

Ontwerpbesluit

Nr.: 14Rb054

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,

- dat het ontwerp-bestemmingsplan "Kerkrade Oost" met de daarbij behorende toelichting en bijlagen met ingang van 20 februari 2014 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het stadskantoor en tevens kon worden geraadpleegd via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen (planidentificatienummer: NL.IMRO.0928.BPKerkradeOostIII-Ow02);
- van deze terinzagelegging op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- gedurende de inzage termijn 7 schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen;
- het bestemmingsplan een overwegend beheersmatig karakter heeft, waarvoor gezien het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Invoeringswet Wro geen exploitatieplan is vereist.

gelezen,

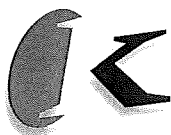
- de nota van toelichting, nr.14TI042, behorende bij dit besluit;
- het verslag van de commissie Grondgebied en Economische Zaken d.d. 15 oktober 2014;
- het ontwerp-bestemmingsplan "Kerkrade Oost III", met daarbij behorende toelichting en bijlagen;
- de ingekomen zienswijzen;
- de Nota van Wijzigingen, inclusief verslag van zienswijzen;

gelet op,

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

besluit:

- I. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van Wijzigingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- II. in te stemmen met de in de Nota van Wijzigingen opgenomen overzicht van ambtshalve wijzigingen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- IV. het bestemmingsplan "Kerkrade Oost III" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPKerkradeOostIII-Vg01 met de bijbehorende bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBK d.d. 28-11-2013 – en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;



Gemeente Kerkrade

ARCHIEF

V. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening toe te staan eerder tot bekendmaking over te gaan dan de in het betreffende lid bedoelde 6 weken.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 29 oktober 2014.

De voorzitter van de raad,

J.J.M. Som

De griffier,

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

NOTA VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN KERKRADE OOST III

*****geanonimiseerde internetversie*****

ZIENSWIJZEN

Het ontwerp-bestemmingsplan “Kerkrade Oost III” heeft met ingang van 20 februari 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is kennisgeving gedaan in de Staatscourant, in de rubriek Stadsjournaal van de uitgave Gezien en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan was gedurende die periode raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Ook kon het plan worden ingezien op het stadskantoor.

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

Gedurende voornoemde termijn zijn 6 schriftelijke reacties ingekomen:

1. Reclamant 1;
2. Reclamant 2;
3. Reclamant 3;
4. Reclamant 4;
5. Reclamant 5;
6. Reclamant 6;
7. Reclamant 7;

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

1) *Reclamant 1*

Samenvatting:

Reclamant verzoekt om voor diens kantoorruimte Putgang 9 te voorzien in een passende bestemming voor de aanwezige kantoorfunctie.

Reactie gemeente:

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan “Kerkrade Centrum” als vastgesteld door de gemeenteraad van Kerkrade d.d. 27 september 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 30 april 1996 de bestemming ‘Woondoeleinden’, zonder aanduiding of regeling anderszins ten aanzien van kantoren aan huis. Uit archiefonderzoek is echter gebleken dat op 30 januari 1990 met toepassing van de vrijstellingsprocedure als opgenomen in artikel 19 van de toenmalige Wet op de Ruimtelijke Ordening vergunning is verleend voor het betreffende kantoor en dat de betreffende vrijstelling c.q. vergunning per abuis niet is vertaald in het opvolgende bestemmingsplan “Kerkrade Centrum”. In onderhavig bestemmingsplan zal de vrijstelling c.q. de vergunning voor het gebruik als kantoor alsnog worden vertaald.

Aanpassing bestemmingsplan:

Aan het bestaande kantoor zal op de verbeelding de aanduiding 'kantoor' worden toegekend. Aan deze functieaanduiding wordt in de regels (artikel 16.1) een bepaling verbonden dat ter plaatse van de betreffende aanduiding – naast wonen – tevens een kantoor is toegestaan.

2) Reclamant 2

Samenvatting

Reclamant vraagt in zijn zienswijze om:

- a. een verruiming van de gebruiksmogelijkheden voor het perceel/pand Erpostraat 1 te Kerkrade door de bestemming 'Dienstverlening' te wijzigen naar 'Gemengd'. Het pand staat leeg en de bestemming 'Dienstverlening' perkt de mogelijkheden voor herinvulling in. Reclamant houdt graag de opties wonen, dienstverlening, (kleinschalige) detailhandel en maatschappelijke doeleinden open;
- b. een verruiming van de bouwhoogte, te weten 4 bouwlagen aan de zijde van de Holzstraat en 3 bouwlagen aan de zijde van de Erpostraat.

Reclamant verzoekt dit rechtstreeks mogelijk te maken in het bestemmingsplan of te voorzien in een passende wijzigingsbevoegdheid.

Reactie gemeente:

- a. Het perceel/pand Erpostraat 1 is grotendeels gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Parkplan Domaniale", als vastgesteld door de raad van Kerkrade d.d. 26 augustus 1970 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 18 oktober 1971, waarin het de uit te werken bestemming 'Woon-werk-park' heeft gekregen. Aan die bestemming zijn uitwerkingsvoorschriften verbonden die bij uitwerking door burgemeester en wethouders in acht moeten worden genomen. Voorts is in de voorschriften opgenomen dat niet mag worden gebouwd op de betreffende gronden voordat uitwerking heeft plaatsgevonden. Voorts is in de gebruiksbepalingen opgenomen dat zolang de uitgewerkte bestemming niet is gerealiseerd, het bestaand gebruik niet mag worden gewijzigd. Voor het overige ligt het pand/perceel binnen het plangebied van het "Hoofdzakenplan" als vastgesteld door de raad van Kerkrade d.d. 24 oktober 1951 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 23 november 1953.

In het verleden zijn bouwvergunningen verleend – deels in combinatie met een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening – voor de bouw van en nadien het veranderen van een kantoorgebouw. De meest recente bouwvergunning is van 13 mei 1998 en heeft betrekking op het veranderen van het kantoorgebouw.

In feite mag het pand gezien het vigerende bestemmingsplan en de verleende vrijstellingen en vergunningen enkel worden gebruikt als kantoorgebouw. Wonen, detailhandel en maatschappelijke doeleinden zijn niet toegestaan. Gezien het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen en detailhandel, is het niet mogelijk c.q. niet gewenst op de betreffende locatie mogelijkheden te bieden voor het toevoegen van woningen aan de (regionale) woningvoorraad of voor het toevoegen van oppervlakte aan detailhandel buiten het centrum en buiten de overige aangewezen retailclusters. Ten aanzien van maatschappelijke doeleinden wordt opge-

merkt dat vanwege het ontbreken van een voldoende concreet initiatief geen inzicht bestaat in de uitvoerbaarheid van het plan. Wel is – reeds in het ontwerp-bestemmingsplan – voorzien in een beperkte verruiming van de gebruiksmogelijkheden door toekenning van de bestemming ‘Dienstverlening’.

Indien zich een voldoende concreet initiatief tot herinvulling van het pand aandient, kan in overleg altijd worden gezien of daaraan medewerking kan worden verleend. Indien medewerking kan worden verleend, kan daarvoor vervolgens via een separate procedure alsnog een planologisch-juridische basis worden geboden voor realisatie van het initiatief.

- b. Conform de voor het pand verleende vergunningen en vrijstellingen en de bestaande situatie is het aantal bouwlagen vastgelegd op respectievelijk 2 en 4. Ook ten aanzien van de bouwhoogte geldt dat indien zich een voldoende concreet initiatief tot verbouwing van het pand aandient waarbij extra bouwlagen worden toegevoegd, dan kan in overleg altijd worden gezien of daaraan – o.a. vanuit stedenbouwkundig oogpunt – medewerking kan worden verleend. Indien medewerking kan worden verleend kan daarvoor vervolgens via een separate procedure alsnog een planologisch-juridische basis worden geboden in de vorm van een bestemmingsplanherziening dan wel omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het plan

3) Reclamant 3

Samenvatting

- a. Reclamant verzoekt – onder verwijzing naar een eerder ingediend zogenoemd principeverzoek en de daarop volgende afwijzing – nogmaals om de bestemming van het pand Poststraat 18A te wijzigen van dienstverlening naar detailhandel en voert ter onderbouwing de volgende argumenten aan:
 1. reclamant wil graag een kiosk openen op korte afstand van het busstation Oranjeplein. De binnen het centrum van Kerkrade beschikbare leegstaande winkels liggen op een te grote afstand van het busstation;
 2. het pand ziet er al uit als een winkel, slechts de toegangsdeur hoeft te worden vervangen. Het pand is in het verleden ook als winkel in gebruik geweest.
 3. Reclamant stelt dat de Poststraat tot en met het pand 18A de bestemming detailhandel zou moeten krijgen om de consument het gevoel te geven dat die straat ook tot het centrum behoort.
- b. Voorts spreekt reclamant zijn ongenoegen over de afhandeling van zijn eerdere verzoek uit.

Reactie gemeente

- a. Het pand Poststraat 18A heeft in het geldende bestemmingsplan “Kerkrade Centrum”, als vastgesteld door de gemeenteraad van Kerkrade d.d. 27 september 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 30 april 1996, de bestemming ‘Centrumdoeleinden III’. Uit de plansystematiek van dat plan en de beschrijving daarvan in de Beschrijving in Hoofdlijnen kan worden opgemaakt dat gebieden die zijn voorzien van de bestemming ‘Centrumdoeleinden III’

worden beschouwd als een overgangsgebied tussen het winkel- en horecagebied enerzijds en omliggende woonwijken anderzijds. Ten aanzien van detailhandel wordt een concentratie binnen het kernwinkelgebied (bestemming 'Centrumdoeleinden I') nagestreefd. Daarom zijn binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden III' enkel winkels toegelaten die reeds aanwezig waren ten tijde van het ontwerp-bestemmingsplan. De betreffende winkels zijn aangeduid op de tot het plan behorende plankaart 2. Voor het pand Poststraat 18A is dat niet het geval, waardoor het geldende bestemmingsplan geen detailhandel toestaat in het pand. In het verleden was in het pand een stomerij gevestigd.

In het ontwerp-bestemmingsplan "Kerkrade Oost III" is net als in het geldende bestemmingsplan voorzien in drietal centrumbestemmingen (Centrum – 1 t/m Centrum – 3), waarbij de begrenzing van de bestemmingen overeen komt met de begrenzing van de corresponderende bestemmingen in het geldende bestemmingsplan.

Het beleid is gericht op het op peil houden van de bovenlokaal verzorgende functie. De optimale structuur daarvoor is een compact aantrekkelijk centrum, zo blijkt uit de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020. In hetzelfde document is de uitwaaiering van winkelfuncties over diverse aanloopstraten als zwak punt benoemd. Ook het gemeentelijk beleid is gericht op de realisatie en versterking van een compact winkelcentrum, zo blijkt uit onder meer de Structuurvisie 2010-2020 en Stadsdeelvisie Oost I.

Voorts is van belang dat door de Parkstadraad van stadsregio Parkstad Limburg een zogenoemd 'Structuurvisiebesluit Wonen en Retail' is genomen c.q. vastgesteld. Het besluit heeft de status van een partiële herziening van de Intergemeentelijke structuurvisie van Parkstad Limburg en is via de gebruikelijke weg bekend gemaakt en beschikbaar gesteld. In dit besluit is ondermeer uitgesproken dat het niet wenselijk is de regionale retailvoorraad en het overschot aan winkelvloeroppervlak verder te laten toenemen. In het besluit is voorts benoemd dat daaraan uitvoering zal worden gegeven door vanaf 1 januari 2013 geen nieuwe bestemmingsplannen in procedure te brengen die leiden tot een toename van de regionale retailvoorraad, tenzij het planvoornemen past binnen de regionale afsprakenkaders.

Gezien het voorgaande is het beleid gericht op een compact een aantrekkelijk winkelcentrum en tevens op het niet verder laten toenemen van de regionale winkelvloeroppervlakte.

Van belang is dat het pand is gelegen aan het busstation. Gezien de relatie met het busstation en het feit dat gezien de omvang van het pand geen onevenredige nadelige gevolgen (waaronder onacceptabele leegstand) zijn te verwachten voor het woon- en leefklimaat, het ondernemersklimaat in het centrum en/of de regionale retailstructuur, wordt aanleiding gezien medewerking te verlenen aan het verzoek. Opgemerkt wordt dat de ontwikkeling gezien aard en omvang niet wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en een verantwoording als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet aan de orde is.

- b. Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op onderhavig bestemmingsplan en daarop zal in deze nota derhalve niet inhoudelijk worden ingegaan. Tijdens een gesprek is een en ander reeds toegelicht.

Aanpassing bestemmingsplan:

Aan het pand Poststraat 18A wordt de aanduiding 'detailhandel' toegekend.

4) Reclamant 4

Samenvatting

Reclamant verzoekt de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van garageboxen zodanig aan te passen dat niet slechts 20, maar 81 garageboxen mogelijk zijn. Dit in verband met diens voornemen om op een achterterrein aan de Marktstraat / Kruisstraat een dergelijk aantal garageboxen te realiseren. Reclamant verzoekt daarbij een gefaseerde bouw van de garageboxen mogelijk te maken.

Reactie gemeente

De betreffende wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om op grootschalige achterterreinen mogelijkheden te bieden voor de bouw van garageboxen. Indien in een bestemmingsplan wordt voorzien in een wijzigingsbevoegdheid, moet de uitvoerbaarheid daarvan in zekere mate reeds duidelijk zijn c.q. in zekere mate reeds worden onderbouwd in het betreffende bestemmingsplan. Een maximum aantal garageboxen van 20 wordt daarbij in een overwegende woonomgeving acceptabel geacht, onder andere voor wat betreft de daarbij behorende verkeersbewegingen, geluidsproductie, bebouwingsmassa, etc. Bij een maximum aantal van 81 garageboxen kan niet op voorhand redelijkerwijs worden aangenomen dat een dergelijk aantal garageboxen inpasbaar zijn in een overwegende woonomgeving. Er wordt derhalve geen aanleiding gezien de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 16.7.3 van de regels aan te passen.

Met het voorgaande is overigens niet gezegd dat geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek. Gezien de (mogelijke) impact van het initiatief is het niet gewenst de betreffende ontwikkeling bij de vaststelling van onderhavig plan mogelijk te maken, zonder dat omwonenden de gelegenheid hebben gehad ten aanzien daarvan hun zienswijze kenbaar te maken. Indien reclamant een concreet planvoornemen heeft kan daarvoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd, eventueel voorafgegaan door een zogenoemd principeverzoek, waarna het concrete plan kan worden beoordeeld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van onderhavig bestemmingsplan.

5) Reclamant 5

Samenvatting

- a. Reclamant verwijst naar de eerder door diens cliënten ingediende inspraakreactie en verzoekt de reactie als herhaald en ingelast te beschouwen.
- b. Reclamant richt zich tegen het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 16.7.1 van de planregels en stelt dat bij het opnemen daarvan geen dan wel onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van diens cliënten. Ten behoeve van het project Marktstraat-Einderstraat zijn (infrastructurele) voorzieningen getroffen die mede ten dienste staan van de nog te realiseren woningen in dat plan (door reclamant aangeduid als fase 2). Wanneer de resterende woningen niet worden gebouwd zijn deze voorzieningen nodeloos gerealiseerd en kunnen de kos-

ten daarvan niet meer worden verhaald op de eigenaren van de woningen in fase 1. Ook zijn door [cliënten] gronden aangekocht in fase 2. Een en ander leidt tot een enorm verlies op de integrale ontwikkeling.

- c. Reclamant vreest voorts dat diens cliënten aansprakelijk worden gesteld door de kopers/eigenaren van de binnen fase 1 gerealiseerde woningen vanwege het niet voltooiën van het plan.
- d. Gezien de tussen de gemeente Kerkrade en [cliënten] gesloten projectontwikkelingsovereenkomst is de gemeente Kerkrade volgens reclamant gehouden zoveel als in haar vermogen ligt ervoor zorg te dragen dat alle noodzakelijke vergunningen worden verleend en behouden blijven. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om bouwtitels te schrappen is in strijd met de projectontwikkelingsovereenkomst en zal leiden tot een aansprakelijkheidsstelling wegens toerekenbare tekortkoming;
- e. Reclamant stelt dat diens cliënten nog altijd op zo kort mogelijke termijn de resterende woningen willen bouwen en verkopen, e.e.a. zodra de marktsituatie dat mogelijk maakt. Er vindt overleg plaats met zorginstellingen en woningcorporaties om af te tasten waar de marktbehoefte zit, nu en in de nabije toekomst;
- f. De in artikel 16.7.1 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid is naar het oordeel van reclamant onvoldoende objectief begrensd. Er is wel opgenomen in welke gevallen de bevoegdheid wordt toegepast, maar niet op welke wijze dat gebeurt en welke belangen daarbij gewicht in de schaal leggen. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelt in haar uitspraak ten aanzien van een vergelijkbare wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Kerkrade Oost I weliswaar dat de betreffende bevoegdheid voldoende objectief is begrensd, maar in casu is sprake van een andere situatie aangezien de onderhavige wijzigingsbevoegdheid – anders dan in het geval van bestemmingsplan Kerkrade Oost I – niet is gebaseerd op beleidsstukken waarmee de Raad rekening heeft gehouden. Aangezien het kader voor toepassing nog niet vast staat en gedurende de planperiode kan wijzigen, is sprake van rechtsonzekerheid.

Reactie gemeente

- a. De inspraakreactie is samengevat en van commentaar voorzien in het verslag van inspraak en vooroverleg, dat als bijlage is opgenomen bij de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan. Voor zover in de zienswijze niet is aangegeven waarom de weerlegging van de inspraakreactie onjuist zou zijn, wordt volstaan met een verwijzing naar het verslag van inspraak en vooroverleg.
- b. Voor het gehele project is een bestemmingsplan vastgesteld, nadien opgevolgd door een uitwerkingsplan. Voor het voorsnog niet gerealiseerde deel van het plan – door reclamant aangeduid als fase 2 – beschikt reclamant niet over de benodigde vergunningen. In 2005 is voor een deel van fase 2 een bouwvergunning eerste fase verleend op basis van het toenmalige artikel 56a Woningwet, maar die vergunning is gezien het bepaalde in lid 7 van voornoemd artikel van rechtswege vervallen, aangezien reclamant heeft nagelaten de vergunning tweede fase aan te vragen. Om de planologische rechten als opgenomen in het voor de betreffende gronden geldende uitwerkingsplan niet zonder meer verloren te laten gaan wordt ervoor gekozen de bouw- en gebruiks-

mogelijkheden uit dat plan over te nemen. Daarbij wordt gezien het geldende beleid als beschreven in met name paragrafen 3.3.1 en 3.4.4 van de toelichting gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om de bouwmogelijkheden na verloop van één jaar alsnog te kunnen schrappen. Bij de overwegingen om tot toepassing van de betreffende bevoegdheid over te gaan dienen alle relevante belangen tegen elkaar worden afgewogen. De (financiële) belangen van de ontwikkelende partijen horen daar zeker bij. Daarnaast speelt bij die afwegingen onder meer ook het algemeen belang van een gezonde woningmarkt die is afgestemd op de actuele en toekomstige demografische ontwikkelingen een belangrijke rol, aangezien een verstoring van de woningmarkt en daaraan verbonden gevolgen zoals onaanvaardbare leegstand rechtstreeks van invloed is c.q. zijn op het woon- en leefklimaat binnen de regio, binnen de gemeente en in de omgeving van de betreffende gronden in het bijzonder.

Benadrukt wordt dat de vigerende mogelijkheden worden overgenomen. Of het plan alsnog wordt gerealiseerd ligt vooralsnog dus binnen de invloedssfeer van de ontwikkelende partijen, althans niet binnen de invloedssfeer van de gemeente Kerkrade. Bovendien kan – zolang de wijzigingsbevoegdheid niet is geëffectueerd – omgevingsvergunning voor de realisatie van fase 2 worden aangevraagd. Ontwikkelende partijen hebben er zelf voor gekozen het plan in fasen te realiseren en de verleende vergunning eerste fase uit 2005 van rechtswege te laten vervallen.

Tot slot wordt volledigheidshalve opgemerkt dat aan een geldend bestemmingsplan, of in casu een uitwerkingsplan, geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Bij de vaststelling van onderhavig plan is onder meer de uitvoerbaarheid van het plan een belangrijk thema. De planhorizon bedraagt 10 jaar en derhalve dient te worden aangetoond dat het plan binnen 10 jaar wordt gerealiseerd. Daarover wordt volledigheidshalve opgemerkt dat het geldende uitwerkingsplan d.d. 11 september 2016 is vastgesteld en voornoemde 10 jaar bijna zijn verstreken, zonder dat concreet zicht bestaat op het alsnog realiseren van het plan conform het uitwerkingsplan en zonder dat concreet zicht bestaat op het alsnog realiseren van het plan binnen de planperiode van onderhavig bestemmingsplan.

- c. Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor reeds is gesteld onder b. Realisatie van het plan is mogelijk aangezien daarvoor een planologische titel aanwezig is. Reclamant heeft vergunning eerste fase verkregen in 2005, maar door het nalaten van het aanvragen van een vergunning twee fase (zelf) van rechtswege laten vervallen. De ontwikkelende partijen besluiten zelf tot het al dan niet realiseren van het resterende deel van het plan en aanvaarden bij het niet uitvoeren van het resterende deel van het plan onzes inziens zelf het risico op toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De gemeente Kerkrade is geen partij geweest bij de verkoop van de reeds gerealiseerde woningen. Eventuele vorderingen van de betreffende kopers, eigenaren en/of bewoners zijn onzes inziens derhalve voor rekening en risico van de ontwikkelende partijen.
- d. De aangehaalde overeenkomst bevat voor beide partijen verplichtingen. Wanneer een van beide partijen de mening is toegedaan dat sprake is van toerekenbare tekortkomingen, dan kan de betreffende partij via de privaatrechtelijke weg voor zijn rechten opkomen. Gezien de toelichting op het plan en ons standpunt ten aanzien van de zienswijze van reclamant zoals verwoord onder a tot en met f, zijn wij van oordeel dat vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening het opnemen van de bestreden wijzigingsbevoegdheid gerechtvaardigd is, althans de aangehaalde over-

eenkomst niet kan leiden tot de conclusie dat redelijkerwijs niet kan worden voorzien in de bestreden wijzigingsbevoegdheid.

- e. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening bestaat vooralsnog geen bezwaar tegen de realisatie van het plan. De planperiode van het vooralsnog geldende uitwerkingsplan – en daarmee de planhorizon – is nog niet verstreken. Indien alsnog invulling kan worden gegeven aan een concrete behoefte op de betreffende locatie dan kunnen daarvoor de nog benodigde vergunningen worden aangevraagd. Voorts wordt volledigheidshalve opgemerkt dat wij te allen tijde open staan voor overleg over een alternatieve invulling van het gebied, mits de betreffende invulling voldoet aan het criterium goede ruimtelijke ordening en wordt voorzien in een actuele regionale behoefte.
- f. In een planregel die een wijzigingsbevoegdheid bevat dient voldoende concreet te worden vastgelegd in welke gevallen en op welke wijze daarvan gebruik mag worden gemaakt. De wijzigingsbevoegdheid dient derhalve door voldoende objectieve normen te worden begrensd. Of een wijzigingsbevoegdheid door voldoende objectieve normen wordt begrensd is afhankelijk van de omstandigheden van het geval, waarbij o.a. de aard van de wijziging, de omvang van het gebied waarop de bevoegdheid betrekking heeft en de aanleiding voor het opnemen van de bevoegdheid van belang zijn¹. Met het opnemen van een dergelijke bevoegdheid mag de aanvaardbaarheid van de beoogde wijziging in beginsel als een gegeven worden beschouwd, indien aan de aan de bevoegdheid verbonden voorwaarden wordt voldaan. Dit brengt volgens vaste jurisprudentie met zich dat reeds bij de vaststelling dient te worden beoordeeld of de beoogde wijziging in beginsel ruimtelijk aanvaardbaar is². De gevolgen van de toepassing ervan moeten vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn³ en er mag niet worden voorzien in wijzigingsbevoegdheden waarvan op voorhand – ten tijde van de vaststelling van het plan – reeds duidelijk is dat er belemmeringen bestaan die de uitvoerbaarheid in de weg staan⁴. Voorts blijkt uit jurisprudentie dat ten tijde van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid rekening moet worden gehouden met sinds de vaststelling van het ‘moederplan’ – het bestemmingsplan waarin de bevoegdheid is opgenomen – gewijzigde relevante planologische inzichten⁵.

Anders dan reclamant betoogt zijn wij van oordeel dat geen sprake is van een onzekere toekomstige gebeurtenis en/of sprake is van een onvoldoende objectief begrensde bevoegdheid. Daarvoor zijn de navolgende argumenten relevant:

- Er is duidelijk beschreven in welke gevallen de bevoegdheid wordt toegepast (kortgezegd: na afloop periode van één jaar nog geen bouwactiviteiten) en op welke wijze dat zal geschieden (verwijderen bouwvlak van verbeelding). Daarmee is voor belanghebbenden voldoende duidelijk wanneer en op welke wijze de wijzigingsbevoegdheid voor hun gevolgen kan hebben.
- Er zijn geen evidente ruimtelijk relevante belemmeringen die toepassing van de bevoegdheid voor de gronden van reclamant in de weg staan, wanneer aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.
- Eventuele financiële gevolgen voor reclamant zijn zoals reeds aangegeven onder b naar ons oordeel voor rekening en risico van reclamant en het ligt binnen de invloedssfeer van recla-

¹ Zie o.a. ABRvS 18 januari 2012, nr 201105439/1/R2

² Zie o.a. ABRvS 31 augustus 2011, nr 201009009/1/R3 en 5 maart 2014, nr 201211026/1/R1

³ Zie o.a. ABRvS 31 augustus 2011, nr 201009009/1/R3

⁴ Zie o.a. ABRvS 11 april 2012, nr 201102356/1/R1

⁵ Zie ABRvS 24 augustus 2011, nr 201007557/1/R1.

mant zelf of het plan alsnog wordt gerealiseerd. Op voorhand kan reeds worden opgemerkt dat vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening de noodzaak tot ingrijpen om de bestaande overcapaciteit aan planologische woningbouwtitels, ter bescherming van het goed woon- en leefklimaat en zodoende onaanvaardbare leegstand en de daaraan verbonden negatieve gevolgen voor de leefbaarheid te voorkomen, zwaarder weegt dan de eventuele financiële consequenties voor reclamant en dat de betreffende gevolgen vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn.

- Uit jurisprudentie ten aanzien van wijzigingsbevoegdheden in bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken blijkt dat ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan waarin de bevoegdheid is opgenomen moet worden aangetoond dat sprake is van een concrete (regionale) behoefte, dan wel dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de betreffende behoefte gedurende de planperiode alsnog zal ontstaan. In casu worden bestaande woningbouwtitels weliswaar overgenomen, maar wordt voorzien in een wijzigingsbevoegdheid om de betreffende titels (alsnog) te schrappen. Naar analogie: het is gezien het actueel beleid en de daaraan ten grondslag liggen demografische gegevens en voorspellingen aannemelijk dat gedurende de planperiode vanwege demografische ontwikkelingen juist sprake zal zijn van een kwantitatieve afname van de woningbehoefte. Het opnemen van de betreffende bevoegdheid is onzes inziens dan ook gerechtvaardigd.

Volledigheidshalve wordt wel nog opmerkt dat – anders dan naar aanleiding van zienswijzen – de raad zal worden voorgesteld de bevoegdheid zodanig aan te passen dat de datum waarop de termijn van één jaar een aanvang neemt gelijk wordt gesteld met de datum van onherroepelijk worden van het betreffende bestemmingsplan, dat voor zover voor de gronden reeds een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend, de betreffende vergunning is ingetrokken alvorens toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid en volledigheidshalve wordt opgenomen dat een belangenafweging dient plaats te vinden waarbij ook de belangen van de eigenaren van c.q. zakelijk gerechtigden met betrekking tot de betreffende gronden worden meegewogen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van onderhavig bestemmingsplan.

6) Reclamant 6

Samenvatting

- a. Reclamanten stellen dat het ontwerp-bestemmingsplan in strijd is met het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail. Het betreffende beleid wordt door de gemeente Kerkrade onderschreven en dient te worden nageleefd;
- b. het overnemen van bestaande harde plannen die nog niet volledig tot realisatie zijn gekomen strookt niet met de Regionale Woonstrategie 2010-2020;
- c. rechtsgelijkheid en rechtszekerheid zijn volgens reclamanten geen argumenten om harde plannen over te nemen, omdat de werkwijzen als beschreven in de regionale woningbouwprogrammering nooit zijn nageleefd. Volgens reclamanten is de vrees voor een schadeclaim vanuit de aannemer van Centro Meta de enige reden waarom de betreffende ontwikkeling wordt opgenomen in onderhavig bestemmingsplan;

- d. reclamanten stellen dat geen generiek plan voor Kerkrade Oost III kan worden opgesteld indien plannen als bijvoorbeeld het gebied Marktstraat-Hoofdstraat en het Atriumterrein buiten het plangebied worden gehouden.

Reactie gemeente

- a. Er is niet concreet aangegeven waarom het ontwerp-bestemmingsplan in strijd zou zijn met het genoemde structuurvisiebesluit. Aangenomen wordt dat de zienswijze betrekking heeft op het overnemen van onbenutte bouwtitels. Zoals ook is te lezen in het voorstel aan de Parkstad om het structuurvisiebesluit vast te stellen is opgenomen, ligt de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen bij de gemeenteraad en niet bij de Parkstadraad. Met het structuurvisiebesluit wordt het streven uitgesproken om de regionale woningbouwvoorraad niet verder te laten toenemen en wordt het voornemen uitgesproken dit beleid uit te voeren door vanaf 1 januari 2013 woonbestemmingen die op dat moment nog niet in realisatie zijn, niet meer over te nemen bij de herziening van het geldende bestemmingsplan. De motivering c.q. belangenafweging waarom de gemeente Kerkrade niet onverkort uitvoering wenst te geven aan dit structuurvisiebesluit is verwoord in paragraaf 3.4.4 van de toelichting op onderhavig bestemmingsplan.
- b. In paragrafen 3.3.1 en 3.4.4 van de toelichting op onderhavig bestemmingsplan is uitgebreid en onzes inziens voldoende gemotiveerd waarom onbenutte bouwtitels worden overgenomen in het geldende bestemmingsplan, daarbij is ook ingegaan op het regionaal beleid.
- c. Onduidelijk is waarom rechtsgelijkheid en rechtszekerheid volgens reclamanten geen argument kunnen zijn om onbenutte woningbouwtitels over te nemen en welke rol de regionale woningbouwprogrammering daarbij speelt. Onzes inziens zijn deze aspecten terecht meegewogen. Voor de betreffende afweging verwijzen wij naar paragraaf 3.4.4 van de toelichting op onderhavig plan. Volledigheidshalve wordt daarbij nog opgemerkt dat de bestemmingsplannen "Kerkrade Noord" en Kerkrade Oost I zijn vastgesteld vóór de peildatum van 1 januari 2013, als genoemd in het structuurvisiebesluit.
- d. Allereerst wordt opgemerkt dat aan de gemeenteraad een grote mate van vrijheid toekomt bij het bepalen van de plangrenzen van een bestemmingsplan, mits de begrenzing niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is bij de planbegrenzing van onderhavig bestemmingsplan onzes inziens geen sprake. Er zijn twee gebieden buiten het plangebied gelaten, te weten het plangebied van het op 26 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Centrum, 2^e herziening" en een gebied gelegen tussen de Hoofdstraat en de Marktstraat. Voor eerstgenoemde gebied bestaat geen aanleiding te voorzien in een herziening van het bestemmingsplan aangezien daarvoor recent het bestemmingsplan "Centrum, 2^e herziening" is vastgesteld. Voor het gebied tussen Hoofdstraat en Marktstraat geldt vooralsnog een uit te werken woonbestemming. Aan de betreffende uitwerkingsplicht is vooralsnog geen invulling gegeven. Aangezien daarover nog overleg plaatsvindt met belanghebbenden, vooralsnog geen concreet plan is uitgewerkt en gezien het bepaalde in de Grondexploitatiewet kan vooralsnog niet worden voorzien in een passende bestemming met bijbehorende onderbouw van de uitvoerbaarheid. Zodra daarover wel voldoende duidelijkheid bestaat zal alsnog een herziening van het betreffende bestemmingsplan plaatsvinden. Het Atriumterrein is overigens gelegen binnen onderhavig plangebied.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van onderhavig bestemmingsplan.

7) **Reclamant 7**

Samenvatting

- a. De woning Niersprinkstraat 66 is door brand verloren gegaan en nog niet herbouwd om financiële redenen. Indien de woningbouwmogelijkheden worden verwijderd is het perceel niet te verkopen en ontstaat een nog groter financieel verlies dat niet voor rekening van reclamant mag komen.
- b. Indien de bouwtitel komt te vervallen stelt reclamant de gemeente Kerkrade aansprakelijk in verband met planschade, verkeersproblemen en verpaupering van de Niersprinkstraat.

NB. De oorspronkelijk ingediende zienswijze d.d. 1 april 2014 bevatte geen inhoudelijke motivatie van de zienswijze. Na daartoe schriftelijk in de gelegenheid te zijn gesteld heeft reclamant zijn zienswijze binnen de daartoe gestelde termijn inhoudelijk aangevuld.

Reactie gemeente

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

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

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

Inmiddels is de nieuwe Regionale woningmarktprogrammering 2013-2016 vastgesteld. Ingevolge die programmering dient een uitsterfconstructie te worden toegepast conform het zogenoemde Structuurvisiebesluit Wonen en Retail. Die regeling houdt kortgezegd in dat onbenutte bouwtitels waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, niet meer zouden moeten worden overgenomen in het eerstvolgende bestemmingsplan.

Zoals ook aangegeven in paragraaf 3.4.4 van de toelichting biedt dat structuurvisiebesluit naar het oordeel van de gemeente Kerkrade een onvoldoende zorgvuldige belangenafweging om woningbouwtitels te kunnen schrappen. Het belang om de regionale woningmarkt zowel kwantitatief als

kwalitatief weer in balans te brengen is namelijk nog niet voldoende concreet afgezet tegen de belangen van de betreffende grondeigenaren, betrokken projectontwikkelaars, etc. Deze gevolgen zijn namelijk niet per geval vooraf bepaald en gewogen.

Gezien het voorgaande en hetgeen ten aanzien van het aspect wonen is beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting is aanleiding gezien om de bouwtitels niet te schrappen, maar wel te voorzien in een wijzigingsbevoegdheid die na verloop van tenminste één jaar aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid biedt de betreffende bouwtitel te schrappen. Op dat moment kan per bouwtitel c.q. per project een zorgvuldige en volledige belangenafweging worden gemaakt, waarbij ook de (persoonlijke) belangen van rechthebbenden moeten worden betrokken, net als eventuele aantoonbare, voldoende concrete activiteiten die zijn ondernomen om alsnog tot realisatie van een woning te komen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat na de onherroepelijk worden van bestemmingsplan Kerkrade Oost III in elk geval nog één jaar de gelegenheid wordt geboden alsnog tot realisatie van de woning over te gaan. Tot het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Kerkrade Oost III biedt het geldende bestemmingsplan eenzelfde basis.

- b. Indien na een zorgvuldige belangenafweging wordt besloten toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid om de bouwmogelijkheden voor het perceel van reclamant te schrappen, zal een wijzigingsplan in procedure moeten worden gebracht conform de daarvoor geldende procedure. Ten aanzien van het ontwerp-wijzigingsplan kunnen zienswijzen kenbaar worden gemaakt en tegen de vaststelling kan beroep worden ingesteld. Indien reclamant de mening is toegedaan dat door de vaststelling van het wijzigingsplan, dan wel door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid schade ontstaat die door de gemeente Kerkrade zou moeten worden vergoed – planschade dan wel anderszins – dan kan via de geëigende weg om vergoeding worden verzocht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van onderhavig bestemmingsplan.

OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Verbeelding

- Het bouwvlak ten behoeve van het Charlemagnecollege, Richterstraat 35 is aan de noordzijde beperkt verruimd in verband met de recent gerealiseerde uitbreiding.
- De drankenhandel aan de Hoofdstraat 69 is gezien het bestaand gebruik als winkel – conform het geldende bestemmingsplan – voorzien van de aanduiding ‘detailhandel’.
- Het stadspark ten noorden van de Koningsweg is voorzien van de aanduiding ‘park’, waaraan een verruimde regeling is verbonden voor het bouwen van gebouwen. Tevens is de begrenzing tussen het park en de Koningsweg beperkt aangepast, waardoor het pad tussen de weg en het park nu geheel bij het park is getrokken.
- De in het ontwerp-bestemmingsplan voor het perceel Nieuwstraat 147 opgenomen aanduiding ‘dienstverlening’ wordt gezien het bestaand gebruik als winkel – conform het geldende bestemmingsplan – vervangen door de aanduiding ‘detailhandel’.
- De bestemming van het (voormalig) pompstation van de WML aan de prins Bernhardstraat 42 wordt conform het geldende bestemmingsplan en gezien een eerdere (principe)toezegging medewerking te verlenen aan een wijziging van het gebruik van het pand naar woondoeleinden, aangepast van ‘Bedrijf’ (ontwerp-bestemmingsplan) naar ‘Wonen’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – pompstation’.

Regels

- De bouwregels voor de bestemming ‘Groen’ zijn beperkt verruimd voor de gronden die op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding ‘park’.
- De maximale oppervlakte van een gebouw binnen de bestemming ‘Groen’ (uitsluitend toegestaan tpv de aanduidingen ‘speeltuin’ en ‘park’) is op 100 m² gesteld.
- De wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding ‘bouwvlak’ te verwijderen van de verbeelding als opgenomen in artikel 16.7.1 is als volgt gewijzigd (wijzigingen cursief):

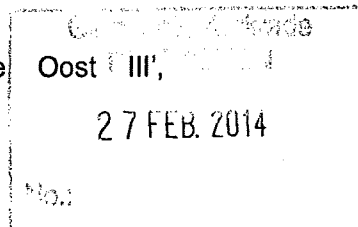
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na afloop van een periode van één jaar na het moment van *onherroepelijk worden* van dit plan de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied 1’ van verbeelding te verwijderen, indien gedurende die periode geen woning is opgericht c.q. geen woningen zijn opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is/zijn, *met dien verstande dat:*

- a. een eventuele bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor het bouwen voor de betreffende gronden vooraf dient te zijn ingetrokken;*
 - b. een belangenafweging dient plaats te vinden waarbij ook de belangen van de eigenaren van c.q. zakelijk gerechtigden met betrekking tot de betreffende gronden worden meegewogen.*
- In de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Wonen’ is een regeling opgenomen ten behoeve van het pompstation ter plaatse van de toegevoegde aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - pompstation’ voor het perceel Prins Bernhardstraat 42

Bijbehorende toelichting

- enkele redactionele aanpassingen (tikfouten);
- doorwerking aanpassingen verbeelding en regels.

Gemeenteraad van Kerkrade,
'zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Kerkrade
Postbus 600,
6460 AP Kerkrade.



bestek:

kerkrade,26.02.2014

b e t r e f t : Bestemmingsplan Kerkrade Oost III

Dames en heren,

Wij hebben kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Kerkrade Oost III, met regels en toelichting en plankaart no. BP14.

Ons kantoor is gevestigd aan Putgang 9 te Kerkrade. Op de plankaart staat het perceel Putgang 7 aangegeven als wonen. De kantoorruimte Putgang 9 staat echter niet nader benoemd.

Via dit schrijven verzoeken wij u om de kantoorfunctie op dit perceel via een van de daarvoor passende bestemmingen te benoemen.

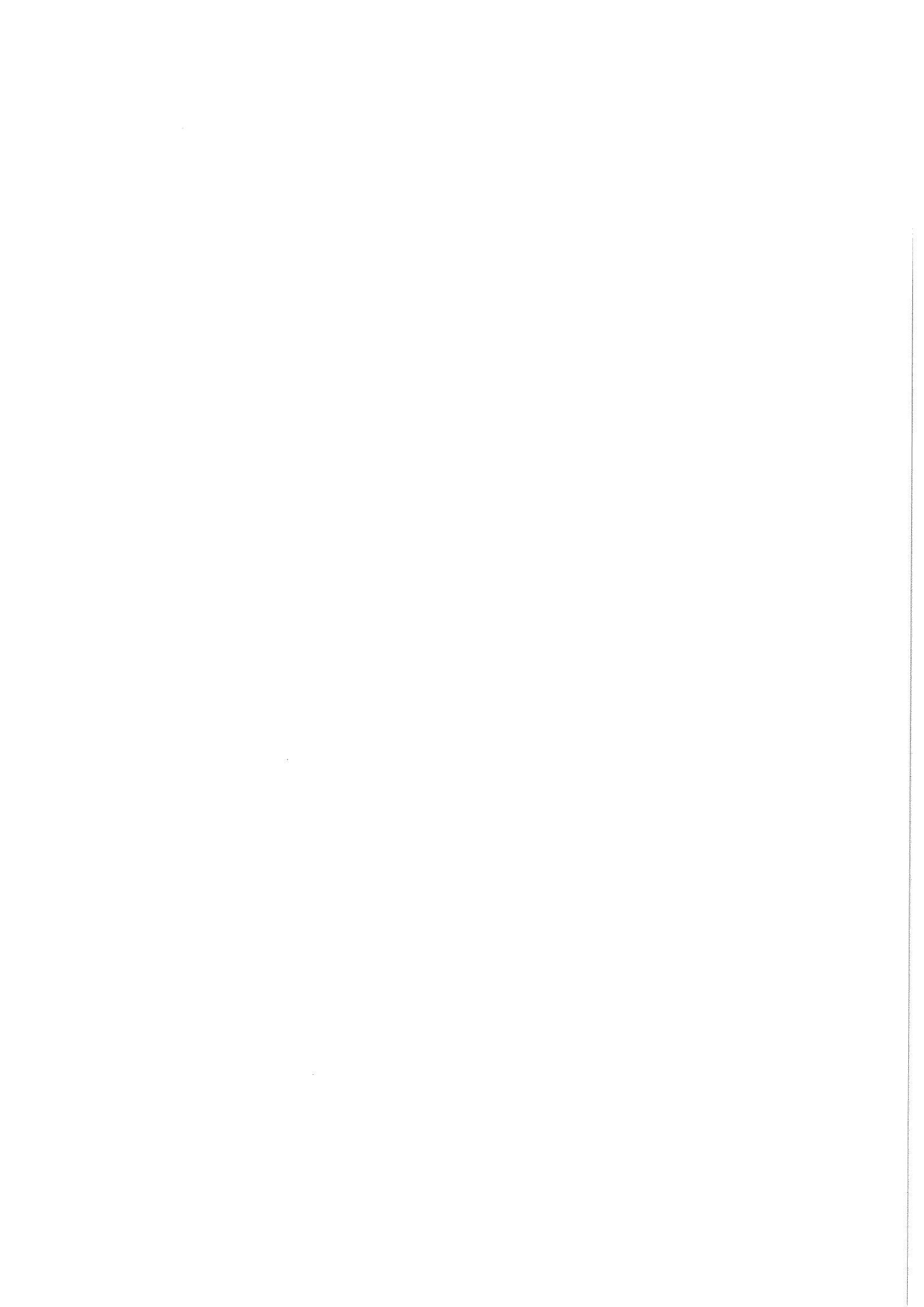
Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijven wij, in afwachting van uw reactie,

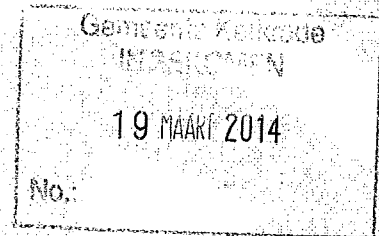
met vriendelijke groet,



Gescand nummer: 14i0002250

Op al onze opdrachten is uitsluitend van toepassing De Nieuwe Regeling rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur (DNR 2011), waarin onder meer aansprakelijkheidsbeperkingen zijn opgenomen, gedeponereerd ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nummer 139/2004.
Ingeschreven bij Stichting Bureau Architectenregister onder nummer: 1.890102.05.
Ingeschreven bij Kamer van Koophandel onder nummer 14060706.
BTW-nummer: NL.8070.78.189.B.01.





Gemeente Kerkrade
t.a.v. de gemeenteraad
o.v.v. Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Kerkrade Oost III
Postbus 600
6460 AP KERKRADE



plaats Kerkrade
datum 17 maart 2014
Oost III

ons kenmerk 004015312
onderwerp Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Kerkrade


Geachte gemeenteraad,

Middels deze brief maakt [REDACTED] gevestigd aan de Markt 52 te Kerkrade, gebruik van de gelegenheid tot het indien van een zienswijze ten aanzien van het op dit moment voorliggend ontwerp-bestemmingsplan Kerkrade Oost III.

Wij als woningcorporatie pleiten ervoor dat de in het ontwerp bestemmingsplan toegewezen functieaanduiding aan ons voormalige kantoorpand, gelegen aan de Erpostraat 1 te Kerkrade, wordt gewijzigd van de functie 'dienstverlening' naar de functie 'gemengd'. Tevens pleiten wij voor een aanpassing van de maximaal toegestane bouwhoogten op deze locatie. In onderstaand schrijven lichten wij dit verzoek kort aan u toe.

Zoals u misschien vernomen heeft is [REDACTED] recentelijk verhuisd van het kantoor aan de Erpostraat naar een nieuw kantoorpand gelegen aan de Markt te Kerkrade. Ondanks dat het kantoorgebouw aan de Erpostraat reeds op de markt te koop wordt aangeboden is [REDACTED] ook van plan de herbestemmingsmogelijkheden van het pand, dan wel de herontwikkelingsmogelijkheden van de gehele locatie te onderzoeken.

De toewijzing van de bestemming 'dienstverlening' perkt de mogelijkheden voor een herbestemming of een herontwikkeling dermate in dat dit slechts in beperkte mate mogelijk zal zijn.



Aangezien de plannen voor het pand aan de Erpostraat nog niet geheel duidelijk zijn pleiten wij op dit moment voor een zo breed mogelijke functietypering op de locatie van ons voormalige kantoorpand, ons inziens de typering '*gemengd*' (net zoals bij overliggende bebouwing). Het doel hiervan is dat in de toekomst zeker de functie wonen op de bewuste locatie kan worden ingepast, eventueel in combinatie met dienstverlening, (kleinschalige) detailhandel of een maatschappelijke functie.

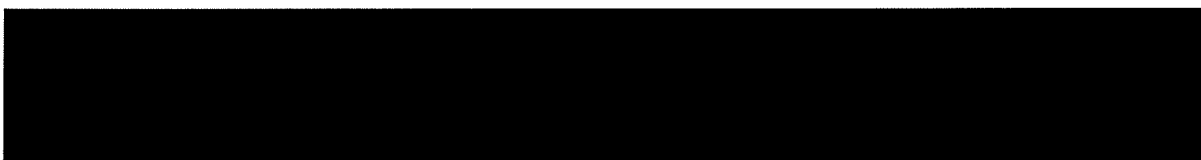
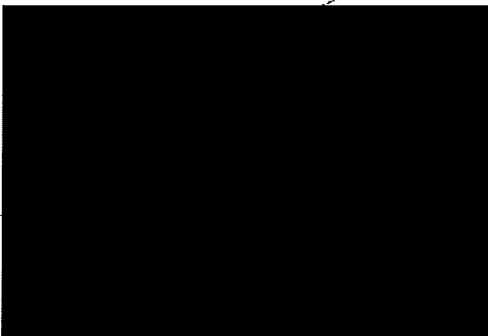
Daarnaast stellen wij voor om de maximale bouwhoogte aan de zijde Holzstraat te wijzigen van 3 naar 4 bouwlagen (net zoals de naastliggende bebouwing) en de maximale bouwhoogte parallel aan de Erpostraat te wijzigen naar maximaal 3 bouwlagen. Dit zodat er in de toekomst ook ruimtelijk voldoende herontwikkelingsmogelijkheden zijn.

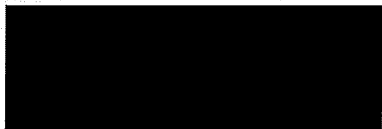
Bovenstaande verzoeken kunnen direct worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan of doormiddel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het college van B&W in het ontwerp bestemmingsplan.

Indien u dit nodig acht willen wij deze zienswijze nader bij u komen toelichten, u kunt hiervoor contact opnemen met ondergetekende.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,





Gemeente Kerkrade
INGEKOMEN
31 MAART 2014
No.:

Aan:
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Kerkrade
postbus 600
6460AP Kerkrade

Betreft:
zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Kerkrade Oost III


Gescand nummer: 14i0003601


Kerkrade 27-3-2014

Geacht college;

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een inspraakreactie/zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Kerkrade Oost III..

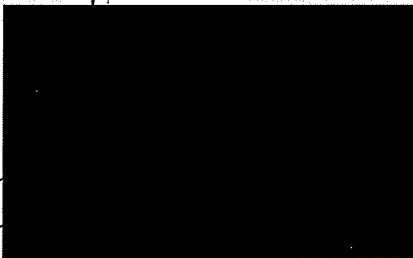
Naar aanleiding van de afwijzing (Uw kenmerk:14u0007224) van mijn verzoek om de bestemming van het pand Poststraat 18-A te wijzigen van dienstverlening naar detailhandel, verzoek ik u om alsnog de bestemming van dit pand te wijzigen.

Argumentering:

- U geeft aan dat er in de directe omgeving van het pand waar ik een kiosk wil vestigen genoeg detailhandel zaken leeg liggen waar ik dat ook zou kunnen vestigen. Echter mijn belang gaat er naar uit om mijn te openen zaak zo kort mogelijk bij het busstation te vestigen. De dichtstbijzijnde geschikte locatie ligt echter minimaal 100 tot 150 meter van het busstation af en dat is gewoon te ver. Als je naar andere plaatsen kijkt ligt er bijna overal een kiosk direct bij of op het bustreinstation. Ik ga u ook niet vragen of ik een tankstation op de markt mag vestigen omdat ik ook weet dat ik daar zakelijk geen kans van slagen heb.
- Het pand Poststraat 18-A ziet er optisch ook als een winkel uit , er hoeft niets aan veranderd te worden behalve een nieuwe ingangdeur. Het pand is tot een aantal jaar geleden ook altijd als winkel in gebruik geweest.
- Mijn collega-ondernemers uit de straat en ik vinden dat jullie sowieso de hele Poststraat tot en met Poststraat 18-A beter de bestemming detailhandel kunnen geven om de consument het gevoel te geven dat wij ook bij het centrum horen.
- Verder zou ik nog mijn beklag willen doen over hoe het een en ander gegaan is met betrekking tot mijn verzoek: Ik heb eind Oktober 2013 contact opgenomen met dhr.  van de gemeente. Hij vertelde mij aan de telefoon dat wanneer ik schriftelijk een verzoek zou indienen bij B en W ,ik na circa 6 weken bericht zou krijgen van de gemeente om een omgevingsvergunning aan te vragen. Ik zou dan nog een tekening van het gebouw moeten langsbrengen etc. tegen die tijd. Na een 8 tal weken heb ik nog eens gebeld met Dhr, Debast en die deelde mij toen mee dat het verzoek nog niet in behandeling was geweest maar zeker bij de eerstvolgende raadsvergadering meegenomen zou worden. 20 December 2013 heb ik de burgemeester hierover aangesproken en gevraagd of hij mijn verzoek (brief) al gezien had. Hij heeft mij toen beloofd dat hij de verantwoordelijke ambtenaar hierover zou aanspreken.

- Op 4 Januari werd ik gebeld door [REDACTED] met het verzoek om mijn verzoek te beargumenteren, dat heb ik ook direct schriftelijk gedaan. Verder heb ik toen niks meer gehoord van de gemeente. Ik heb half Februari de burgemeester wederom hierover aangesproken en die zei toen dat mijn verzoek waarschijnlijk niet gehonoreerd zou worden, maar daar zou ik dan nog een brief van de gemeente over ontvangen. Toen ik eind maart nog steeds niks gehoord had heb ik dhr. Debast nog maar eens gebeld en die zei tegen mij dat mijn verzoek niet meegenomen was in het nieuwe bestemmingsplan. [REDACTED] zou mij hierover een brief hebben moeten sturen, die had ik echter nog niet ontvangen. Plots kreeg ik enkele dagen erna een brief in de bus van de gemeente met de afwijzing. Ik heb het gevoel dat ik door bepaalde ambtenaren bewust ben tegengewerkt omdat ik nooit het verzoek heb gekregen om een omgevingsvergunning aan te vragen en alles binnen een paar weken geregeld had kunnen worden en niet 5 maanden op uitsluitel had moeten hoeven wachten. Ik kreeg het idee dat ze me zo lang aan het lijntje wilden houden totdat de inspraaktermijn was afgelopen. Maandag 24 Maart werd ik door de heer [REDACTED] gebeld met een verklaring. Hij deelde mij verder mee dat wanneer ik in Oktober 2013 direct een omgevingsvergunning had aangevraagd dat direct naar het college van B en W zou zijn gegaan en niet eerst in het bestemmingsplan behandeld had moeten worden. Het college had daar toen direct over kunnen beslissen. Ik dacht dat ik van begin af aan bezig was met de aanvraag van een omgevingsvergunning. Dan was me in ieder geval een hoop voorbereiding, kosten en aan het lijntje houden van de verkoper bespaard gebleven.

Met vriendelijke groet,



GEMEENTE KERKRADE

INGEK.

27 MAART 2014

INFORMATIECENTRUM

Aan de Raad van de gemeente Kerkrade
Postbus 600
6460 AP Kerkrade



Datum: 26 maart 2014
Betreft: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan
Kerkrade Oost III
Bijlage: -1- (situatieschets)

Geachte leden van de Raad,

Hierbij wil ik gebruik maken van de mogelijkheid mijn zienswijze te geven op het ontwerp-bestemmingsplan Kerkrade Oost III zoals ter inzage gelegd.

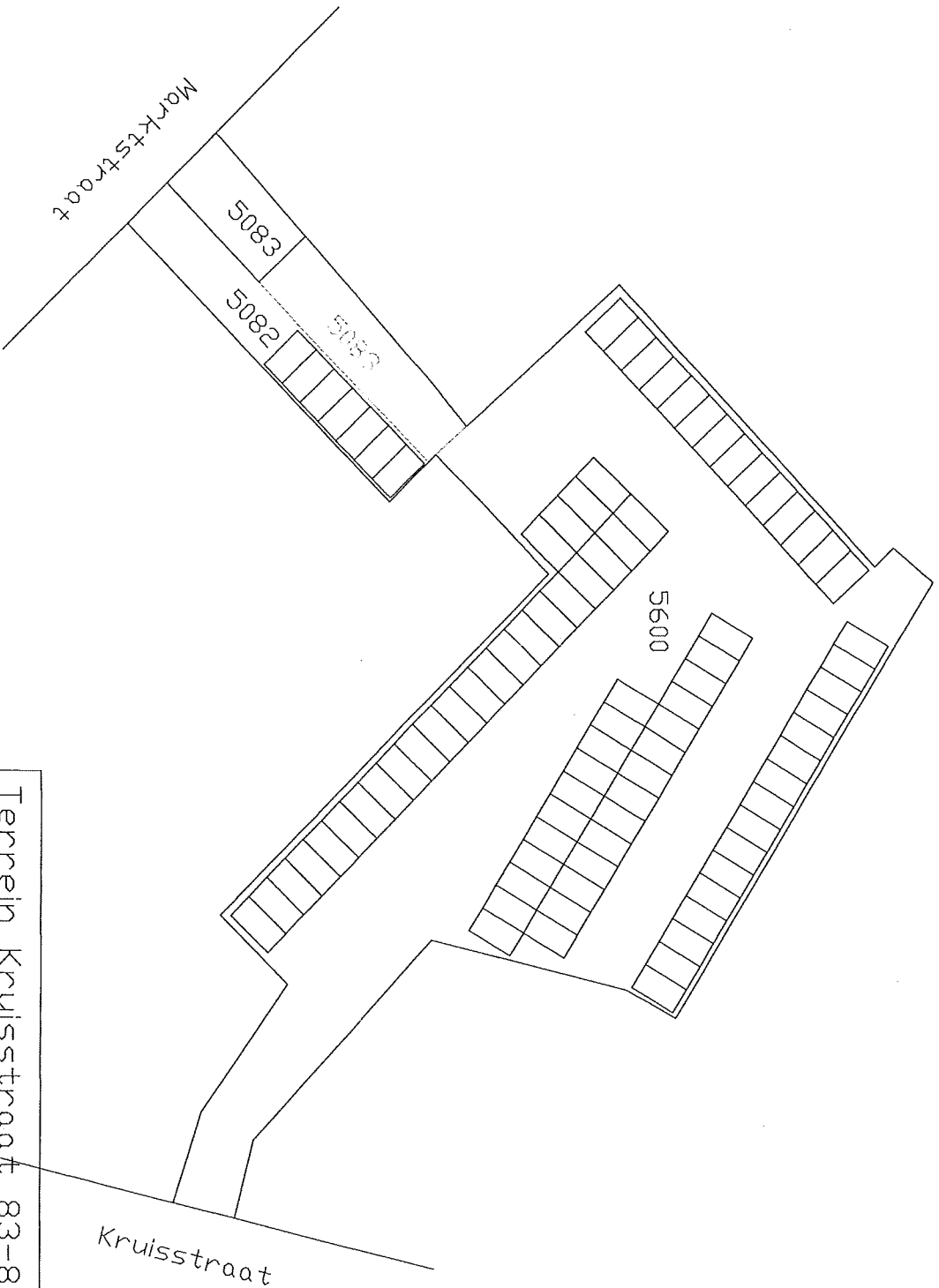
In het ontwerp-bestemmingsplan is in art. 16.7.3 opgenomen, dat op grootschalige achterterreinen garageboxen kunnen worden gebouwd, doch niet meer dan 20. Als eigenaar van een dergelijk grootschalig achterterrein gelegen in het gebied van het ontwerp-bestemmingsplan, omvattende de respectievelijke kavels 5082, 5083, 5600, verzoek ik u het ontwerp in die zin te wijzigen dat het mogelijk wordt gemaakt, dat het maximaal te bouwen aantal garageboxen op het genoemde achterterrein wordt verhoogd naar 81 stuks, een en ander als weergegeven op de bijgaande situatieschets.

De reden voor mijn verzoek is ingegeven door de mij gebleken vraag van omwonenden voor een mogelijkheid tot het parkeren in de omgeving van hun woning in een overdekte garage in verband met de gebleken parkeerdruk in het centrum van Kerkrade. De aard van de woningen in de omgeving van het genoemde achterterrein is evenwel zodanig, dat het voor velen niet mogelijk is zelf over te gaan tot het realiseren van een garagebox. Voor deze omwonenden van ondermeer rijtjeswoningen en meergezinswoningen kunnen de door mij te realiseren garageboxen een uitkomst bieden. Het aantal van 81 is ingegeven door de economische mogelijkheden van de exploitatie van het onderhavige achterterrein.

Ik verzoek u mij tevens in staat te stellen, dat ik de garageboxen gefaseerd kan realiseren, bij voorkeur in een tijdsspanne van 3 jaar na de aanvang van de verlening van de omgevingsvergunning.

Hoogachtend,





Garagebox afmeting
6.0 x 3.0 x 2.3 (LxBxH)

Terrain Kruisstraat 83-87 Kerkrade

Project:		Discipline:	
Perceel 1602 sectie E			
Omschrijving:		Type:	
Perceel 5600, 5082, 5083			
Get:PV	Datum: 25-03-2014	Schaal:	1:500
EIGENAR:	Tekeningsnr:		Formaat
			A3

Gemeente Kerkrade
INGEKOMEN

U 2 APR. 2014



Boels
Zanders
Advocaten

Aantekenen en per gewone post
Aan de Raad der gemeente Kerkrade
Postbus 600
6460 AP KERKRADE

H.H.B. Lamers
Partner
Postbus 1750, NL-6201 BT Maastricht
lamers@boelszanders.nl
T +31 (0)88 304 01 51
F +31 (0)43 362 65 62

Plaats/Datum Maastricht-Airport, 1 april 2014
Betreft zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Kerkrade Oost III
Onze referentie HL/DR/7005362/1360956V1

Geachte leden van de Raad,

1. Namens cliënten, [REDACTED]
[REDACTED] gevestigd te Landgraaf, dien ik een zienswijze in naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Kerkrade Oost III.
2. Ten eerste verwijs ik naar de inspraakreactie van 23 april 2013 (**bijlage 1**) die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
3. De zienswijze betreft de in artikel 16.7.1 van de planregels neergelegde wijzigingsbevoegdheid van het College van b & w op de locatie met de aanduiding "wetgevingzone-wijzigingsbevoegdheid I".
4. Bij het opstellen van de wijzigingsbevoegdheid is ten onrechte geen dan wel onvoldoende rekening gehouden met de tussen [REDACTED] en de gemeente gesloten projectontwikkelingsovereenkomst Marktstraat-Einderstraat uit 2005. Die overeenkomst ziet op de bouw van maximaal 105 wooneenheden waarvan er inmiddels 38 zijn gebouwd en verkocht. Resteert derhalve de bouw van maximaal 67 wooneenheden.

Bij de realisering van voornoemde 38 wooneenheden (fase 1) zijn ook al (infrastructurele) voorzieningen getroffen die mede ten dienste staan aan de nog te realiseren 67 woningen. Als voorbeelden mogen gelden het voetpad dat dient ter ontsluiting van beide fasen, de constructieve voorzieningen voor de parkeergarage in fase 2 en bijbehorend grondwerk en afbakening. Het op zeer korte termijn doorhalen van bouwtitels betekent dat de voorzieningen die voor de resterende 67 woningen al zijn gebouwd nodeloos zijn gerealiseerd, terwijl kostenverhaal van die voorzieningen op de reeds gerealiseerde 38 wooneenheden niet meer mogelijk is nu deze zijn verkocht. Ook heeft [REDACTED] inmiddels gronden aangekocht in fase 2. Een en ander leidt tot een enorm verlies op de integrale ontwikkeling. Daarnaast geldt dat de kopers van de woningen in fase 1 ervan uitgingen en

mochten gaan dat hun woning onderdeel zou gaan vormen van een afgerond wooncomplex van 105 wooneenheden. Door eventuele toekomstige schrapping van bouw mogelijkheden in fase 2 zal er ter plaatse sprake zijn van een onvoltooid plan met minder uitstraling. Van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1 Wro zal geen sprake meer kunnen zijn. Het risico bestaat vervolgens dat [REDACTED] ter zake door kopers/eigenaren daarvoor civielrechtelijk aansprakelijk wordt gesteld.

5. Belangrijk onderdeel van de projectontwikkelingsovereenkomst vormt de bepaling dat de gemeente op grond van artikel 13.2, zoveel als in haar vermogen ligt, ervoor zal zorgdragen dat de noodzakelijke vergunningen worden verleend én behouden. Door nu in een ontwerp-bestemmingsplan een bepaling op te nemen op grond waarvan voor b & w de mogelijkheid wordt gecreëerd om bouwtitels in te trekken, wordt gehandeld in strijd met artikel 13.2 van de projectontwikkelingsovereenkomst, nu immers daardoor de mogelijkheid tot vergunningverlening en daarmee de totale bouwrealisering wordt geblokkeerd. Mocht de gemeenteraad toch besluiten om het bestemmingsplan conform het ontwerp vast te stellen en mocht vervolgens gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als neergelegd in artikel 16.7.1 van de planregels, dan zal [REDACTED] genoodzaakt zijn de gemeente Kerkrade aansprakelijk te stellen op basis van toerekenbare tekortkoming ex artikel 6:74 BW.
6. Het is de uitdrukkelijke wens van [REDACTED] om op zo kort mogelijke termijn de resterende 67 woningen te bouwen en te verkopen, zodra de marktsituatie dat mogelijk maakt. Die wens blijkt uit het feit dat [REDACTED] in het verleden bij welstand het bouwplan heeft aangedragen waarna welstand haar akkoord heeft gegeven en vervolgens, na het opstellen van een uitwerkingsplan de fase 1-bouwvergunning voor het totale plan is verleend. Overigens kan [REDACTED] binnen de grenzen van de reeds verleende fase 1 bouwvergunning de bouwplannen nuanceren. [REDACTED] is in dat kader in overleg met onder andere zorginstellingen en woningbouwcorporaties om af te tasten welke marktbehoefte aanwezig is nu en in de nabije toekomst.
7. De in artikel 16.7.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheid is onvoldoende objectief begrensd. Artikel 3.6 lid 1a Wro bepaalt dat b & w binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen. Deze uitwerkingsdelegatie dient aan objectieve grenzen te worden gebonden, zie onder andere AbRvS 2009, LJN BK 5082. Anders gezegd: in de wijzigingsbepaling moet in voldoende mate en door objectieve normen worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik kan worden gemaakt (zie AbRvS 2010, LJN BM 1793). Het 'geval waarin' is beschreven maar 'de wijze waarop' van die discretionaire bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt en welke belangen daarbij welk gewicht in de schaal leggen, in het geheel niet.

In de Afdelingsuitspraak van 3 juli 2013 (zaaknummer 201210135/1/R1) inzake het bestemmingsplan Kerkrade Oost I oordeelde de Afdeling over een vergelijkbare wijzigingsbevoegdheid en achtte die in voldoende mate door objectieve normen begrensd. Echter, die bevoegdheid was, zie rechtsoverweging 5.2, gebaseerd op "beleidsstukken waarmee de Raad rekening heeft gehouden".

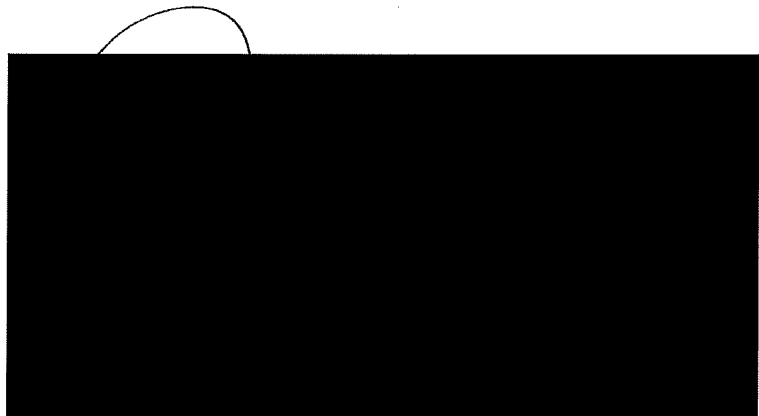
In casu is dat anders, zo blijkt uit het "verslag van inspraak en overleg Kerkrade Oost III". Ik citeer daaruit een tweetal passages op pagina 8:

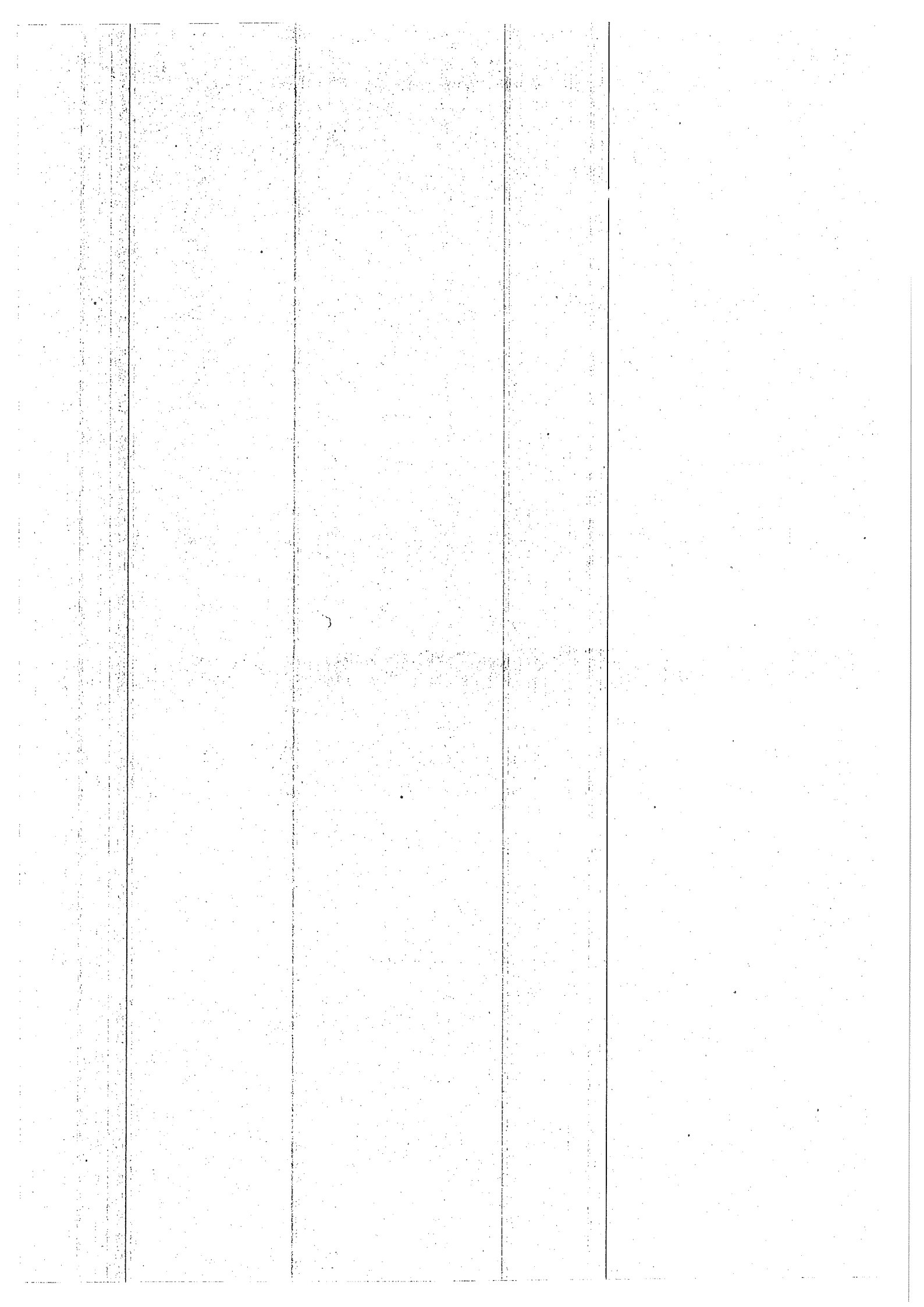
"Van belang daarbij is ook dat momenteel actualisatie van de regionale afsprakenkaders c.q. de regionale woningbouwprogrammering plaatsvindt. De resultaten daarvan zijn uiteraard van groot belang voor de te maken belangenafweging bij het al dan niet schrappen van onbenutte titels. Eerst zal duidelijk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

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

Conclusie moet daarom zijn dat het kader waarbinnen van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt nog niet vaststaat, althans aan wijzigingen onderhevig is. Daarmee worden tijdens de wedstrijd de spelregels aangepast hetgeen in het kader van de rechtszekerheid volstrekt onacceptabel is.

Conclusie: het is op grond van bovenstaande dat uitdrukkelijk wordt verzocht met bovenstaande zienswijze rekening te houden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.





Per telefax: 045 – 5676395 en per gewone post

Gemeente Kerkrade
College van Burgemeester en Wethouders
o.v.v. "Inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Kerkrade Oost III"
Postbus 600
6460 AP KERKRADE

Uw kenmerk: Uw brief met kenmerk: 13210005309 d.d. 06-03-2013
Ons kenmerk: H.K./Wvg/Se27-2013
Onderwerp: Zienswijze / Inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Kerkrade
Oost III

Landgraaf, 23 april 2013

Geacht College,

In het vervolg op ons schrijven van 3 april 2013 (bijlage 1) waarin wij hebben aangegeven gebruik te willen maken van de gelegenheid onze zienswijze t.a.v. voornoemd voorontwerp-bestemmingsplan Kerkrade Oost III naar voren te brengen, hebben wij bij schrijven van de Gemeente Kerkrade d.d. 5 april 2013 de ontvangstbevestiging ontvangen met betrekking tot onze proforma zienswijze/inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Kerkrade Oost III. Vervolgens hebben wij op 10 april 2013 bij monde van een ambtenaar van uw gemeente telefonisch bericht ontvangen dat wij tot en met 24 april 2013 in de gelegenheid worden gesteld onze zienswijze t.a.v. voornoemd voorontwerp-bestemmingsplan naar voren te brengen.

Zoals wij reeds in voornoemd schrijven van 3 april 2013 hebben aangehaald, maken wij met name bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid ongebruikte bouwtitels.

Met betrekking tot onderhavig bestemmingsplan hebben wij in het verleden een projectontwikkelingsovereenkomst gesloten met de Gemeente Kerkrade inzake Marktstraat-Einderstraat (bijlage 2) met betrekking tot de realisering van maximaal 105 woningen.

Fase 1, te weten 38 wooneenheden zijn inmiddels allemaal gebouwd en verkocht.

Met betrekking tot fase 2 in onderhavig plan hebben wij, conform de grondexploitatie als onderdeel van de projectontwikkelingsovereenkomst, gronden verworven – waar reeds bindende afspraken over zijn gemaakt – en dienen wij ook nog een perceel te verwerven, welke voorwaarde wij nog moeten invullen en welke een forse investering met zich meebrengt.

Hier ligt een plan voor de resterende 67 woningen, welk als fase 1 bouw aanvraag (welstand) reeds door de Gemeente is beoordeeld en akkoord bevonden.

Verder is bij de Gemeente verzocht om aanvullende subsidie ten behoeve van de realisering van fase 2 en is besproken dat we de parkeerkelder zouden willen verkleinen om fase 2 tegen een lager prijsniveau te kunnen realiseren.

Op grond van bovenstaande projectontwikkelingsovereenkomst en het bovenstaande gaan wij er dan ook vanuit dat de door u genoemde wijzigingsbevoegdheid niet ziet op bovengenoemd plan.

Onderstaand gelieve u nog aan te treffen een aantal aanvullende argumenten waarom wij bezwaar maken tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het College om ongebruikte woningbouwtitels na 1 jaar te doen vervallen.

Wij zien het eenzijdig schrappen van bestaande bouwtitels als onwenselijk en vragen ons af of er enige valide juridische grondslag bestaat voor het doorvoeren van een dergelijke planwijziging.

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

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de belangen van de partijen met grondposities en bouwtitels binnen betreffend plangebied. Het is onredelijk onherroepelijke bouwmogelijkheden en gemaakte afspraken eenzijdig te schrappen waardoor ons bedrijf de mogelijkheid zou worden ontnomen het geschikte moment om te bouwen af te wachten.

Er dient maatwerk te worden geboden door in te spelen op de demografische ontwikkelingen en niet alleen door bestaande bouwtitels te schrappen. Voor zover inkrimping van de veelal slechts op papier aanwezige woningvoorraad al noodzakelijk is, zal deze moeten worden vervangen door woningbouwplannen die beter aansluiten bij de huidige en toekomstige vraag en afgestemd dienen te worden op de juiste doelgroep.

Wij stellen voorts vast dat er geen aanleiding is de bouwtitels thans te schrappen aangezien wij slechts zullen gaan bouwen wanneer er sprake is van een concrete vraag naar betreffende woningen en de bouw gefinancierd kan worden. Zoals u weet worden aan financiering momenteel hoge eisen gesteld. De betreffende bouwtitels vormen daarom dan ook geen bedreiging voor een vermeend overschot op de woningbouwcapaciteit.

Onderhavig plan is gekwalificeerd als status A in de huidige regionale woningbouwprogrammering. Er wordt actief en creatief gezocht naar mogelijkheden om de vigerende bouwmogelijkheden op zo kort mogelijke termijn daadwerkelijk te benutten en in te vullen. In overleg zouden de bouwmogelijkheden eventueel gewijzigd kunnen worden, zonder daarbij te voorzien in de toevoeging van extra woningen, maar door,

afhankelijk van de marktvraag, meer te differentiëren.

Met het schrappen van de bouwtitels wordt geheel voorbij gegaan aan het breder kader aan afspraken die wij met de Gemeente Kerkrade hebben gemaakt over de ontwikkeling van het gebied Marktstraat-Einderstraat en omgeving te Kerkrade, welk gebied wordt omsloten door de Marktstraat, Grupellostraat, Mr. Absilstraat en Einderstraat en als onderdeel van het Bestemmingsplan Hoofdstraat- Mucherveldstraat in breder verband. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zou ons de mogelijkheid ontnomen worden de reeds gemaakte kosten door te kunnen berekenen. Mocht onverhoopt te zijner tijd worden vastgehouden aan de wijzigingsbevoegdheid dan wensen wij gaarne afspraken te maken over financiële compensatie.

Hierbij willen wij ook graag opmerken dat wij (één van de weinige partijen zijn geweest die) in het verleden hebben durven investeren in grote en risicovolle projecten in uw gemeente, zoals ook onderhavig plan, en daar nu juist voor gestraft zouden worden, middels genoemde wijzigingsbevoegdheid. Het genomen risico, de investeringen voor zowel Fase 1 alsook Fase 2, evenals de bouwcapaciteit zouden daarmee zonder pardon aan de kant geschoven worden.

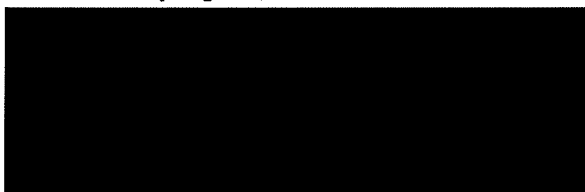
Tenslotte stellen wij vast dat ons mogelijk de kans op een succesvolle aanvraag om tegemoetkoming in planschade te verkrijgen, wordt ontnomen.

Wij vertrouwen erop u met het bovenstaande onze zienswijze/ons bezwaar genoegzaam te hebben weergegeven en verzoeken u dan ook dienaangaande tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin de opgemelde wijzigingsbevoegdheid voor het College om ongebruikte woningbouwtitels na één jaar te doen vervallen, te schrappen.

Uiteraard zijn wij graag bereid een en ander nader toe te lichten.

In afwachting van uw gewaardeerde berichtgeving, verblijven wij,

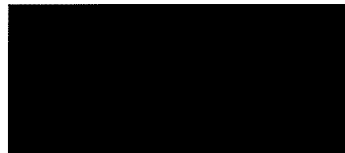
Met vriendelijke groet,



Bijlagen



Gescand nummer: 14i0003805




Gemeente Kerkrade
t.a.v. de Gemeenteraad van Kerkrade
Postbus 600
6460 AP Kerkrade

GEMEENTE KERKRADE


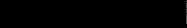
INGEK. 02 APR. 2014

INFORMATIECENTRUM


Kerkrade, 02 april 2014

Inzake: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Kerkrade Oost III
planidentificatienummer NL.IMRO.0928.BPKerkradeOostIII-Ow02

Geachte ~~raad~~,
raad,

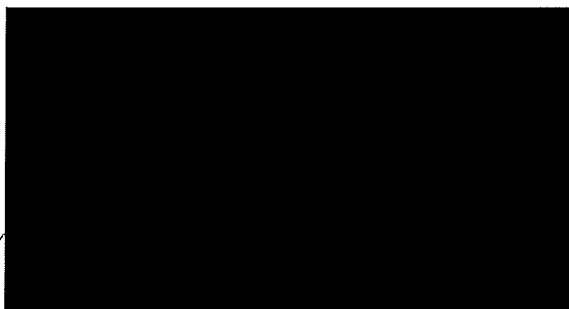
In bovengenoemde ontwerp richten ondergetekende en 
 zich beiden tot u.

1. Het ontwerp strookt niet met het Beleid van het vigerende structuurvisie besluit Wonen en Retail d.d. 31-10-2011. Beleid welke u zelf onderschrijft en dient na te leven!
2. Ten aanzien van het overnemen van bestaande "harde plannen" welke nog niet volledig tot realisatie zijn gekomen strookt het ontwerp t.a.v. overnemen van bestaande "harde plannen" niet met de Regionale Woonstrategie 2012-2020 –kiezen voor Parkstad- d.d. december 2012.

Hierin is sprake is van ontstemmen en terugbrengen van de planvoorraad teneinde overschotten op de woningmarkt te voorkomen (zie ook ons punt 4).

3. Overname van bestaande "harde plannen" in het kader van rechtsgelijkheid en rechtszekerheid kan niet aan de orde zijn daar u o.a. de werkwijze regionale woningbouwprogrammering en de hierin geschetste werkwijzen nooit heeft nageleefd (zie uw antwoord van 11-11-2013 op ons Wob-verzoek).
U bent nu feitelijk alleen bang voor een mogelijke schadeclaim van de aannemer van Centro Meta. Dit heeft u echter aan uzelf te wijten en is geen reden om dit plan coûte que coûte over te nemen.
4. U houdt planvoornemens buiten de actualisatie/herziening. Zoals daar bijvoorbeeld zijn: Marktstraat-Hoofdstraat (het terrein rond Jan Linders) en het Atriumterrein.
Hoe kunt u nu een generiek plan voor Kerkrade Oost III samenstellen inclusief een adequate woningmarktprogrammering indien u dergelijke plannen en nieuwe plannen zoals de herstructurering van 400 woningen Hoogbouw Bleijerheide (175 nog aan de woningvoorraad toe te voegen woningen) buiten sluit.

In afwachting van uw reactie, verblijven wij



[REDACTED]

Gemeente Kerkrade
INGEKOMEN

03 APR. 2014

No.:

[REDACTED]

Om de Gemeentelijke ambtenaar
Sector Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

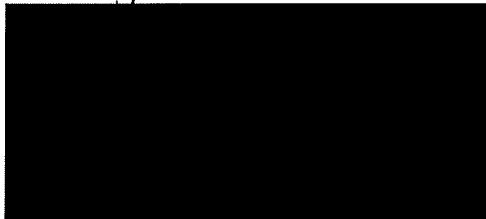
Kerkrade 01-04-2014

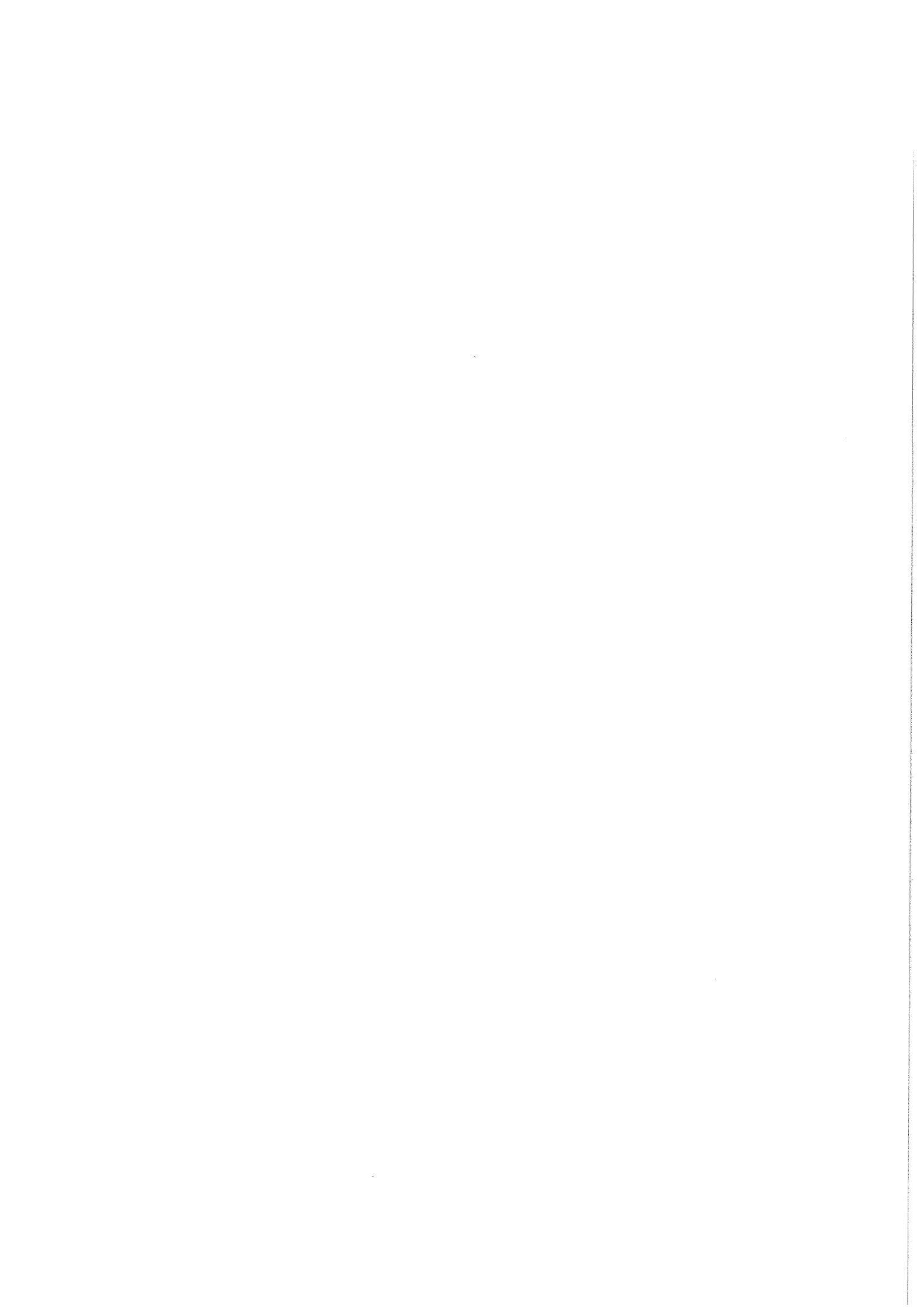
Betreft: Bezwaarschrift tegen bestemmingsplan
Kerkrade Oost III
n.v. de door u gestuurde brief Ons kenmerk 14W0004669
Hier tegen maken wij formeel bezwaar en eventueel
compensatie (planschade) voor het geleden
verlies

Alooyachtend



Gescand nummer: 14i0003799





22 APR. 2014

No.:



Gescand nummer: 14i0004519

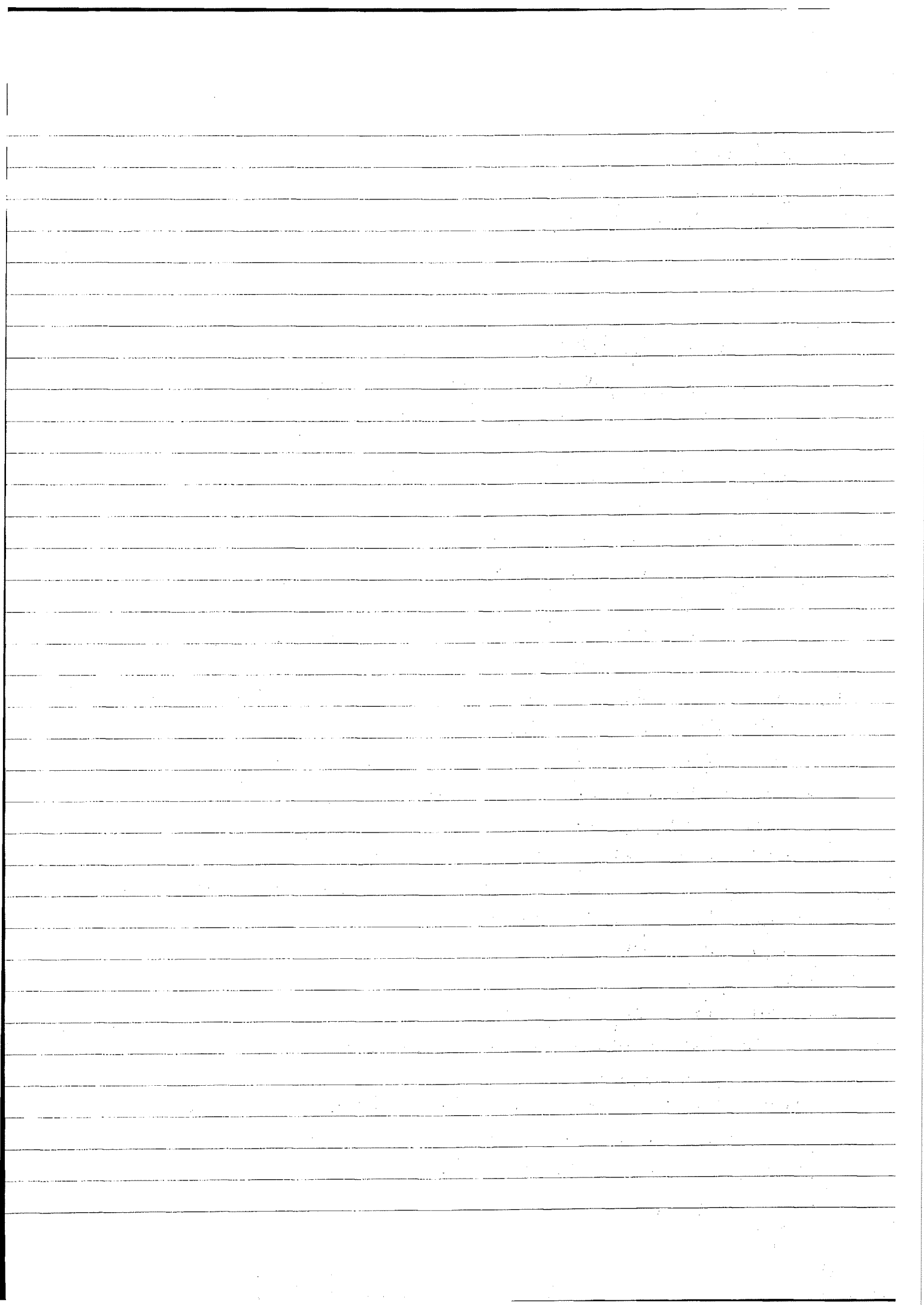
kerkrade 19-04-2014

Van de Gemeentelijke Ambtenaar
Sector Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Geachte mevrouw ds S. Albrink

mijn antwoord op uw brief van 1 April 2014
Oms kenmerk 14u.000.0765 bestemmingsplan
Kerkrade Gost III
Mijn motivering is

- 1 Door brand in 2010 juli mijn wij in deze situatie gekomen dat het woonhuis moest worden gesloopt. De reden tot heden dat wij niet hebben herbouwd is dat de verzekeraar stelde dat wij zelf moesten voorfinancieren. Kredietverstrekker verleende geen krediet. verkeersproblemen + verpaupering van de Niersprinkstraat, en slechte economische markt door niet herbouwen van woonhuis kregen wij maar 40% van schade uitgekeerd.
- 2 Door de door U geplande bouwstatus van ons perceel af te halen hebben wij nog meer verlies en is perceel niet te verkopen.
Het kan toch niet zo zijn dat wij door deze situatie zoveel verlies moeten lijden omdat U dit plan wilt verwezenlijken



Als dit gebeurd stellen wij de Gemeente Kerkrade
aansprakelijk voor plan schade. Tevens voor verkeers-
problemen en verpanpering Niersprikstraat
Bij geen brand was bestemmingsplan Kerkrade Oost III
voor ons niet van toepassing.

Hoogachtend,

