

# Bestemmingsplan Kerkrade Oost III



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

Voorontwerp ter visie gelegd	: 07-03-2013
Ontwerp ter visie gelegd	: 20-02-2014
Vastgesteld	: 29-10-2014



**Bestemmingsplan**

**KERKRADE OOST III**

**Deel B: TOELICHTING**



# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1 Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1 Algemeen	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Doel	1
1.4 Aanpak	1
1.5 Vigerende bestemmingsplannen	2
<b>HOOFDSTUK 2 Plangebied</b>	<b>4</b>
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	4
2.3 Groen, natuur en landschap	4
2.4 Verkeer	5
<b>HOOFDSTUK 3 Beleidskader</b>	<b>6</b>
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Regionaal beleid	7
3.4 Gemeentelijk beleid	10
<b>HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>21</b>
4.1 Bodem	21
4.2 Wet geluidhinder	22
4.3 Luchtkwaliteit	23
4.4 Externe veiligheid	24
4.5 Ecologie	27
4.6 Archeologie	27
4.7 Cultuurhistorie	29
4.8 Milieuzonering	30
4.9 Waterparagraaf	30
4.10 Overige belemmeringen en zones	31
<b>HOOFDSTUK 5 Juridische vormgeving</b>	<b>32</b>
5.1 Inleiding	32
5.2 Opzet bestemmingsplan	32
5.3 Bestemmingsregels	32
<b>HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>38</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek Oranjewoud;	
Bijlage 2 Kwantitatieve risicoanalyse Hogedruk Aardgasleiding Z503-19 - bestemmingsplan Kerkrade Oost III, Deskundigenpool Externe Veiligheid, 28 maart 2013;	
Bijlage 3 Advies Brandweer Zuid-Limburg, 17 april 2013;	
Bijlage 4 Verslag van inspraak en vooroverleg;	



# TOELICHTING

## HOOFDSTUK 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

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

Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog vastgesteld. Het bestemmingsplan zal digitaal raadpleegbaar zijn via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De analoge (papier) versie uit bestaat uit een verbeelding (kaart) en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen, aanduidingen, maatvoering en dergelijke door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten gebruiks- en bouwregels die voor de betreffende bestemmingen, aanduidingen e.d. van toepassing zijn. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor het beheer en de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. Deze toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het oostelijk deel van Kerkrade en wordt globaal begrensd door het stadspark, Clausstraat en Dir. Geurtsstraat in het noorden, de Roderlandbaan en de Nieuwstraat in het oosten, de Domaniale Mijnstraat in het zuiden en Stationsstraat en de spoorlijn in het westen. Het plangebied omvat daarmee de buurten/wijken Centrum, Holz en Rolduckerveld.

Binnen deze grenzen worden twee gebieden buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gelaten aangezien het ontwikkellocaties betreft. Het gaat om een gebied aan de Niersprinkstraat / Van Beethovenstraat / Mozartstraat waar een nieuw centrumplan wordt ontwikkeld en een gebied tussen de Hoofdstraat en de Marktstraat (tussen Grupellostraat en Ambachstraat) waar (op termijn) woningbouw is voorzien, maar waarvoor nog een uitwerkingsplan zal moeten worden opgesteld.

### 1.3 Doel

Voor het plangebied moet een handhaafbaar bestemmingsplan worden opgesteld, dat zowel planologisch-juridisch als beleidsmatig actueel is. Het uitgangspunt is een bestemmingsplan met een overwegend beheersmatig karakter, maar wel met moderne flexibele bouw- en gebruiksregels. Vastgesteld beleid zal in het bestemmingsplan moeten worden verwerkt.

Deze actualisatie wordt verder ingegeven door de op 1 juli 2008 ingevoerde Wet ruimtelijke ordening en de daarbij behorende Invoeringswet, waarin is voorzien in een verplichting voor gemeenten om bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar voor 1 juli 2013 te herzien. Het bestemmingsplan zal voor wat betreft inhoud, verschijningsvorm en uitwisselbaarheid moeten voldoen aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waaronder de SVBP2012.

### 1.4 Aanpak

Bij de opstelling van het bestemmingsplan Kerkrade Oost III is het uitgangspunt geweest om de huidige, feitelijk voorkomende functies en de geldende bebouwingmogelijkheden te regelen. Het plan kan gekarakteriseerd worden als een actuele beheers- en bebouwingregeling van het bestaand stedelijk centrum- en woongebied binnen het hiervoor beschreven plangebied. Nieuwe ontwikkelingen zijn beperkt en hebben met name betrekking op (behoud van) een bepaalde mate van flexibiliteit in gebruik.

Alvorens dit bestemmingsplan is opgesteld, is een inventarisatie van de huidige situatie binnen het plangebied uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn verwerkt in hoofdstuk 2 van dit rapport. Hoofdstuk 3

bestaat uit een inventarisatie van het relevant Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is vervolgens ingegaan op sectorale omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 voorziet in een toelichting op het juridisch deel van het bestemmingsplan, te weten de verbeelding en de regels. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

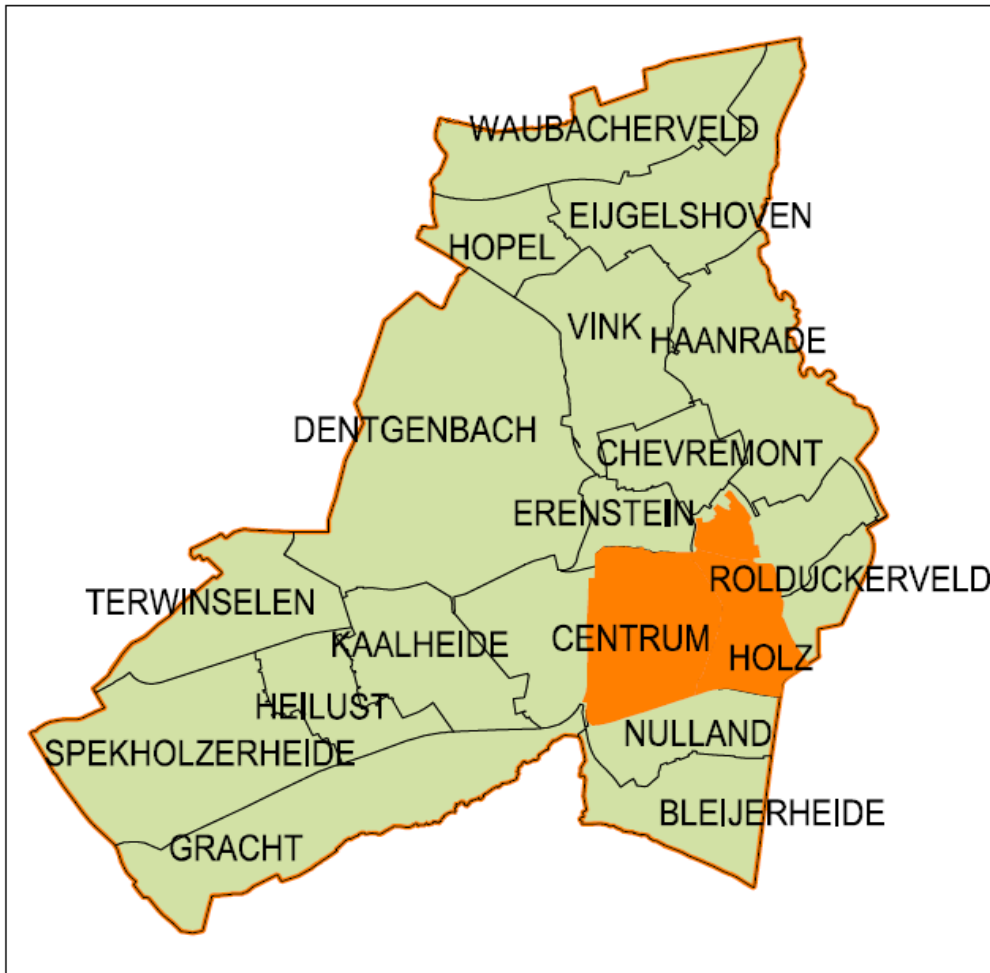
### 1.5 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn nu nog een aantal verschillende bestemmingsplannen van toepassing. Deze plannen zijn in navolgende tabel opgesomd.

Plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Kerkrade Centrum	27 september 1995	30 april 1996
Wijngracht	29 september 1999	19 januari 2000
Hoofdstraat - Mucherveldstraat <i>Uitwerkingsplan Marktstraat - Einderstraat</i>	24 september 2003 11 september 2006	27 april 2004 14 november 2006
Marktstraat 14-16	30 mei 2012	-
NS-terrein Centrum fase II	25 juni 1980	4 november 1980
Museum voor Industrie en Samenleving	24 november 1993	12 april 1994
Rolduckerveld (Uitbreidingsplan)	19 maart 1959	24 augustus 1959
Ailbertuslaan	29 september 1999	17 januari 2000
Parkplan Rolduc	29 september 1999	17 april 2000
Hoofdzakenplan	24 oktober 1951	23 november 1953
Jozef Eckstraat, 1e herziening	29 augustus 1979	12 februari 1980
Ursulinenpark	26 oktober 2005	2 mei 2006
Holz	19 juni 1974	10 maart 1975
Parkplan Domaniale	26 augustus 1970	18 oktober 1971
Mijnweg	26 september 2001	18 december 2001
Domaniale	27 augustus 1975	8 maart 1976
Straterweg	21 april 1971	18 oktober 1971
Nulland	27 januari 1976	23 augustus 1976

Deze bestemmingsplannen blijven van kracht tot het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Kerkrade Oost III".





*Figuur 1: ligging en begrenzing plangebied*

## HOOFDSTUK 2 Plangebied

### 2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt allereerst een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie binnen het plangebied.

### 2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied bestaat uit het centrumgebied van Kerkrade en de buurten Rolduckerveld en Holz. Hierna wordt per gebied een beknopte beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur:

#### *Centrum*

De kern van dit gebied wordt gevormd door de Markt en omliggende straten als de Einderstraat, Niersprinkstraat en Hoofdstraat. Hier bevindt zich het hoofdwinkelcentrum van Kerkrade en het horecagebied aan de Markt. Op de verdiepingen zijn veelal woningen gerealiseerd. Binnen dit gebied liggen ook het raadhuis en stadskantoor van de gemeente Kerkrade. Daarom heen ligt - met name aan de noordoostzijde - een schil van maatschappelijke voorzieningen zoals MFC D'r Pool, de Hamboskliniek, het Atrium-complex en de Rodahal. Ten westen van het centrum ligt het Discovery Centre Continium, het kantorencomplex Businesscenter Kosterbeemden en het NS-station.

Ten noorden van het centrum ligt het Stadspark, inclusief speeltuin. Ten zuidoosten van het centrum, ten zuiden van de Stationsstraat ligt het woongebied Mùcherveld. Ook ten oosten van de Poststraat is hoofdzakelijk sprake van woongebied. Aan de Hoofdstraat is een diversiteit aan functies te vinden: detailhandel, dienstverlening, horeca en wonen.

#### *Rolduckerveld*

Het Rolduckerveld is gelegen in het noordoostelijk deel van het plangebied, ten noorden van de Rolduckerstraat. Het gebied ten zuiden van de Ailbertuslaan is in de periode van eind jaren '90 tot 2009 geherstructureerd. Het woongebied ten noorden van de Ailbertuslaan stamt uit begin jaren '60. Dit gebied bestaat met name uit gestapelde woningbouw, waarvan de afgelopen vijf jaar een aanzienlijk deel is gesloopt. Verdere herstructurering zal nog moeten plaatsvinden. De woningen in dit gebied zijn hoofdzakelijk in eigendom van Wonen Zuid en HEEMwonen. Dit gebied is in de actuele gemeentelijke visies aangewezen als herstructureringsgebied. Een deel van dit gebied is momenteel groen ingericht (zie paragraaf 2.3). Aan de Hertogenlaan is nog een cluster van commerciële voorzieningen aanwezig.

#### *Holz*

Deze vooroorlogse wijk bestaat ook hoofdzakelijk uit woningbouw. Aan de Holzstraat zijn nog diverse commerciële functies als detailhandel, dienstverlening en horeca aanwezig, net als enkele bedrijven. In het zuidelijk deel (Johan Scholtesstraat) en het westelijk deel (Ursulinhof) heeft nog vrij recent woningbouw plaatsgevonden.

### 2.3 Groen, natuur en landschap

Kerkrade en omgeving kent veel hoogteverschil, enerzijds van nature ontstaan, anderzijds door de mijnbouw. De diversiteit is met name in de bebouwingsstructuur groot, voor de landschappelijke structuur is deze minder.

Het Berenbos, het Bosquet Rolduc, de Anstelvallei, het Hambos en Park Nulland zijn direct aanliggend aan het plangebied gelegen aantrekkelijke groengebieden met diverse recreatiemogelijkheden. Het groen moet in de parkstadgedachte in het stedelijk gebied worden doorgezet, ook op buurtniveau. Op buurtniveau zien we echter, dat de buurten zelf weinig of onaantrekkelijk openbaar groen kennen. Het centrum is gevarieerd qua bebouwingsstructuur, van openbaar groen is nauwelijks sprake. Opvallend is de karakteristieke laanbeplanting met platanen langs de Kapellaan. Het meeste opvallende en waardevolle groengebied is het Stadspark. Het Stadspark heeft een wijkfunctie en wordt door veel inwoners van Kerkrade intensief gebruikt. Slijtage, sociale veiligheid en een versterking van de relatie met het centrum maken herinrichting van het Stadspark wenselijk.

De buurt Holz is grotendeels een 'vooorlogse' buurt met relatief weinig openbaar groen. Het groen is beperkt tot de flats aan de Honnée- en Schleidenstraat. Het Rolduckerveld is een 'naoorlogse' buurt met grootschalig, versleten en afgeschreven openbaar groen. Inmiddels is door sloop van een aantal wooneenheden in het Rolduckerveld een groot groengebied ontstaan. Dit groengebied is op dit moment tijdelijk ingericht als natuurspeelplaats, bomenfabriek (stadskwekerij) en jongerenontmoetingsplek.

## **2.4 Verkeer**

De belangrijkste (ontsluitings)wegen aan de randen van het plangebied zijn de Domaniale Mijnstraat, de Nieuwstraat en de Roderlandbaan. Voor de interne ontsluiting van het plangebied zijn onder meer de Stationsstraat, Niersprinkstraat, Hoofdstraat/Holzstraat en Kruisstraat / Onze Lieve Vrouwestraat van belang.

Binnen het plangebied zijn enkele centrale parkeervoorzieningen aanwezig, onder meer aan de Einderstraat, het Old Hickoryplein en aan de Kloosterraderstraat. In de directe omgeving van de Markt zijn diverse (betaalde) parkeervoorzieningen aanwezig, waaronder een aantal parkeergarages.

## HOOFDSTUK 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur & Milieu de Structuurvisie "Infrastructuur en Ruimte; Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig" (SVIR) vastgesteld. In de Rijksvisie staat een integrale aanpak van infrastructuur en ruimte van het kabinet centraal. De SVIR geeft een kader voor een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. De minister van Infrastructuur en Milieu maakt ruimte voor groei en beweging en kiest ervoor de invulling van het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel over te laten aan provincies en gemeenten. Daardoor kan het Rijk zich richten op het behartigen van belangen die van nationale en internationale betekenis zijn. De minister vermindert stevig het aantal procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten.

Het nationaal ruimtelijk beleid tot 2040 is gericht op een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en selectieve rijksbetrokkenheid.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de volgende onderdelen uit het SVIR relevant:

- Onderkenning van toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland (groei en krimp). In 2035 zal het merendeel van de gemeenten te maken krijgen met krimp. De stadsregio Parkstad Limburg en Kerkrade heeft te maken met de gevolgen van bevolkingskrimp;
- Verstedelijkingbeleid laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Zij krijgen, voor zover geen nationaal belang, eigen verantwoordelijkheid in ruimtelijke ontwikkelingen;
- Introductie van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling (daadwerkelijke behoefte), vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid;
- Stedelijke regio's van mainports, brainport, greenports en de valley's van nationale betekenis bevinden zich niet in de stadsregio Parkstad Limburg en in Kerkrade. Maastricht (life sciences & health) en Sittard-Geleen (chemie) zijn de dichtstbijzijnde regio's van nationale betekenis. In Parkstad Limburg is het aanpakken van de krimppogave noodzakelijk om leegstand en verpaupering te voorkomen.

Het plangebied is gesitueerd in het oostelijk deel van de gemeente Kerkrade. Het (beter) benutten, revitaliseren van bebouwde gebieden en inspelen op nieuwe ontwikkelingen past binnen het nationaal beleid betreffende de ladder van duurzame verstedelijking en het aanpakken van de krimppogave in het bijzonder. Concluderend is er geen strijdigheid met het Rijksbeleid.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de SVIR (zie paragraaf 3.1.1) zijn kaderstellende uitspraken opgenomen die vragen om beperkingen van de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau, ter bescherming van de nationale belangen. Middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In de SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Deze algemene regels hebben onder meer betrekking op het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, maar ook erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de rijksinfrastructuur.

Aangezien geen van de in het Barro geregelde onderwerpen het plangebied raakt en onderhavig plan een overwegend beheersmatig karakter heeft, wordt met onderhavig planvoornemen geen afbreuk gedaan aan de realisatie, dan wel bescherming van de nationale belangen die het Barro beoogt te beschermen.

## 3.2 Provinciaal beleid

Met betrekking tot het provinciaal beleid geldt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), door Provinciale Staten in september 2006 vastgesteld (geactualiseerd in januari 2011). Het plangebied is voornamelijk voorzien van het perspectief "Stedelijke bebouwing" (perspectief P9). Langs de oostelijke en westelijke plangrens komt ook het perspectief "Stedelijke ontwikkelingszone" (perspectief P8) voor.

Binnen de stadsregio's, waaronder Parkstad Limburg, liggen herstructureringsopgaven en is door inbreiding nog beperkte ontwikkelingsruimte mogelijk. Kerkrade maakt onderdeel uit van de Stadsregio Parkstad Limburg. De belangrijkste opgaven voor deze stadsregio zijn het bevorderen van de economische groei en het behoud en versterking van het voor deze regio zo kenmerkende stedelijke parklandschap met open ruimten, beken en elementen uit het verleden als mijnstreek.

Aandachtspunt binnen het (POL)beleid is de vitaliteit van binnensteden. Ingezet dient te worden op het behoud en zo nodig verbeteren van de levendigheid in de binnensteden. Functiemenging alsmede de kwaliteit van de openbare ruimte spelen hierin een belangrijke rol. Tevens is het levendig houden van de binnensteden ook na sluiting van de winkels van groot belang. Het bieden van voldoende woonmogelijkheden en het zorgdragen voor uiteenlopende uitgaansmogelijkheden, culturele en sociaal-maatschappelijke voorzieningen, kunnen hieraan bijdragen.

Verder is het zaak dat detailhandelslocaties elkaar goed aanvullen. Er dient een goede balans te zijn tussen binnenstedelijke detailhandelsvoorzieningen, de verzorgingsstructuur van wijken / buurten en de grootschalige detailhandelsvoorzieningen op stedelijke dienstenterreinen.

De provincie stelt momenteel een nieuw POL en een omgevingsverordening op welke medio april 2014 zullen worden vastgesteld. Op basis van de POL-agenda (8 juni 2012) is in juli 2012 gestart met de planvormingsfase. Inspraak en advisering over het ontwerp POL en omgevingsverordening is voorzien eind 2013.

Uit de planvoorbereiding zijn een 12-tal prioritare onderwerpen naar voren gekomen. Voor het plangebied kunnen de onderwerpen "herstructurering wonen in bredere context" en "invulling mensgericht groen" van belang zijn. Met name de herstructurering van de bestaande woningvoorraad is belangrijk voor dit plangebied. In navolgende paragrafen (regionaal en gemeentelijk beleid) wordt daarop verder ingegaan. Concluderend past voorliggend bestemmingsplan binnen het provinciaal beleid.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg

In 2009 is de intergemeentelijke structuurvisie "Ruimte voor park en stad" vastgesteld. Op de ontwikkelingskaart en beheer- en sturingskaart zijn voor het plangebied voornamelijk de thema's "Bebouwd gebied: centrum" en "Bestaand woongebied / herstructureringsgebied" van belang. Het stadspark is aangemerkt als "Ruimtelijke identiteit: Tussenliggende groengebieden verbinden (versterken groene voegen)". Verder loopt dwars door het plangebied de aanduiding "Zone Burgh Rode, Industrial, Oude Schacht Nulland, Rolduc" opgenomen. Voor het centrumgebied is de aanduiding "Subcentrum mogen ontwikkelen" opgenomen, net als "Uitbreiding dienstverlenende sector".

#### *Beheer- en sturingslijn*

Voor de thema's ruimtelijke identiteit, wonen, retail en toerisme en recreatie is een beheer- en sturingskaart opgenomen. De sturingsafspraken zijn beschreven in een matrix die de legenda vormt van de themakaart. Bij de aanduiding XL-L-M-S gaat het om het regionaal belang dan wel waar de, vanuit regionaal perspectief bekeken, economische en/of de kwalitatieve impuls het grootst kan zijn.

Voor het centrumgebied is voor het thema 'Wonen' de ontwikkelingsrichting "L" (stedelijk, subcentrum, in principe maximaal 4 bouwlagen en maximaal 70 woningen per hectare) opgenomen, voor het omliggende woongebied is ontwikkelingsrichting M (laagstedelijk, suburbaan, in principe maximaal 2 bouwlagen en maximaal 40 woningen per hectare) opgenomen. Voorts is van belang dat voor het centrumgebied voor het thema "Retail" de aanduiding "L" opgenomen. Gestreefd wordt naar

economische structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitaliseren van locaties die niet aan moderne eisen voldoen, met toepassing van de zogenaamde SER-ladder. De omvang van winkelcentra moet worden aangepast aan demografische ontwikkelingen, waarbij concentratie uitgangspunt is. Als een van de opgaven is benoemd het verdichten en versterken van het hoofdcentrum en de subcentra. Kerkrade is als subcentrum aangeduid als 'groot stadsdeel- en koopcentrum, waarbij de ontwikkeling wordt gericht op differentiatie.

#### *Wonen*

Sinds het einde van de jaren '90 heeft de Stadsregio Parkstad Limburg te maken met een significante afname van de bevolking, wijziging van de bevolkingssamenstelling en een huishoudendaling. Parkstad is hiermee een van eerste regio's in Nederland die met 'Krimp' te maken heeft. Parkstad Limburg heeft op diverse thema's beleid geformuleerd om stappen te zetten om te kunnen anticiperen op de bevolkingskrimp. Voor het thema 'wonen' zijn onder andere de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen 2006-2010 (verlengd t/m 2012), de Regionale Woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010 (verlengd t/m 2012) en de Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad 2008-2020 opgesteld.

Een afname van de bevolking en huishoudens betekent een afname van de vraag naar woningen. Dit leidt vervolgens tot een overschot van woningen en woningbouwcapaciteit. Wil Stadsregio Parkstad Limburg in de toekomst de kwaliteit van de leefomgeving kunnen behouden of verder verbeteren, dan zal het overschot aan woningen teruggebracht moeten worden. Het beleid van Parkstad is dan ook gericht op het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van woningen en een kwalitatieve verbetering van de regionale woningvoorraad.

Zoals geschetst in het regionale woonbeleid (o.a. Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad, Parkstad Limburg) is het, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van de huishoudens in Parkstad Limburg, niet gewenst om de regionale woningvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen. Wel blijft de noodzaak aanwezig om de samenstelling van de woningvoorraad aan te passen aan de veranderende woonwensen. Daarvoor zullen nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd die dienen als vervanging van de bestaande voorraad.

Geen verdere toename van de omvang van de regionale woningvoorraad betekent dat het wenselijk is dat nog beschikbare vigerende plancapaciteiten die leiden tot een toename van de regionale woningvoorraad niet per definitie moeten worden gerealiseerd en dat in voorbereiding zijnde uitbreidingen van de regionale woningvoorraad niet altijd worden omgezet in daadwerkelijke additionele plancapaciteit.

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 daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien tenzij de locatie is opgenomen / past binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. 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.

De aanleiding voor de herziening van de geldende bestemmingsplannen voor onderhavig plangebied wordt ingegeven door de actualisatieplicht als opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en niet door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Onderhavig bestemmingsplan is dan ook overwegend beheersmatig van aard. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden niet meegenomen, tenzij het een concreet afgerond project is, hetgeen onder meer inhoudt dat benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en de economische uitvoerbaarheid is onderbouwd. Voor onderhavig plangebied zijn geen zodanig concreet uitgewerkte herstructureringsprojecten bekend, dat ze in onderhavig bestemmingsplan kunnen worden meegenomen. Daarom wordt voor het plangebied op basis van bestaand gebruik en de bouw- en gebruiksmogelijkheden als geboden in de geldende bestemmingsplannen, voorzien in moderne bestemmingsregels voor de bestaande situatie.

Wel is duidelijk dat Parkstad Limburg gebaat is bij een goede balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Op dit moment (2013) is evenwel nog steeds een grote overcapaciteit aan

(nieuwbouwmogelijkheden binnen) woonbestemmingen in vigerende bestemmingsplannen voorhanden. Het is van belang dat deze overcapaciteit niet gerealiseerd wordt. Verder overaanbod aan woningen zal leiden tot leegstand en kwaliteitsverlies. Het terugbrengen van overcapaciteit in de vorm van het doen wegnemen van bouwtitels dient dan ook te worden nagestreefd. Een bouwtitel vertegenwoordigt echter een bepaalde waarde. Indien een bouwtitel van de ene op de andere dag zou worden ingetrokken, ontstaat het risico op planschade. Om dit te voorkomen is in regionaal verband door Parkstad Limburg in oktober 2011 een structuurvisiebesluit vastgesteld, kortgezegd inhoudende een aankondiging dat vigerende woningbouwtitels waarvan gedurende een bepaalde termijn geen gebruik wordt c.q. is gemaakt, zullen worden geschrapt met het oog op het terugdringen van de overcapaciteit. Op deze manier wordt 'voorzienbaarheid' gecreëerd. Belanghebbenden hebben gedurende een bepaalde termijn de mogelijkheid de woonbestemming alsnog te realiseren. Laten zij deze termijn ongebruikt voorbij gaan, dan aanvaarden zij het risico dat de woonbestemmingen (bouwtitels) komen te vervallen en bestaat er geen grond voor planschade. Een qua strekking gelijklopend regionaal structuurvisiebesluit is in oktober 2011 vastgesteld voor ongebruikte detailhandelbestemmingen; zie hierover [3.3.2](#).

### **3.3.2 Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020**

Op 21 februari 2011 is de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 door de Parkstad Raad vastgesteld. In regionaal verband maakt de gemeente Kerkrade deel uit van de stedelijke netwerkstructuur binnen de regio Parkstad Limburg. De structuurbepalende retailconcentraties binnen Parkstad hebben een bovenlokale, regionale of zelfs bovenregionale verzorgingsfunctie. De structuurbepalende retailconcentraties zijn in deze visie ten opzichte van elkaar gepositioneerd om consumenten optimaal te kunnen bedienen van goed winkelaanbod en een duurzame verzorgingsstructuur te behouden. Binnen deze structuur vervult het centrum van Heerlen de binnenstad van Parkstad Limburg en vervult daarmee een iconfunctie, net als de Woonboulevard in de Cramer en de Rodaboulevard. Het centrum van Kerkrade krijgt de functie van satellietcentrum toebedeeld, evenals de hoofdwinkelcentra van Brunssum en Landgraaf. De satellietcentra hebben een verzorgende functie voor delen van de regio en hebben naast een boodschappenfunctie een belangrijke recreatieve winkelfunctie.

Het detailhandelsaanbod op buurt- en wijkniveau wordt niet als structuurbepalend gezien op regionaal niveau, maar is op lokaal niveau wel degelijk structuurbepalend. Deze lokaal verzorgende centra functioneren in de eerste plaats als aankoopplaats voor de dagelijkse boodschappen. Het accent ligt daarbij op supermarkten, levensmiddelen speciaalzaken en drogisterij-aanbod en wordt aangevuld met frequent benodigd niet-dagelijks aanbod. De mate hiervan is afhankelijk van het verzorgingsfunctie van de concentratie.

In het verlengde van de regionale visie is door BRO het Ontwikkelingsperspectief winkelgebieden Kerkrade opgesteld. Deze rapportage betreft een verdieping van de regionale retailstructuurvisie. Naast het centrum en de Rodaboulevard wordt specifiek ingegaan op de toekomstmogelijkheden van de lokaal verzorgende retailconcentraties; de buurt- en wijkwinkelcentra. Binnen de structuur in Kerkrade heeft Kerkrade-Centrum een functie voor de hele gemeente (en een deel van de regio). Aanvullend op deze concentratie is het wijkverzorgend centrum Spekholzerheide dat de wijk Kerkrade-West in belangrijke mate bedient, het dorpscentrum van Eygelshoven en de buurtverzorgende centra Bleijerheide, Chevremont en Hertogenlaan. De Rodaboulevard is een perifere retailconcentratie en huisvest verschillende grootschalige aanbieders en heeft een bovenregionale verzorgingsfunctie.

#### *Kerkrade - Centrum*

Binnen de categorie regionaal verzorgende centra vallen de hoofdwinkelcentra van de gemeenten Kerkrade, Brunssum en Landgraaf. Deze centra hebben een verzorgende functie voor delen van de regio (bovenlokale verzorgingsfunctie) en zijn als satellieten van de binnenstad van Parkstad (lees Heerlen-Centrum) te beschouwen. Ligging en karakter zorgen voor accentverschillen in deze categorie. Uitgangspunt voor de drie centra is het op peil houden van de bovenlokaal verzorgende functie. Het is van regionaal belang dat Parkstad Limburg niet alleen over een sterke binnenstad beschikt, maar ook over sterke en duurzame satellietcentra. Binnen de satellietcentra is de belangrijkste opgave dan ook de versterking van Kerkrade-Centrum. Het aanbod in Kerkrade-centrum blijft met ca. 15.000 m<sup>2</sup> fors achter bij een draagvlak van ca. 48.000 inwoners. Het afkalvend draagvlak voor het centrum van Kerkrade is een gezamenlijk probleem. Dit centrum vraagt om gezamenlijke inspanningen; de stadsregio zal Kerkrade in deze opgave derhalve dienen te

ondersteunen. De negatieve trend moet omgebogen worden door versterking en uitbreiding van het aanbod waardoor de concurrentiepositie toeneemt. Hierin wordt onder meer voorzien door de ontwikkeling van een nieuw centrumplan (buiten het plangebied, red).

#### *Hertogenlaan*

Ondanks dat het aantal winkels aan de Hertogenlaan beperkt is (winkelstrip in woonwijk), wordt deze concentratie meegenomen in de retailstructuur van Kerkrade, vanwege het belang van de hier gevestigde supermarkt voor de boodschappenstructuur binnen de gemeente. Het gaat hierbij om een solitair functionerende supermarkt die vanwege locationele kwaliteiten een verzorgingsfunctie heeft die de eigen buurt overschrijdt. Tevens is er aanvullend aanbod in de consument gerichte dienstverlening. De Hertogenlaan wordt getypeerd als een buurtvoorziening met als primair verzorgingsgebied Kerkrade-Oost.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Structuurvisie 2010-2020**

De gemeentelijke structuurvisie “Kerkrade 2010-2020” is op 30 maart 2011 vastgesteld. Het betreft een gemeentelijk strategisch beleidsdocument, waarin op hoofdlijnen de afwegingen en keuzes voor de gehele gemeente de komende tien jaar zijn beschreven. Het is een richtinggevend document waarin duidelijk wordt welk sociaal, economisch en ruimtelijk beleid de gemeente nastreeft. De visie schetst een beeld van Kerkrade, van haar ontstaan en van de wijze waarop de gemeente samen met inwoners en andere partijen de komende jaren aan de slag wil gaan. De ambitie van Kerkrade is om een Europese en gastvrije stad te zijn.

Voor het thema “Wonen”, dat met name relevant is voor onderhavig bestemmingsplan, is het volgende beleidskader opgenomen:

- *Beheergebied*. Het centrumgebied en een deel van plangebied ten zuiden en ten oosten daarvan is aangeduid als beheergebied. Dit zijn gebieden waarin, behalve eventuele realisatie van reeds geprogrammeerde ‘harde’ woningbouwplannen (zgn. ABC-plannen), in principe geen herstructurering van de woningvoorraad plaatsvindt.
- *Verduunningsgebied*. Het resterende deel van het plangebied is aangeduid als verduunningsgebied. In deze gebieden kan een kwaliteitsslag worden gemaakt door verdunning van het wonen, het verminderen van de druk op het openbaar groen, vergroening en verbetering van de leefbaarheid in het algemeen.

Voor toerisme en recreatie is zwembad D'r Pool als attractie voor lokaal niveau opgenomen. Als attracties van regionaal niveau zijn de Rodahal, het theater, de Markt en het Discovery Centre Continium aangeduid. Verder is in het plangebied een zoekgebied “groene verbinding” opgenomen langs de Domaniale Mijnstraat. Het centrum is aangeduid als hoofdcentrum.

Van belang is voorts dat voor de omgeving Rolduckerveld de aanduiding "Bijzondere planontwikkeling voorzien" is opgenomen. Hier heeft reeds grootschalige sloop plaatsgevonden in het kader van de aanpak van de woningvoorraad in verband met de bevolkingskrimp.

Ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder de transformatieopgave, zijn/worden uitgewerkt in stadsdeelvisies voor de wijken West, Oost (I en II) en Noord, die daarna juridisch worden vastgelegd in bestemmingsplannen, zoals in onderhavig bestemmingsplan. Het plangebied maakt onderdeel uit van de stadsdeelvisie Kerkrade-Oost I. Wel moet worden opgemerkt dat de stadsdeelvisie een lange termijnvisie voor het betreffende gebied geeft, die met name relevant is als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Onderhavig bestemmingsplan is overwegend beheersmatig van aard en voorziet in passende bestemmingen voor het bestaand gebruik met daarop afgestemde bouw- en gebruiksregels.

In navolgende subparagrafen wordt ten aanzien van de onderscheiden aspecten, in voorkomend geval, het geformuleerde provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid nader verwoord.

#### **3.4.2 Stadsdeelvisie Kerkrade-Oost I**

Voor het stadsdeel Kerkrade Oost I, bestaande uit de woonbuurten Centrum, Rolduckerveld, Holz, Nulland en Bleijerheide, is een visie opgesteld tot 2030. De visie heeft als titel meegekregen “Onbegrensd leven, wonen en werken in de Bovenstad tussen Anstel en Worm”. Deze titel geeft op



pakkende wijze het wenkend toekomstperspectief aan en vormt het raamwerk voor toekomstige ontwikkelingen en initiatieven.

De stadsdeelvisie Kerkrade-Oost I is op 19 december 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze stadsdeelvisie vormt een uitwerking van de gemeentelijke structuurvisie. De stadsdeelvisie is een integratiekader voor de fysieke, sociale en economische structuurversterking van Kerkrade-Oost I en bevat een uitvoeringsstrategie met prioritaire deelgebieden om de leefbaarheid te verbeteren en het stadsdeel te herontwikkelen tot een aantrekkelijk woongebied waarbij de grensligging met Duitsland optimaal zal worden benut.

In de stadsdeelvisie zijn twee prioritaire deelgebieden tot 2020 aangewezen die zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Kerkrade Oost III". Het betreft de volgende gebieden:

- Rolduckerveld: via herstructurering naar een groene schakel in de dubbelstad;
- Verbinding stadscentrum met nabijgelegen toeristische attracties en een nieuw OV-knooppunt.

Voor beide deelgebieden zijn ontwikkelingen voorzien die nog onvoldoende concreet zijn om te kunnen meenemen in onderhavig (overwegend beheersmatig) bestemmingsplan.

Naast de prioritaire deelgebieden zijn er in de visie programma's opgenomen die gezamenlijk de uitvoeringsstrategie vormen en bijdragen aan het wenkend toekomstperspectief voor het stadsdeel Oost I. Het betreft de volgende programma's:

- Groen casco: behouden en versterken;
- Rood casco: lintenopgave;
- Woonstad: behouden en versterken
- Leefbaarheid: behouden en versterken
- Centrum en omgeving: gebiedsontwikkeling
- Eurode: gebiedsontwikkeling
- Klank- en beeldenstad: behouden en versterken
- Bijzondere plekken: behouden en versterken

Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Kerkrade Oost III" zijn met name de programma's met betrekking tot het groene casco, het rode casco, woonstad, leefbaarheid, centrum, klank- en beeldenstad relevant. In dit bestemmingsplan wordt voor bepaalde gebieden en functies de nodige flexibiliteit in gebruik geboden om deze programma's in de toekomst te kunnen uitvoeren.

### **3.4.3 Verkeer**

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

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

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

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

Onderhavig bestemmingsplan is overwegend beheersmatig van aard. Binnen het plangebied zijn alle wegen en verkeerskundige voorzieningen voorzien van een passende bestemming.

### 3.4.4 Wonen

Mede in het licht van hetgeen hiervoor ([3.3.1](#)) ten aanzien van het regionaal beleid betreffende het wonen is verwoord, kan terzake van het wonen in het plangebied nog het volgende worden opgemerkt.

#### *Krimpscenario: kwantiteit en rechtszekerheid*

De bevolkingskrimp waarmee Zuid-Limburg en met name Parkstad Limburg wordt geconfronteerd, vraagt onder meer om een beleid dat is gericht op het creëren van een woningaanbod dat aansluit op de woningbehoefte. De aandacht zal daarbij vooral moeten uitgaan naar het verkleinen en veranderen van de woningvoorraad, en wel door het matigen en aanpassen van nieuwbouw en het stimuleren van sloop en herstructurering. Gezien de bevolkings- en huishoudensprognoses lijkt deze transformatieopgave structureel.

Het vorenstaande betekent dat binnen Parkstad Limburg, dus ook in de gemeente Kerkrade, voor wat betreft het kwantitatieve aspect, restrictief dient te worden omgegaan met het creëren van – nieuwe- woningbouwmogelijkheden. In het licht van het krimpscenario geldt dan ook als principieel uitgangspunt ten aanzien van woningbouw (eengezins- en meergezinswoningen) in bestaande woongebieden: toevoeging aan de woningvoorraad:  $\leq 0$ .

Het vorenstaande houdt in dat in bestaande woongebieden geen nieuwe (directe) bouwtitels gecreëerd dienen te worden. Anderzijds vereist het rechtszekerheidsbeginsel, dat wel rekening dient te worden gehouden met bestaande, c.q. toegekende bouwtitels die evenwel (nog) niet zijn geëffectueerd. Met andere woorden, bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen voor bestaande woongebieden (herzienings- c.q. beheerplannen) dient voor wat betreft het 'wonen' een belangenafweging plaats te vinden, waarbij in elk geval de aspecten 'kwantiteit' en 'rechtszekerheid' dienen te worden betrokken.

#### *Bouwtitel*

Juridische voorwaarde om een woning op een perceel te kunnen bouwen is het voorhanden zijn van een bouwtitel. In een bestemmingsplan wordt een dergelijke bouwtitel gecreëerd door het geven van een bepaalde bestemming in combinatie met bouwregels en het aanduiden van een geometrisch bepaald bouwvlak. In samenhang met de andere regels is vervolgens binnen dit bouwvlak (woon)bebouwing mogelijk.

#### *Nieuwe bestemmingsplannen (herzieningsplannen)*

De nieuw op te stellen bestemmingsplannen voor bestaande woonwijken/-buurten, waaronder onderhavig bestemmingsplan, hebben tot doel het verkrijgen van een passend beheerkader voor de bestaande situatie. Indachtig deze doelstelling wordt bij het opstellen van dergelijke herzieningsplannen, met betrekking tot het voorhanden woningbestand, de huidige feitelijk bestaande hoofdbebouwing voorzien van een bouwvlak. Daartoe worden de woningbouwmogelijkheden zoals deze thans zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen tegen het licht gehouden. Binnen deze vigerende bestemmingsplannen is nog een aantal woningbouwlocaties (bouwvlakken) opgenomen ter plaatse waarvan geen concrete woningbouwinvulling heeft plaats gevonden, c.q. de betreffende woningbouwmogelijkheden binnen deze bouwvlakken (nog) niet zijn geëffectueerd.

Indachtig het krimpscenario, alsmede gelet op het in oktober 2011 door Parkstad Limburg vastgestelde structuurvisiebesluit Wonen (zie [3.3.1](#)), dienen vanaf 1 januari 2013 deze nog openstaande woningbouwmogelijkheden niet meer overgenomen worden in de nieuw op te stellen bestemmingsplannen.

Voorafgaand aan de actualisatie van onderhavig bestemmingsplan zijn reeds enkele bestemmingsplannen voor woongebieden binnen de gemeente Kerkrade opgesteld. Deze plannen, waaronder "Kerkrade Oost I", "Kerkrade Oost II" en "Kerkrade Noord" zijn allen vastgesteld voor 1 januari 2013 en vielen c.q. vallen daarmee niet onder de werkingssfeer van het structuurvisiebesluit. Onderhavig bestemmingsplan is pas na 1 januari 2013 formeel in procedure gebracht, door middel van het ter inzage leggen van onderhavig ontwerp-bestemmingsplan.

Hoewel de gemeente Kerkrade de noodzaak van het terugdringen van de overcapaciteit ten aanzien van woningbouwmogelijkheden onderschrijft, ziet de gemeente om navolgende redenen aanleiding het in het besluit verwoorde beleid niet onverkort uit te voeren.

### *Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid*

De gemeente Kerkrade hecht grote waarde aan de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid voor belanghebbenden. Geconstateerd wordt dat indien het structuurvisiebesluit onverkort wordt gevolgd, ongelijkheid ontstaat ten aanzien van de wijze waarop in relatief kort na elkaar vastgestelde c.q. vast te stellen bestemmingsplannen wordt omgegaan met vigerende rechten ten aanzien van woningbouw. Zo zijn in het bestemmingsplan "Kerkrade Noord" vigerende rechten onverkort overgenomen en zijn in "Kerkrade Oost I" deze rechten weliswaar overgenomen, maar is tevens voorzien in een wijzigingsbevoegdheid die burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft deze titels na een jaar te verwijderen voor zover ze op dat moment nog niet zijn benut.

Uitgaande van het structuurvisiebesluit zouden dergelijke titels in onderhavig bestemmingsplan en overige plannen die na 1 januari 2013 ter inzage gaan, in het geheel niet meer mogen worden overgenomen. De gemeente Kerkrade geeft echter de voorkeur aan één integrale partiële herziening c.q. wijziging van de voor haar grondgebied geldende plannen waarbij transparant en expliciet alle bouwtitels gelijktijdig uit de geldende bestemmingsplannen worden gehaald.

### *Regionale afsprakenkaders*

Voorts is van belang dat het structuurvisiebesluit een uitzondering maakt voor plannen die passen binnen de regionale afsprakenkaders, waaronder begrepen de woningbouwprogrammering. 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. Bovendien is geen rekening gehouden met bijvoorbeeld reeds verleende vergunningen.

### *Keuze*

Gezien het voorgaande wordt aanleiding gezien vooralsnog terughoudend om te gaan met het schrappen van bouwtitels. De voorkeur gaat uit naar één herzieningsronde, waarbij alle bouwtitels op basis van eenzelfde integrale afweging gelijktijdig worden beoordeeld en zo nodig verwijderd. Daartoe worden in onderhavig bestemmingsplan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

#### Reële bouwtitel

In onderhavig bestemmingsplan worden conform het vastgesteld gemeentelijk beleid uitsluitend reële bouwtitels overgenomen, waaronder wordt verstaan een in een vigerend bestemmingsplan door middel van een bouwvlak aangeduide mogelijkheid tot het realiseren van een hoofdgebouw ten behoeve van het wonen, waarbij:

1. sprake is van een bestaand onbebouwd (bouw)perceel, waarvan de breedte ter plaatse van de dichtst naar de straatzijde gekeerde bouwgrens tenminste 6 meter bedraagt, of
2. sprake is van een reeds met een dergelijk hoofdgebouw bebouwd (bouw)perceel, maar waarbij de resterende perceelsbreedte ter hoogte van de aanzet van de voorgevel tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 6 meter bedraagt.

#### Planspecifiek

De systematiek als gehanteerd in het geldende bestemmingsplan "Kerkrade Centrum", waarbij wordt gewerkt met verbale bouwvlakken, gekoppeld aan op de verbeelding aangegeven straatwanden die fungeren als voorgevelrooilijn en die slechts zijn opgenomen waar daadwerkelijk gebouwd kan worden, wordt daarbij gelijkgesteld met een systematiek waarbij bouwvlakken worden gehanteerd.

Eventuele bouwtitels op basis van hoofdzakenplannen en globale bestemmingsplannen die niet aan voornoemde criteria voldoen worden niet meegenomen. Bouwtitels die wel worden overgenomen, worden op de verbeelding voorzien van een bouwvlak. Tevens wordt voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om het plan zodanig te wijzigen dat de betreffende bouwvlakken na tenminste één jaar worden verwijderd, waardoor de bouwtitel niet meer kan worden geëffectueerd. Op deze manier zal alsnog recht worden gedaan aan het terugdringen van de overcapaciteit aan woon- c.q. bouwtitels waarbij het voornemen om deze titels uit het bestemmingsplan te verwijderen.

### *Herstructurerings- c.q. woningbouwlocaties*

Binnen het plangebied is geen sprake van zodanig concrete herstructureringsplannen dat deze direct kunnen worden meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Vooralnog bestaat derhalve aanleiding om op locaties waar reeds sloop heeft plaatsgevonden maar waar (planologisch) nog geen herinvulling is gegeven, de vigerende bestemmingen over te nemen, maar voor wat betreft bouwmogelijkheden ten aanzien van wonen wel voorzien in een wijzigingsbevoegdheid om deze mogelijkheden na tenminste één jaar te schrappen. Een voorbeeld hiervan zijn de reeds gesloopte panden in het noordoostelijk deel van het plangebied.

Deze lijn wordt ook gevolgd ten aanzien van woningbouwprojecten die door middel van een recent ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, vrijstellings- of projectbesluit, dan wel een omgevingsvergunning mogelijk zijn gemaakt, maar nog niet of slechts gedeeltelijk zijn gerealiseerd. Als voorbeeld kan het gebied tussen de Einderstraat en de Marktstraat worden genoemd.

### *Aan huis verbonden beroep; ambachtelijke en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten*

Met betrekking tot de voor wonen bestemde en in gebruik zijnde gebouwen (woonbestemming) wordt op deze plaats opgemerkt, dat binnen deze bestemming, naast het wonen, ook de uitoefening van een zogenaamd "aan huis verbonden beroep" dient te worden begrepen. Een aan huis verbonden beroep betreft de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op onder andere administratief, juridisch, medisch of hiermee gelijk te stellen terrein.

Ambachtelijke bedrijven alsmede consumentverzorgende activiteiten kunnen niet onder een aan huis verbonden beroep worden begrepen. Deze activiteiten kunnen dan ook niet zonder meer binnen de woonbestemming worden uitgeoefend. Een ambachtelijk bedrijf is een kleinschalig bedrijf waarin goederen geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigd, bewerkt, hersteld of geïnstalleerd worden alsook, als ondergeschikte activiteit, goederen die verband houden met het ambacht verkocht en/of geleverd worden. Het bedrijf mag de ruimtelijke uitstraling van de woonfunctie niet aantasten.

Onder consumentverzorgende activiteiten wordt verstaan het bedrijfsmatig verlenen van diensten, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging en waarvan de omvang in activiteiten zodanig is dat activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

In het geval van het ambachtelijk bedrijf dan wel van de consumentverzorgende activiteiten dient de omvang van de activiteiten zodanig te zijn dat indien deze bedrijvigheid binnen de woonfunctie, c.q. in een woning en/of in de daarbij behorende bijgebouwen/ruimten wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate moet worden gehandhaafd. Deze bedrijfsactiviteiten dienen dus ondergeschikt aan de woonfunctie te geschieden.

De uitoefening van een dergelijk ambachtelijk bedrijf, respectievelijk consumentverzorgende activiteit binnen de woonbestemming kan mogelijk worden gemaakt door met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels. De woonfunctie dient daarbij zoals gezegd als overwegende functie te worden gehandhaafd. Bij de consumentverzorgende dan wel ambachtelijke bedrijfsactiviteiten kan detailhandel beperkt en enkel als ondergeschikte nevenactiviteit plaatsvinden voor zover deze detailhandel verband houdt met de betreffende bedrijfsactiviteit c.q. deze detailhandel zelf vervaardigde producten betreft.

### *Bed and breakfast*

De toename van het aanbod toeristische producten in de regio Parkstad Limburg leidt ook tot een toename van het aantal bezoekers. Hoewel het bezoek veelal gericht is op overdag (eendagstoerisme) nodigt het toeristisch aanbod steeds meer uit tot een langduriger verblijf. Een langduriger oponthoud schept de vraag naar enige vorm van nachtverblijf. Naast hotel- en pensionvoorzieningen wint de accommodatievorm 'bed and breakfast', die meestentijds is gesitueerd in een woonbestemming, steeds meer aan populariteit. Aangezien de Raad van State de bed and breakfastformule strijdig met de woonbestemming heeft geoordeeld, is uit ruimtelijk-planologisch oogpunt een passende regeling betreffende het toelaten van deze accommodatievorm binnen het grondgebied van Kerkrade op zijn plaats.

Bij 'bed and breakfast' is sprake van het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt in een bewoond pand. De ruimtes zijn vaak eenvoudig van opzet en bestaan meestal slechts uit een

slaapkamer en een badkamer die wordt gedeeld met de bewoners en eventuele andere gasten. Een zelfstandige kookgelegenheid ontbreekt; het ontbijt wordt in het algemeen in een gezamenlijke ruimte genuttigd. Na het ontbijt verlaten de gasten de accommodatie, c.q. hun dagbesteding vindt in de regel buiten het pand/accommodatie plaats.

'Bed and breakfast' is strijdig met een woonbestemming indien regelmatig een aantal personen tegen betaling gebruik maakt van de aangeboden mogelijkheid van 'bed and breakfast' in een woonpand. Daarbij gaat het om steeds wisselend publiek dat voor een korte periode, een tot enkele nachten, ter plaatse verblijft en dat voor de 'bed and breakfast' activiteiten wordt geadverteerd. In een dergelijk geval hebben deze activiteiten een bedrijfsmatig karakter en passen ze niet binnen een woonbestemming, tenzij expliciet anders in het betreffende bestemmingsplan is geregeld.

In de geldende bestemmingsplannen is voor onderhavig plangebied is geen expliciete regeling opgenomen betreffende de functie 'bed and breakfast', noch is deze functie als zodanig binnen de bestemming wonen (woondoeleinden) toelaatbaar gesteld. In het licht van het nastreven van haar toeristische doelstellingen onderkent de gemeente Kerkrade ook het belang van het voorhanden hebben van deze vorm van nachtverblijf. Een passend beleid komt tegemoet aan de wenselijkheid om 'bed and breakfastvoorzieningen' ook binnen Kerkrade te faciliteren. Regulering is anderszins vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt wenselijk om, vanwege toenemende populariteit van deze vorm van nachtverblijf de vestiging van 'bed and breakfastaccommodaties' in bestaande woningen/panden in goede banen te kunnen leiden.

Het spreekt voor zich dat niet elke woning geschikt is voor een 'bed and breakfastvoorziening'. De al dan niet geschiktheid kan ondermeer afhangen van de situering en omvang van de woning/het pand. Sprake zal bijvoorbeeld moeten zijn van (voldoende) parkeergelegenheid alsook van een woning/pand met een substantiële grootte om de voorziening verantwoord te kunnen herbergen. Het uitgangspunt is dat een woning een bepaalde minimale omvang heeft, zodat het aanbieden van een kwalitatief goed product mogelijk is. Karakteristieke panden hoeven niet te voldoen aan een minimale maatvoering; deze panden zijn door hun veelal cultuurhistorische, c.q. belevingswaarde geliefde locaties bij klanten die gebruik willen maken van een bed and breakfastvoorziening. Toetsing aan genoemde criteria dient ook te worden gezien in het licht van het uitgangspunt dat een dergelijke voorziening in principe niet thuishoort in een woonwijk. Toeristen hebben nu eenmaal een ander ritme dan de bewoners van de wijk, hetgeen voor spanningen en overlast kan zorgen. Door het verbinden van voorwaarden aan de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van een bed and breakfastaccommodatie kan een goede belangenafweging worden gemaakt.

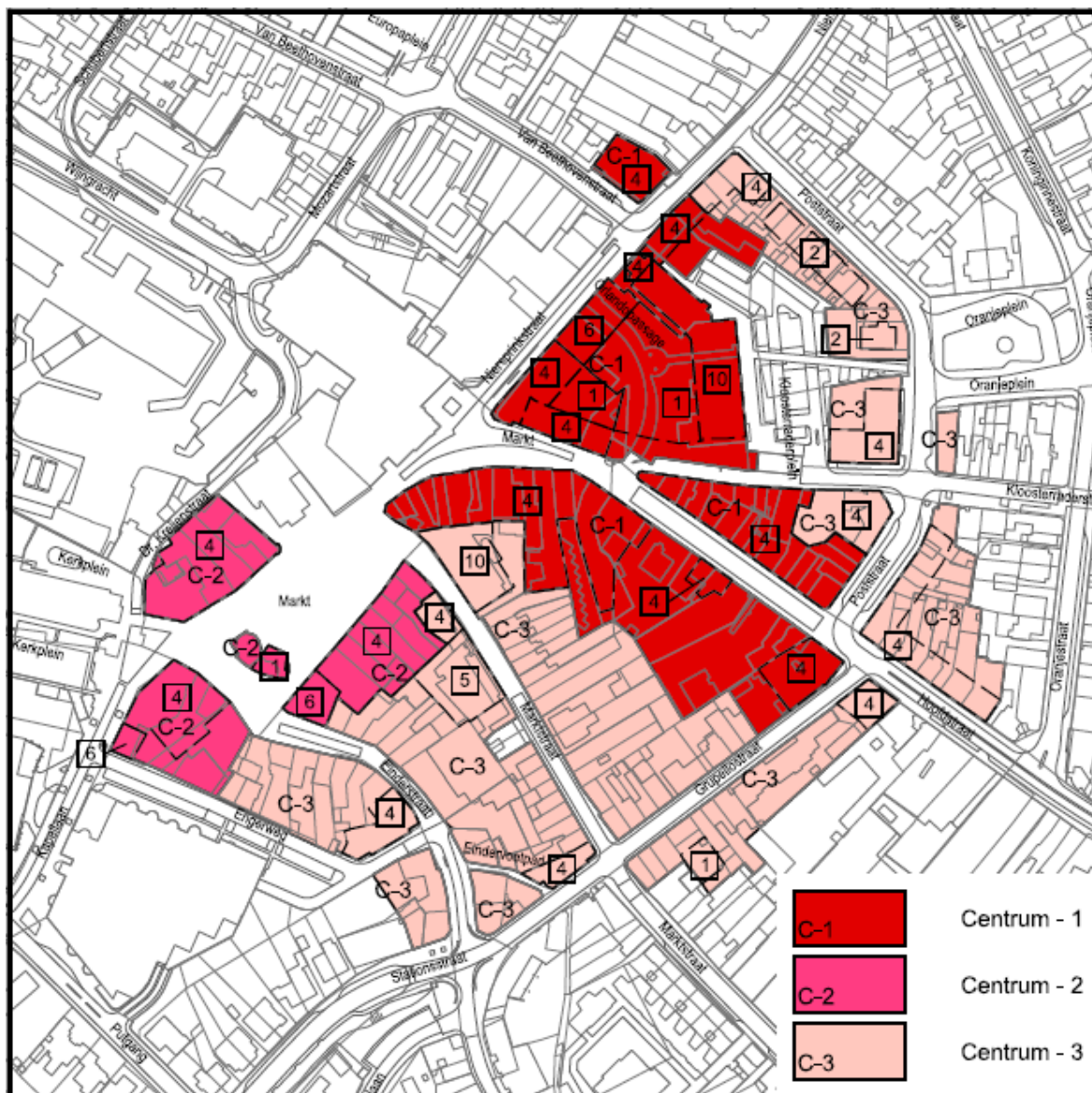
### **3.4.5 Voorzieningen c.a.**

#### *Detailhandel*

Het winkelaanbod komt met name voor in het centrumgebied, waarbij een duidelijke clustering is te onderscheiden aan de Niersprinkstraat, Markt, Hoofdstraat en Orlandopassage. In het noordoostelijk deel van het plangebied is nog een cluster aanwezig aan de Hertogenlaan. Verder komt aan de Hoofdstraat - verspreid - nog detailhandel voor en is aan de Kruisstraat een solitair gelegen bouwmarkt aanwezig. Binnen het plangebied wordt - gezien het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid - een gedifferentieerde regeling toegepast voor wat betreft detailhandel.

#### Bestemming Centrum 1-2-3

In het centrumgebied wordt, net als in het geldende bestemmingsplan "Kerkrade Centrum", gebruik gemaakt van een drietal toegesneden bestemmingen, Centrum - 1, Centrum - 2 en Centrum - 3. De bestemming Centrum - 1 is toegekend aan de percelen aan de Markt (tussen Marktstraat en Hoofdstraat), Niersprinkstraat (tussen Markt en Poststraat) en Hoofdstraat (tussen Markt en Poststraat), de bestemming Centrum - 2 is toegekend aan de percelen rond de Markt (het plein) en de bestemming Centrum - 3 is toegekend aan de randen van het centrumgebied: de Einderstraat (tussen Markt en Stationsstraat), de Grupellostraat, Poststraat en een klein deel van de Niersprinkstraat en Hoofdstraat.



Figur 2: illustratie begrenzing bestemmingen Centrum 1 t/m Centrum - 3

In de planregels voor deze bestemmingen is de volgende regeling opgenomen ten aanzien van detailhandel:

Bestemming	Regeling ten aanzien van detailhandel
Centrum - 1	Rechtstreeks toegestaan
Centrum - 2	Slechts toegestaan waar bestaat: door middel van aanduiding aangegeven op de verbeelding. Na beëindiging gebruik kan de aanduiding eventueel worden verwijderd met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.
Centrum - 3	Slechts toegestaan waar bestaat: door middel van aanduiding aangegeven op de verbeelding. Na beëindiging gebruik kan de aanduiding eventueel worden verwijderd met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

### Bestemming Gemengd

In de vigerende plannen kunnen buiten het centrumgebied, naast de (hoofd)functie wonen, ook andere functies zijn toegestaan, waaronder detailhandel. In het geldende bestemmingsplan is dit vastgelegd door middel van een functiekaart. Ten aanzien van percelen in woongebieden waarvoor dit geldt, is het streven er in beginsel op gericht deze niet verwezenlijkte c.q. reeds lange tijd beëindigde functies niet meer in de nieuw op te stellen plannen over te nemen. Ter plaatse zou alsdan uitsluitend de feitelijk bestaande toestand vastgelegd moeten worden (gebruik is meestentijds wonen). Achterliggende gedachte daarbij is de beëindiging van de functieontwikkelingen vanwege de omstandigheid dat deze functies jarenlang niet zijn benut en het nut van het realiseren van betreffende functies kennelijk niet wordt ingezien. Deze gedachte wordt mede ingegeven door het laag dynamische karakter van de op te stellen, als conserverend aan te duiden bestemmingsplannen, die immers primair gericht zijn op het beheer van de bestaande situatie en uitgaan van clustering van detailhandel in (wijk/ buurt)winkelcentra. Bovendien dient te worden bedacht dat de betreffende panden/percelen in de geldende bestemmingsplannen zijn voorzien van een woonbestemming, primair gericht op de woonfunctie, met *mogelijkheden* om *daarnaast* eventueel een op dat moment bestaande afwijkende functie voort te zetten. Ook in het geldende bestemmingsplan is reeds als uitgangspunt dat deze afwijkende functies op den duur dienen te worden beëindigd gezien het woonkarakter van het gebied.

Indachtig het vorenstaande verdient op deze plaats voorts vermelding, dat in het licht van het 'krimpscenario' (zie ook [3.3.2](#)) de regio Parkstad Limburg recent, in oktober 2011, gelijk ten aanzien van 'wonen', ook met betrekking tot 'retail/ detailhandel' een structuurvisiebesluit heeft vastgesteld. Dit besluit houdt kortweg gesteld in een aankondiging dat vanaf januari 2013 vigerende detailhandelsbestemmingen die nog niet 'in realisatie zijn', zullen worden herzien, in die zin dat in herzieningsplannen die vanaf 1 januari 2013 in procedure worden gebracht de niet gerealiseerde detailhandelsbestemmingen komen te vervallen.

Uit het gemeentelijk beleid, de uitgevoerde inventarisatie van het plangebied en het feit dat - zoals ook volgt uit de bij het geldende bestemmingsplan opgenomen functiekaart - de Hoofdstraat altijd een bepaalde mate van functiemenging heeft gekend en deze functiemenging vanuit het oogpunt van behoud en bevordering van de leefbaarheid nog altijd gewenst is, wordt bij de bestemming van panden c.q. percelen aan dit lint als volgt omgegaan:

- Per straatwand/ blok wordt bekeken of momenteel, dan wel in het recente verleden, sprake is geweest van functiemenging. Zo niet, dan wordt de hele straatwand/ het blok voorzien van de bestemming 'Wonen'. Is wel sprake (geweest) van functiemenging, dan wordt voorzien in de bestemming 'Gemengd'.
- Binnen de bestemming 'Gemengd' worden naast wonen diverse andere functies toegestaan: horeca, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en lichte bedrijvigheid (categorie A en B conform toegesneden staat van bedrijfsactiviteiten).
- Panden die in gebruik zijn voor detailhandel worden voorzien van een aanduiding. Alleen indien een pand is voorzien van de aanduiding 'detailhandel' is ter plaatse detailhandel toegestaan.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de aanduiding 'detailhandel' van de verbeelding verwijderen indien het gebruik voor detailhandel gedurende minimaal één jaar is beëindigd en er geen aanleiding is aan te nemen dat het gebruik op korte termijn zal worden voortgezet c.q. hervat. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de nagestreefde concentratie van detailhandel in het centrumgebied. Ook voor het cluster aan de Hertogenlaan is voorzien in de bestemming Gemengd.

### Solitaire detailhande

Solitaire gelegen winkelpanden, waarbij vanuit het verleden steeds sprake is van een combinatie met wonen, worden voorzien van de bestemming 'Wonen' met een aanduiding 'detailhandel'. Op deze locatie mag de detailhandelsfunctie worden voortgezet. Wanneer deze functie ten minste één jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de detailhandelsfunctie op korte termijn wordt voortgezet, kan de betreffende aanduiding door middel van een wijzigingsplan van de verbeelding worden verwijderd, waarna een reguliere woonbestemming resteert.

Solitaair gelegen winkelpanden waarbij niet wordt gewoond wordt gekozen voor de bestemming detailhandel. Binnen onderhavig plangebied is dat een bouwmarkt aan de Kruisstraat.

**Maatschappelijk**

Binnen het plangebied aanwezige percelen die in gebruik zijn voor maatschappelijke doeleinden en in het geldende bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd, worden voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Verder worden maatschappelijke doeleinden toegestaan binnen de bestemmingen Centrum (1 t/m 3) en Gemengd.

**Horeca**

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

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

Horeca:

omvattend, c.q. nader onder te verdelen in navolgende categorieën:

Horeca-categorie	Omschrijving
Horeca van categorie 1:	horecabedrijven gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken, zoals cafetaria, tearoom, snackbar, koffie-corner, croissanterie, ijssalon, lunchroom, broodjeszaak en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
Horeca van categorie 2	horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet- alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
Horeca van categorie 3	horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, pub, taverne, feestzaal-accommodaties, met uitzondering van discotheken/bar-dancings en nachtclubs.
Horeca van categorie 4	horecabedrijven die als hoofddoel hebben het verstrekken van drankenedurende de late avond en de nachtelijke uren, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken/bar-dancings, nachtclubs.
Horeca van categorie 5	horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.



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

Binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' zijn, vanwege het multifunctionele karakter van deze bestemmingen, een ruim aanbod aan horecacategorieën toegestaan, volgens een gedifferentieerde regeling:

Bestemming	Regeling ten aanzien van horeca
Centrum - 1	horeca toegestaan, met uitzondering van horeca van categorie 4.
Centrum - 2	horeca toegestaan, met uitzondering van horeca van categorie 4.
Centrum - 3	horeca toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca', met uitzondering van horeca van categorie 4;
Gemengd	horeca toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten'. Horeca van categorie 4 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4'.

Solitair gelegen horecagelegenheden zijn voorzien van de bestemming 'Horeca', waarbij een categorie-aanduiding is opgenomen die correspondeert met het huidige gebruik. Met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kan deze categorie-aanduiding worden gewijzigd.

#### *Bedrijven*

In het plangebied bevindt zich naast wonen, horeca en maatschappelijke functies (functiemenging) ook een beperkt aantal bedrijven alsmede bedrijfslocaties in enge zin. Het betreft een aantal kleinschalige bedrijfjes, c.q. bedrijfspanden veelal op achterterreinen van woonbebouwing alsmede bedrijven van meer substantiële omvang.

Bedrijfspanden van meer substantiële omvang en een duidelijke ruimtelijke uitstraling als bedrijf worden als 'Bedrijf' bestemd. De meer kleinschalige bedrijfspanden op de achterterreinen van woonbebouwing worden binnen de bestemming 'Wonen' als 'bedrijf' (b) aangeduid.

Ten aanzien van de toegelaten bedrijfsactiviteiten dient te worden voorzien in regelgeving. Bepaalde categorieën van bedrijfsactiviteiten kunnen immers binnen een gebied met een overwegende woonfunctie milieuhygiënische knelpunten opleveren. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering", (2009), van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn richtafstanden opgenomen voor bedrijven en instellingen opgenomen die op de een of andere manier hinder kunnen veroorzaken in hun omgeving. Voor onderhavig bestemmingsplan is, gelet op het karakter van het plangebied, aansluiting gezocht bij een specifieke Staat van bedrijfsactiviteiten geldend voor een gebied met functiemenging. Daarbij geldt dat voor bedrijvigheid uit de categorieën A en B, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, in de regel geen knelpunten zijn te verwachten. Deze bedrijven zijn in principe in, c.q. nabij een woonomgeving inpasbaar. Bestaande bedrijven van een afwijkende (hogere) categorie worden door middel van een functie-aanduiding specifiek bestemd.

Afhankelijk van o.a. de situering, aard, omvang en uitstraling kan worden overwogen door toepassing van een afwijkingsbevoegdheid een beperkt aantal "zwaardere" bedrijfsactiviteiten uit de categorie C worden toe te staan. Kortom, in een incidenteel geval kan via het leveren van maatwerk, daarbij de belangen van alle betrokkenen afwegende, een dergelijke bedrijfsactiviteit via het afwijken van het plan toelaatbaar worden gesteld. Een dergelijk afwijken is evenwel uitsluitend mogelijk binnen de bestemming 'Bedrijf' en gaat derhalve niet op voor de binnen de bestemming 'Wonen' als 'bedrijf' aangeduide locaties.

De bedrijfsactiviteiten die zijn toegestaan, c.q die met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden toegestaan en waarnaar in de planregels wordt verwezen, zijn opgenomen in de als bijlage bij de regels gevoegde "Staat van bedrijfsactiviteiten".

### **3.4.6 Groen**

Met betrekking tot het groen geldt als uitgangspunt het creëren van een leefbare stedelijke omgeving. De huidige gemeentelijke hoofdgroenstructuur heeft een hoge visueel-ruimtelijke en ecologische kwaliteit (beekdalen en hellingbossen, beukenbeplanting langs wegen, beboste taluds langs de spoorwegen e.d.). Veiligstelling en doorontwikkeling van deze hoge kwaliteit is aan de orde door onder meer de realisatie van een duidelijke bomenstructuur, gerelateerd aan de ontsluitingsstructuur. De openbare ruimte en het buurtgroen verdienen een sociaal veilige (her)inrichting en (her)ontwikkeling. Daarbij dient de aandacht uit te gaan naar verlichting, overzichtelijkheid en beheer. Ook de mogelijkheid voor het creëren van speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplekken dienen daarbij in de overwegingen betrokken te worden.

In dit verband dient vermelding de zogenaamde '3%-norm voor buitenspeelruimte', inhoudende dat bij de inrichting van nieuwe woonwijken en bij herinrichting van bestaande buurten drie procent van de ruimte wordt gereserveerd als speelruimte voor kinderen. Het hoeft daarbij niet per se te gaan om terreintjes met speeltoestellen, het kunnen ook andersoortige pleinen, parkjes of trapveldjes zijn. Ook openbaar toegankelijke sportvelden en schoolpleinen kunnen dienen als buitenspeelruimte maar trottoirs tellen niet mee. Dergelijke speelplekken kunnen tegelijkertijd dienen als ontmoetingsplek voor volwassenen en zijn daardoor een kwaliteitsverhogend element voor de openbare ruimte.

Het vorenstaande zal met name binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' vertaling vinden door het opnemen van ruimtelijk-juridische mogelijkheden tot het inrichten, c.q. realiseren van buitenspeelruimte, openbaar groen dan wel andere vormen van openbare ruimten met een verblijfsfunctie.

## HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Bodem

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Bij het opnemen van wijzigingsbevoegdheden kan die onderzoeksverplichting vooruit worden geschoven tot het moment van toepassing daarvan. Ook aan een afwijkingsbevoegdheid kan de voorwaarde worden verbonden dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Bij overige ruimtelijke besluiten is ook een inzicht in de bodemkwaliteit nodig op basis van artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht. Het aspect bodem wordt in voorkomend geval steeds getoetst aan het vigerend gemeentelijk bodembeleid.

In het zuidoostelijk deel van het stadspark ligt een voormalige stortplaats. Deze locatie is opgenomen in het NAVOS-traject van de Provincie Limburg. Tussen de Domaniale Mijnstraat, Mijweg en Straterweg ligt een deel van het voormalig fabrieksterrein van de steenkolenmijn Domaniale. Dit is een bodemsaneringlocatie waar een bodemsanering in particuliere tuinen en openbaar groen is uitgevoerd. De sanering bestond uit het ontgraven tot 0,5 of 1 meter van verontreinigde grond, op plaatsen waar dit noodzakelijk was. Afgegraven tuinen en groen zijn met geschikte grond aangevuld. In overige tuinen en openbaar groen was geen ontgraving nodig. Op deze wijze is een leeflaag van 1 meter dikte gerealiseerd. Er is een nazorgplan van kracht om herverontreiniging van de leeflaag van 1 meter te voorkomen.

Voor hergebruik van grond is generiek beleid volgens het Besluit bodemkwaliteit op basis van een Bodemfunctieklassenkaart van kracht. De bodemfunctieklassenkaart bestaat uit een tabel die de bestemming van een perceel koppelt aan een bodemfunctieklasse. Resultaten van bodemonderzoeken worden aan de Achtergrondwaarden en Interventiewaarden volgens de Wet bodembescherming getoetst.

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

Onderhavig plangebied bestaat grotendeels uit de zone "Wonen <1970". De bovengrond van de zone "Wonen <1970" is gemiddeld licht verontreinigd en heeft de kwaliteit "Wonen". De ondergrond is gemiddeld niet verontreinigd. Een deel van het plangebied, het voormalig mijnsterrein, valt binnen de zone "Mijnsteengebied".

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

Uitgaande van de meest gevoelige functie (wonen met tuin) zoals deze nu binnen onderhavig plangebied in het deelgebied "Wonen <1970" voorkomt, vormt de aangetroffen bodemkwaliteit, m.u.v. het mijnsteengebied, geen risico's voor de mens en levert deze geen beperkingen op ten aanzien van de ruimtelijke gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied. Het voormalig fabrieksterrein van de steenkolenmijn zijn uitgesloten van de bodemkwaliteitskaart en zijn in het Besluit bodemkwaliteit als "Mijnsteengebied" aangegeven. Hiervoor geldt gebiedsspecifiek beleid.

## 4.2 Wet geluidhinder

### 4.2.1 Wegverkeerslawaai

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of een herziening daarvan dient op grond van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek naar verkeerslawaai te worden ingesteld. Hierbij moeten de in de wet aangegeven, binnen de zones langs de wegen geldende, waarden in acht worden genomen. Alle wegen hebben een geluidzone, met uitzondering van wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige bebouwing binnen de wettelijke geluidzones dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt.

In het plangebied bevinden zich kavels met een bouwtitel (geprojecteerde woningen) binnen de geluidzones van wegen met een hogere geluidbelasting dan 48 dB. Voor deze bouwtitels is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Oranjewoud. Uit dit onderzoek blijkt dat voor een aantal vigerende bouwtitels een hogere waarde dient te worden vastgesteld. Het betreft de volgende percelen:

Aanduiding bouwplan in rapport	Kadastraal perceel	Zone	Vast te stellen hogere waarde zonder maatregel (dB)
Bouwplan 1	sectie G, nummer 2184	Roderlandbaan	56
Bouwplan 2	sectie G, nummer 2185	Roderlandbaan	56
Bouwplan 3	sectie G, nummer 2186	Roderlandbaan	54
Bouwplan 4	sectie G, nummer 2187	Roderlandbaan	51
Bouwplan 23	sectie G, nummer 2618	Nieuwstraat	58
Bouwplan 25	sectie E, nummer 5091	Domaniale Mijnstraat	53
Bouwplan 26	sectie E, nummer 5091	Nieuwstraat	57
Bouwplan 27	sectie E, nummer 4541	Kruisstraat	63
Bouwplan 28	sectie E, nummers 3225 en 6397	Kruisstraat	niet mogelijk
Bouwplan 31	sectie E, nummers 5892 en 6478	Domaniale Mijnstraat	56
Bouwplan 39	sectie E, nummer 5533	Grupellostraat	52
Bouwplan 41	sectie E, nummers 2172 en 2414	Koninginnestraat	53
Bouwplan 42	sectie B, nummer 7193	Koninginnestraat	54
Bouwplan 47	sectie B, nummer 8929	Niersprinkstraat	60
Bouwplan 48	sectie, nummer 8061	Niersprinkstraat	61
Bouwplan 49	sectie B, nummer 10234	Niersprinkstraat	62
Bouwplan 56	sectie B, nummer 10398	Onze Lieve Vrouwestraat	61

Het onderzoeksrapport van Oranjewoud is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De procedure tot vaststelling van de hiervoor genoemde hogere waarden loopt gelijk op met de procedure van onderhavig bestemmingsplan. De ontwerp-besluiten zullen gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Voor de locatie aan de Kruisstraat, aangeduid als bouwplan 28 wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden en is het vaststellen van een hogere grenswaarde niet mogelijk. Derhalve kan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ten aanzien van deze woningbouwtitel niet worden aangetoond. In het ontwerp-bestemmingsplan zal dan ook geen bouwvlak en geen aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' meer worden opgenomen.

### 4.2.2 Spoorweglawaai

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of een herziening daarvan dient op grond van artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (Bgh) een onderzoek naar lawaai langs spoorwegen te worden ingesteld. Hierbij moeten de in het besluit aangegeven, binnen de geluidszones langs de

spoorwegen geldende, waarden in acht worden genomen. Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige bebouwing binnen de wettelijke geluidszones dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 55 dB niet overschreden wordt.

Het plangebied is deels gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Kerkrade Heerlen. Binnen de zone van de spoorweg worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten (geprojecteerde woningen) mogelijk gemaakt. Het aspect spoorweglawaai vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

#### **4.2.3 Industrielawaai**

De Wet geluidhinder voorziet in zonering van industrieterreinen waarop zogenaamde grote lawaaimakers kunnen worden gevestigd om te voorzien in een ruimtelijke scheiding tussen deze industrieterreinen enerzijds en woningen en andere voor geluid gevoelige bestemmingen anderzijds. Een rond een in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein vastgestelde zone dient te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Indien een nieuw bestemmingsplan voorziet in vestigingsmogelijkheden voor inrichting die de vaststelling van een dergelijke zone vereisen, dan dient de betreffende zone gelijktijdig daarmee te worden vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan.

Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een zone rond een in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein.

Gezien het voorgaande bestaat ten aanzien van het aspect Industrielawaai geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De kern van deze wetgeving bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder zijn van belang het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

De 'Wet luchtkwaliteit' regelt tevens het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de normen voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de aanleg van infrastructuur overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook plannen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze normen te worden getoetst. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van "niet in betekende mate", zijn vastgelegd in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteit).

In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure is het begrip "Niet in betekende mate" van belang, dit bepaalt namelijk wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is en daarmee toetsing aan luchtkwaliteitsnormen niet aan de orde is. Het begrip "niet in betekende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van de concentratie stikstofdioxide of fijnstof. Wanneer het besluit over het bestemmingsplan niet leidt tot een toename van de concentratie stikstofdioxide of fijnstof met meer dan 1,2 microgram per kuub is geen toetsing aan luchtkwaliteitsnormen aan de orde.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in zodanig nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die relevant kunnen zijn voor de luchtkwaliteit in het plangebied. Er bestaat derhalve redelijkerwijs geen reden aan te nemen dat op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan noch in 2015 of 2020 overschrijding van het "niet in betekende mate-criterium" zal plaatsvinden. De voorgestane vaststelling is voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit derhalve niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer, dan wel met de goede ruimtelijke ordening.

## 4.4 Externe veiligheid

### 4.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag dient bij ruimtelijke planvorming rekening te houden met het aspect externe veiligheid. Hierbij dient te worden onderzocht in hoeverre er sprake is van aanvaardbare dan wel onaanvaardbare risico's voor de diverse bestemmingen binnen het plangebied. De aandacht gaat hierbij uit naar het plaatsgebonden risico waarvoor een harde norm geldt, als ook naar het groepsrisico waarvoor een zogenaamde oriëntatiewaarde geldt. Indien binnen of in de nabijheid van een plangebied risicodragende activiteiten plaatsvinden is een nader onderzoek noodzakelijk.

Een nader onderzoek heeft betrekking op zowel stationaire objecten (bedrijven en buisleidingen) als ook op dynamische objecten (transport gevaarlijke stoffen). Voor onderhavig plangebied is voor beide aspecten nader onderzocht in hoeverre er een onacceptabele overschrijding van risiconormen aan de orde is.

### 4.4.2 Stationaire objecten

Bij stationaire objecten richt zich het onderzoek op:

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

#### *Risicovolle bedrijven en activiteiten*

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

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

- Risico Register Gevaarlijke Stoffen (RGGS) voor de gemeente Kerkrade;
- Risicokaart gemeente Kerkrade Invloedsgebieden van maart 2011 (versie 3).

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen het plangebied een tweetal tankstations met LPG-installatie aanwezig zijn:

1. Lukoil Tankstation Bemelmans, Holzstraat 57 te Kerkrade;
2. Tankstation Kerres, Domaniale Mijnstraat 25 te Kerkrade.

Beide tankstations zijn vanwege de aanwezigheid van LPG aan te merken als categoriale inrichting als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Het Lukoil tankstation Holzstraat 57 is gelegen in de wijk de Holz in de nabijheid van diverse woningen en bedrijfspanden. Binnen het invloedsgebied van dit tankstation liggen woningen en bedrijfspanden. Ook binnen het invloedsgebied van dit tankstation liggen diverse woningen. Gezien het voorgaande is er voor beide tankstations een verdere toetsing Externe Veiligheid noodzakelijk.

#### Plaatsgebonden risico (PR)

Voor categoriale inrichtingen gelden ingevolge het BEVI vaste afstandcriteria voor het plaatsgebonden risico. In 2007 zijn de afstandscriteria vanwege aanvullende veiligheidsmaatregelen aan o.a. de tankauto, gewijzigd (wijziging Revi april 2007). Voor bestaande situaties mogen deze afstandcriteria reeds worden toegepast. De concrete afstanden zijn weergegeven in bijlage 1, tabel 2a van het Revi.

Uit onderstaande tabel blijkt dat bij een maximale jaarlijkse doorzet van 1500 m<sup>3</sup> LPG (vastgelegd in de milieuvergunningen) kan worden voldaan aan de vereiste afstanden voor vulpunt, reservoir en afleverzuil.

Afstanden in meters tot kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde $10^{-6}$ per jaar				
	doorzet LPG in m <sup>3</sup> per jaar	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
Afstanden volgens Revi, bijlage 1, tabel 2a	1500	40	25	15
Werkelijke afstanden locatie Dom.Mijnstr. 25		80	45	40
Werkelijke afstanden locatie Holzstraat 57		41	38	27

Blijkens nadere toetsing kan worden gesteld dat binnen onderhavig plangebied voor beide locaties wordt voldaan aan de afstanden ten aanzien van het plaatsgebonden risico (PR-contouren) van respectievelijk 40, 25 en 15 meter, waardoor er op dit punt geen belemmering bestaat ten aanzien van onderhavig planvoornemen.

### Groepsrisico

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

Voor het tankstation Holzstraat 57 is in 2010 een groepsrisicoanalyse uitgevoerd door bureau Save (rapport 21-09-2010 nr. 234332-100776-HB72). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde blijft. Voor het tankstation Kerres, Domaniale Mijnstraat 25 is in 2008 een groepsrisicoanalyse uitgevoerd middels een hiervoor beschikbare rekentool. Op basis van de uitkomst van de analyse blijkt dat het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde blijft.

### Buisleidingen

Binnen de gemeente Kerkrade zijn uitsluitend buisleidingen voor het transport van aardgas gelegen. Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding (K1, K2 of K3) vindt niet plaats. In het noordelijk deel van het plangebied, door de Dir. Schrijenstraat en de Dir. Cortenstraat ligt een hogedruk gasleiding van de Gasunie (Z503-19-KR-003).

Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling (Revb) dient voor regionale aardgastransportleidingen met een ontwerpdruk tot en met 40 bar te worden voorzien in een belemmeringenstrook ter breedte van 4 meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de leiding. Daarin wordt in onderhavig bestemmingsplan voorzien door het opnemen van een dubbelbestemming "Leiding - Gas", met daaraan gekoppeld passende regels ter bescherming van het veilig en doelmatig functioneren van de leiding.

### Onderzoek

Voor de betreffende leiding is door Deskundigenpool Externe Veiligheid een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd (d.d. 28 maart 2013, zie bijlage). Daaruit kan worden opgemaakt dat het plaatsgebonden risico ( $10^{-6}$ ) op de leiding ligt en derhalve geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen. Uit de berekening van het groepsrisico blijkt dat dit 0.142 x de oriënterende waarde bedraagt, waarbij wordt opgemerkt dat het groepsrisico niet vernadert ten opzichte van de huidige (planologische) situatie. Omdat het groepsrisico hoger is dan 0,1 x de oriënterende waarde, is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Aangezien onderhavig bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan betreft dat niet leidt tot een verandering van het groepsrisico, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording.

### Verantwoording groepsrisico (beperkt)

In het 'handboek buisleiding in bestemmingsplannen' worden de voorschriften met betrekking tot het verantwoorden van het groepsrisico verwoord. Afhankelijk van de ruimtelijke situatie en de geconstateerde risico's is een beperkte of een volledige verantwoording van het groepsrisico van toepassing.

Een beperkte verantwoording is van toepassing indien de aanleg van de gasleiding betrekking heeft op een gebied waarbinnen de letaliteit van personen binnen het invloedsgebied minder dan 100% is. Een beperkte verantwoording is eveneens van toepassing indien het groepsrisico niet hoger is dan 0,1, danwel de toename van het groepsrisico minder is dan 10%. Aangezien hier sprake is van een conserverend bestemmingsplan en er géén sprake is van een toename van het groepsrisico, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording.

#### Personendichtheid:

De populatiegegevens zijn ontleend aan de populatiedata in de professionele risicokaart en zijn weergegeven in de QRA voor de betreffende aardgasleiding. De bepaalde personendichtheid is een overschatting van het werkelijke aantal aanwezige personen. Met name het feit dat er in het verleden diverse woningen zijn gesloopt, maar de objecten wel nog in het plan zijn opgenomen, zorgt voor een overschatting van de werkelijk aanwezige personen.

Een toename van de personendichtheid binnen het invloedsgebied is onwaarschijnlijk. Vanwege het regionale beleid om minder woningen te (her)bouwen zullen de geprojecteerde bestemmingen geheel niet of slechts ten dele worden ingevuld.

#### Groepsrisiconiveau

Het vastgestelde maximale groepsrisico bedraagt 0,142 x de oriënterende waarde.

#### Advies Brandweer

De Brandweer Zuid Limburg is schriftelijk verzocht om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen en de zelfredzaamheid van personen in het plangebied. De Brandweer constateert dat onderhavig bestemmingsplan een conserverend karakter heeft. De brandweer heeft geen opmerkingen ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied, de bluswatervoorziening en de afstand tot relevante gevarenbronnen in het kader van de externe veiligheid. Het advies is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

#### Maatregelen ter beperking risico

Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling (Revb) dient voor regionale aardgastransportleidingen met een ontwerpdruk tot en met 40 bar te worden voorzien in een belemmeringsstrook ter breedte van 4 meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de leiding. Daarin wordt in onderhavig bestemmingsplan voorzien door het opnemen van een dubbelbestemming "Leiding - Gas", met daaraan gekoppeld passende regels ter bescherming van het veilig en doelmatig functioneren van de leiding.

#### *Dynamische objecten*

De beoordeling van transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Transport van gevaarlijke stoffen binnen Kerkrade kan plaatsvinden over de weg en per spoor.

#### Plaatsgebonden risico

Binnen het plangebied is een gedeelte van de aangewezen route voor transport van gevaarlijke stoffen gelegen, te weten de Domaniale Mijnstraat, Nieuwstraat en Roderlandbaan. Het transport van gevaarlijke stoffen over de weg binnen de gemeente Kerkrade is in 2008 nader onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat er géén overschrijding van het Plaatsgebonden Risico (PR) aanwezig is.

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

Binnen het plangebied, dan wel in de nabijheid daarvan, is geen spoorlijn gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

#### Groepsrisico

In 2008 is door adviesbureau AVIV een groepsrisico-analyse uitgevoerd voor het gehele traject van de route gevaarlijke stoffen gemeente Kerkrade. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde blijft, waardoor een verantwoording GR transport gevaarlijke stoffen over de weg niet noodzakelijk is.



Het invloedsgebied van voornoemde transportroute is op de verbeelding aangeduid als 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'. In de daaraan verbonden regels is opgenomen dat nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten slechts kunnen worden gerealiseerd door toepassing van een opgenomen afwijkingsbevoegdheid, waarbij in voorkomend geval een verantwoording van de toename van het groepsrisico dient plaats te vinden.

Binnen het plangebied, dan wel in de nabijheid daarvan is geen spoorlijn gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

#### *Conclusie*

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

### **4.5 Ecologie**

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent dat op voorhand moet worden onderzocht of het plan van invloed is op dergelijke soorten en of redelijkerwijs niet reeds kan worden gesteld dat een eventuele benodigde ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet kan worden verkregen.

Ook dient rekening te worden gehouden met gebieden die worden beschermd via de Natuurbeschermingswet 1998, waarin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden zijn opgenomen als Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan een plan van invloed zijn op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan kan worden gesteld dat de uitvoerbaarheid ten aanzien van ecologische aspecten niet in het geding is. Zelfs indien beschermde soorten binnen het plangebied aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Aangezien dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt waarvan de haalbaarheid nog niet eerder is aangetoond, is geen onderzoek flora en fauna noodzakelijk om de haalbaarheid van het plan aan te tonen. Het vorenstaande neemt niet weg, dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot een voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de aanwezige flora en fauna, achterwege moeten blijven. Verder is van belang te vermelden, dat indien op of rond de vindplaats van een door de Flora- en faunawet beschermde plantensoort werkzaamheden plaatsvinden, waarbij de standplaats van de betreffende plantensoort kan worden geschaad, een verplantingsplan dient te worden opgesteld alsmede een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet dient te worden aangevraagd.

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn gelegen op circa 1 kilometer afstand en betreffen "Wurmtal südlicher Herzogenrath" en "Wurmtal nördlicher Herzogenrath", die zijn aangewezen op basis van de Habitatrichtlijn. Gezien het overwegend beheersmatig karakter van onderhavig bestemmingsplan, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de planvorming geen (significant) negatieve effecten zal hebben op deze gebieden of enig ander Natura 2000-gebied.

### **4.6 Archeologie**

Op 16 januari 1992 is te Valletta het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed tot stand gekomen (Verdrag van Malta). Op nationaal niveau is dit verdrag vervolgens vertaald, met name door de Monumentenwet 1988 te herzien. De wijzigingswet die daarin heeft voorzien, de zogenaamde Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wamz is gestoeld op dezelfde uitgangspunten als het Verdrag van Malta (primair een behoud van archeologische resten in de bodem (in situ), vroegtijdig rekening houden met het aspect archeologie bij ruimtelijke ontwikkelingen en het principe de 'verstoorder betaalt'). Als gevolg van de herziene Monumentenwet 1988 hebben gemeenten een kerntaak bij de uitvoering van de archeologische monumentenzorg. Archeologie is een verplicht onderdeel geworden van ieder bestemmingsplan. Hiermee is archeologie voortaan een onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijk beleid.

Bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij afwijkingen op bestaande plannen, dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden er in de bodem verwacht worden en hoe men met deze waarden om zal gaan. Op basis hiervan kunnen gemeenten bij de verlening van omgevingsvergunningen eisen stellen met betrekking tot het aspect archeologie.

Ten behoeve van het gemeentelijk archeologiebeleid is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. De archeologische verwachtingskaart geeft inzicht in de aanwezigheid en verwachte aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente. Op basis daarvan zijn potentieel archeologisch waardevolle gebieden in onderhavig bestemmingsplan voorzien van een beschermende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

#### *Archeologische verwachtingswaarden*

Uit de archeologische waardenkaart blijkt dat het plangebied overwegend is gelegen in een archeologisch interessant gebied met grotendeels een middelhoge verwachting. Het gebied omsluit de historische dorpskern van Kerkrade en ligt in het oosten tegen het historische interessante omgeving van abdij Rolduc aan. In het noorden van het plangebied, een strook langs de Domaniale Mijnstraat en een gebied begrensd door de Mijweg, Straterweg en Domaniale Mijnstraat zijn gekarteerd als industrieterrein (incl. mijnbouwgebied) en hier gelden geen restricties ten aanzien van planvorming.

Binnen het plangebied zijn diverse "losse" vondsten gedaan uit de Romeinse tijd (Archis 51605, 39105, 406634, 406555). In de Nummer II straat is begin vorige eeuw een Romeins grafveld aangetroffen. Op het Oranjeplein zijn resten van een Romeinse waterput en muurresten van een Romeinse villa aangetroffen. (Archis 39129). In het plangebied zijn de volgende archeologische onderzoeken uitgevoerd:

*Ursulinenpark:* in het kader van een bouwproject zijn in het plangebied boringen gezet (Archis 49332, 52048). Er wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

*Kloosterraderplein:* In verband met de aanleg van een parkeervoorziening is op het Kloosterraderplein een archeologisch onderzoek uitgevoerd waarbij delen van Romeinse bouwplattegronden werden aangetroffen. Het onderzochte gebied is middels een selectiebesluit vrijgegeven.

*Marktstraat/Einderstraat:* Naar aanleiding van een melding van een amateurarcheoloog is in dit gebied een begeleiding en later een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (Archis 428719). Er zijn een aantal spitsgrachten aangetroffen die niet dateerbaar zijn. Er wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Het gebied is middels een selectiebesluit vrijgegeven.

*Rolduckerstraat/J. Eckstraat:* In het kader van een woningbouwproject is in het gebied archeologisch onderzoek uitgevoerd. Bij dit onderzoek is aardewerk uit het Laat neolithicum of de Vroege bronstijd (Archis 415685). Met uitzondering van de vindplaats van het aardewerk is het gebied vrijgegeven.

*Caspar Sprokelstraat:* In de kader van de bouw van een hospice is hier een archeologisch onderzoek uitgevoerd. (Archis 30070). Verder onderzoek werd niet aanbevolen.

Het plangebied grenst in het oosten aan de Roderlandbaan en de landerijen van abdij Rolduc, een archeologisch zeer interessant gebied. In het kader van de aanleg van de Roderlandbaan is een archeologische kartering en waardering uitgevoerd waarbij diverse vindplaatsen zijn vastgelegd.

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

Cat.	Omschrijving	Onderzoeksplicht indien		Bestemming
		verstoringdiepte bodemingreep	oppervlakte bodemingreep	
1	Monument: terreinen van zeer hoge waarde, wettelijk beschermd	n.v.t.	n.v.t.	niet aanwezig binnen plangebied
2	Monument: terreinen van zeer hoge waarde	> 40 cm	>100 m <sup>2</sup>	Waarde - Archeologie 2
3	Overige monumenten en gebieden met een hoge verwachtingswaarde	> 40 cm	>250 m <sup>2</sup>	Waarde - Archeologie 3
4	Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde	> 40 cm	>2.500 m <sup>2</sup>	Waarde - Archeologie 4
5	Gebieden met een lage verwachting	> 40 cm	>10.000 m <sup>2</sup>	Waarde - Archeologie 5

Door middel van de daaraan gekoppelde regels wordt geborgd dat bij bodemingrepen met een diepte van meer dan 40 cm **en** een oppervlakte groter dan genoemd voor de betreffende dubbelbestemming in de hiervoor opgenomen tabel, eerst archeologisch onderzoek plaatsvindt en het bevoegd gezag zo nodig voorschriften kan verbinden aan een omgevingsvergunning.

#### 4.7 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn een aantal Rijksmonumenten aanwezig:

Adres	Omschrijving	Nummer
Kerkplein 7	RK Kerk St. Lambertus	23556
Markt 1	Stadhuis	513749
Niersprinkstraat 45	Villa Kreijen	513751
Oranjeplein 1	Dubbel woonhuis	513752
Oranjeplein 6	Blok van 3 woonhuizen	513753
Oranjeplein 7	Dubbel woonhuis	513754
Poststraat 19	Villa	513756
Wijngracht	Wijngracht(spoor)tunnels	513748

Voorts is binnen het plangebied één gemeentelijk monument aanwezig op de hoek Nieuwstraat/Holzstraat.

Al deze panden zijn in onderhavig bestemmingsplan in hun huidige functie positief bestemd, waardoor het bestaande (doelmatige) gebruik kan worden voortgezet. Aangezien monumenten afdoende worden beschermd via de Monumentenwet 1988, bestaat geen aanleiding in onderhavig bestemmingsplan te voorzien in een beschermende regeling ten aanzien van monumenten. De gemeente Kerkrade heeft binnen onderhavig plangebied één gemeentelijk monument aangewezen.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg laat binnen het plangebied 3 historische dorpskernen zien in het centrum, rond de Nullanderstraat en nabij de aansluiting van de

Holzstraat op de Nieuwstraat. Verder is een groot deel van het stratenpatroon al sinds omstreeks 1800 aanwezig.

Gezien het voorgaande zijn er weliswaar enkele cultuurhistorische waarden toegekend aan het plangebied, maar wordt daar met onderhavig planvoornemen, dat kan worden aangemerkt als beheersmatig c.q. conserverend, geen afbreuk aan gedaan.

#### **4.8 Milieuzonering**

Behoudens kleinschalige ambachtelijke en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten wordt gestreefd naar een ruimtelijke scheiding tussen bedrijven en woningen. Bedrijfsactiviteiten kunnen immers binnen een gebied met een overwegende woonfunctie milieuhygiënische knelpunten opleveren voor zowel het woon- en leefklimaat in en om de woningen als de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009 zijn veel voorkomende bedrijfsactiviteiten op basis van hun invloed op de omgeving op basis van bijvoorbeeld geluidsuitstraling, geuruitstoot, etc, ingedeeld in milieucategorieën.

Op basis van de betreffende uitgave en de daarin gehanteerde milieucategorie-indeling heeft de gemeente Kerkrade zelf een uniforme Staat van bedrijfsactiviteiten opgesteld, afgestemd op gebieden met een zekere functiemenging. Daarbij geldt dat voor bedrijvigheid uit de categorieën A en B, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, in de regel geen knelpunten worden verwacht. Deze bedrijven zijn in principe in, c.q. nabij een woonomgeving inpasbaar. Afhankelijk van o.a. de situering, aard, omvang en uitstraling van een bedrijf kan worden overwogen door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van deze regels en toestaan dat een bedrijf uit categorie C wordt gevestigd op een perceel met de bestemming Bedrijf, voor zover opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is gevoegd. Kortom, in een incidenteel geval kan via het leveren van maatwerk, daarbij de belangen van alle betrokkenen afwegende, een dergelijke bedrijfsactiviteit via het afwijken van het plan toelaatbaar worden gesteld.

Onderhavig bestemmingsplan is voorts aan te merken als een beheersmatig bestemmingsplan. De aanwezige bedrijven passen binnen de geldende bestemmingsplannen, beschikken over de eventueel benodigde vergunningen, zijn beperkt in omvang en hebben slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Gezien het voorgaande mag bij voortzetting van het bestaand gebruik dan ook worden aangenomen dat dit geen onevenredig nadeel oplevert voor het goed woon- en leefklimaat.

#### **4.9 Waterparagraaf**

##### **4.9.1 Watertoets**

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen om een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets gebruikt om de beoogde gebruiksfuncties en waterbelangen op elkaar af te stemmen.

##### **4.9.2 Beleid waterschap**

Uitgangspunten van het waterschap Roer en Overmaas met betrekking tot het waterbeheer zijn onder andere:

- het zorgdragen voor de veiligheid en bescherming tegen overstromingen en wateroverlast;
- de watersysteembenadering: de natuurlijke en samenhangende kringloop tussen atmosfeer, omgeving, bodemsysteem en oppervlaktewateren;
- de waterketenbenadering: de kringloop tussen waterwinning, menselijk gebruik en lozing van water;
- de voorkeursvolgorde: vasthouden, bergen, afvoeren;
- de voorkeursvolgorde: schoonhouden, scheiden, schoonmaken;
- ruimte voor water, waarbij voor maatregelen ruimtelijke oplossingen worden gezocht;
- het meenemen van water als mede-orderend principe in ruimtelijke plannen (inclusief de watertoets);
- duurzaam stedelijk waterbeheer.

#### **4.9.3 Waterhuishoudkundige situatie**

In het plangebied bevinden zich diverse waterpartijen en vijvers, (Primaire) waterlopen of andere oppervlaktewateren zijn niet aanwezig. Verder zijn binnen het plangebied geen zuiveringstechnische voorzieningen van het waterschap aanwezig. Riolerings technisch maakt het gebied deel uit van 2 stroomgebieden te weten, Hammolen (a) en Brugmolen (c). Door het grootschalig afkoppelen van regenwater voldoet het plangebied aan de basisinspanning. Het regenwater stroomt af naar de Bleijerheiderbeek, de Anselderbeek en de Worm. Het gebied in de nabijheid van het stadspark en de Wijngracht is rijk aan bronnen en kwellen.

#### **4.9.4 Invloed planvoornemen**

Onderhavig bestemmingsplan is overwegend beheersmatig van aard, dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt die van invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie. Bij nieuwbouw van woningen wordt door het stellen van nadere eisen geborgd dat hemelwater afkomstig van daken en verhard oppervlak wordt afgekoppeld. Verder is in onderhavig bestemmingsplan in de regels voor alle bestemmingen expliciet opgenomen dat de aanleg van voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater is toegestaan.

#### **4.10 Overige belemmeringen en zones**

Niet van toepassing voor onderhavig plangebied

## **HOOFDSTUK 5 Juridische vormgeving**

### **5.1 Inleiding**

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

### **5.2 Opzet bestemmingsplan**

#### **5.2.1 Wettelijk kader**

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

#### **5.2.2 Planonderdelen**

Het bestemmingsplan Kerkrade Oost III bestaat uit een verbeelding, regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale en GBKN-ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan Kerkrade Oost III zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en tenslotte de overgangs- en slotregels.

### **5.3 Bestemmingsregels**

#### **5.3.1 Inleidende regels**

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlaktes te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### 5.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid
10. Specifieke procedureregels

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

#### Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

#### Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. De bouwregels voorzien, voor zover van toepassing, in maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, bouwlagen en/of oppervlaktes, maar ook in regels ten aanzien van de situering van gebouwen en andere bouwwerken.

#### Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

#### Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

#### Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen "nieuwe" functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen. In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

**5.3.3 Bestemmingen***Bedrijf*

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven toegestaan uit de categorie A en B als genoemd in de als bijlage bij de regels opgenomen toegesneden staat van bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven van een afwijkende categorie zijn door middel van een functieaanduiding specifiek bestemd. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Dit betreft uitsluitend bestaande bedrijfswoningen.

Hoofdgebouwen mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht.

Met toepassing van een opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden uitbreiding van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak plaatsvinden. Ook de maximale oppervlakte van bijgebouwen en de hoogte van terreinafscheidingsen kan met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid worden vergroot c.q. verhoogd.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van de vestiging van vergelijkbare bedrijven van categorie A en B die niet zijn opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten en ten behoeve van bedrijven van categorie C. Hierbij is per geval maatwerk mogelijk.

De functieaanduidingen ten behoeve van bestaande bedrijven van een hogere categorie kunnen met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid van de verbeelding worden verwijderd, waardoor uitsluitend nog bedrijven van categorie A en B mogelijk zijn, als opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten.

*Centrum*

Deze bestemming, die is uitgesplitst in een drietal toegesneden bestemmingen, staat de gebruikelijke centrumfuncties toe, waarbij de volgende differentiatie wordt gehanteerd:

<b>Functie</b>	<b>Centrum - 1</b>	<b>Centrum - 2</b>	<b>Centrum - 3</b>
Detailhandel	Rechtstreeks toegestaan	Bestaand, ter plaatse van aanduiding	Bestaand, ter plaatse van aanduiding
Horeca	Toegestaan, m.u.v. horeca van categorie 4	Toegestaan, m.u.v. horeca van categorie 4	Ter plaatse van aanduiding 'horeca' (bestaand)
Dienstverlening	Rechtstreeks toegestaan	Rechtstreeks toegestaan	Rechtstreeks toegestaan



Maatschappelijke doeleinden	Rechtstreeks toegestaan	Rechtstreeks toegestaan	Rechtstreeks toegestaan
Wonen	Bestaande woningen	Bestaande woningen	Bestaande woningen

Hoofdgebouwen mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak, mits daarbij het aantal woningen per saldo niet toeneemt. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht.

Met toepassing van een opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden uitbreiding van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak plaatsvinden. Ook de maximale oppervlakte van bijgebouwen en de hoogte van terreinafscheidingen kan met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid worden vergroot c.q. verhoogd.

#### *Cultuur en ontspanning*

Het Discovery Centre Continium is bestemd voor 'Cultuur en ontspanning'.

Hoofdgebouwen mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. In het geldende bestemmingsplan is voor het Continium geen bouwvlak opgenomen, maar een verbale regeling. Gezien de voor onderhavig plan gekozen systematiek, waarbij wordt gewerkt met bouwvlakken, is ook voor Continium voorzien in een concreet bouwvlak. Dit bouwvlak omvat zowel de bestaande bebouwing als de concrete uitbreidingsplannen, welke overigens ook passen binnen het geldende bestemmingsplan. De maximaal te bebouwen oppervlaktes uit het geldende bestemmingsplan en de in dat plan opgenomen gedifferentieerde regeling ten aanzien van de bouwhoogte zijn zoveel mogelijk gerespecteerd. Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht.

#### *Gemengd*

De bestemming Gemengd is toegekend volgens de systematiek als beschreven in paragraaf [3.4.5](#). Toegestane functies zijn horeca, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, lichte bedrijvigheid (categorie A en B) en wonen. Detailhandel is, met uitzondering van supermarkten, slechts toegestaan op percelen c.q. in panden voor zover bestaand dan wel in recent verleden als zodanig gebruikt.

Hoofdgebouwen mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak, waarbij het aantal woningen, tenzij anders aangegeven, per saldo niet mag toenemen. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht.

Met toepassing van een opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden uitbreiding van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak plaatsvinden. Ook de maximale oppervlakte van bijgebouwen en de hoogte van terreinafscheidingen kan met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid worden vergroot c.q. verhoogd.

Voorts is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid om eventuele onbenutte bouwtitels conform het bepaalde in paragraaf [3.4.4](#) na verloop van één jaar weg te nemen door het bouwvlak te verwijderen. Ook aanduidingen 'detailhandel' kunnen met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden verwijderd indien de betreffende functie gedurende minimaal een jaar is beëindigd er er geen redenen zijn om aan te nemen dat deze op korte termijn wordt voortgezet.

#### *Groen*

Structureel groen binnen het plangebied is bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemmingen zijn groenvoorzieningen in de vorm van onder meer parken, plantsoenen en houtopstanden en bijvoorbeeld ook waterpartijen toegestaan. De bouw mogelijkheden zijn beperkt.

De speeltuin in het Stadspark is aangeduid als 'speeltuin'. De bouw mogelijkheden voor deze speeltuin zijn afgestemd op de huidige situatie, met ruimte voor een beperkte uitbreiding.

Het stadspark zelf is aangeduid als 'park'. Aan deze aanduiding zijn verruimde bouwregels verbonden, afgestemd op de bestaande bebouwing, maar met de nodige flexibiliteit om de bestaande bebouwing te vervangen en, indien gewenst, elders binnen het park te situeren.

#### *Horeca*

Solitair gelegen horecavoorzieningen buiten de begrenzing van de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd als 'Horeca', met een aanduiding voor de betreffende horecacategorie, overeenkomstig de indeling als bedoeld in paragraaf [3.4.5](#).

Hoofdgebouwen mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak, mits daarbij het aantal woningen per saldo niet toeneemt. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht.

Met toepassing van een opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden uitbreiding van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak plaatsvinden. Ook de maximale oppervlakte van bijgebouwen en de hoogte van terreinafscheidingen kan met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid worden vergroot c.q. verhoogd.

Met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan de horecacategorie worden gewijzigd in een andere categorie, zulks met uitzondering van categorie 4.

#### *Maatschappelijk*

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan binnen het plangebied aanwezige maatschappelijke functies als de kerk, D'r Pool, de Hamboskliniek en de Rodahal.

Hoofdgebouwen mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak, mits daarbij het aantal woningen per saldo niet toeneemt. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht.

Met toepassing van een opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden uitbreiding van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak plaatsvinden. Ook de maximale oppervlakte van bijgebouwen en de hoogte van terreinafscheidingen kan met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid worden vergroot c.q. verhoogd.

#### *Maatschappelijk - Begraafplaats*

Deze bestemming is toegekend aan de binnen het plangebied gelegen begraafplaatsen. De regels zijn afgestemd op het gebruik als begraafplaats, waarvoor uiteraard slechts beperkte bouwmogelijkheden gelden.

#### *Verkeer*

Openbare wegen, parkeervoorzieningen, etc zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. De bouwmogelijkheden zijn afgestemd op de verkeersfunctie en openbare nutsvoorzieningen.

#### *Wonen*

Binnen het plangebied gelegen woningen, anders dan de hiervoor genoemde bestemmingen zijn bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming is behalve wonen ook de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan. Bestaande afwijkende functies als detailhandel of kleinschalige bedrijven zijn aangeduid op de verbeelding. Door middel van een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van ambachtelijke en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten en het starten van het bed and breakfastaccommodatie.

Woningen mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak, waarbij, tenzij anders aangegeven, het aantal woningen per saldo niet mag toenemen. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht.

Met toepassing van een opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden uitbreiding van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak plaatsvinden. Ook de maximale oppervlakte van bijgebouwen en

de hoogte van terreinafscheidingen kan met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid worden vergroot c.q. verhoogd.

Voorts is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid om eventuele onbenutte bouwtitels conform het bepaalde in paragraaf [3.4.4](#) na verloop van één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan weg te nemen door het bouwvlak te verwijderen. Ook de aanduidingen 'detailhandel', 'gezondheidszorg', 'dienstverlening', 'bedrijf' en specifieke vorm van bedrijf - 'timmerwerkplaats' kunnen met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden verwijderd indien de betreffende functie gedurende minimaal een jaar is beëindigd er er geen redenen zijn om aan te nemen dat deze op korte termijn wordt voortgezet.

#### *Leiding - Gas (dubbelbestemming)*

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de vrijwaringszone van de binnen het plangebied gelegen hogedruk gasleiding van de Gasunie. Door middel van de daaraan gekoppelde regels wordt geborgd dat bij bodemingrepen of bebouwing het doelmatig en veilig functioneren van de leiding in gevaar komt.

#### *Waarde - Archeologie 2 t/m 5 (dubbelbestemming)*

Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen voor die gebieden die op de verwachtingskaart zijn voorzien van de daarmee corresponderende verwachtingswaarde. Door middel van de daaraan gekoppelde regels wordt geborgd dat bij bodemingrepen die de in het geldende gemeentelijke archeologiebeleid opgenomen drempels ten aanzien van diepte en oppervlakte overschrijden, eerst archeologisch onderzoek plaatsvindt en het bevoegd gezag zo nodig voorschriften kan verbinden aan een omgevingsvergunning.

### **5.3.4 Overige regels**

In hoofdstuk 3 van de regels is voorzien in algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels die van toepassing zijn voor alle binnen het plangebied voorkomende bestemmingen. Voorts is voorzien in de op grond van het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven anti-dubbelregel. In het laatste hoofdstuk is conform het Besluit ruimtelijke ordening voorzien in een regeling ten aanzien van overgangsrecht en een slotregel die aangeeft hoe de regels dienen te worden aangehaald.

## HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 Exploitatieplan

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

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

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

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

#### 6.1.2 Planschade

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

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

## **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.2.1 Procedure**

Alvorens met betrekking tot het bestemmingsplan de formele vaststellingsprocedure wordt opgestart, wordt een voorontwerp van het plan onderworpen aan inspraak. Gedurende de inspraakperiode bestaat voor een ieder de mogelijkheid, via het indienen van een inspraakreactie, invloed uit te oefenen op het als beleidsvoornemen aan te merken voorontwerp-bestemmingsplan. Mede naar aanleiding van de inspraak ontwikkelt het voorontwerp zich tot een ontwerp-bestemmingsplan.

Met de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan wordt de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de inzageperiode (zes weken) kunnen zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan schriftelijk of mondeling worden ingebracht. De ingediende zienswijzen worden, voorzien van commentaar, door het college in de vorm van een concept nota van toelichting en concept ontwerp-besluit voor advies voorgelegd aan de raadscommissie Grondgebied en Economische Zaken. Hierbij zullen de zienswijzen worden beoordeeld en wordt vastgesteld of en, zo ja, in hoeverre het ontwerp nog aanpassing behoeft.

Vervolgens zal het college, middels een definitieve versie van de nota van toelichting en het ontwerpbesluit, de raad voorstellen het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegde plan, vast te stellen. De raad besluit vervolgens het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

In de regel wordt binnen twee weken na vaststelling het plan en het vaststellingsbesluit bekend gemaakt alsmede ter inzage gelegd (beroepstermijn). De kennisgeving van de bekendmaking alsook de daarbij behorende stukken worden gelijktijdig toegezonden aan o.a. provincie- en waterschapsbesturen.

Gedurende de beroepstermijn (zes weken) kan een belanghebbende bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State te Den Haag beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit. Het vaststellingsbesluit treedt in de regel in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Van de onderscheiden fasen in het bestemmingsplanproces alsook van de mogelijkheden zienswijzen in te dienen, vindt overigens bekendmaking plaats in de gemeentelijke informatierubriek Stadsjournaal van weekblad 'Gezien', de gemeentelijke website en, in voorkomend geval, de Staatscourant.

### **6.2.2 Inspraak**

De inspraak heeft tot doel de bevolking te betrekken bij de planvorming in een fase (vormgevingsfase), welke voorafgaat aan de tervisielegging van een ontwerp-bestemmingsplan. De wijze waarop de inspraak concrete vorm aanneemt, vloeit voort uit de door burgemeester en wethouders vastgestelde inspraakprocedure.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 7 maart gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Van de ingekomen inspraakreacties is een eindverslag opgemaakt, dat ter kennis wordt gebracht van de leden van de raad. Tevens is het eindverslag toegezonden aan de indieners van de inspraakreacties en wordt het eindverslag als bijlage bij deze toelichting met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

### **6.2.3 Vooroverleg**

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor advies aangeboden aan de vooroverlegpartners, waaronder in elk geval de betrokken provinciale en Rijksdiensten en het Waterschap Roer en Overmaas.

Van de ingekomen reacties is een eindverslag opgemaakt. Dit eindverslag is als bijlage bij deze toelichting gevoegd en wordt tezamen met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.