

NOTA VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN KERKRADE WEST II

ONTVANGEN ZIENSWIJZEN:

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Kerkrade West II' heeft met ingang van 29 maart 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is kennisgeving gedaan in de Staatscourant en in de rubriek Stadsjournaal van weekblad Via Limburg. Het bestemmingsplan was gedurende die periode raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook kon het plan worden ingezien in het stadskantoor van de gemeente bij het vakloket Bouwen, Wonen Leefomgeving.

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

Gedurende voornoemde termijn zijn 3 schriftelijke reacties ingekomen:

1. Reclamant 1;
2. Reclamant 2;
3. Reclamanten 3.

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 1 is eigenaar van de kadastrale percelen sectie K 1653 en 1654 (zie afbeelding 1). Op deze percelen zijn de woningen Grachterstraat 91-93 en 95 gelegen. Reclamant is voornemens op woningen 91 en 93 op termijn te moderniseren en te vergroten. Daarvoor wil hij het tussenliggende onbebouwde perceel gebruiken. Indien de woningbouwtitel van het perceel verwijderd wordt, vervalt de mogelijkheid tot vergroting.

Afbeelding 1.



Afbeelding 2.



Betrokkene verzoekt om wijzigingsbevoegdheid tot intrekking van de woningbouwtitel met betrekking tot zijn perceel niet op te nemen (afbeelding 2, rood gearceerde percelen).

Reactie gemeente:

Verwijderen van rechtstreekse woningbouwtitels

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

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

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

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

Verder is op 28 september 2016 de *Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg* door de gemeenteraad vastgesteld (kenmerk: NL.IMRO.0928.SVWonenZL-Vg01). De *Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg* is een gezamenlijke visie op de woningmarkt welke is vastgesteld door achttien Zuid-Limburgse gemeenten, met als doel het realiseren van een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke en elkaar aanvullende woonmilieus. Anders geformuleerd: er wordt getracht om weer een evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt te creëren. Een van de middelen om dit te bereiken is het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit. Ofschoon de raad op basis van dit beleid bevoegd is om bij de actualisering van bestemmingsplannen bouwmogelijkheden van één of meer zelfstandige woningen in bestemmingsplannen te schrappen, is bij wijze van overgangsmaatregel tot nu toe gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid zoals deze in het onderhavige plan eveneens is opgenomen (zie rode arcering bij afbeelding 2).

Vergroten van de woning.

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

Aanpassing bestemmingsplan.

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

2. Reclamant 2.

Samenvatting:

Reclamant 2 is eigenaar van het kadastrale perceel: Gemeente Kerkrade sectie K 2809 (afbeelding 3).

Afbeelding 3.



Afbeelding 4.



Een aantal jaren geleden is de parochiekerk van de Gracht gesloopt. Deze sloop werd mede ingegeven ter voorkoming van vandalisme en/of andere niet gewenste calamiteiten. Reclamant 2 had hierbij het plan om het braakliggende perceel als bouwgrond te verkopen, om de opbrengst te investeren in de overige kerken van Kerkrade-West.

Daarnaast is het reclamant 2 eigenaar van een tweede perceel dat vóór het kerkhof ligt. In het vigerende bestemmingsplan 'Gracht' had dit perceel reeds de bestemming 'Openbaar groen'. Deze bestemming is thans overgenomen: in het ontwerp-bestemmingsplan en hebben beide percelen de bestemming 'Groen' gekregen (zie afbeelding 4, letter 'G').

Het reclamant 2 verzoekt om deze percelen als 'bouwgrond' aan te merken.

Reactie gemeente:

Op grond van het hierboven reeds genoemde Structuurvisiebesluit Wonen en Retail is het – mede uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening – niet gewenst om de regionale woning- en retailvoorraad verder te laten toenemen. Daarmee wordt beoogd om het bestaande overschot aan woningen en winkels niet nog verder te laten groeien. Dit beleid is ook in overeenstemming met artikel 2.4.2. van de Omgevingsverordening Limburg 2016. In het derde lid van dit artikel is bepaald dat een ruimtelijk plan voor een gebied in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen. Het derde lid is niet van toepassing indien er een door de gemeenteraad 'Structuurvisie wonen Zuid-Limburg' is vastgesteld. De raad heeft deze structuurvisie vastgesteld op 28 september 2016. Nadere uitwerking vond plaats in de lokale woonvisie. Deze visie is geldig voor de periode 2017 – 2020 en heeft onder meer als doelstelling het terugdringen van de (lokale) woningvoorraad en plancapaciteit (principe nr.2 "Ongewenste plancapaciteit maximaal reduceren").

Conform de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is voor nieuwe woningbouwplannen een compensatieregeling opgenomen. Dit houdt in dat voor iedere nieuw te realiseren woning minimaal vier 'harde plannen' onttrokken moeten worden, tenzij het woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde een rijksmonument) of een beeldbepalend pand wordt gerealiseerd.

Indieners hebben geen concreet plan ingediend bij hun zienswijze; slechts aangegeven dat ze een woonbestemming met bouwvlak wensen op deze locatie. Zodra aanvragers buiten deze bestemmingsplanprocedure om een concreet verzoek indienen voor het realiseren van een woning, dan kan alsnog worden getoetst aan het op dat moment vigerend woon- en ruimtelijk beleid.

Aanpassing bestemmingsplan.

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

3. Reclamanten 3.

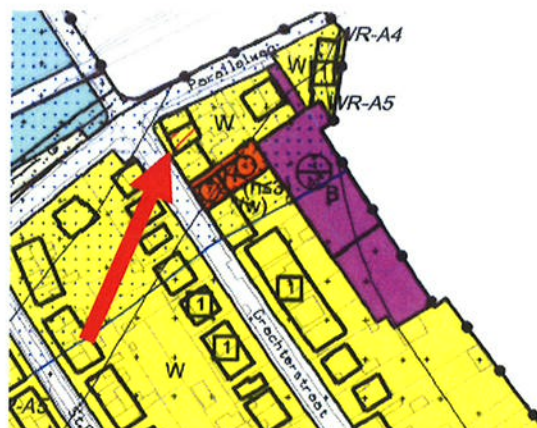
Samenvatting:

Reclamanten 3 zijn eigenaar van het kadastrale perceel gemeente Kerkrade, sectie K nummer 1616 (zie afbeelding 5).

Afbeelding 5.



Afbeelding 6.



Betrokkenen hebben de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Het pand Grachterstraat 5 is aangeduid als woonfunctie. Dit is onjuist aangezien het pand gedeeltelijk in gebruik is als kantoor van een onderneming (Foto Parkstad).
2. Betrokkenen zijn van plan om het perceel tussen huisnummer 1 en 5 te bebouwen.

Reactie gemeente:

Ad1. In het vigerende bestemmingsplan 'Gracht' had dit perceel reeds een woonbestemming ('Bebouwingsklasse K'). Deze bestemming is thans overgenomen: in het ontwerp-bestemmingsplan en heeft het perceel de bestemming 'Wonen' gekregen (zie afbeelding 6).

Het gebruik van de woning als kantoor kan in het onderhavige geval worden gekwalificeerd als 'dienstverlening'. Een en ander conform de begripsomschrijving van artikel 1 van de regels van het (ontwerp-) bestemmingsplan Kerkrade West II.

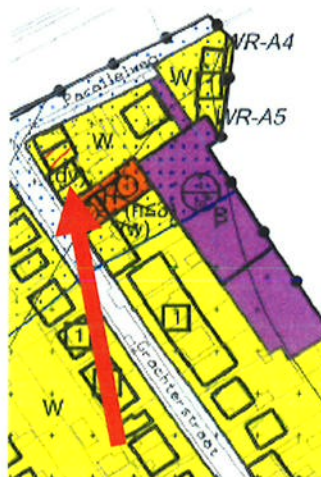
Ad2. Aan het perceel tussen de huisnummers 1 en 5 is een bouwvlak toegekend. Rechtstreekse bebouwing van dit perceel is dus mogelijk indien aan alle geldende regels wordt voldaan. Conform het vigerende beleid is het bouwvlak van een wijzigingsbevoegdheid voorzien. Indien van de mogelijkheid tot bebouwing niet binnen één jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen woning is opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is, kan het bouwvlak door het college van de verbeelding worden verwijderd.

Aanpassing bestemmingsplan.

Ad1. Op de verbeelding wordt aan het pand Grachterstraat 5 de aanduiding 'dv' toegevoegd (afbeelding 7).

Ad2. De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Afbeelding 7.



Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Kerkrade West II.

1. Artikel 1 Begrippen. Onderdeel x: 'bijbehorend bouwwerk'.

Omdat het (ontwerp) bestemmingsplan geen bijbehorende bouwwerken kent, wordt dit begrip geschrapt.

2. Artikel 13.2.2. is gewijzigd: bij lid d. is het woord 'overkappingen' ingevoegd;

3. Artikel 13.2.4. is gewijzigd:

bij onderdeel a. is de tekst 'met uitzondering van overkappingen' geschrapt;

bij lid c wordt de volgende tekst toegevoegd:

Voor overkappingen geldt in aanvulling op het bepaalde onder a en b:

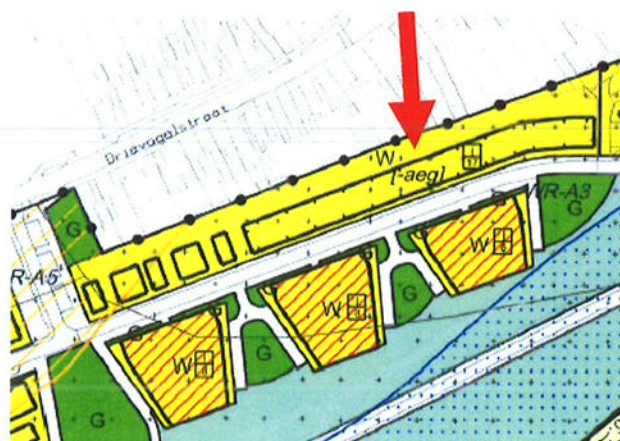
1. De oppervlakte aan overkappingen en bijgebouwen mag niet meer dan 70 m² per bouwperceel bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50 %.

4. Woningen Spoorzoeker.

Aan de Spoorzoeker zijn een zevental woningen in aanbouw. Op de verbeelding zijn thans de bouwvlakken van deze woningen ingetekend. Het resterende deel van het bouwvlak binnen welke deze woningen zijn gesitueerd blijft ongewijzigd.

Bij de onbebouwde bouwvlakken aan de Spoorzoeker is het aantal maximaal te bouwen woningen genoemd (17) (afbeelding 8).

Afbeelding 8.



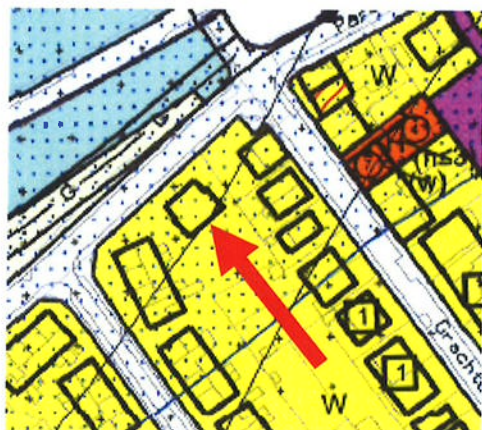
5. Aanpassing van artikel 19.3.1. Parkeernormen / Realisatie parkeergelegenheid.

'Visie parkeerbeleid en maatregelenpakket (vastgesteld door burgemeester en wethouders op 31 maart 2009)' wordt vervangen door:

'Gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid' (GVVP deel 1, revisie 02, vastgesteld door de raad op 31 januari 2018, kenmerk 18 Rb004)'.

6. Bij het kadastrale perceel K 742 gelegen aan de Calbertsweg, is het bestaande bouwvlak (Afbeelding 9a) vervangen door een nieuw bouwvlak (Afbeelding 9b). Dit bouwvlak is niet voorzien van een wijzigingsbevoegheid aangezien omtrent de realisatie van een drietal woningen op deze locatie - in de prestatie- afspraken tussen de gemeente Kerkrade en woningcorporatie Heemwonen - afspraken zijn gemaakt.

Afbeelding 9a



Afbeelding 9b.

