

VERSLAG VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG KERKRADE OOST III

INSPRAAKVERSLAG

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening is met ingang van 7 maart 2013 gedurende 4 weken een voorontwerp van bestemmingsplan "Kerkrade Oost III" ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon door een ieder schriftelijk dan wel mondeling een inspraakreactie kenbaar worden gemaakt.

Gedurende voornoemde termijn zijn 5 reacties ingekomen:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Deze reacties worden hieronder kort samengevat en van commentaar voorzien. Tevens is aangegeven of en zo ja hoe de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1)

Opmerking

Inspreker maakt bezwaar tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan om onbenutte woningbouwtitels op termijn te laten vervallen. Het betreft de percelen Niersprinkstraat 66-68, kadastraal bekend sectie B, nummers 8061 en 8929. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wenst inspreker daarvan in kennis te worden gesteld.

Reactie gemeente

Aangezien sinds het einde van de jaren '90 een significante afname van de bevolking plaatsvindt in de regio Parkstad en een afname van de bevolking ook een afname van de vraag naar woningen betekent, is het noodzaak de regionale woningvoorraad niet verder te laten toenemen. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat er wel ruimte moet zijn om de samenstelling van de woningvoorraad kwalitatief aan te passen aan de veranderende woonwensen.

In haar regionaal woonbeleid, gepubliceerd als eigen beleid door de Parkstadgemeenten, geeft de Stadsregio aan wat de opgave in de regionale woningvoorraad t/m 2020 is (regionale kaders). Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de woningvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich te bewegen binnen deze gestelde kaders. Vigerende bestemmingen woningbouw, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zullen ingevolge dit beleid daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan moeten worden herzien, tenzij de locatie is opgenomen / past binnen de regionale afsprakenkaders en de daaruit voortvloeiende woningbouwprogrammering. Aan omgevingsvergunningen die op basis van vigerende rechten nieuw worden uitgegeven zal waar mogelijk een realisatieverplichting worden gekoppeld. Bij het niet nakomen van deze verplichting zal de omgevingsvergunning worden ingetrokken.

Als beschreven in paragraaf 3.4.4 van de toelichting op het (voor)ontwerp-bestemmingsplan wordt door de gemeente Kerkrade echter ook erkend dat bij het schrappen van onbenutte bouwtitels een belangenafweging dient plaats te vinden, waarin ook de aspecten rechtszekerheid en rechtsgelijkheid en de belangen van de rechthebbenden dienen te worden betrokken. Rechthebbenden mogen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Van belang daarbij is ook dat momenteel actualisatie van de regionale afsprakenkaders c.q. de regionale woningbouwprogrammering plaatsvindt. De resultaten daarvan zijn uiteraard van groot belang voor de te maken belangenafweging bij het al dan niet schrappen van onbenutte titels. Eerst zal duidelijk moeten zijn hoe groot de regionale woningbouwbehoefte (kwantitatief) is en hoe daarin zal worden voorzien (kwalitatief, fasering en prioritering). Daarbij zal rekening worden gehouden met de actuele en voorziene demografische ontwikkelingen. Eerst dan kan concreet worden bepaald hoe groot de opgave is met betrekking tot het schrappen van onbenutte bouwtitels.

Hoewel de nieuwe Regionale woningmarktprogrammering 2013-2016 inmiddels is vastgesteld, heeft daarmee nog geen voldoende belangenafweging plaatsgevonden om woningbouwtitels te kunnen schrappen. Er is ten behoeve van deze programmering namelijk een beoordeling van de planvoorraad uitgevoerd, waarbij is gekeken naar de locatie van de betreffende projecten en de naar de 'produkt/markt-combinatie'. Een en ander is echter nog niet afgezet tegen de belangen van de betreffende grondeigenaren, betrokken projectontwikkelaars, etc.

Gezien het voorgaande en hetgeen ten aanzien van het aspect wonen is beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting is aanleiding gezien om de bouwtitels niet te schrappen, maar wel te voorzien in een wijzigingsbevoegdheid die na verloop van tenminste één jaar aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid biedt de betreffende bouwtitel te schrappen. Op dat moment kan per bouwtitel c.q. per project een zorgvuldige en volledige belangenafweging worden gemaakt, waarbij ook de belangen van rechthebbenden kunnen worden betrokken.

Op het moment dat de wijzigingsbevoegdheid daadwerkelijk wordt toegepast kan ten aanzien van het ontwerp-wijzigingsplan een zienswijze worden ingediend en na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders eventueel beroep worden ingesteld. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zullen belanghebbenden worden geïnformeerd.

Aanpassing bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

2)

Opmerking

Inspreker merkt op dat de bestemming van het pand Holzstraat 11 afwijkt van de geldende bestemming en het bestaand gebruik van de begane grond voor dienstverlening.

Reactie gemeente

Het pand heeft in het geldende bestemmingsplan "Parkplan Domaniale", als vastgesteld door de raad op 26 augustus 1970 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 oktober 1971, de bestemming 'Woon-werk-park'. Percelen met deze bestemming mogen worden gebruikt voor woondoeleinden, maar ook voor kleine handels- en nijverheidsbedrijven, verzorgende bedrijven en garagebedrijven.

Onderhavig bestemmingsplan heeft een overwegend beheersmatig karakter en voorziet in een passende bestemming voor het bestaand gebruik. Voor het centrumgebied wordt uitwisselbaarheid van functies wenselijk geacht, hetgeen mogelijk wordt gemaakt door het opnemen van de bestemmingen Centrum 1 t/m 3 en de daaraan verbonden bestemmingsregels. Ook voor de Hoofdstraat (en het eerste deel van de Holzstraat) wordt een bepaalde uitwisseling van functies wenselijk geacht, hetgeen mogelijk wordt gemaakt door toekenning van de bestemming 'Gemengd' en de daaraan verbonden bestemmingsregels. Gezien de daarbij gehanteerde systematiek, als beschreven in paragraaf 3.4.5 van de toelichting op het bestemmingsplan bestaat aanleiding aan het perceel Holzstraat 11 alsnog de bestemming 'Gemengd' toe te kennen, waardoor onder meer dienstverlening op de begane grond mogelijk blijft.

Aanpassing bestemmingsplan

De bestemming van het perceel Holzstraat 11 wordt gewijzigd van Wonen naar Gemengd.

3)

Opmerking 1

In de kennisgeving van de terinzagelegging ontbreekt de vermelding of een onafhankelijke instantie in de gelegenheid wordt gesteld advies uit te brengen over het voornemen.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 1.3.1. Bro dient in de in dat artikel bedoelde kennisgeving te worden vermeld of ten aanzien van het voornemen om een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden:

- stukken ter inzage worden gelegd;
- gelegenheid wordt geboden een zienswijze in te dienen;
- advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke instantie.

Ten aanzien van het voornemen een nieuw bestemmingsplan op te stellen is geen advies ingewonnen, kan geen zienswijze worden ingediend en zijn/worden geen stukken ter inzage gelegd. De uitwerking van dat voornemen, in de vorm van het voorontwerp-bestemmingsplan "Kerkrade Oost III", is wel ter inzage gelegd en er is gelegenheid geboden een inspraakreactie kenbaar te maken. Hoewel de aangehaalde kennisgeving onvolkomenheden bevat, is daarmee niemand in zijn belangen geschaad, aangezien door de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan en het verlenen van inspraak, de gelegenheid is geboden voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure – die start met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan – informatie in te winnen over het bestemmingsplan en daarop te reageren.

Opmerking 2

Inspreker stelt dat van de verbeelding en uit de bestemmingsregels voor de bestemmingen Centrum – 1 t/m Centrum – 3 en Wonen niet kan worden opgemaakt waar wonen is toegestaan en waar de wijzigingsbevoegdheid 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 1' van toepassing is.

Reactie gemeente

In de bestemmingsomschrijvingen van de genoemde bestemmingen is aangegeven wat op de voor de betreffende bestemming aangewezen gronden is toegestaan. Op de verbeelding is te zien aan welke gronden welke bestemming wordt toegekend. Voor alle 4 de genoemde bestemmingen geldt (net als in het geldende bestemmingsplan) dat wonen is toegestaan. Per bestemming is in de bouwregels aangegeven waar woningbouw is toegestaan en onder welke voorwaarden (zie tabellen). Uit de betreffende regels blijkt dat de bouw van nieuwe woningen binnen de bestemmingen Centrum – 1 tot en met Centrum – 3 niet mogelijk is zonder sloop (zie artikel 4.2, 5.2 en 6.2). Woningssplitsing is expliciet genoemd als strijdig gebruik.

Voor de bestemming Wonen geldt een soortgelijke regeling, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' wel nog woningbouw kan plaatsvinden totdat toepassing wordt gegeven aan de betreffende wijzigingsbevoegdheid (zie artikel 16.2). Waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, is op de verbeelding te zien aan de opgenomen gebiedsaanduidingen 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'. Overigens moet worden opgemerkt dat in het ontwerp-bestemmingsplan vanwege de nieuwe standaard SVBP2012 de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' wordt gebruikt.

Opmerking 3

Inspreker vraagt of voor 'de gronden gelegen tussen de Einderstraat en Marktstraat' de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 16.7.1 van de regels van toepassing is (wro-zone – wijzigingsgebied 1).

Reactie gemeente

Als te zien op de verbeelding van het voorontwerp-bestemmingsplan is voor de onbenutte woningbouwlocaties tussen beide straten inderdaad voorzien in een aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'. Overigens moet worden opgemerkt dat in het ontwerp-bestemmingsplan vanwege de nieuwe standaard SVBP2012 de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' wordt gebruikt.

Opmerking 4

Inspreker vraagt of conform paragraaf 3.4.4 van de toelichting vanaf 1 januari 2013 onbenutte woningbouwmogelijkheden niet meer worden opgenomen in nieuwe bestemmingsplannen.

Reactie gemeente

Als uitvoerig beschreven in paragraaf 3.4.4 van de toelichting worden onbenutte woningbouwmogelijkheden, mits sprake is van een zogenoemde 'reële bouwtitel', vooralsnog overgenomen in nieuwe bestemmingsplannen, maar met een wijzigingsbevoegdheid om die mogelijkheden na één jaar alsnog te kunnen schrappen. De motivering voor deze systematiek is onzes inziens voldoende duidelijk uit een gezet in paragraaf 3.4.4 van de toelichting.

Opmerking 5

In paragraaf 3.4.4 van de toelichting wordt gerefereerd aan de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid ten aanzien van belanghebbenden. Wordt met het begrip belanghebbende bedoeld op de rechtszekerheid van projectontwikkelaars en aannemers of ook andere belanghebbenden als inspreker?

Reactie gemeente

Het begrip belanghebbende omvat meer dan slechts projectontwikkelaars en aannemers. Uiteraard worden daaronder ook andere natuurlijke en rechtspersonen verstaan die beschikken over onbenutte bouwtitels. Aanvullend moet worden opgemerkt dat bij daadwerkelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een integrale belangenafweging zal moeten plaatsvinden in het kader van het criterium 'goede ruimtelijke ordening'. Voor zover relevant zullen daarbij ook eventuele belangen van inspreker moeten worden meegewogen.

Opmerking 6

Inspreker vraagt welke legitieme reden de gemeente denkt te hebben om de resterende woningen die kunnen worden gebouwd op basis van het geldende uitwerkingsplan "Marktstraat-Einderstraat", over te nemen in plaats van te schrappen, aangezien er volgens inspreker geen noodzaak is de betreffende woningen te realiseren.

Reactie gemeente

Als uitvoerig beschreven in paragraaf 3.4.4 van de toelichting worden onbenutte woningbouwmogelijkheden, mits sprake is van een zogenoemde 'reële bouwtitel', vooralsnog overgenomen in nieuwe bestemmingsplannen, maar met een wijzigingsbevoegdheid om die mogelijkheden na één jaar alsnog te kunnen schrappen. De motivering voor deze systematiek is onzes inziens voldoende gemotiveerd in paragraaf 3.4.4 van de toelichting.

Opmerking 7

Inspreker vraagt waarom de locaties 'Centrum 2^o herziening' en 'Marktstraat-Hoofdstraat' buiten het plangebied zijn gelaten en hoeveel woningen in die plannen zijn voorzien.

Reactie gemeente

Vooraf kan worden opgemerkt dat uit de systematiek van de Wro volgt dat de raad in beginsel beleidsvrijheid toekomt bij het bepalen van de begrenzing van het plangebied van een bestemmingsplan, mits de betreffende begrenzing niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd is met het recht. Voorts is van belang dat onderhavig bestemmingsplan overwegend beheersmatig van aard is en de actualisatie van de geldende bestemmingsplannen voor het plangebied wordt ingegeven door de actualisatieverplichting die voortvloeit uit de op 1 juli 2008 ingevoerde Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaraan gerelateerde Invoeringswet Wro.

Als ook aangegeven in de kennisgeving van terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan d.d. 6 maart 2013, zijn een tweetal ontwikkellocaties buiten het plangebied gelaten. Het betreft de gronden waarop de ontwikkeling van het centrumplan is voorzien (globaal begrensd door Niersprinkstraat/Van Beethovenstraat/Mozartstraat/Markt en een gebied tussen de Hoofdstraat en de Marktstraat).

Het centrumplan betreft een nieuwe ontwikkeling, die derhalve in beginsel niet past in een bestemmingsplan met een overwegend beheersmatig karakter. Bovendien kent dit plan een andere planning dan onderhavig bestemmingsplan. Derhalve is gekozen voor het opstellen van een apart bestemmingsplan voor het centrumplan. Het betreffende bestemmingsplan "Centrum, 2° herziening" is op 26 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Kerkrade.

Voor wat betreft de gronden tussen de Hoofdstraat en de Marktstraat die buiten het plangebied zijn gelaten – zie voor exacte begrenzing de verbeelding – is van belang dat het geldende bestemmingsplan "Hoofdstraat – Mucherveldstraat" is vastgesteld door de raad op 24 september 2003, vervolgens is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 april 2004 en onherroepelijk is geworden door de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 4 mei 2005. Het betreft dus een relatief actueel bestemmingsplan dat ingevolge het bepaalde in artikel 9.1.4 Invoeringswet Wro pas hoeft te worden geactualiseerd voor 4 mei 2015. Gezien het feit dat in het betreffende bestemmingsplan een uitwerkingsplicht is opgenomen waaraan nog geen invulling is gegeven, maar waaraan tot voornoemde datum wel nog invulling kan worden gegeven, de actualisatie van de woningbouwprogrammering die nu plaatsvindt (zie par 3.4.4 toelichting), het bepaalde in hoofdstuk 6 Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) en het overwegend beheersmatig karakter van onderhavig bestemmingsplan, is er voor gekozen het betreffende gebied buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan te laten.

Opmerking 8

Inspreker vraagt zich af of – voor zover de onbenutte bouwtitels niet worden geschrapt – het bestemmingsplan "Hoofdstraat-Mucherveldstraat" en het uitwerkingsplan "Marktstraat-Einderveldstraat" onverkort van toepassing blijven.

Reactie gemeente

Behoudens de gronden tussen de Hoofdstraat en Marktstraat die buiten het plangebied zijn gelegen, komt onderhavig bestemmingsplan op het moment van inwerkingtreding in de plaats van voornoemd bestemmingsplan en uitwerkingsplan. De vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het uitwerkingsplan worden overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Ten aanzien van de gronden ten westen van de Einderstraat, die in het bestemmingsplan "Hoofdstraat – Mucherveldstraat" zijn voorzien van de aanduiding 'deelgebied 3' geldt dat binnen de planperiode van het geldende bestemmingsplan geen uitwerking meer wordt voorzien. Om die reden wordt voorzien in een passende bestemming voor het bestaand gebruik (wonen, groenvoorzieningen en verkeers- en parkeervoorzieningen).

Concrete plannen voor aanpassing van de opzet van het plan zijn niet bekend en derhalve ook niet relevant voor onderhavig bestemmingsplan. Mocht zich op enig moment een aangepast plan aandienen, dan zal op dat moment worden gezien of daaraan medewerking kan worden verleend.

Opmerking 9

Inspreker stelt een aantal vragen ten aanzien van de in het opgenomen begripsomschrijvingen en wijze van meten. Deze worden hierna in tabelvorm beantwoord.

Reactie gemeente

Vooraf wordt opgemerkt dat begrippen en de daarbij gegeven begripsomschrijving slechts worden opgenomen ter verklaring van de in de overige regels gebruikte begrippen. Het sec opnemen van begrippen c.q. begripsomschrijvingen in artikel 1 van de planregels zegt op zichzelf niets over de gebruiks- en/of bouwmogelijkheden binnen het plangebied. Daarvoor zijn de regels voor de voorkomende bestemmingen (hoofdstuk 2) in samenhang met de algemene regels (hoofdstuk 3 en 4) van belang.

Begrip	Vraag	Reactie
Bouwlaag	Klopt het dat (een ruimte in) een set-back of kapverdieping/zolder niet wordt aangemerkt als een bouwlaag?	Dat klopt, zie begripsomschrijving bouwlaag in artikel 1
Bouwlaag	Wat is in een dergelijke ruimte voor wat betreft gebruik toegestaan?	Dat blijkt uit de bestemmingsomschrijving voor de betreffende bestemming in samenhang met de specifieke gebruiksregels voor die bestemming.
Bouwlaag	Welke bouwhoogte geldt voor een set-back, dakopbouw of kapverdieping zolder.	Dit blijkt uit de bouwregels per bestemming, waarin het maximum aantal bouwlagen is bepaald. Aanvullend wordt de maximale dakhelling – die al was opgenomen in de begripsomschrijving van kapverdieping – opgenomen in de bouwregels van de bestemmingen die een kap(verdieping) toestaan.
Dakopbouw	Wat is in de optiek van de gemeente het verschil tussen een dakopbouw en respectievelijk een set-back en kapverdieping/zolder.	De begripsomschrijvingen zijn onzes inziens voldoende duidelijk en onderscheidend.
Kapverdieping/zolder	Wat wordt bedoeld met de genoemde maximale hellingshoek?	De hoek, gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak. Ten aanzien van dit punt wordt volledigheidshalve een meetvoorschrift toegevoegd aan de wijze van meten.
Kapverdieping/zolder	Klopt het dat de niet schuine zijden verticaal zijn?	In de begripsomschrijving is opgenomen dat bij een kapverdieping sprake is van <i>minimaal</i> 2 schuine zijden.
Kapverdieping/zolder en set-back	a) Is het aanbrengen van raamopeningen toegestaan? b) is de kapverdieping/zolder daarmee niet aan te merken als bouwlaag?	a) Zie algemene reactie boven tabel. De betreffende bouwregels sluiten dit niet uit. Uiteraard zijn ten aanzien van dit punt ook het Bouwbesluit, de bouwverordening en Burgerlijk Wetboek van belang. b) Nee, zie begripsomschrijving bouwlaag in artikel 1. Het al dan niet aanbrengen van raamopeningen is geen onderdeel van de begripsomschrijving.
Set-back	Klopt het dat een set-back wordt gerealiseerd op de bovenste bouwlaag of is de set-back de bovenste bouwlaag	Zie begripsomschrijvingen set-back en bouwlaag: een set-back is geen bouwlaag en wordt op de bovenste bouwlaag gerealiseerd. Zie ook algemene reactie boven deze tabel.

Set-back	Klopt het dat een set-back alleen verticale gevels mag hebben? Wat is op dat punt het verschil tussen een set-back en een kapverdieping/zolder.	Zie allereerst de algemene reactie boven deze tabel. De begripsomschrijvingen zijn onzes inziens voldoende duidelijk ten aanzien van het onderscheid tussen een set-back en een kapverdieping/zolder.
Meetvoorschrift	Vraag	Reactie
Bouwhoogte bouwwerk	Wordt het hoogste punt van een bouwwerk gemeten inclusief set-back en/of kapverdieping/zolder en/of dakopbouw?	De bouwhoogte wordt gemeten conform het bepaalde in artikel 2 (wijze van meten). Er wordt gemeten tot het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen. Een set-back, kapverdieping/zolder of dakopbouw is niet aan te merken als ondergeschikt bouwdeel.

Aanpassing bestemmingsplan

- Artikelen 4.2.1 sub g, 5.2.1 sub g 6.2.1 sub g, 10.2.1 sub g en 16.2.1 sub g worden als volgt gewijzigd: 'Gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet meer dan 60° mag bedragen'.
- Aan artikel 2 wordt als meetvoorschrift toegevoegd: 'de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;'

4)

De reactie van [REDACTED] is gelijk aan de inspraakreactie van [REDACTED]. Voor de samenvatting daarvan en de reactie daarop wordt verwezen naar hetgeen hiervoor is opgenomen ten aanzien van de betreffende inspraakreactie (nr 3).

5)

Opmerking 1

Inspreker geeft aan een projectontwikkelingsovereenkomst te hebben gesloten met de gemeente, reeds gronden te hebben verworven en een bouwaanvraag fase 1 te hebben ingediend voor invulling van de onbenutte bouwtiltels tussen de Marktstraat en de Einderstraat met 67 woningen. Verder is een subsidieaanvraag ingediend voor het project en vindt overleg met de gemeente plaats over de uitvoering van de parkeerkelder. Gezien het voorgaande gaat inspreker er dan ook vanuit dat de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid om onbenutte woningbouwtiltels te laten vervallen geen betrekking heeft op het plan van inspreker tussen de Marktstraat en Einderstraat.

Reactie gemeente

Aangezien sinds het einde van de jaren '90 een significante afname van de bevolking plaatsvindt in de regio Parkstad en een afname van de bevolking ook een afname van de vraag naar woningen betekent, is het noodzaak de regionale woningvoorraad niet verder te laten toenemen. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat er wel ruimte moet zijn om de samenstelling van de woningvoorraad kwalitatief aan te passen aan de veranderende woonwensen.

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

een realisatieverplichting worden gekoppeld. Bij het niet nakomen van deze verplichting zal de omgevingsvergunning worden ingetrokken.

Als beschreven in paragraaf 3.4.4 van de toelichting op het (voor)ontwerp-bestemmingsplan wordt door de gemeente Kerkrade echter ook erkend dat bij het schrappen van onbenutte bouwtitels een belangenafweging dient plaats te vinden, waarin ook de aspecten rechtszekerheid en rechtsgelijkheid en de belangen van de rechthebbenden dienen te worden betrokken. Rechthebbenden mogen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Van belang daarbij is ook dat momenteel actualisatie van de regionale afsprakenkaders c.q. de regionale woningbouwprogrammering plaatsvindt. De resultaten daarvan zijn uiteraard van groot belang voor de te maken belangenafweging bij het al dan niet schrappen van onbenutte titels. Eerst zal duidelijk moeten zijn hoe groot de regionale woningbouwbehoefte (kwantitatief) is en hoe daarin zal worden voorzien (kwalitatief, fasering en prioritering). Daarbij zal rekening worden gehouden met de actuele en voorziene demografische ontwikkelingen. Eerst dan kan concreet worden bepaald hoe groot de opgave is met betrekking tot het schrappen van onbenutte bouwtitels.

Hoewel de nieuwe Regionale woningmarktprogrammering 2013-2016 inmiddels is vastgesteld, heeft daarmee nog geen voldoende belangenafweging plaatsgevonden om woningbouwtitels te kunnen schrappen. Er is ten behoeve van deze programmering namelijk een beoordeling van de planvoorraad uitgevoerd, waarbij is gekeken naar de locatie van de betreffende projecten en de naar de 'produkt/markt-combinatie'. Een en ander is echter nog niet afgezet tegen de belangen van de betreffende grondeigenaren, betrokken projectontwikkelaars, etc.

Gezien het voorgaande en hetgeen ten aanzien van het aspect wonen is beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting is aanleiding gezien om de bouwtitels niet te schrappen, maar wel te voorzien in een wijzigingsbevoegdheid die na verloop van tenminste één jaar aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid biedt de betreffende bouwtitel te schrappen. Op dat moment kan per bouwtitel c.q. per project een zorgvuldige en volledige belangenafweging worden gemaakt, waarbij ook de belangen van rechthebbenden kunnen worden betrokken.

Op het moment dat de wijzigingsbevoegdheid daadwerkelijk wordt toegepast kan ten aanzien van het ontwerp-wijzigingsplan een zienswijze worden ingediend en na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders eventueel beroep worden ingesteld. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zullen belanghebbenden worden geïnformeerd.

Opmerking 2

Inspreker ziet het eenzijdig schrappen van bestaande bouwtitels als onwenselijk en vraagt zich af of er enige valide juridische grondslag bestaat voor het doorvoeren van een dergelijke planwijziging.

Reactie gemeente

Met de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dient te worden voldaan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader dient tevens de (regionale) woningbehoefte en de bestaande plancapaciteit te worden betrokken.

Opmerking 3

Het enkele gegeven dat in Parkstadverband afspraken zijn gemaakt over hoe om te gaan met onbenutte bouwtitels maakt nog niet dat dit in het kader van de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het rechtsgelijkheidsbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel, ook daadwerkelijk kan worden doorgevoerd. Rechthebbenden mogen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op opmerking 1.

Opmerking 4

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de belangen van partijen met grondposities en bouwtitels binnen het plangebied. Het is onredelijk onherroepelijke

bouwmogelijkheden en afspraken eenzijdig te schrappen, waardoor inspreker de mogelijkheid wordt ontnomen het geschikte moment om te bouwen af te wachten. Er dient maatwerk te worden geboden door in te spelen op de demografische ontwikkelingen en niet alleen bestaande bouwtitels te worden geschrapt. Voor zover inkrimping van de veelal slechts op papier aanwezige woningvoorraad al noodzakelijk is, zal deze moeten worden vervangen door woningbouwplannen die beter aansluiten bij de huidige en toekomstige vraag, afgestemd op de juiste doelgroep.

Reactie gemeente

Voor de overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid om bouwtitels op termijn te kunnen schrappen wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting – paragraaf 3.4.4 in het bijzonder – en hetgeen hiervoor is gesteld in reactie op opmerking 1. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan maatwerk worden geboden en zullen de belangen van rechthebbenden in de belangenafweging moeten worden betrokken.

Voorts moet worden opgemerkt dat onderhavig bestemmingsplan een overwegend beheersmatig karakter heeft. De aanleiding voor de herziening van de geldende bestemmingsplannen voor onderhavig plangebied wordt ingegeven door de actualisatieplicht als opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden niet meegenomen, tenzij het een concreet afgerond project betreft, hetgeen onder meer inhoudt dat benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en de economische uitvoerbaarheid is onderbouwd. Daarmee is niet gezegd dat er geen mogelijkheden zijn om bestaande woningbouwplannen te "vervangen" door nieuwe plannen die beter aansluiten bij de huidige c.q. toekomstige woningbouwbehoefte. Voor zover aan dergelijke initiatieven medewerking kan worden verleend zal dat echter via een afzonderlijke planologische procedure met het nodige maatwerk moeten gebeuren.

Opmerking 5

Er is geen aanleiding de bouwtitels nu te schrappen aangezien ontwikkelaars slechts zullen gaan bouwen wanneer er een concrete vraag naar de betreffende woningen is en de bouw gefinancierd kan worden. Aan dat laatste momenteel hoge eisen worden gesteld. De betreffende bouwtitels vormen daarom geen bedreiging voor (overschot op) de woningbouwcapaciteit van belang zijn.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan zal moeten voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook de demografische ontwikkelingen, de veranderende woningbehoefte (kwalitatief en kwantitatief) en de bestaande woningbouwcapaciteit van belang zijn. Daarbij moet worden opgemerkt dat een bestemmingsplan in beginsel een looptijd heeft van 10 jaar. Eventuele belemmeringen ten aanzien van de financieringsmogelijkheden gezien de huidige economische situatie geven geen garantie dat de onbenutte bouwtitels tijdens de planperiode niet zullen worden gerealiseerd.

Opmerking 6

Het plan van inspreker voor het gebied Marktstraat-Einderstraat is gekwalificeerd als "Status A" in het huidige regionale woningbouwprogrammering. Er wordt actief en creatief gezocht naar mogelijkheden om de vigerende bouwmogelijkheden op zo kort mogelijke termijn daadwerkelijk te benutten. In overleg met betrokkenen zouden de bouwmogelijkheden eventueel gewijzigd kunnen worden zonder daarbij te voorzien in de toevoeging van extra woningen, maar meer te differentiëren, afhankelijk van de marktvraag.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op opmerkingen 1 en 4. Bij de afweging ten aanzien van het al dan niet toepassen van de wijzigingsbevoegdheid om bepaalde bouwtitels te schrappen zullen de regionale afsprakenkaders en de regionale woningmarktprogrammering worden meegewogen.

Opmerking 7

Met het schrappen van de bouwtitels wordt geheel voorbij gegaan aan het breder kader aan afspraken die inspreker met de gemeente Kerkrade heeft gemaakt over de herontwikkeling en realisatie van het plan tussen Marktstraat en Einderstraat en directe omgeving. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt inspreker de mogelijkheid ontnomen reeds gemaakte kosten door te berekenen.

Mocht onverminderd worden vastgehouden aan het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid, dan wenst inspreker afspraken te maken over compensatie.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op opmerkingen 1 en 4.

Opmerking 8

Inspreker stelt dat hem de kans op een succesvolle aanvraag om tegemoetkoming in planschade wordt ontnomen.

Reactie gemeente

Voor de overwegingen die grondslag hebben gelegen aan het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid om bouwtitels op termijn te kunnen schrappen wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting – paragraaf 3.4.4 in het bijzonder – en hetgeen hiervoor is gesteld in reactie op opmerking 1.

Het wettelijk kader met betrekking tot planschade en het al dan niet toekennen van een aanvraag tot een tegemoetkoming daarin ligt vast in de Wet ruimtelijke ordening. Voor zover inspreker na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan of een eventueel toekomstig wijzigingsplan van mening is dat sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt, dan kan daarvoor te zijner tijd een aanvraag worden ingediend.

Aanpassing bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1.BRO

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan "Kerkrade Oost III" op 6 maart 2013 voor advies verzonden naar de betrokken vooroverlegpartners, met het verzoek eventuele adviezen binnen 4 weken kenbaar te maken. Gedurende deze termijn zijn 2 reacties ingekomen:

1. Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard;
2. NV Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen.

1) *Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard*

Opmerking 1

Het waterschap laat weten dat binnen het plangebied geen primaire wateren of zuiveringstechnische werken zijn gelegen en dat het plangebied niet is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

Reactie gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 2

In paragraaf 4.9.4 van de toelichting is aangegeven dat bij nieuwbouw van woningen door het stellen van 'andere eisen' geborgd wordt dat afkoppeling van hemelwater plaatsvindt. Verzocht wordt aan te geven hoe het stellen van de genoemde 'andere eisen' is geregeld.

Reactie gemeente:

Met de betreffende 'andere eisen' wordt bedoeld de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om *nadere eisen* te stellen. Op grond van artikel 3.6, lid 1 sub d Wet ruimtelijke ordening is in de regels voor de relevante bestemmingen opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van te treffen waterhuishoudkundige voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek. Verder wordt – zoals eerder met het waterschap besproken – een nieuw gemeentelijk rioleringsplan (GRP) opgesteld waarin dit onderwerp zal worden geregeld.

Aanpassing bestemmingsplan

In paragraaf 4.9.4 van de toelichting zal in verband met een verschrijving de term 'andere eisen' worden vervangen door nadere eisen.

2) *NV Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen*

Opmerking 1

De Gasunie verzoekt om aan artikel 17.3 van de planregels (Afwijken van de bouwregels) toe te voegen dat geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Reactie gemeente

Het artikellid zal conform het verzoek worden aangepast.

Opmerking 2

Op grond van artikel 17.4 onder c wordt het aanbrengen van ondergrondse kabels of leidingen vergunningplichtig. Dit is volgens de Gasunie niet juist aangezien werkzaamheden die vallen onder de werking van Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (Wion) vallen onder de uitzonderingen op de vergunningplicht.

Reactie gemeente

Opgemerkt wordt dat de grondslag voor het opnemen van een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en het uitvoeren van werkzaamheden wordt gevormd door artikel 3.3 Wet ruimtelijke ordening. Het bepaalde in de Wion staat daaraan niet in de weg. Doel van het opnemen van een dergelijk vergunningstelsel is te voorkomen dat de grond minder geschikt voor de verwezenlijking van de toegekende bestemming, dan wel de handhaving en bescherming ervan. In casu gaat het om de dubbelbestemming 'Leiding – Gas', ter bescherming van de gastransportleiding Z-503-19-KR-003.

Nu de Gasunie als beheerder aangeeft dat de betreffende werken kunnen worden uitgezonderd van de vergunningplicht als bedoeld in artikel 17.4.1 van de regels, zal het plan conform het verzoek worden aangepast.

Opmerking 3

De uitzondering als opgenomen in artikel 17.4.2 onder b (werken en/of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis) is onvoldoende concreet geformuleerd. Voorgesteld wordt de formulering aan te passen of de uitzondering te schrappen

Reactie gemeente

De uitzondering als opgenomen in artikel 17.4.2 onder b zal worden geschrapt.

Opmerking 4

Voorgesteld wordt de uitzondering als opgenomen in artikel 17.4.2 onder d (normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 meter) te schrappen aangezien deze regeling een veilig en bedrijfszeker gastransport onvoldoende waarborgt.

Reactie gemeente

De betreffende uitzondering wordt geschrapt.

Opmerking 5

Voorgesteld wordt het woord 'onevenredig' te schrappen uit artikel 17.4.3, gelet op het bepaalde in artikel 14, lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Reactie gemeente

Het woord 'onevenredig' zal uit het genoemde artikel worden geschrapt.

Aanpassingen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de reactie van de Gasunie worden de regels op de volgende onderdelen aangepast:

- aan artikel 17.3 wordt als voorwaarde toegevoegd dat geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd;
- graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wion worden in artikel 17.4.2 uitgezonderd van de vergunningplicht als bedoeld in artikel 17.2.1;
- artikel 17.4.2 onder b (werken en/of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis) wordt geschrapt;
- de uitzondering als opgenomen in artikel 17.4.2 onder d (normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 meter) wordt geschrapt;
- het woord 'onevenredig' zal worden geschrapt uit artikel 17.4.3.

OVERZICHT AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan

Algemeen

- Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rso2012) is het plan opgezet volgens IMRO2012 / SVBP2012. Het voorontwerp was nog opgezet volgens de voormalige standaard IMRO2008 / SVBP2008.
- De actuele archeologische verwachtingskaart als in juni 2013 vastgesteld door de raad is geborgd in het plan door een uitsplitsing van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' naar toegesneden bestemmingen Waarde – Archeologie 2 t/m 5.

Verbeelding

- De aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegd 1' is geschrapt van het perceel Jozef Eckstraat 3. De vergunning is verleend en met de bouw wordt gestart.
- Het bouwvlak voor museum Continium is – binnen de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt – ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan beter afgestemd op de beoogde uitbreiding.
- De aanduidingen 'bouwvlak' en 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 1' worden verwijderd voor de gronden gelegen tussen Kruisstraat 83 en 89, gezien de resultaten van het door Oranjewoud uitgevoerde akoestisch onderzoek, waaruit blijkt dat woningbouw op deze locatie akoestisch niet mogelijk is.
- Het perceel Marktstraat 33 – 33h wordt voorzien van de aanduiding 'detailhandel'.
- De garageboxen op het perceel Smedenstraat 5 zijn voorzien van de aanduiding 'garagebox'.
- De bouwvlakken aan de Kapellaan zijn beter afgestemd op de bestaande situatie.

Regels

- De bouwregels in artikel 3.2.1 zijn beter afgestemd op de op de verbeelding gebruikte maatvoeringsaanduidingen.
- In artikelen 4.2.1, 5.2.1, 6.2.1, 10.2.1, 16.2.1 wordt sub g als volgt gewijzigd: *'Gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet meer dan 60° mag bedragen'*.
- Voor de definitie van het begrip 'wooneenheid' is aangesloten bij de definitie van het begrip 'woning'.
- Wonen is binnen de bestemming 'Centrum – 1' en 'Centrum – 2' conform geldend bestemmingsplan uitsluitend toegestaan op de verdiepingen (behoudens bestaande legale woningen op de begane grond).
- Enkele ondergeschikte tekstuele en redactionele aanpassingen.

Bijbehorende toelichting

- Actualisatie van de paragraaf Wet geluidhinder (4.2) naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek.
- Actualisatie van de paragraaf Externe veiligheid (4.4) naar aanleiding van de uitgevoerde kwantitatieve risicoanalyse (QRA).
- Enkele ondergeschikte tekstuele en redactionele aanpassingen.

