, Markt 33, 6461 EC Kerkrade. Het ontwerpbestemmingsplan was in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het planidentificatienummer was NL.IMRO.0928.BPHolzkuil-Ow01.

Gedurende de periode van 4 juli 2019 tot en met 14 augustus 2019 kon een ieder een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan indienen. Dit kon schriftelijk bij de gemeenteraad van de Gemeente Kerkrade, postbus 600, 6460 AP Kerkrade onder vermelding van “Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Holzkuil” of mondeling bij het vakloket Bouwen, Wonen en Leefomgeving van de Sector Stedelijke Ontwikkeling en Beheer via het telefoonnummer van de gemeente Kerkrade 14045.

Inzake het bestemmingsplan “Holzkuil” zijn schriftelijke reacties en zienswijzen ingekomen.

Reacties:

Reactie 1

Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
19i0021430, 19i0021432, 19i0021489

Inhoud reactie

Het Rijk toetst al enkele jaren geen bestemmingsplannen meer en geeft geen reactie op (ontwerp) bestemmingsplannen. Ook niet m.b.t Erfgoed. Er wordt vanuit gegaan dat de planopstellers en gemeenten zelf nagaan of er strijdigheden zijn met Rijksbelangen. De gemeente geeft aan dat die er niet zijn. Daar gaat reclamant dan vanuit. De gemeente zal dan ook geen reactie op het bestemmingsplan ontvangen.

Reactie gemeente

Het voorgaande wordt voor kennisgeving aangenomen en betekent dat beantwoording van de reactie momenteel niet aan de orde is.

Aanpassing bestemmingsplan

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

Reactie 2

Afdeling Netwerkontwikkeling en Visie (NOV), Rijkswaterstaat Zuid-Nederland
19i0021370

Inhoud reactie

Het bericht van de gemeente omtrent ter visie ligging ontwerpbestemmingsplan is ontvangen en wordt in behandeling genomen.

Een verdere inhoudelijke reactie is niet ontvangen.

Reactie gemeente

Het voorgaande wordt voor kennisgeving aangenomen en betekent dat beantwoording van de reactie momenteel niet aan de orde is.

Aanpassing bestemmingsplan

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

Zienswijzen:

1. 19i0024743;

Korte inhoud:

Bewoners tekenen bezwaar aan tegen de uitbreidingsplannen van de manege (Vinkerstraat 120) in het plangebied Holzkuil.

Zienswijzeonderdeel 1 Aantasting Plangebied Holzkuil en Natuurgebied Carisborg

Wanneer de voorgenen wijzigingen in het plangebied uitgevoerd zullen worden zal dit negatieve gevolgen hebben voor zowel het plangebied Holzkuil, alsook het aangrenzende natuurgebied Carisborg. Dit is in strijd met (Wetgeving Volksgezondheid), artikel 3.10.1b Wet Natuurbescherming en de Habitatrictlijn. Daarnaast zal er ook een verhoogd risico optreden met betrekking tot de volksgezondheid.

Verhoogd risico Volksgezondheid

Vliegen zijn onlosmakelijk verbonden met het houden van paarden. In de nabijheid van paarden komen dan ook diverse soorten vliegen voor zoals de stalvlieg/huisvlieg, Daas, Horzel, Knoet e.a. Naast dat ze voor veel irritatie zorgen zijn ze ook een besmettingsbron voor minimaal 65 verschillende ziektes, zoals diarreeziekte, huid- en ooginfecties (bron: WHO). Door de toenemende zomerse temperaturen is het aantal vliegen en de daaraan gekoppelde overlast de laatste jaren aanzienlijk toegenomen. Zelfs in dergelijke mate dat het woongenot er steeds meer onder lijdt. Wanneer het aantal paarden zal worden verdubbeld, zal ook de hoeveelheid aan mestproductie en ammoniakuitstoot toenemen en is het zeer aannemelijk dat ook de overlast van ongedierte alleen maar zal toenemen.

Naast de toename van ongedierte zal ook de verkeersdrukte en de daaraan gekoppelde parkeerdrukte toenemen in de nabije omgeving van de manege. In het verleden heeft dit al tot verschillende handhavingsacties geleid vanuit de Gemeente Kerkrade. Maar bij toename van de verkeersdrukte zal ook de uitstoot van fijnstof toenemen. Ook dit kan nadelige gevolgen voor de volksgezondheid hebben. Ook al vallen de gemeten concentraties lager uit dan de voorgeschreven Europese waarden, treden er zowel bij langdurige blootstelling aan lagere concentraties, als bij kortdurende blootstelling aan hoge concentraties, gezondheidseffecten op. Dit heeft als gevolg dat duizenden mensen in Nederland jaarlijks een kortere levensduur hebben (Bron: RIVM).

Nadelige gevolgen voor de ecologie

Wanneer er door middel van herbivoren in een gebied begraasd wordt, is dit van invloed op het ecosysteem aldaar. Dit uit zich in het eten van planten en het deponeren van faeces en urine. Maar ook het wijzigingen van de energiestromen als gevolg van veranderende afbraakprocessen of door een herverdeling of transformatie van nutriënten. Verandering in het microklimaat en wijzigingen van de fysische en hydrologische bodemcondities zullen samen met de andere eventueel optredende processen resulteren in complexe reacties vanwege de levensgemeenschappen.

Bij een verdubbeling van het aantal paarden zal hierin een verstoring plaatsvinden. Er zal namelijk meer bodemverdichting ontstaan, waardoor er minder divers bodemleven aanwezig zal zijn. De hoeveelheid vegetatie zal door overbegrazing, vertrapping en verdichting afnemen en wat weer ten koste gaat van leefgebied van aanwezige wettelijk beschermde soorten. Ook wordt hierdoor minder CO₂ vastgelegd en zal er dus een toename van stikstofdepositie plaatsvinden.

Tevens zal er zwaardere bemesting in het gebied plaatsvinden met verrijking als gevolg. Door eutrofiering en verdichting zal de grondwaterspiegel van kwaliteit en stand veranderen, alsook het aanbod aan nutriënten, zowel in het plangebied Holzkuil als ook het natuurgebied Carisborg.

Hierdoor zal het van negatieve invloed zijn op het water in de aanwezige sloten en poelen en de daarin voorkomende beschermde soorten. Door de eutrofiering vindt er namelijk verrijking plaats waardoor het habitat voor de aanwezige beschermde soorten negatief zal veranderen. De vegetatie in beide gebieden zal namelijk verruigen en monotoner worden. Dit ten nadele van zeldzame en beschermde soorten zoals bijvoorbeeld de Spaanse Vlag. Deze soort is beschermd vanuit Europese wetgeving, te weten de Habitatrichtlijn (bijlage 2). Vanuit deze Habitatrichtlijn is de soort aangemerkt als prioritaire soort, wat betekent dat voor deze soort extra beschermingsinspanningen vereist zijn (bron: Vlinderstichting).

Kort samen gevat zal de biodiversiteit in zowel het plangebied als in het aangrenzende natuurgebied afnemen. Aangezien de biodiversiteit globaal enorm onder vuur ligt is het dan ook raadzaam om dit binnen het plangebied tegen te gaan. Dit met name ook in relatie tot de geldende provinciale verordening die van toepassing is op natuurzones met de status "Goudgroen" zoals het natuurgebied Carisborg (Bron: Provincie Limburg).

In relatie tot het verhogen van de begrazingsdruk op het gebied, zal het tot gevolg hebben dat beschermde soorten zoals bijvoorbeeld de Levendbarend Hagedis, waarvan een populatie in het aangrenzende natuurgebied Carisborg aanwezig is (Bron: Vrijwilliger Ravon), in aantal zullen afnemen of misschien zelfs uit het gebied verdwijnen. Het begrazingsbeeld bij paarden bestaat namelijk uit afgeknaagde kruidachtige vegetatie van een hoogte van c.a. 2 cm hoogte, in tegenstelling tot de vereiste vegetatie in het leefgebied van de Levendbarend Hagedis. Deze moet namelijk uit een kruidachtige vegetatie van c.a. 15 cm hoogte bestaan. Ten einde de beschermde dieren in dit gebied in stand te houden is het daarom noodzakelijk dat de hoogte van de vegetatie niet lager dan 15 cm bedraagt (Bron: BIJ12). Indien hier niet aan wordt voldaan is dit alles in strijd met zowel de Wet Natuurbescherming, de Habitatrichtlijn alsook de gestelde doelen aan het "Goudgroene" natuurgebied Carisborg, die door de Provincie Limburg zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Naast het uitbreiden van het aantal Groot Vee Eenheden zijn er nog een aantal aspecten die een negatieve uitwerking op het gebied en de omwonenden zullen hebben. In het voorgestelde plan is namelijk een uitbreiding van bebouwing en parkeergelegenheid opgenomen. Hierdoor zal het oppervlakte aan verharding toenemen, wat een aantal negatieve effecten heeft op zowel mens, milieu als natuur. Door deze uitbreiding, ook wel verstening genoemd, zal de temperatuur doen toenemen. Dit doordat de warmte door deze verharde oppervlakten langer vastgehouden wordt. In tegenstelling tot beplanting. Deze zorgt namelijk voor beschutting, opname van water en verdamping. Met als gevolg dat de temperaturen lager uitvallen. Hoewel een temperatuurverschil van een aantal graden op het eerste ogenblik geen probleem lijkt te zijn, kan dit met name voor ouderen alsook voor jonge kinderen tot levensbedreigende situaties leiden. Ook draagt het er aan bij dat tijdens de steeds vaker voorkomende hevige regenbuien, het regenwater versneld wegspoelt en niet door grond en vegetatie kan worden opgenomen. Met erosie, grote wateroverlast, stijgende temperaturen en een dalend grondwaterpeil tot gevolg.

Naast het feit dat deze uitbreiding nadelige gevolgen kan hebben voor de gezondheid van de omwonenden en de biodiversiteit draagt het ook bij aan de afbraak van het woongenot en een daling van de marktwaarde van diverse koopwoningen. Door de realisatie van de binnenbak wordt namelijk een groot deel van het zicht op het achtergelegen groengebied ontnomen en/of verpest.

Uit dit alles kan dan ook geconcludeerd worden dat een verdubbeling van het huidige aantal paarden en het uitbreiden van bebouwing en verharding op meerdere fronten vanuit de Wet Natuurbescherming (Artikel 3.10.1b) niet is toegestaan en zeer nadelige uitwerkingen heeft op zowel mens, milieu en natuur. Dit maakt het dan ook dat de uitbreiding tot een manege met huisvesting voor 80 paarden en een onbekend aantal schapen voor ons bewoners onacceptabel is.

Zienswijzeonderdeel 2 Omschrijving plangebied Holzkuil

Het plangebied Holzkuil betreft een groengebied met de status "Bron-Groen" met een agrarische functie. Het gebied is begrensd aan de noordwestzijde door de Eygelshovergracht / Kerkraderstraat / Holzkuilenstraat, aan de noordoostzijde door de Veldhofstraat / Haanraderstraat, aan de zuidoostzijde door de Tichelstraat en aan de zuidwestzijde door de Vinkerstraat. Het gebied ligt aan de oostflank van de heuvelrug tussen de Anstelvallei en het Wormdal. Tevens grenst het direct aan het gebied Carisborg, dat de status "Goud-Groen" heeft en is hier dan ook onlosmakelijk aan verbonden.

Als woongebied is met name de Vinkerstraat kenmerkend door zijn verkeersarme ligging. Steeds meer jonge gezinnen weten de weg te vinden naar deze unieke straat en zijn omgeving met een centrale, maar toch rustgevendende ligging. Naast de ideale ligging bezit het plangebied ook een verscheidenheid aan vegetatie die van grote ecologische waarde zijn en tevens zeer kenmerkend zijn voor het gebied. Denk hierbij aan half- of onverharde paden door graslanden, hagen, houtwallen, houtsingels, boomrijen, restanten van een oude fruitgaard, poelen en goten. Maar ook bomen die al een aardige omvang en leeftijd behaald hebben, zoals bijvoorbeeld Eiken en Essen, die hun standplaats binnen het plangebied hebben. De aanwezige graslanden dienen als hooiland of als weide voor schapen en paarden. De hooilanden worden bemest en 2 tot 3 keer per jaar gehooit en na beweide. Zowel in het plangebied als in het nabij gelegen natuurgebied Carisborg zijn er een aantal sloten, goten en poelen gesitueerd. Door de diversiteit aan vegetatie, gelegen in een hellinggebied, met een verloop van lokaal relatief voedselarme en droge omstandigheden naar relatief voedselrijke en vochtige omstandigheden dient het plangebied dan ook als foerageer-, rust- en woongebied voor een grote verscheidenheid aan beschermde diersoorten. Het plangebied, het beukenbosje gelegen aan de Tichelstraat, alsook het Natuurgebied Carisborg dienen dan ook als een groene, rustgevendende oase voor omwonenden die ieder op hun eigen manier hun dagelijkse ontspanning vinden.

Zienswijzeonderdeel 3 Voorstel Inrichtingsplan

Om tot een mooie balans te komen tussen Ecologie, Recreatie en een goede Volksgezondheid is het van belang om een juiste inrichting te realiseren om tot een goede balans te komen voor de initiatiefnemers, de omwonenden en de aanwezige natuurwaarden. Bij dit laatste is het uitgangspunt dan ook om dit op zijn minst in stand te houden of liever nog te versterken.

Zodoende hieronder een aantal voorstel-maatregelen opgesomd;

- Een overgangszone inrichten naar het "Goudgroene" gebied Carisborg. Dit ter versterking van de aldaar aanwezige en beschermde natuurwaarden;
- Grazige vlakten opsplitsen en omheinen met gemengde hagen, b.v.b. Limburgse en/of patrijzenhagen gecombineerd met knotbomen als wilg, els, es, haagbeuk en eik;
- Aanleggen van fruitgaarden;
- Bij realisatie van nieuwe wandelpaden geen verharding aanbrengen, maar deze in te richten als zijnde een struinpad bestaande uit kruidachtige vegetatie;
- Aanwezige goten dusdanig inrichten dat ze beter waterhoudend worden. Echter niet jaarrond waterhoudend zijn;
- Als streefbeeld voor de graslanden het Gras- kruidenmix fase 3 aanhouden. Beheer hierop afstemmen door in de eerste 3 jaar twee maal per jaar te hooien met na beweiding. De eerste hooironde vindt dan plaats in juni en de tweede ronde in September. Vanaf het 4e jaar wordt vervolgens overgegaan naar maximaal 1x per jaar hooien en wel in de maand juni. Percelen dienen te allen tijde gefaseerd te worden na beweide met een maximale bezetting van 65% tot 70 % van de totale graslandoppervlakte;
- Geen hogere belasting toestaan van 1,0 GVE p/Ha;
- Alleen optimalisering of herbouw toestaan van bestaande gebouwen, **GEEN UITBREIDING!**
- In het hele gebied het niet toestaan van bemesten van graslanden t.b.v. het hooien;

- In het hele gebied niet toestaan van het gebruik maken van chemische bestrijdingsmiddelen;
- Aanleggen van wildakkers met een meerjarig mengsel. Dit ten behoeve van de biodiversiteit. Deze akkers dan ook nergens anders voor gebruiken;
- Geen opslag toestaan van materialen en landbouwvoertuigen buiten gebouwen.

Zienswijzeonderdeel 4 Wet natuurbescherming 3.10.1b aanwezige soorten

Zoogdieren: Das, Bunzing, Eekhoorn, Egel, Haas, Hermelijn, Konijn, Ree, Steenmarter, Veldmuis, Veldspitsmuis, Vos, Wezel, Woelrat.

Amfibieën: Alpenwatersalamander, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Vinpootsalamander.

Reptielen: Levendbarend Hagedis, Ringslang.

Kevers: Groot Vliegend Hert (?), Vermiljoenkever(?).

Reactie gemeente

Zienswijzeonderdeel 1 Aantasting Plangebied Holzkuijl en Natuurgebied Carisborg

Door de stikstofproblematiek en de gevolgen voor de vergunningverlening in het kader van de Wet natuurbescherming, wordt de mogelijkheid voor uitbreiding van de manege zoals voorzien in het ontwerpbestemmingsplan niet meer opgenomen in het vast te stellen plan. Voor een eventuele extra stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden als gevolg van de uitbreiding ontbreekt immers op het moment van vaststellen van dit bestemmingsplan een beoordelingskader in het kader van de Programma Aanpak Stikstof (PAS). Dit betekent dat alleen de vigerende situatie wordt opgenomen.

Thans wordt in de huidige bestemmingsplanprocedure de bestaande toestand positief bestemd: aanduiding 'paardenhouderij' in de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Op 21 juli 1983 is een oprichtingsvergunning in het kader van de Wet Milieubeheer (destijds Hinderwet) verleend voor het houden van 38 paarden voor de locatie Vinkerstraat 120 te 6464 GM Kerkrade (vergunning ingevolge de Hinderwet tot het oprichten en het in werking hebben van een landbouwbedrijf annex opslag van olie op het perceel, plaatselijk gemerkt Vinkerstraat 114, kadastraal bekend gemeente Kerkrade, sectie B, nr. 7767). Van rechtswege is thans het Activiteitenbesluit voor onderhavige inrichting van toepassing.

De vergunning voor 38 paarden is verleend voor alle stallen die thans, en ten opzichte van de vergunning nog steeds, ongewijzigd in gebruik zijn (d.w.z. dezelfde indeling/dezelfde gebouwen/dezelfde diersoorten en dezelfde huisvesting (RAV- code K.1.00 – volwassen paarden > 3 jaar), dezelfde aantallen en dezelfde emissiepunten (= natuurlijke ventilatie via de ramen en deuren)).

Uit het vorenstaande blijkt dat de paardenhouderij hier conform bestemmingsplan legaal gevestigd is in 1983 en vervolgens twee maal onder het overgangsrecht is gebracht. In relatie tot de standaardoverweging van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State betreft dit een feitelijk aanwezige, planologisch toegestane situatie.

Bij de invoering van de Natuurbeschermingswet 1998 was onderhavig bedrijf al opgericht, vergund en in functie en sindsdien is de bedrijfsvoering niet gewijzigd. De paardenhouderij is overigens steeds in gebruik geweest. Dit betekent dat dit bedrijf in het kader van de Natuurbeschermingswet niet vergunningsplichtig is.

Voorts zijn de Nederlandse Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats op meer dan 3 km afstand van de inrichting gelegen en is de inrichting reeds vergund en in functie bij de aanwijzing van de Nederlandse Natura 2000-gebieden (Brunssummerheide/ Geleenbeekdal).

Voor de Duitse Natura 2000-gebieden (o.a. Würmtal), welke op relatief korte afstand liggen, is de Duitse overheid het bevoegde gezag. Conform het Duitse toetsingskader zijn bij een stikstofdepositie van < 7,14 mol/ha/jaar significante effecten uitgesloten. De stikstofdepositie bedraagt ca. 2 mol waarbij er ten aanzien van de Duitse Natura 2000 gebieden derhalve ook geen vergunningsplicht is.

Geconcludeerd kan worden dat op basis van de Wet Natuurbescherming het houden/huisvesten van paarden in de huidige stallen niet vergunningsplichtig is in het kader van de Wet Natuurbescherming. Om die reden kan medewerking worden verleend aan legalisatie van de locatie en huidige bedrijfsvoering.

Naar aanleiding van recente klachten m.b.t. vliegenoverlast zijn door de Regionale Uitvoeringsdienst Zuid - Limburg tijdens een inspectie geen overtredingen vastgesteld van wet- en regelgeving. De huidige inrichting moet voldoen aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit Milieubeheer.

Zienswijzeonderdeel 2 Omschrijving plangebied Holzkuil

Zie ook beantwoording zienswijzeonderdeel 1. Door het voorliggende bestemmingsplan worden de kwaliteiten gehandhaafd. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het huidig gebruik en daar waar mogelijk versterkt.

Zienswijzeonderdeel 3 Voorstel Inrichtingsplan

Zie ook beantwoording zienswijzeonderdeel 1. Een Inrichtingsplan maakt geen onderdeel uit van het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is een globaal plan waar een aantal bestemmingen worden geregeld.

Zienswijzeonderdeel 4 Wet natuurbescherming 3.10.1b aanwezige soorten

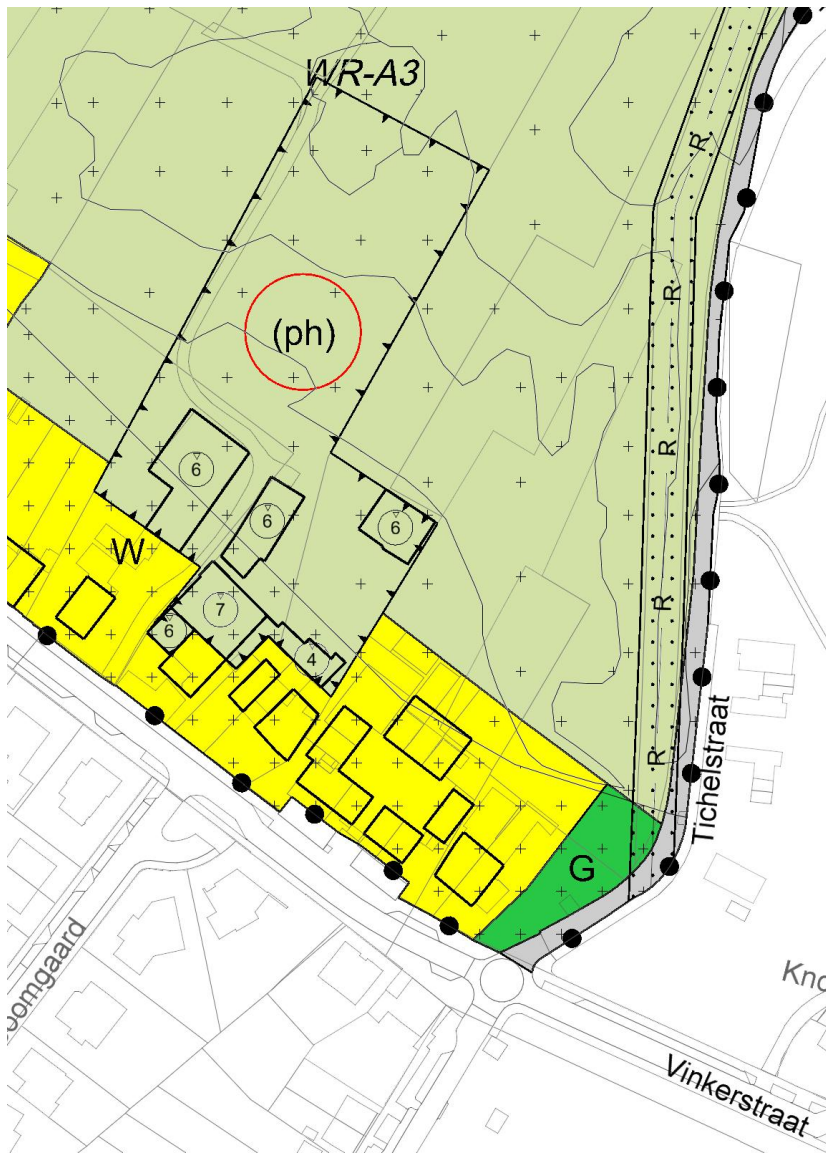
Zie ook beantwoording zienswijzeonderdeel 1. Door het voorliggende bestemmingsplan worden de kwaliteiten gehandhaafd. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het huidig gebruik en daar waar mogelijk versterkt. Nadelige effecten zijn dan ook niet te verwachten.

Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het plan:

Vigerende situatie opnemen: aanduiding 'paardenhouderij' in de bestemming 'Agrarisch met waarden' in de regels, toelichting en op de verbeelding. Bovendien worden bouwvlakken aangepast c.q. verwijderd.

Een en ander is weergegeven op onderstaande afbeelding (vast te stellen bestemmingsplan).



2.
19i0020142
19i0024662

Korte inhoud:

Reclamant tekent namens cliënt bezwaar aan tegen het wegbestemmen van de bouwtitel (bestemming 'Wonen') in het plangebied Holzkuil.

Tot reclamant wendt zich een burger, woonachtig aan de Torenstraat 62, 6471 JX Kerkrade, hierna te noemen '*belanghebbende*'. De zienswijze dient uitdrukkelijk te worden opgevat als een aanvulling op hetgeen door en namens belanghebbende naar voren is gebracht tijdens het gesprek dat heeft plaatsgevonden op 23 juli 2019 met belanghebbende alsmede haar zoon en de afdeling Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente. De inhoud van dit gesprek dient dan ook hier volledig als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Zienswijzeonderdeel 1

Bij brief d.d. 1 juli 2019, verzonden 2 juli 2019, is belanghebbende ervan in kennis gesteld, dat het ontwerpbestemmingsplan Holzkuil met planidentificatienummer NL.IMR0.0928.BP-Holzkuil.0w01 ingevolge artikel 3.8 Wro ter inzage ligt gedurende de periode 4 juli 2019 tot en met 14 juli 2019. Belanghebbende heeft in deze een rechtstreeks betrokken belang, aangezien het ontwerpbestemmingsplan mede ziet op het perceel Eygelshovergracht tussen 22-46, kadastraal bekend L1122 en gewijzigd hierin is opgenomen, welk perceel in eigendom is van belanghebbende. Blijkens voornoemde aankondiging is de gemeente voornemens om middels het nieuwe bestemmingsplan alle onbenutte woningbouwtitels te schrappen conform vigerend beleid met betrekking tot wonen en ruimtelijke ordening. *'Ook in het bestemmingsplan "Holzkuil" wordt naast bestaande woningbouw en bedrijvigheid het kwalitatieve landschappelijk, cultuurhistorisch en ecologisch waardevolle buitengebied geregeld. Het ruimtelijk strategisch beleid in het bestemmingsplan "Holzkuil" is gericht op het behoud en verdere versterking van de aanwezige waarden in het gebied. In het bestemmingsplan worden gelet op het bestaande beleid ten aanzien van het aspect 'wonen' de uit te werken woonbestemming die een groot deel van het plangebied beslaat in de huidige planologische situatie alsmede alle onbenutte woningbouwtitels, niet meer opgenomen. De feitelijke situatie bestaande uit agrarisch gebied met bestaande lintbebouwing wordt aangehouden.'*

Met het bestemmingsplan Holzkuil is sprake van een algehele herziening van het vigerende plan dat van toepassing is op dit plangebied, Bestemmingsplan Holzkuil vastgesteld op 26 september 2001, goedgekeurd d.d. 7 mei 2002. Onder dit vigerende bestemmingsplan is aan het voornoemde perceel van belanghebbende de bestemming 'wonen' toegekend en beschikt belanghebbende over een bouwtitel ter zake van het voornoemde perceel. Onderhavig ontwerpbestemmingsplan houdt o.m. het vervallen van een bouwtitel op het voornoemde perceel van belanghebbende in. Aangezien belanghebbende het niet eens is met het ontwerp bestemmingsplan, brengt zij haar bedenkingen hierbij aanvullend schriftelijk naar voren, waarbij zij concludeert dat deze zienswijze dient te leiden tot een wijziging of aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en deswege verzoekt deze integraal over te nemen.

Belanghebbende stelt zich op het standpunt, dat de vigerende bestemming op haar perceel gehandhaafd dient te blijven en wijziging hierin in strijd is met een goede ruimtelijke ordening ex art. 3.1 Wro. Belanghebbende stelt zich daarbij ten eerste op het standpunt, dat niet gebleken is van een afdoende onderbouwing van deze ruimtelijk keuze. Volgens belanghebbende bevat de (nota van)

toelichting geen afdoende motivering waaruit genoegzaam zou kunnen blijken op grond waarvan onderhavige wijziging noodzakelijk te achten zou zijn. De toelichting vormt dan ook geen goede ruimtelijke onderbouwing van de wijziging van het bestemmingsplan ter zake van het perceel van belanghebbende. Het ongewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan is deswege tevens in strijd met het door de gemeente in acht te nemen zorgvuldigheidsbeginsel. Blijkens de toelichting en de voornoemde brief wordt mede expliciet verwezen naar het 'buitengebied' en het beleid hieromtrent, dat tevens de basis zou vormen voor het nieuwe bestemmingsplan Holzkuijl. Het ruimtelijk strategisch beleid zou daarom gericht zijn op het behoud en verdere versterking van de aanwezige waarden in het buitengebied. Het buitengebied zou thans relatief klein zijn en slechts voor 30% uit vrijwel onbebouwd gebied bestaan. De gemeente verwijst naar de structuurvisie Kerkrade 2010-2020 (vastgesteld op 30 maart 2011), waarin is aangegeven dat het buitengebied kwalitatief (landschappelijk, cultuurhistorisch en ecologisch) waardevol is. Belanghebbende stelt zich op het standpunt, dat met behoud van de bouwtitel op haar perceel de feitelijke situatie bestaande uit agrarisch gebied met bestaande lintbebouwing niet wezenlijk zal worden gewijzigd en daarmee zal worden gerespecteerd. Het betreft immers een tussengelegen perceel, gelegen in een inham tussen woonhuizen en aan de drukke, doorgaande weg. Zowel aan de linker als rechterzijde is er sprake van bebouwing door familie van belanghebbende. Een bebouwing door belanghebbende, zal geen wezenlijk verschil maken. Bebouwing van dit relatief kleine perceel van belanghebbende vormt geen bedreiging voor (behoud van) het 'waardevolle agrarisch landschap' met een natuurzone en de archeologische vindplaats en zal behouden worden en is deswege niet strijdig aan de planopzet met ruimte voor kleine agrarische en recreatieve ontwikkelingen, waarvoor het perceel te beperkt van omvang is.

Belanghebbende stelt zich op het standpunt, dat alvorens een bouwtitel kan worden geschrapt, volgens de structuurvisie dient te worden beoordeeld of er na het verwijderen van de bouwtitel nog sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Belanghebbende betwist dat hiervan sprake is noch kenbaar van is gebleken. Volgens belanghebbende wordt door de gemeente ten onrechte onzorgvuldig en te lichtvaardig omgesprongen met de rechtmatige bouwtitels van belanghebbenden. Immers, de structuurvisie geeft geleit op een woonvisie en woningmarkt enkel aansturing op het schrappen van individuele ongebruikte bouwtitels uit het bestemmingsplan. Anders dan de gemeente doet voorkomen aan belanghebbende, bepaalt c.q. legt deze niet op dat haar bouwtitel thans dient te worden geschrapt. Het is belanghebbende tot op heden onduidelijk wat de concrete plannen van de gemeente zijn met de gronden. Belanghebbende noch haar familieleden die woonachtig zijn in de naaste omgeving van haar perceel, is iets hieromtrent bekend gemaakt door de gemeente. Bij gebreke hiervan en duidelijkheid hieromtrent, is een schrapping van de bouwtitel volkomen prematuur alsmede buitenproportioneel volgens belanghebbende. Belanghebbende heeft evenwel in het verleden beginnend omstreeks 1974 moeten vaststellen, dat de gemeente zelf de betreffende percelen wenst aan te wenden tegen een lagere kostprijs, al dan niet na onteigening tegen minimale vergoeding en al dan niet voor een toegangsweg of wandelpad naar natuurgebied dan wel alsnog bebouwing en sociale huurwoningen door een projectontwikkelaar, doch ten koste van de belanghebbenden. Dit zou immers niet de eerste keer zijn. Reeds eerder in 2012 werd haar een bouwtitel op perceel gelegen aan de Vinkerstraat 123 /St. Pieterstraat L10880 ontnomen. Belanghebbende en familieleden hebben reeds aanzienlijke schade geleden ten gevolge van een dergelijke handelwijze. Belanghebbende merkt hierbij op dat aan haar toen is toegezegd door de behandelend ambtenaar in het kader van haar bezwaar, dat zij 'altijd een bouwtitel kon terugkrijgen zodra de kinderen groot waren'. Op welke toezegging zij reeds destijds en sedertdien gerechtvaardigd heeft vertrouwd, doch welke thans en met onderhavig ontwerpbestemmingsplan wederom volledig en in strijd met het vertrouwensbeginsel teniet wordt gedaan. Grond wordt door de gemeente ondoordacht verkocht en teruggekocht van

projectontwikkelaars ten koste van belanghebbenden. De bevoegdheid tot het wijzigen van een bestemmingsplan wordt hiervoor telkens ten onrechte aangewend, terwijl concrete plannen alsook de uiteindelijke realisering van beoogde, althans aan belanghebbende genoemde, plannen uitblijven. Een financieel oogmerk en daarmee oneigenlijk belang van de gemeente, kan onderhavige bestemmingswijziging evenwel rechtvaardigen, noch met de huidige toelichting omtrent het behoud van waardevol buitengebied.

Belanghebbende stelt zich daarbij op het standpunt, dat de raad bij het aanwijzen van bestemmingen beleidsruimte heeft en deswege de betrokken belangen dient af te wegen. Zo dient bij het schrappen van onbenutte bouwtitels als in casu, tevens een per bouwtitel concrete, zorgvuldige en volledige belangenafweging plaats te vinden waarin ook de aspecten rechtszekerheid en rechtsgelijkheid een rol spelen. Er dient deswege te blijken van een gedegen afweging door de gemeente alvorens tot een dergelijke wijziging kan worden overgegaan. Hiervan blijkt ten onrechte niet in onderhavig ontwerpbestemmingsplan. Zoals gezegd, wordt belanghebbende (wederom) uit het niets geconfronteerd met een schrapping van de bouwtitel zonder dat er sprake is van een concreet plan en daarmee kenbaar belang zijdens de gemeente. Belanghebbende stelt zich tevens op het standpunt, dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met haar belang bij behoud van de bouwtitel alsmede dat dit belang zwaarder dient te wegen dan het belang van de gemeente bij schrapping ervan. Met de schrapping van de bouwtitel wordt zij onevenredig zwaar getroffen in haar belang. Het perceel is al meer dan tachtig jaar in eigendom van de familie van belanghebbende. Belanghebbende was aanvankelijk sedert 2002 voor $\frac{3}{4}$ deel eigenaar en na overlijden van haar moeder, die $\frac{1}{4}$ deel had, volledig eigenaar. Belanghebbende heeft te allen tijde het oogmerk gehad om het perceel te behouden en te bebouwen al dan niet ten behoeve van haar zonen. Het perceel dient in de familie en bebouwd te blijven, zoals de naburige percelen. De zoon van belanghebbende heeft aan het sterfbed van oma gezworen deze droom te verwezenlijken. Aanbiedingen van derden (waaronder projectontwikkelaars) sloeg zij dan ook af. Zo ook een recent aanbod dat haar twee maanden geleden is gedaan door andere belangstellenden. Door een ongelukkige, doch tragische samenloop van omstandigheden gelegen in onder meer de privésfeer echter, waaronder het overlijden van haar vader in 1982 en haar broer in 2001 en haar volledig afhankelijk van haar geworden moeder gezien de toenemende psychiatrische zorgbehoefte ten gevolge daarvan, zijn haar plannen belet. Daarbij komt dat de kinderen nog klein waren en zij al die tijd de mantelzorg voor zowel haar moeder als haar echtgenoot had. Niet eerder heeft zij derhalve de mogelijkheid gehad om de bouwtitel te benutten, reeds gezien het feit dat zij tot het overlijden van haar moeder in 2017 nog geen volledig eigenaar was. Diverse factoren zijn hieraan, hoewel niet verwijtbaar, debet. Belanghebbende heeft deze persoonlijke omstandigheden die buiten haar machte om zijn voorgevallen, nader toegelicht in het gesprek, als bedoeld.

Het aanwezige causale verband tussen deze omstandigheden en het onbenut laten van de bouwtitel, was dan ook geruime tijd aanwezig. Dit laat onverlet dat het oogmerk van belanghebbende om op het perceel woning ten behoeve van haar kinderen te realiseren onverminderd aanwezig is geweest sinds zij dit in eigendom verkregen heeft. Er is ook geen sprake van dat belanghebbende de bouwtitel willens en wetens jarenlang en uitzichtloos, onbenut zou (hebben willen) laten. Gezien de inmiddels opgetreden wijziging in omstandigheden alsmede het feit dat de zoons inmiddels tot volwassenen zijn uitgegroeid, wordt dit causale verband doorbroken. Er wordt actief en creatief gezocht naar mogelijkheden om vigerende bouwmogelijkheden op zo kort mogelijke termijn te benutten. Er is volgens belanghebbende dan ook geen sprake van strijd met het doel van voorkomen toekomstige woningleegstand. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt het ten onrechte onnodig abrupt onmogelijk om dit te gaan verwezenlijken. Belanghebbende heeft belang bij een zo ruim mogelijke bestemming en planologische mogelijkheden en daarmee dat de situatie zoals geregeld bij het vorige

bestemmingsplan gehandhaafd blijft. Zulks, in eerste instantie in verband met voorzienbare ontwikkelingen in de toekomst, maar tevens de optimale (verkoop) mogelijkheden van haar perceel. Zij wordt hierin ten onrechte blijkens het ontwerpbestemmingsplan rechtstreeks beperkt. Alvorens de raad overgaat tot vaststelling van het bestemmingsplan dient volgens belanghebbende de woningbouwplanning eerst realistisch beoordeeld te worden om te kijken wat de komende 10 jaar wel en wat redelijkerwijs niet gebouwd gaat worden. Met andere woorden: hoe groot is de woningbouwbehoefte en hoe wordt hierin voorzien. Hiervan is tot op heden niet gebleken, belanghebbende is hieromtrent immers nimmer gehoord door de gemeente. Belanghebbende stelt zich op het standpunt, dat de bouwtitel geen bedreiging vormt voor (overschot) op woningbouwcapaciteit noch in de vorm van een toename in woningleegstand. Voor zover inkrimping van de woningvoorraad noodzakelijk zou zijn, dienen woningbouwplannen te worden afgestemd op de juiste doelgroep en dient een oneigenlijk belang van de gemeente bij het realiseren van sociale woningbouw eerst te worden afgewogen. Er is geen aanleiding om de bouwtitels thans te schrappen, nu belanghebbende zal bouwen nu er sprake is van een concrete vraag naar de betreffende woning. Er zal derhalve geen overschot ontstaan, waardoor er geen strijd is met gemaakte woningafspraken binnen Parkstad Limburg.

Zienswijzeonderdeel 2

Belanghebbende stelt zich met referte aan het voornoemde, vermoedelijke eigen belang van de gemeente op het standpunt, dat het belang van de gemeente niet kan prevaleren bij gebreke van een motivering. Evenmin is dit te rechtvaardigen bij gebreke van openheid van zaken hieromtrent vanuit de gemeente. In de toelichting van het plan is niet gemotiveerd waarom de bestemming "Agrarisch met waarden" voor de gronden van belanghebbende uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in beginsel aanvaardbaar kan worden geacht. Belanghebbende betwist dit. In de bestaande situaties is op veel onbebouwde percelen nu een grasland aanwezig en dit zal volgens belanghebbende niet veranderen zolang de bouwtitel in stand blijft. Verder stelt zij dat het risico op leegstand en verpaupering bij handhaving van de bouwtitels niet bestaat, nu woningbouwprojecten in het gebied niet worden gerealiseerd door projectontwikkelaars, maar door particulieren op hun eigen perceel. Belanghebbende stelt zich daarbij op het standpunt, dat de gemeente reeds in 2018 de gronden van de projectontwikkelaar heeft opgekocht om het woningbouwplan Villa Holzkuil uit 2001 te schrappen en daardoor de woningmarkt meer in evenwicht te krijgen. Niet valt in te zien waarom de bouwtitel op het perceel van belanghebbende tevens zou dienen te worden geschrapt in het nieuwe bestemmingsplan. Niet is kenbaar gebleken, noch aangetoond dat de gemeente haar woningbouwprogramma niet meer zou kunnen realiseren bij in stand lating van de bouwtitel van belanghebbende.

Zienswijzeonderdeel 3

Belanghebbende stelt zich voorts subsidiair op het standpunt, dat onderzocht dient te worden in hoeverre een (binnenplanse) wijzigingsbevoegdheid ex art. 3.6 lid 1 Wro met objectieve begrenzing kan worden opgenomen ten behoeve van het wegbestemmen van haar (ongebruikte) bouwtitel al dan niet met de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied', waarvan ten onrechte geen sprake, althans in elk geval niet kenbaar gebleken is. Evenmin is gebleken van een motivering waarom hiervan in casu wordt afgezien. Belanghebbende stelt zich op het standpunt, dat uit het oogpunt van rechtszekerheid en overigens om het planschaderisico te beperken, noodzakelijk is dat belanghebbende als eigenaar van het perceel gedurende een bepaalde periode in de gelegenheid wordt gesteld om de bouw mogelijkheden te benutten. Ook hiervan is gezien het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte geen sprake. Belanghebbende wordt thans ten onrechte van het ene op het andere moment geconfronteerd met directe schrapping en heeft afgelopen jaren niet geweten waar zij aan toe was.

Van een 'waarschuwing' is nimmer sprake geweest. De mogelijkheid om ongebruikte bouwtitels op termijn te kunnen schrappen, betreft immers een minstens even effectieve bevoegdheid voor de gemeente die tevens conform beleid, structuurvisie alsook jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 18 januari 2017, (ECLI:NL:RVS:2017:102) is, doch treft belanghebbende minder zwaar in haar belang. Hiermede wordt het doel van de structuurvisie niet ondergraven. Bij gebreke van een termijn en directe schrapping, is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de rechtszekerheid. Er is ten onrechte geen sprake van een met waarborgen omklede wijzigingsprocedure. Volgens belanghebbende wordt thans ten onrechte geen rekening gehouden met bestaande bouwtitels. Voordat van een wijzigingsbevoegdheid gebruik zal worden gemaakt, wordt daarentegen de betrokkenen vooraf de mogelijkheid geboden om van de bouwmogelijkheid gebruik te maken. Middels een wijzigingsbevoegdheid blijft de onderliggende bestemming alsdan immers gelden tot van de wijziging gebruik is gemaakt. Hiervan heeft de gemeente ook gebruik gemaakt bij eerdere bestemmingsplannen, waaronder plan Kerkrade Oost I, onherroepelijk vastgesteld d.d. 04-07-2012. Een periode van tien jaar is daarbij redelijk bevonden door de Raad van State, zodat bouwtitels tien jaar na het vaststellen van de structuurvisie kunnen worden geschrapt. Belanghebbende stelt zich hierbij op het standpunt, dat er nog geen tien jaren zijn verstreken na het vaststellen van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 2016, dat ten grondslag ligt aan onderhavig ontwerpbestemmingsplan volgens de gemeente.

Belanghebbende stelt zich hierbij mee subsidiair op het standpunt, dat minimaal drie jaar de mogelijkheid zou moeten bestaan om de bouwplannen uit te voeren en er minstens een jaar van tevoren bekend moet worden gemaakt dat het plan gewijzigd gaat worden. Ook hiervan is in casu geen sprake.

Zienswijzeonderdeel 4

Belanghebbende stelt zich tot slot op het standpunt, dat zij planschade lijdt indien het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld. De taxatiewaarde van haar perceel zal dientengevolge immers aanzienlijk dalen. Er is ten onrechte niet gebleken dat noch op welke wijze zulks zou zijn meegenomen in de beoordeling. Voor al het overige verwijst belanghebbende naar hetgeen door haar mondeling tijdens het gesprek, als bedoeld, naar voren is gebracht.

Belanghebbende verzoekt de zienswijze integraal over te nemen en tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan dienovereenkomstig over te gaan.

Reactie gemeente

Zienswijzeonderdeel 1

Reclamant geeft aan dat vanuit het belang van een goede ruimtelijke ordening de bouwkwavel aanwezig dient te blijven. De keuze voor het wegbestemmen van de bouwtitel is de resultante van de uitvoering van het vigerende woonbeleid.

In het woonbeleid dat sinds 2007 zowel regionaal als lokaal is opgesteld, is rekening gehouden met de bevolkingsontwikkeling. De regio Parkstad Limburg en dus ook gemeente Kerkrade heeft te maken met een dalende bevolking. De bevolkingsprognoses laten deze ontwikkeling zien tot zeker 2040. Ook het aantal huishoudens is dalende. Het gevolg hiervan is dat er dus ook minder behoefte is aan woningen.

De leegstand in gemeente Kerkrade is te hoog (4% per 1 februari 2019, bron BsgW/Regionale Leegstandskaat) in verhouding tot de gewenste frictieleegstand van 2% in een gezonde woningmarkt.

Het woonbeleid is daarom enerzijds gericht op het verminderen van het aantal woningen en anderzijds op het niet laten toenemen van de woningvoorraad. In het ontwerpbestemmingsplan is dit

beleid door vertaald. Zie de toelichting van het bestemmingsplan voor de inhoudelijke samenvatting van het vigerend woonbeleid.

Het uitbreiden van de woningvoorraad is dus niet aan de orde.

Een van de maatregelen is om onbenutte plancapaciteit weg te bestemmen. Onbenutte plancapaciteit betekent dat op een perceel conform het bestemmingsplan een woning gebouwd mag worden, maar dit nog niet is gebeurd. Dit is in het licht van het woonbeleid en het bestemmingsplan zogenaamde 'planologische overcapaciteit'. Het bestaan van planologische overcapaciteit (onbenutte bouwtitels) wordt als onwenselijk gezien.

Voor het wegbestemmen van onbenutte bouwtitels zijn twee structuurvisiebesluiten van belang die tevens de voorzienbaarheid hebben gecreëerd voor het wegbestemmen. Dat zijn 1.

'Structuurvisiebesluit Wonen en Retail 2011' en 2. 'Structuurvisie Wonen Zuid Limburg 2016'.

Op 31 oktober 2011 heeft de Parkstadraad het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail genomen. Op grond van dit besluit geldt voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die nog niet in realisatie zijn – herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de actualisatieslag – deze woonbestemmingen komen te vervallen tenzij deze zijn opgenomen dan wel passen binnen de regionale afsprakenkaders (bijvoorbeeld de Regionale woningmarktprogrammering).

Het eerste bestemmingsplan dat na de inwerkingtreding van dit Structuurvisiebesluit uit 2011 tot stand is gekomen is het bestemmingsplan Kerkrade Oost-I. Bij wijze van overgangsmaatregel zijn in dit plan onbenutte bouwkvavels niet meteen geschrapt, maar zijn deze voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Dit houdt in dat het College na afloop van een periode van één jaar na het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, bevoegd is de betreffende bouwvlakaanduiding van de verbeelding te wijzigen.

Dat deze handelwijze niet ongeoorloofd is, blijkt uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan Kerkrade Oost-I ("De Afdeling is van oordeel van (dat) de raad in redelijkheid een zwaarder gewicht heeft kunnen toekennen aan het opnemen van de bevoegdheid om niet-benutte bouw mogelijkheden te laten vervallen dan aan het belang van [naam appellant] dat zodanige bevoegdheid niet in het plan wordt opgenomen" kenmerk: 201210135/1/R1).

Op grond van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State uit 2014 (kenmerk: 201307731/1/R1 d.d. 7 mei 2014) is hieraan nog een tweede vereiste gekoppeld: van de wijzigingsbevoegdheid mag géén gebruik worden gemaakt zolang een omgevingsvergunning voor een bouwvlak waaraan de aanduiding (dit is: "wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 1" niet is ingetrokken (zie bestemmingsplan Kerkrade West III).

Verder is op 28 september 2016 de *Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg* door de gemeenteraad vastgesteld (kenmerk: NL.IMRO.0928.SVWonenZL-Vg01). De *Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg* is een gezamenlijke visie op de woningmarkt welke is vastgesteld door achttien Zuid-Limburgse gemeenten, met als doel het realiseren van een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke en elkaar aanvullende woonmilieus. Anders geformuleerd: er wordt getracht om weer een evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt te creëren. Een van de middelen om dit te bereiken is het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit.

Ofschoon de raad op basis van dit beleid bevoegd is om bij de actualisering van bestemmingsplannen bouw mogelijkheden van één of meer zelfstandige woningen in bestemmingsplannen te schrappen, is

bij wijze van overgangsmaatregel tot nu toe gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. In het ontwerpbestemmingsplan is deze wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen, maar bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de gemeenteraad voorgesteld dit alsnog te doen voor een periode van 1 jaar, zoals deze in het onderhavige bestemmingsplan bij de vaststelling naar aanleiding van de zienswijze eveneens is opgenomen. Voor reclamant betreft het opnemen van één bouwvlak voor zijn perceel binnen de bestemming 'Wonen' voorzien van de wijzigingsbevoegdheid zoals hierboven verwoord. Deze wijze van bestemmen houdt het midden tussen de beleidsmatige wens om bouwtitels te schrappen en de belangen van eigenaren. Deze aanpassing is wel zo consistent in relatie tot eerdere plannen zoals bestemmingsplan "Kerkrade Oost I", bestemmingsplan "Kerkrade West II", etc. Bovendien wordt zo recht gedaan aan de belangen van reclamant. Reclamant krijgt immers zo de kans alsnog gebruik te maken van zijn planologische (bouw)rechten.

Vergroten van de woning.

Overigens blijft het vergroten van een woning – binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan – ook mogelijk nadat het bestemmingsplan 'Holzkuil' is vastgesteld en in werking is getreden. Dit is mogelijk op grond van de zogeheten Bijgebouwenregeling.

Zienswijzeonderdeel 2

Zie beantwoording zienswijzeonderdeel 1

Zienswijzeonderdeel 3

Zie beantwoording zienswijzeonderdeel 1

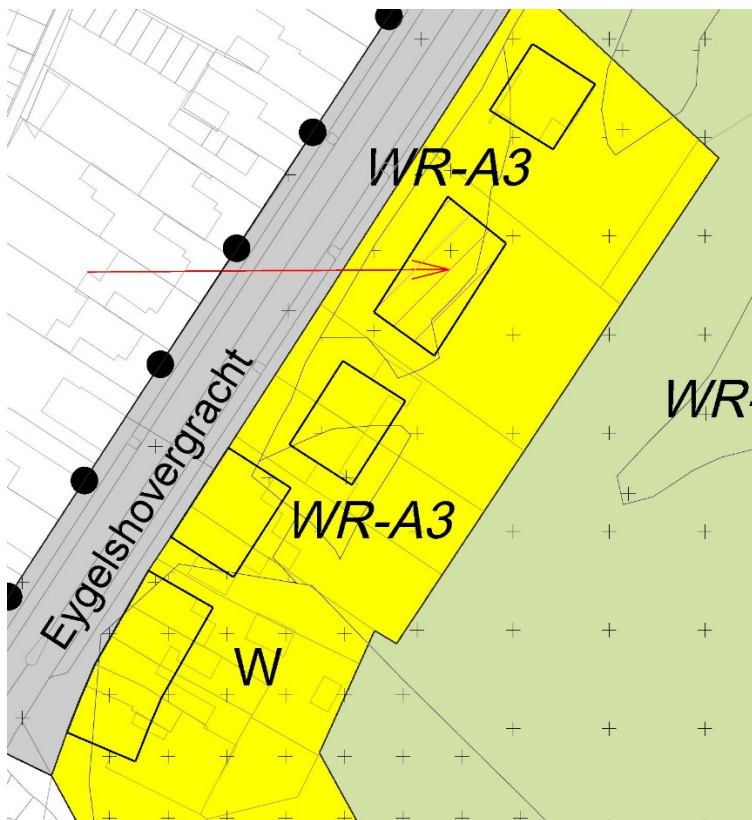
Zienswijzeonderdeel 4

Gezien het genoemde antwoord bij de beantwoording van zienswijzeonderdeel 1, is het beleid gericht op het aanpakken van de planologische overcapaciteit. Het wegbestemmen van onbenutte bouwtitels kan impliceren dat de gemeente verplicht is tot het betalen van een (plan)schadevergoeding. Om deze (plan)schade te voorkomen of te beperken tot een minimum, is voorzienbaarheid gecreëerd (zie ook artikel 6.3 Wro): het gaat om de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de keuze die een belanghebbende (eigenaar onbenutte bouwtitel) heeft gemaakt om de gevolgen van deze voorzienbare schadeoorzaak bij zijn investerings- en vermogensbeslissing, bijvoorbeeld aankoop van een bouwperceel, te aanvaarden. Een koper die dit risico kende of had moeten kennen, kan actieve risicoaanvaarding worden verweten. Van passieve risicoaanvaarding is sprake als een eigenaar van een onbenutte bouwtitel ingevolge het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid heeft om op zijn grond te bouwen, maar van deze mogelijkheid niet of althans niet tijdig gebruik heeft gemaakt, terwijl hij wist of kon weten dan deze bouwmogelijkheid zou komen te vervallen. De voorzienbaarheid moet door een bevoegd gezag in een openbaar stuk kenbaar worden gemaakt. Dit is gebeurd de publicaties van het 'Structuurvisiebesluit wonen en retail' in 2011 en de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' in 2016.

Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het plan:

Op de *verbeelding* bij de vaststelling van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze een bouwvlak opnemen met de bestemming 'Wonen' voorzien van een wijzigingsbevoegdheid zoals in andere bestemmingsplannen. Een en ander is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Bij de regels van de bestemming 'Wonen' bij de vaststelling van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze een lid toevoegen met de wijzigingsbevoegdheid:

'Wetgevingzone – wijzigingsgebied'

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na afloop van een periode van één jaar na het moment van inwerkingtreding van dit plan de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied' van verbeelding te verwijderen, indien gedurende die periode geen woning is opgericht c.q. geen woningen zijn opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is/zijn.
2. Voor zover een omgevingsvergunning voor een bouwvlak waaraan de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied' niet is ingetrokken, mogen burgemeester en wethouders van de wijzigingsbevoegdheid in het eerste lid geen gebruik maken.

Procedure

Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikellid bepaalde wordt de in artikel 22.1.3 opgenomen procedure gevolgd.

In de toelichting van het bestemmingsplan bij de vaststelling van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze het bovenstaande verwerken.

3.

19i0020139

Korte inhoud:

Reclamant tekent namens cliënten bezwaar aan tegen het wegbestemmen van bouwtitels (bestemming 'Wonen') in het plangebied Holzkuil.

Namens cliënten, (hierna: cliënten), dient reclamant een zienswijze in betrekking hebbende op het ontwerpbestemmingsplan "Holzkuil".

Zienswijzeonderdeel 1 Zienswijze

Op 29 juni 2018 hebben cliënten een tweetal aanvragen voor een omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag cliënten ziet op de bouw van zes woningen in het gebied Holzkuil te Kerkrade resp. de bouw van 35 woningen in hetzelfde gebied. De aanvragen volgen op de brief van cliënten aan het college van 14 juni 2018, waarin cliënten het college verzoeken om een overleg over het in te dienen bouwplan

Holzkuil. Voornoemde brief is door het college op 15 juni 2018 ontvangen, zo blijkt uit de ontvangstbevestiging. Vervolgens hebben cliënten via een notificatie van ruimtelijkeplannen.nl vernomen dat de gemeenteraad op 5 juli 2018 het voorbereidingsbesluit "Deelgebied Noord" heeft genomen, dat op 6 juli 2018 in werking is getreden. Volgens de tekst van het voorbereidingsbesluit "worden ongewenste planologische ontwikkelingen, in dit geval de bouw van maximaal 220 woningen in het betreffende plangebied voorkomen totdat een nieuw bestemmingsplan in ontwerp ter visie wordt gelegd". Vervolgens hebben cliënten bij brief van 12 juli 2018 het college erop gewezen dat de aanvragen voor een omgevingsvergunning zijn ingediend vóórdat het voorbereidingsbesluit "Deelgebied Noord" is genomen en in werking is getreden. Dat betekent dat het voorbereidingsbesluit geen invloed heeft op de ingediende aanvragen en dat de aanvragen dienen te worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan "Villapark Holzkuil". In voornoemde brief hebben cliënten verduidelijkt dat de aanvragen tevens dienden te worden opgevat als een verzoek om een zogenaamd uitwerkingsplan ex. artikel 3.9a Wro vast te stellen. Daarbij hebben cliënten tevens gemotiveerd dat de aangevraagde bouwplannen voldoen aan de uitwerkingsregels zoals vervat in artikel 3 lid 4 en de beschrijving in hoofdlijnen zoals vervat in artikel 3 lid 2 van het bestemmingsplan "Villapark Holzkuil".

Vervolgens heeft het college bij besluit van 25 juli 2018 de omgevingsvergunningaanvragen en het verzoek om een uitwerkingsplan vast te stellen buiten behandeling gesteld, nu er geen mededeling als bedoeld in artikel 7.16 Wm is gedaan. Bedoeld hiermee wordt dat geen zogenaamde "aanmeldingsnotitie" is ingediend. Volgens het college had een aanmeldingsnotitie moeten worden ingediend, nu er sprake zou zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Het bevoegd gezag is in dat geval gehouden om de aanvraag buiten behandeling te stellen gelet op artikel 7.28 lid 2 Wm, aldus het college. Cliënten zijn van oordeel dat het college het project ten onrechte hebben aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Nu er geen sprake was van een stedelijk ontwikkelingsproject, bestond er ook geen plicht om een aanmeldingsnotitie in te dienen en heeft het college dientengevolge ten onrechte de aanvragen buiten behandeling gesteld. Cliënten hebben daarom bij brief van 4 september 2018 bezwaar ingediend gericht tegen het besluit van 25 juli 2018. Dat bezwaarschrift is conform het verzoek van cliënten naar de rechtbank doorgezonden ex. artikel 7:1a lid 1 Awb en is door de rechtbank als een rechtstreeks beroep aangemerkt. De beroepsprocedure is thans nog aanhangig bij de

rechtbank. Al hetgeen cliënten in de bijgevoegde correspondentie hebben aangevoerd, dient als hier geheel herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Vervolgens is bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan "Holzkuil" (hierna: het Ontwerp) vanaf 4 juli tot en met 14 augustus 2019 ter inzage ligt. In het Ontwerp hebben de gronden waar in het vigerende bestemmingsplan een uitwerkingsplicht op rust grotendeels de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Natuur'. Zowel ter plaatse van gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' als gronden met de bestemming 'Natuur' is het niet toegestaan om woningen te bouwen. Verwezen zij in dat kader naar artikelen 3 en 6 van de planregels van het Ontwerp. Ook is de uitwerkingsplicht, zoals vervat in artikel 3 lid 3 van het vigerende bestemmingsplan in het geheel niet meer opgenomen in het Ontwerp. Gelet daarop is het op basis van het Ontwerp niet meer mogelijk om ter plaatse woningen te realiseren.

Het voorgaande klemde echter, nu cliënten reeds in juni 2018 een verzoek om een uitwerkingsplan vast te stellen en omgevingsvergunningaanvragen hebben ingediend teneinde ter plaatse woningen te realiseren. Dat deze aanvragen vervolgens buiten behandeling zijn gesteld, laat dat onverlet. Immers, cliënten hebben in het rechtstreeks beroep gemotiveerd betoogd dat de aanvragen ten onrechte buiten behandeling zijn gesteld. De aangevraagde omgevingsvergunningen hadden in dezen verleend dienen te worden. Cliënten vertrouwen er dan ook op dat de bestuursrechter in de aanhangige beroepsprocedure het besluit tot weigering van de aangevraagde omgevingsvergunningen zal vernietigen en dat de omgevingsvergunningen – nu deze in overeenstemming zijn met het vigerende bestemmingsplan en de daarin vervatte uitwerkingsplicht - alsnog verleend zullen worden. Gelet daarop achten cliënten het dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening dat de bewuste gronden in het Ontwerp de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Natuur' toegekend krijgen. Immers, het is niet uitgesloten dat deze bestemmingen binnen de aanstaande planperiode zullen worden gerealiseerd. De raad kan dan ook niet overgaan tot ongewijzigde vaststelling van het Ontwerp. Het voorgaande is ten onrechte niet onderkend in het Ontwerp.

Overigens benadrukken cliënten nog het volgende. Op pagina 39 van de toelichting op het Ontwerp wordt het volgende opgemerkt: *"Voor het overige plangebied wordt de kans op planschade klein geacht gezien het overwegend beheersmatig karakter van het bestemmingsplan, waardoor gebruiks- en bouwmogelijkheden nagenoeg gelijk blijven. In elk geval kan redelijkerwijs worden gesteld dat eventuele uit te keren tegemoetkomingen in planschade niet van een dusdanige omvang zijn dat daardoor het plan financieel niet haalbaar moet worden geacht."* Bovenstaande passage is noch correct, noch reëel. Immers, cliënten hebben grondposities in het plangebied. Wanneer het Ontwerp ongewijzigd zou worden vastgesteld, heeft dit tot gevolg dat maar liefst 220 bouwtitels verdwijnen en de grond grotendeels een agrarische bestemming krijgt toegekend. Dit betekent een immense waardedaling van de gronden in het plangebied. Cliënten zullen dan ook - wanneer het Ontwerp ongewijzigd wordt vastgesteld - overgaan tot het indienen van een planschadeclaim. De uit te keren tegemoetkoming in planschade zal, zo verwachten cliënten, fors zijn. Cliënten zetten dan ook vraagtekens bij de financiële haalbaarheid van het plan.

Zienswijzeonderdeel 2 Conclusie

Gelet op het voorgaande verzoeken cliënten de raad dan ook om het Ontwerp niet op deze wijze vast te stellen. Cliënten verzoeken de raad primair om in het vast te stellen bestemmingsplan de gronden waar de uitwerkingsplicht (zoals vervat in het vigerende bestemmingsplan) op rust, te bestemmen voor 'Wonen', zodat de planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met de aangevraagde ontwikkelingen.

Subsidiair verzoeken cliënten de raad om de in het vigerende bestemmingsplan vervatte uitwerkingsplicht zoals opgenomen in de verbeelding en in artikel 3 van de planvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan integraal in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

Zienswijzeonderdeel 1

In het woonbeleid dat sinds 2007 regionaal en lokaal is opgesteld, is rekening gehouden met de bevolkingsontwikkeling. De regio Parkstad Limburg en dus ook gemeente Kerkrade heeft te maken met een dalende bevolking. De bevolkingsprognoses laten deze ontwikkeling zien tot zeker 2040. Ook het aantal huishoudens is dalende. Het gevolg hiervan is dat er dus ook minder behoefte is aan woningen. De leegstand in gemeente Kerkrade is te hoog (4% per 1 februari 2019, bron BsgW/Regionale Leegstandskaart) in verhouding tot de gewenste frictieleegstand van 2% in een gezonde woningmarkt.

Het woonbeleid is daarom enerzijds gericht op het verminderen van het aantal woningen en anderzijds op het niet laten toenemen van de woningvoorraad. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beleid doorvertaald. Zie de toelichting van het bestemmingsplan voor de inhoudelijke samenvatting van het vigerend woonbeleid.

Het uitbreiden van de woningvoorraad is dus niet aan de orde.

De gemeente Kerkrade heeft in 2018 de gronden van de projectontwikkelaar opgekocht om het woningbouwplan Villapark Holzkuil uit 2001 te schrappen en daardoor de woningmarkt meer in evenwicht te krijgen.

De uitwerkingsplicht m.b.t. bouwmogelijkheden wordt in het nieuwe bestemmingsplan "Holzkuil" geschrapt. In tegenstelling tot een bestaande concrete directe bouwtitel zoals onder andere het geval bij reclamant vermeld onder 2 is er bij een uitwerkingsplicht geen direct te realiseren bouwtitel. Deze dient nog gerealiseerd te worden door het voeren van de juridische procedure van het uitwerkingsplan. Het is derhalve niet op voorhand te zeggen dat deze bouwtitel er zal komen.

De uitwerkingsplicht m.b.t. bouwmogelijkheden in casu als harde plancapaciteit is in strijd met het huidige regionale en lokale beleid alsmede met besluitvorming dienaangaande zoals verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Mede hierdoor wordt een toekomstige forse toename van de woningleegstand in Kerkrade voorkomen. Daarom wordt in casu in de planopzet gekozen voor met name de huidige bestaande situatie, met ruimte voor kleine agrarische en recreatieve ontwikkelingen. Het waardevolle agrarisch landschap met een natuurzone en de archeologische vindplaats zullen behouden worden.

Reeds in de stadsdeelvisie Kerkrade Noord en Oost II is het belang van groen en een aantrekkelijke woonomgeving opgenomen. De onbebouwde plekken in het plangebied ter plaatse van de uitwerkingsplicht bieden nu juist een doorzicht naar het landschappelijk waardevolle gebied van de Holzkuil, Carisborg en Duitsland (mijnsteenbergen). De uitwerkingsplicht m.b.t. bouwmogelijkheden t.b.v. het bebouwen van de kavels staat mede in het licht van de huidige woonvisie, hier haaks op en is vanuit planologisch oogpunt op deze locaties niet gewenst. Om die reden is er dan geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Door het schrappen van de uitwerkingsplicht wordt daadwerkelijk invulling gegeven aan het terugbrengen van de planvoorraad.

Het beleid dat ten grondslag ligt aan het schrappen van de uitwerkingsplicht m.b.t. bouwmogelijkheden, is:

- Structuurvisiebesluit Wonen en Retail 2011;
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 2016: beleidsafspraken II, zoals vermeld in hoofdstuk 5 van de structuurvisie: “De planvoorraad maximaal in te perken door het schrappen van onbenutte bouwmogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw, conform hoofdstuk 4.2. Door met name de plancapaciteit aan de randen van steden en kernen te schappen, moet dit centra en kernen versterken en komen er meer mogelijkheden om waardevol bestaand vastgoed te behouden.” Gelet op het vorenstaande is er geen strijdigheid met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Gezien het genoemde antwoord bij de beantwoording van dit zienswijzeonderdeel 1, is het beleid gericht op het aanpakken van de planologische overcapaciteit. Het wegbestemmen van onbenutte bouwtitels kan impliceren dat de gemeente verplicht is tot het betalen van een (plan)schadevergoeding. Om deze (plan)schade te voorkomen of te beperken tot een minimum, is voorzienbaarheid gecreëerd (zie ook artikel 6.3 Wro): het gaat om de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de keuze die een belanghebbende (eigenaar onbenutte bouwtitel) heeft gemaakt om de gevolgen van deze voorzienbare schadeoorzaak bij zijn investerings- en vermogensbeslissing, bijvoorbeeld aankoop van een bouwperceel, te aanvaarden. Een koper die dit risico kende of had moeten kennen, kan actieve risicoaanvaarding worden verweten. Van passieve risicoaanvaarding is sprake als een eigenaar van een onbenutte bouwtitel ingevolge het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid heeft om op zijn grond te bouwen, maar van deze mogelijkheid niet of althans niet tijdig gebruik heeft gemaakt, terwijl hij wist of kon weten dat deze bouwmogelijkheid zou komen te vervallen.

De voorzienbaarheid moet door een bevoegd gezag in een openbaar stuk kenbaar worden gemaakt. Dit is gebeurd d.m.v. de publicaties van het ‘Structuurvisiebesluit wonen en retail’ in 2011 en de ‘Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’ in 2016. Reclamant had kennis van de inhoud van deze stukken kunnen hebben althans behoorde daarvan op de hoogte te zijn op grond van haar professie.

Zienswijzeonderdeel 2

Zie beantwoording zienswijzeonderdeel 1

Aanpassing bestemmingsplan

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

4.

19i0020144

Korte inhoud:

Reclamant tekent namens cliënt bezwaar aan in het plangebied Holzkuil onder aanvulling van nadere gronden. De nadere gronden betreffen het verzoek om aan bepaalde percelen de bestemming 'Wonen' toe te kennen inclusief het hobbymatig houden van dieren; het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van het houden van dieren zoals een mesthoop, voedervoorzieningen en bijbehorende bouwwerken.

Namens cliënt dient reclamant onder nadere aanvulling van de gronden een pro forma zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan. Volledigheidshalve verwijst reclamant naar vaste jurisprudentie van de Afdeling, die de mogelijkheid tot het indienen van een pro forma zienswijze toelaat bij besluiten die worden voorbereid middels afdeling 3.4 Awb (zie onder meer: ABRvS 13 augustus 2008 in zaaknr. 200706451/1 en ABRvS 20 april 2011, zaaknr. 200905157/1/RI) Reclamant verzoekt conform voornoemde jurisprudentie om een termijn van twee weken voor het aanvullen van de inhoudelijke gronden.

Bij brief van 20 augustus 2019 (verzonden 20 augustus 2019) is aan reclamant verzocht de inhoudelijke gronden van deze zienswijze nader aan te vullen en de inhoudelijke gronden voor 6 september 2019 toe te zenden. D.d. 4 september 2019 zijn de nadere gronden ontvangen.

Cliënt van reclamant (hierna cliënt) is sinds 28 augustus 2013 eigenaar van het perceel gelegen aan de Kerkraderstraat 61 te Eygelshoven (kadastraal bekend gemeente Kerkrade sectie L nummer 1140). Vervolgens heeft hij op 27 mei 2015 een tweetal percelen verworven gelegen achter perceel L 1140. Het betreffen de percelen kadastraal bekend gemeente Kerkrade sectie L nummers 2028 en 2030. De percelen L 2028 en 2030 waren ten tijde van de koop in een slechte staat. Het betrof in dezen een hobbelig weiland zonder gras. In het midden van het weiland bevond zich verder een mesthoop. Verder stond onder meer langs de afrastering die was gelegen op de percelen veel onkruid, zoals brandnetels en bramenstruiken. Het onkruid langs de afrastering groeide zowel in de hoogte als in de breedte. Verder waren de percelen zeer grillig van verloop. Cliënt was voornemens om op percelen L 2028 en 2030 een paardenweide te realiseren. Daartoe diende het maaiveld te worden genivelleerd en diende dit waterpas te worden uitgevlakt om blessures van de paarden te voorkomen. Concreet betekende dit dat de percelen L 2028 en 2030 dienden te worden opgehoogd. Deze werkzaamheden hebben plaatsgevonden in de zomer van 2016 en 2017. Percelen L 2028 en 2030 zijn na ophoging ingezaaid met gras en beplanting.

Op dit moment geldt voor de percelen van Cliënt het bestemmingsplan "Villapark Holzkuil" (vastgesteld op 26 september 2001). Volgens bestemmingsplan "Villapark Holzkuil" rusten op de percelen van cliënt de bestemmingen Verblijfsdoeleinden, Woondoeleinden - vrijstaande woningen, Tuin of onbebouwd erf. Klein gedeelte aan achterzijde perceel 2030 geldt verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan. Op percelen L 2028 en 2030 concreet rusten de bestemmingen "Tuin of onbebouwd erf" en een klein gedeelte "Verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan". Volgens artikel 9 lid 1 van de planregels zijn gronden met de bestemming "Tuin of onbebouwd erf" bestemd voor tuinen met de daarbij behorende andere bouwwerken en toegangspaden tot gebouwen. Volgens artikel 8.1 lid 1 onder b van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan" bestemd

voor wegen met een beperkte stroomfunctie, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en verblijfsgebieden.

Voordat het Ontwerp ter inzage is gelegd, is een voorontwerpbestemmingsplan gepubliceerd waarin de percelen van cliënt de volgende bestemmingen toegekend krijgen: Allen: Enkelbestemming "Wonen"; Gedeeltelijk: "Waarde - Archeologie 3"; Gedeeltelijk: "Waarde - Archeologie 4"; Gedeeltelijk: "Waarde - Archeologie 5". Artikel 8.1 van de planregels bepaalt waarvoor de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd zijn: a. wonen; b. aan huis verbonden beroepen, met in acht name van het bepaalde in artikel 8.5.2; c. garageboxen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox'; met de daarbij behorende voorzieningen zoals: d. tuinen, erven en terreinen; e. verhardingen en parkeervoorzieningen; f. straatmeubilair; g. groenvoorzieningen; h. openbare nutsvoorzieningen; i. voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater. Vervolgens is op 3 juli 2019 het Ontwerp ter inzage gelegd. Vergelijking van de uitsneden leert dat het Ontwerp gewijzigd is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Perceel L 2030 heeft in het Ontwerp zonder verklaarbare reden de bestemming "Groen" gekregen, in plaats van de bestemming "Wonen". Op percelen L 1140 en 2028 rust wel nog de bestemming "Wonen". De regels aangaande de bestemming "Wonen" komen overeen met de regels zoals opgenomen in het voorontwerp. De voor "Groen" aangewezen gronden zijn volgens artikel 5.1 van de planregels bestemd voor: a. groenvoorzieningen in de vorm van parken, plantsoenen, houtopstanden en groenstroken; b. water- en vijverpartijen; c. hondenuitlaatplaatsen; met de daarbij behorende voorzieningen zoals: d. verhardingen ten behoeve van wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen; e. speelvoorzieningen; f. straatmeubilair; g. openbare nutsvoorzieningen; h. voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater. De bestemming "Groen" is in ieder geval geen passende bestemming voor perceel L 2030. Daartoe dient het volgende. Zoals hiervoor al is aangegeven, is perceel L 2030 eigendom van cliënt. Wanneer de ter plaatse van de bestemming "Groen" toegelaten functies worden gezien, lijkt het echter erop dat deze bestemming wordt gegeven aan openbare groenvoorzieningen en gronden. Daarvan is in dit geval geen sprake. Het betreft een in particulier eigendom en niet openbaar perceel. Het perceel behoort bij de woning gelegen aan de Kerkraderstraat 61 en functioneert als weide/erf bij die woning. Percelen L 2028 en 2030 hebben overigens altijd al gefunctioneerd als een weide en niet als openbaar groen. Voordat cliënt de woning aan de Kerkraderstraat 61 kocht, werden op deze percelen paarden gehouden en getraind. De houder van de paarden had zelfs lichtmasten geplaatst om de weide 's avonds te verlichten en er was een mesthoop aanwezig. Op verzoek van omwonenden heeft cliënt de verlichting verwijderd. Naderhand, toen cliënt zijn tuin aan het verbouwen was, is de ter plaatse aanwezige mesthoop gesaneerd.

Zoals al is aangegeven, zijn percelen L 2028 en 2030 ingezaaid met gras en voorzien van beplanting. Op termijn is cliënt voornemens om op de percelen L 2028 en 2030 wederom - hobbymatig - paarden en/of andere dieren te houden en een daartoe benodigde voorzieningen erbij te realiseren, waaronder -niet limitatief - een schuur/schuilgelegenheid voor de dieren, voorzieningen voor voer en een kleine mesthoop. Een en ander niet bedrijfsmatig, maar zoals gezegd hobbymatig. Echter, op basis van het voorliggende Ontwerp is zowel het huidige gebruik als erf/weide bij de woning en het voorziene gebruik (hobbymatig houden van dieren met daarbij behorende voorzieningen) planologisch niet toegestaan. Een definitief vast te stellen bestemmingsplan zal ter plaatse van de percelen L 2028 en 2030 het volgende moeten toestaan: het gebruiken van de percelen als erf/weide bij de woning gelegen aan de Kerkraderstraat 61; het hobbymatig houden van dieren; het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van het houden van dieren zoals een mesthoop, voedervoorzieningen en bijbehorende bouwwerken (bijv. een schuur/schuilgelegenheid); waarbij cliënt de voorkeur geeft aan de primaire bestemming "Wonen" voor alle percelen, eventueel met een functieaanduiding voor percelen L 2028

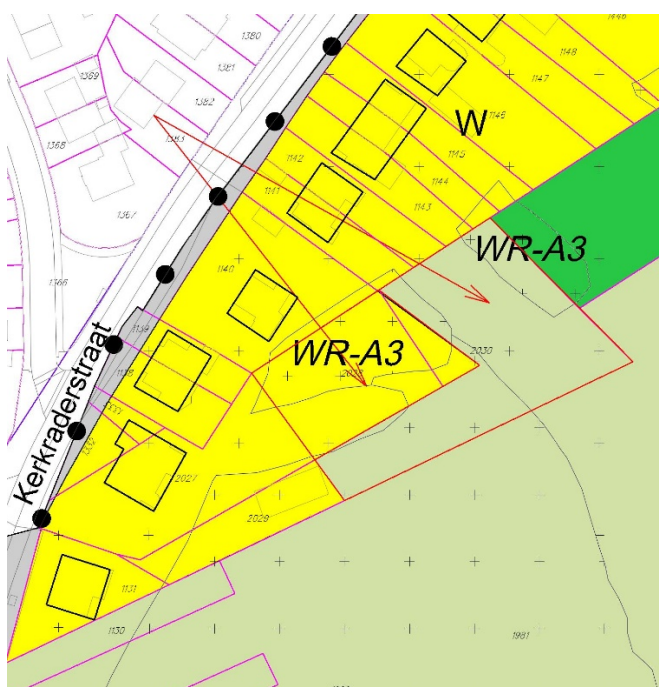
en 2030 om het voorziene gebruik planologisch in te passen. In het kader van het voorgaande zij opgemerkt dat het beoogde gebruik in overeenstemming is met het voormalige gebruik van percelen L 2028 en 2030 (voordat cliënt de percelen had verworven) én passend is in de omgeving. Immers, achter de percelen is een groot gebied gelegen dat in het Ontwerp de bestemming "Agrarisch met waarden" heeft toegekend gekregen, Zoals de toelichting bij het Ontwerp ook opmerkt, heeft het gebied grotendeels een agrarische functie (zie p. 5 van de toelichting). Gelet op het voorgaande acht cliënt voor de percelen L 2028 en 2030 een woonbestemming, eventueel met een functieaanduiding om het beoogde gebruik mogelijk te maken, in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Cliënt verzoekt de gemeenteraad om het definitieve bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat rekening wordt gehouden met het bovenstaande, zodat het huidige én beoogde gebruik van percelen L 2028 en 2030 planologisch wordt ingepast.

Reactie gemeente

Op de verbeelding wordt bij de vaststelling van het bestemmingplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze voor een deel van het perceel L 2030 de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming is de bijgebouwenregeling van toepassing op basis waarvan de door reclamant gewenste bouwwerken mogelijk zijn. Daarnaast wordt op de verbeelding voor het resterende deel van het perceel L 2030 de bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen. Binnen deze bestemming is mogelijk de hobbymatige uitoefening van agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis en niet vallend onder het regime van de Wet milieubeheer. Reden van deze wijziging is het karakter van de percelen L 2028 en 2030 alsmede het gebruik hiervan in het verleden. Het grote gebied gelegen achter de percelen van reclamant hebben ook de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Aanpassing bestemmingsplan

Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze van het perceel L 2030: opnemen op de verbeelding van de bestemming 'Wonen' (deels) en de bestemming 'Agrarisch met waarden' (deels) in plaats van de bestemming 'Groen'. Een en ander is weergegeven op onderstaande afbeelding.



5.

19i0020147

Korte inhoud:

Reclamant tekent bezwaar aan tegen het wegbestemmen van de bouwtitel in de bestemming 'Wonen' in het plangebied Holzkuil.

Naar aanleiding van de brief van 1 juli 2019 van de gemeente m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan "Holzkuil" maakt reclamant bezwaar tegen het vervallen van de bouwtitel voor zijn perceel, gelegen aan de Haanraderstraat 81 te Kerkrade, kadastraal bekend onder nummer L1778. Het verkrijgen van de bouwtitel op dit perceel maakte destijds deel uit van de grondruil, door reclamant en de gemeente Kerkrade overeengekomen ten behoeve van het destijds ontwikkelde bestemmingsplan: Villapark Holzkuil. E.e.a. is toen notarieel vastgelegd in de akte van 23-09-2003, verleden door notaris van Thoor te Kerkrade.

Het betreffende perceel is, zoals vernoemd, gelegen aan de Haanraderstraat, aan de rand van het bestemmingsplan, en valt binnen de lijn van de bestaande lintbebouwing. Naar de mening van reclamant een logische bouwlocatie welke gezien de ligging geen obstakel vormt voor behoud van het landelijke karakter van het buitengebied. Reclamant verzoekt de bestaande bouwtitel op dit perceel te handhaven. Mocht alsnog besloten worden de bouwtitel op genoemd perceel te laten vervallen, heeft dit directe gevolgen voor de economische waarde ervan. Reclamant geeft hierbij reeds te kennen dat hij in deze situatie een planschadeclaim zal indienen.

Reactie gemeente

Reclamant geeft aan dat vanuit het belang van een goede ruimtelijke ordening de bouwkwil aanwezig dient te blijven. De keuze voor het wegbestemmen van de bouwtitel is de resultante van de uitvoering van het vigerende woonbeleid.

In het woonbeleid dat sinds 2007 zowel regionaal als lokaal is opgesteld, is rekening gehouden met de bevolkingsontwikkeling. De regio Parkstad Limburg en dus ook gemeente Kerkrade heeft te maken met een dalende bevolking. De bevolkingsprognoses laten deze ontwikkeling zien tot zeker 2040. Ook het aantal huishoudens is dalende. Het gevolg hiervan is dat er dus ook minder behoefte is aan woningen.

De leegstand in gemeente Kerkrade is te hoog (4% per 1 februari 2019, bron BsgW/Regionale Leegstandskaart) in verhouding tot de gewenste frictieleegstand van 2% in een gezonde woningmarkt.

Het woonbeleid is daarom enerzijds gericht op het verminderen van het aantal woningen en anderzijds op het niet laten toenemen van de woningvoorraad. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beleid doorvertaald. Zie de toelichting van het bestemmingsplan voor de inhoudelijke samenvatting van het vigerend woonbeleid.

Het uitbreiden van de woningvoorraad is dus niet aan de orde.

Een van de maatregelen is om onbenutte plancapaciteit weg te bestemmen. Onbenutte plancapaciteit betekent dat op een perceel conform het bestemmingsplan een woning gebouwd mag worden, maar dit nog niet is gebeurd. Dit is in het licht van het woonbeleid en het bestemmingsplan zogenaamde 'planologische overcapaciteit'. Het bestaan van planologische overcapaciteit (onbenutte bouwtitels) wordt als onwenselijk gezien.

Voor het wegbestemmen van onbenutte bouwtitels zijn twee structuurvisiebesluiten van belang die tevens de voorzienbaarheid hebben gecreëerd voor het wegbestemmen. Dat zijn 1.

‘Structuurvisiebesluit Wonen en Retail 2011’ en 2. ‘Structuurvisie Wonen Zuid Limburg 2016’.

Op 31 oktober 2011 heeft de Parkstadraad het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail genomen. Op grond van dit besluit geldt voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die nog niet in realisatie zijn – herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de actualisatieslag – deze woonbestemmingen komen te vervallen tenzij deze zijn opgenomen dan wel passen binnen de regionale afsprakenkaders (bijvoorbeeld de Regionale woningmarktprogrammering).

Het eerste bestemmingsplan dat na de inwerkingtreding van dit Structuurvisiebesluit uit 2011 tot stand is gekomen is het bestemmingsplan Kerkrade Oost-I. Bij wijze van overgangsmaatregel zijn in dit plan onbenutte bouwkvavels niet meteen geschrapt, maar zijn deze voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Dit houdt in dat het College na afloop van een periode van één jaar na het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, bevoegd is de betreffende bouwvlakaanduiding van de verbeelding te wijzigen.

Dat deze handelwijze niet ongeoorloofd is, blijkt uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan Kerkrade Oost-I (“De Afdeling is van oordeel van (dat) de raad in redelijkheid een zwaarder gewicht heeft kunnen toekennen aan het opnemen van de bevoegdheid om niet-benutte bouwmogelijkheden te laten vervallen dan aan het belang van [naam appellant] dat zodanige bevoegdheid niet in het plan wordt opgenomen” kenmerk: 201210135/1/R1).

Op grond van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State uit 2014 (kenmerk: 201307731/1/R1 d.d. 7 mei 2014) is hieraan nog een tweede vereiste gekoppeld: van de wijzigingsbevoegdheid mag géén gebruik worden gemaakt zolang een omgevingsvergunning voor een bouwvlak waaraan de aanduiding (dit is: “wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 1” niet is ingetrokken (zie bestemmingsplan Kerkrade West III).

Verder is op 28 september 2016 de *Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg* door de gemeenteraad vastgesteld (kenmerk: NL.IMRO.0928.SVWonenZL-Vg01). De *Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg* is een gezamenlijke visie op de woningmarkt welke is vastgesteld door achttien Zuid-Limburgse gemeenten, met als doel het realiseren van een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke en elkaar aanvullende woonmilieus. Anders geformuleerd: er wordt getracht om weer een evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt te creëren. Een van de middelen om dit te bereiken is het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit.

Ofschoon de raad op basis van dit beleid bevoegd is om bij de actualisering van bestemmingsplannen bouwmogelijkheden van één of meer zelfstandige woningen in bestemmingsplannen te schrappen, is bij wijze van overgangsmaatregel tot nu toe gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. In het ontwerpbestemmingsplan is deze wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen, maar bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de gemeenteraad voorgesteld dit alsnog te doen voor een periode van 1 jaar, zoals deze in het onderhavige bestemmingsplan bij de vaststelling naar aanleiding van de zienswijze eveneens is opgenomen. Voor reclamant betreft het opnemen van één bouwvlak voor zijn perceel binnen de bestemming ‘Wonen’ voorzien van de wijzigingsbevoegdheid zoals hierboven verwoord. Deze wijze van bestemmen houdt het midden tussen de beleidsmatige wens om bouwtitels te schrappen en de belangen van eigenaren. Deze

aanpassing is wel zo consistent in relatie tot eerdere plannen zoals bestemmingsplan “Kerkrade Oost I”, bestemmingsplan “Kerkrade West II”, etc. Bovendien wordt zo recht gedaan aan de belangen van reclamant. Reclamant krijgt immers zo de kans alsnog gebruik te maken van zijn planologische rechten.

Vergroten van de woning.

Overigens blijft het vergroten van een woning – binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan – ook mogelijk nadat het bestemmingsplan ‘Holzkuil’ is vastgesteld en in werking is getreden. Dit is mogelijk op grond van de zogeheten Bijgebouwenregeling.

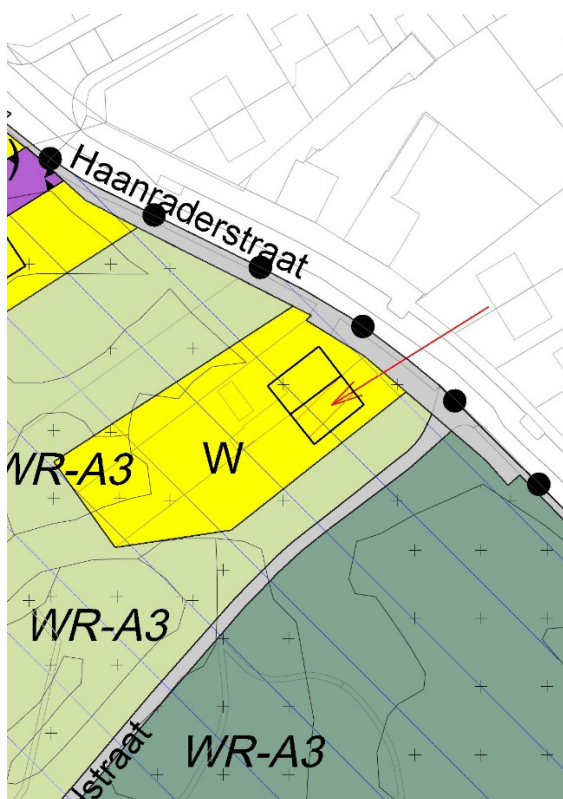
Gezien het genoemde antwoord bij de beantwoording van deze zienswijze, is het beleid gericht op het aanpakken van de planologische overcapaciteit. Het wegbestemmen van onbenutte bouwtitels kan impliceren dat de gemeente verplicht is tot het betalen van een (plan)schadevergoeding. Om deze (plan)schade te voorkomen of te beperken tot een minimum, is voorzienbaarheid gecreëerd (zie ook artikel 6.3 Wro): het gaat om de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de keuze die een belanghebbende (eigenaar onbenutte bouwtitel) heeft gemaakt om de gevolgen van deze voorzienbare schadeoorzaak bij zijn investerings- en vermogensbeslissing, bijvoorbeeld aankoop van een bouwperceel, te aanvaarden. Een koper die dit risico kende of had moeten kennen, kan actieve risicoaanvaarding worden verweten. Van passieve risicoaanvaarding is sprake als een eigenaar van een onbenutte bouwtitel ingevolge het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid heeft om op zijn grond te bouwen, maar van deze mogelijkheid niet of althans niet tijdig gebruik heeft gemaakt, terwijl hij wist of kon weten dat deze bouwmogelijkheid zou komen te vervallen.

De voorzienbaarheid moet door een bevoegd gezag in een openbaar stuk kenbaar worden gemaakt. Dit is gebeurd d.m.v. de publicaties van het ‘Structuurvisiebesluit wonen en retail’ in 2011 en de ‘Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’ in 2016.

Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het plan:

Op de *verbeelding* bij de vaststelling van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze een bouwvlak opnemen met de bestemming ‘Wonen’ voorzien van een wijzigingsbevoegdheid zoals in andere bestemmingsplannen. Een en ander is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Bij de *regels* van de bestemming 'Wonen' bij de vaststelling van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze een lid toevoegen met de wijzigingsbevoegdheid:

'Wetgevingzone – wijzigingsgebied'

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na afloop van een periode van één jaar na het moment van inwerkingtreding van dit plan de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied' van verbeelding te verwijderen, indien gedurende die periode geen woning is opgericht c.q. geen woningen zijn opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is/zijn.
2. Voor zover een omgevingsvergunning voor een bouwvlak waaraan de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied' niet is ingetrokken, mogen burgemeester en wethouders van de wijzigingsbevoegdheid in het eerste lid geen gebruik maken.

Procedure

Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikellid bepaalde wordt de in artikel 22.1.3 opgenomen procedure gevolgd.

In de toelichting van het bestemmingsplan bij de vaststelling van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze het bovenstaande verwerken.

6.

19i0019665

Korte inhoud:

Reclamant tekent bezwaar aan tegen het wegbestemmen van twee bouwtitels in de bestemming 'Wonen' in het plangebied Holzkuil.

Naar aanleiding van de ontheffing van twee bouwtitels van het perceel van reclamant kadaster nr. L 1096 namelijk gelegen tussen de Vinkerstraat 166 - 176 het volgende. Hier zijn twee bestaande bouwtitels en reclamant maakt bezwaar als de gemeente deze laat vervallen. Deze twee nu nog onbenutte woningbouwtitels bestaan namelijk aan de Vinkerstraat voor onbepaalde tijd. Deze zijn voor de komende toekomst, zodat reclamant later ruimte heeft om te kunnen bouwen op het perceel L 1096 voor hem zelf, zijn kinderen, en of kleinkinderen. Daarom gaat hij niet akkoord met deze ontheffing en moeten deze bouwtitels blijven bestaan. Hij is zeer benadeeld en verontwaardigd op de wijze hoe de Gemeente Kerkrade met de eigenaren omgaat en zo onze bouwgrond wil vernietigen. En als deze vernietiging van deze bouwgrond blijft, is hij genoodzaakt anderen in te schakelen.

Reactie gemeente

Reclamant geeft aan dat vanuit het belang van een goede ruimtelijke ordening de bouwkavel aanwezig dient te blijven. De keuze voor het wegbestemmen van de bouwtitel is de resultante van de uitvoering van het vigerende woonbeleid.

In het woonbeleid dat sinds 2007 zowel regionaal als lokaal is opgesteld, is rekening gehouden met de bevolkingsontwikkeling. De regio Parkstad Limburg en dus ook gemeente Kerkrade heeft te maken met een dalende bevolking. De bevolkingsprognoses laten deze ontwikkeling zien tot zeker 2040. Ook het aantal huishoudens is dalende. Het gevolg hiervan is dat er dus ook minder behoefte is aan woningen.

De leegstand in gemeente Kerkrade is te hoog (4% per 1 februari 2019, bron BsgW/Regionale Leegstandkaart) in verhouding tot de gewenste frictieleegstand van 2% in een gezonde woningmarkt.

Het woonbeleid is daarom enerzijds gericht op het verminderen van het aantal woningen en anderzijds op het niet laten toenemen van de woningvoorraad. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beleid doorvertaald. Zie de toelichting van het bestemmingsplan voor de inhoudelijke samenvatting van het vigerend woonbeleid.

Het uitbreiden van de woningvoorraad is dus niet aan de orde.

Een van de maatregelen is om onbenutte plancapaciteit weg te bestemmen. Onbenutte plancapaciteit betekent dat op een perceel conform het bestemmingsplan een woning gebouwd mag worden, maar dit nog niet is gebeurd. Dit is in het licht van het woonbeleid en het bestemmingsplan zogenaamde 'planologische overcapaciteit'. Het bestaan van planologische overcapaciteit (onbenutte bouwtitels) wordt als onwenselijk gezien.

Voor het wegbestemmen van onbenutte bouwtitels zijn twee structuurvisiebesluiten van belang die tevens de voorzienbaarheid hebben gecreëerd voor het wegbestemmen. Dat zijn 1.

'Structuurvisiebesluit Wonen en Retail 2011' en 2. 'Structuurvisie Wonen Zuid Limburg 2016'.

Op 31 oktober 2011 heeft de Parkstadraad het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail genomen. Op grond van dit besluit geldt voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die nog niet in realisatie zijn – herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de

actualisatieslag – deze woonbestemmingen komen te vervallen tenzij deze zijn opgenomen dan wel passen binnen de regionale afsprakenkaders (bijvoorbeeld de Regionale woningmarktprogrammering).

Het eerste bestemmingsplan dat na de inwerkingtreding van dit Structuurvisiebesluit uit 2011 tot stand is gekomen is het bestemmingsplan Kerkrade Oost-I. Bij wijze van overgangsmaatregel zijn in dit plan onbenutte bouwkavels niet meteen geschrapt, maar zijn deze voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Dit houdt in dat het College na afloop van een periode van één jaar na het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, bevoegd is de betreffende bouwvlakaanduiding van de verbeelding te wijzigen.

Dat deze handelwijze niet ongeoorloofd is, blijkt uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan Kerkrade Oost-I (“De Afdeling is van oordeel van (dat) de raad in redelijkheid een zwaarder gewicht heeft kunnen toekennen aan het opnemen van de bevoegdheid om niet-benutte bouwmogelijkheden te laten vervallen dan aan het belang van [naam appellant] dat zodanige bevoegdheid niet in het plan wordt opgenomen” kenmerk: 201210135/1/R1).

Op grond van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State uit 2014 (kenmerk: 201307731/1/R1 d.d. 7 mei 2014) is hieraan nog een tweede vereiste gekoppeld: van de wijzigingsbevoegdheid mag géén gebruik worden gemaakt zolang een omgevingsvergunning voor een bouwvlak waaraan de aanduiding (dit is: “wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 1” niet is ingetrokken (zie bestemmingsplan Kerkrade West III).

Verder is op 28 september 2016 de *Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg* door de gemeenteraad vastgesteld (kenmerk: NL.IMRO.0928.SVWonenZL-Vg01). De *Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg* is een gezamenlijke visie op de woningmarkt welke is vastgesteld door achttien Zuid-Limburgse gemeenten, met als doel het realiseren van een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke en elkaar aanvullende woonmilieus. Anders geformuleerd: er wordt getracht om weer een evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt te creëren. Een van de middelen om dit te bereiken is het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit.

Ofschoon de raad op basis van dit beleid bevoegd is om bij de actualisering van bestemmingsplannen bouwmogelijkheden van één of meer zelfstandige woningen in bestemmingsplannen te schrappen, is bij wijze van overgangsmaatregel tot nu toe gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. In het ontwerpbestemmingsplan is deze wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen, maar bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de gemeenteraad voorgesteld dit alsnog te doen voor een periode van 1 jaar, zoals deze in het onderhavige bestemmingsplan bij de vaststelling naar aanleiding van de zienswijze eveneens is opgenomen. Voor reclamant betreft het opnemen van twee bouwvlakken voor zijn perceel binnen de bestemming ‘Wonen’ voorzien van de wijzigingsbevoegdheid zoals hierboven verwoord. Deze wijze van bestemmen houdt het midden tussen de beleidsmatige wens om bouwtitels te schrappen en de belangen van eigenaren. Deze aanpassing is wel zo consistent in relatie tot eerdere plannen zoals bestemmingsplan “Kerkrade Oost I”, bestemmingsplan “Kerkrade West II”, etc. Bovendien wordt zo recht gedaan aan de belangen van reclamant. Reclamant krijgt immers zo de kans alsnog gebruik te maken van zijn planologische rechten.

Vergroten van de woning.

Overigens blijft het vergroten van een woning – binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan – ook mogelijk nadat het bestemmingsplan ‘Holzkuil’ is vastgesteld en in werking is getreden. Dit is mogelijk op grond van de zogeheten Bijgebouwenregeling.

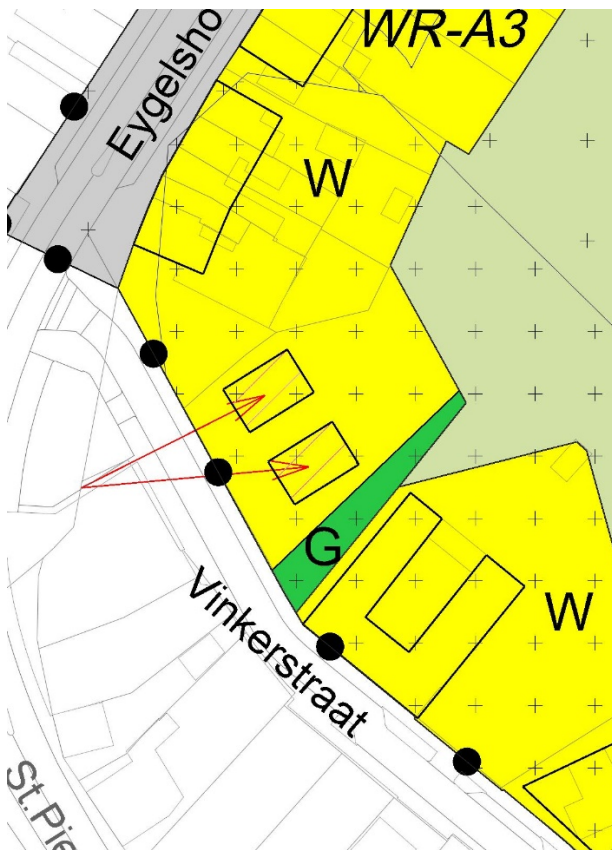
Gezien het genoemde antwoord bij de beantwoording van deze zienswijze, is het beleid gericht op het aanpakken van de planologische overcapaciteit. Het wegbestemmen van onbenutte bouwtitels kan impliceren dat de gemeente verplicht is tot het betalen van een (plan)schadevergoeding. Om deze (plan)schade te voorkomen of te beperken tot een minimum, is voorzienbaarheid gecreëerd (zie ook artikel 6.3 Wro): het gaat om de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de keuze die een belanghebbende (eigenaar onbenutte bouwtitel) heeft gemaakt om de gevolgen van deze voorzienbare schadeoorzaak bij zijn investerings- en vermogensbeslissing, bijvoorbeeld aankoop van een bouwperceel, te aanvaarden. Een koper die dit risico kende of had moeten kennen, kan actieve risicoaanvaarding worden verweten. Van passieve risicoaanvaarding is sprake als een eigenaar van een onbenutte bouwtitel ingevolge het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid heeft om op zijn grond te bouwen, maar van deze mogelijkheid niet of althans niet tijdig gebruik heeft gemaakt, terwijl hij wist of kon weten dan deze bouwmogelijkheid zou komen te vervallen.

De voorzienbaarheid moet door een bevoegd gezag in een openbaar stuk kenbaar worden gemaakt. Dit is gebeurd d.m.v. de publicaties van het ‘Structuurvisiebesluit wonen en retail’ in 2011 en de ‘Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’ in 2016.

Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het plan:

Op de *verbeelding* bij de vaststelling van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze twee bouwvlakken opnemen met de bestemming ‘Wonen’ voorzien van een wijzigingsbevoegdheid zoals in andere bestemmingsplannen. Een deel van het perceel van reclamant wordt op de verbeelding voorzien van de bestemming ‘Groen’. Een en ander is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Bij de *regels* van de bestemming 'Wonen' bij de vaststelling van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze een lid toevoegen met de wijzigingsbevoegdheid:

'Wetgevingzone – wijzigingsgebied'

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na afloop van een periode van één jaar na het moment van inwerkingtreding van dit plan de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied' van verbeelding te verwijderen, indien gedurende die periode geen woning is opgericht c.q. geen woningen zijn opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is/zijn.
2. Voor zover een omgevingsvergunning voor een bouwvlak waaraan de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied' niet is ingetrokken, mogen burgemeester en wethouders van de wijzigingsbevoegdheid in het eerste lid geen gebruik maken.

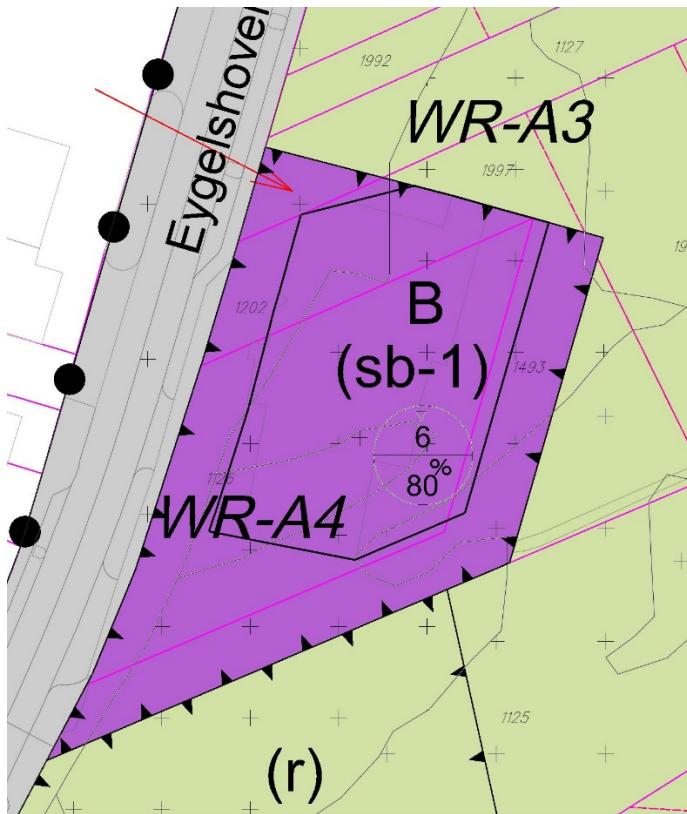
Procedure

Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikellid bepaalde wordt de in artikel 22.1.3 opgenomen procedure gevolgd.

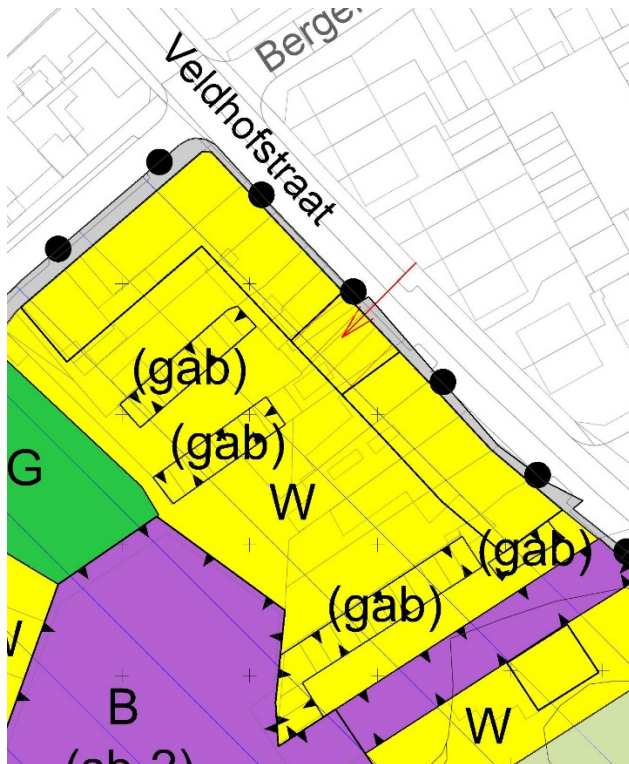
In de toelichting van het bestemmingsplan bij de vaststelling van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze het bovenstaande verwerken.

B. OVERZICHT AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Op het perceel kadastraal bekend L 1127 (gedeeltelijk) wordt de bestemming 'Bedrijf' opgenomen in plaats van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Reden voor deze wijziging ten opzichte van het ontwerpplan is dat dit deel van het perceel reeds door het ter plaatse gevestigde bedrijf als zodanig in gebruik is. Een en ander is weergegeven op onderstaande afbeelding.



- Op de percelen kadastraal bekend L 1190 (gedeeltelijk), L 1189 (gedeeltelijk), L 1191 (gedeeltelijk) en L 1194 (gedeeltelijk) aan de Veldhofstraat wordt, zoals ook in het vigerend bestemmingsplan, in de bestemming 'Wonen' één bouwvlak opgenomen voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Op deze wijze wordt de wegbestemde particuliere bouwtitel op genoemde percelen in de bestemming 'Wonen' in het plangebied Holzkuil weer opgenomen voorzien van de wijzigingsbevoegdheid zoals in andere plannen. Deze wijze van bestemmen houdt het midden tussen de beleidsmatige wens om bouwtitels te schrappen en de belangen van eigenaren. Deze aanpassing is wel zo consistent in relatie tot eerdere plannen zoals bestemmingsplan "Kerkrade Oost I", bestemmingsplan "Kerkrade West II", etc. Bovendien wordt zo recht gedaan aan de belangen van de eigenaren van percelen die immers zo de kans krijgen alsnog gebruik te maken van planologische rechten. Een en ander is weergegeven op onderstaande afbeelding. Ofschoon de raad op basis van het beleid m.b.t. het aspect wonen bevoegd is om bij de actualisering van bestemmingsplannen bouwmogelijkheden van één of meer zelfstandige woningen in bestemmingsplannen te schrappen, is bij wijze van overgangsmaatregel tot nu toe gekozen voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. In het ontwerpbestemmingsplan is deze wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen, maar bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de gemeenteraad voorgesteld dit alsnog te doen voor een periode van 1 jaar. Voor genoemde percelen betreft het opnemen van één bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' voorzien van de wijzigingsbevoegdheid.



Bij de *regels* van de bestemming 'Wonen' wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een lid toegevoegd met de wijzigingsbevoegdheid:

'Wetgevingzone – wijzigingsgebied'

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na afloop van een periode van één jaar na het moment van inwerkingtreding van dit plan de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied' van verbeelding te verwijderen, indien gedurende die periode geen woning is opgericht c.q. geen woningen zijn opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is/zijn.
2. Voor zover een omgevingsvergunning voor een bouwvlak waaraan de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied' niet is ingetrokken, mogen burgemeester en wethouders van de wijzigingsbevoegdheid in het eerste lid geen gebruik maken.

Procedure

Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikellid bepaalde wordt de in artikel 22.1.3 opgenomen procedure gevolgd.

In de toelichting van het bestemmingsplan bij de vaststelling van het bestemmingsplan het bovenstaande verwerken.