

## Uitspraak 201307731/1/R1

DATUM VAN UITSpraak	woensdag 7 mei 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Kerkrade
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Limburg

201307731/1/R1.

Datum uitspraak: 7 mei 2014

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid aannemersbedrijf [appellante],  
gevestigd te Landgraaf,  
appellante,

en

de raad van de gemeente Kerkrade,  
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 26 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Kerkrade West III" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellante] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 12 februari 2014, waar [appellante], vertegenwoordigd door mr. W.G. van Gansewinkel en [gemachtigde], en de raad, vertegenwoordigd door mr. T.A.A. Thijssen, werkzaam bij Tonnaer adviseurs in omgevingsrecht, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.
2. Het plan voorziet in een planologische regeling voor de buurt Terwinselen in het westelijk deel van Kerkrade.
3. [appellante] betoogt dat het plan er ten onrechte in voorziet dat haar onbenutte bouwtitels na een jaar kunnen vervallen. [appellante] betoogt hierbij dat zij vergunningen heeft voor de bouw van in totaal negen woningen in het gebied Op de Knip en Vredesstraat. Voor zover inkrimping van de woningvoorraad noodzakelijk is, dienen woningbouwplannen te worden afgestemd op de juiste doelgroep. Er is geen aanleiding om de bouwtitels thans te schrappen nu [appellante] slechts zal bouwen wanneer sprake is van een concrete vraag naar de betreffende woning. Er zal derhalve geen overschot ontstaan, waardoor er geen strijd is met gemaakte woningafspraken binnen Parkstad Limburg.

3.1. De raad stelt dat het door de krimpende bevolking in de regio Parkstad Limburg van belang is de regionale woningvoorraad niet verder te laten toenemen. Bij het schrappen van onbenutte bouwtitels dient echter wel een belangenafweging plaats te vinden waarin ook de aspecten rechtszekerheid en rechtsgelijkheid een rol spelen. Bij een eventuele toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zullen de belangen van betrokkenen worden afgewogen. Het plan maakt tot die tijd de bouw van woningen nog mogelijk, aldus de raad.

3.2. Blijkens de verbeelding voorziet het plan voor het gebied tussen Op de Knip en Vredesstraat in de bestemming "Wonen".

Ingevolge artikel 14, lid 14.1, onder a, van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Wonen" bestemd voor wonen, met de daarbij behorende voorzieningen [...].

Ingevolge lid 14.2.1, onder a, mogen woningen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" [...].

Ingevolge het lid, onder c, mag ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" en de aanduiding "bouwvlak" een eengezinswoning worden gebouwd, een en ander met dien verstande dat het college van burgemeester en wethouders na een periode van een jaar na inwerkingtreding van het plan niet gebruikte bouwtitels door middel van de in artikel 14, lid 14.7.1, opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan verwijderen.

Ingevolge lid 14.7.1 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd na afloop van een periode van één jaar na het moment van inwerkingtreding van dit plan de aanduiding "bouwvlak" ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" van de verbeelding te verwijderen, indien gedurende die periode geen woning of woningen is/zijn opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is/zijn.

3.3. De Afdeling overweegt dat aan [appellante] in 2009 en 2010 vergunningen zijn verleend voor de bouw van negen woningen in het gebied Op de Knip, welke woningen nog niet zijn gerealiseerd. Deze vergunningen zijn in rechte onaantastbaar. Aan de bouwvlakken voor de negen woningen is de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" toegekend. In artikel 14, lid 14.7.1, van de planregels ontbreekt een bepaling dat van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik mag worden gemaakt zolang een omgevingsvergunning voor een bouwvlak waaraan de aanduiding is toegekend niet is ingetrokken. Ter zitting is gebleken dat geen voornemen bestaat om tot intrekking van de aan [appellante] verleende vergunningen over te gaan. Ook leidt het schrappen van een bouwvlak er niet toe dat de bouw van de woning achterwege blijft zolang de vergunning niet is ingetrokken. Nu de raad bij de vaststelling van het plan in de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen rekening heeft gehouden met voormelde vergunningen, ziet de Afdeling in hetgeen [appellante] heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover het betreft artikel 14, lid 14.7.1, van de planregels is genomen in strijd met de rechtszekerheid. Gelet op het voorgaande is het beroep gegrond en dient het bestreden besluit in zoverre te worden vernietigd.

4. Uit het oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

5. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Kerkrade van 26 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kerkrade West III" voor zover het betreft artikel 14, lid 14.7.1, van de planregels;

III. draagt de raad van de gemeente Kerkrade op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

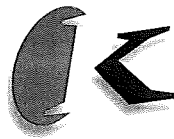
IV. gelast dat de raad van de gemeente Kerkrade aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid aannemersbedrijf [appellante] het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 318,00 (zegge: driehonderdachtien euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S. Zwemstra, ambtenaar van staat.

w.g. Van Sloten w.g. Zwemstra  
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 7 mei 2014

91-770.



Gemeente Kerkrade

Agendapunt nr.: 8

ARCHIEF

Sector: Stedelijke Ontwikkeling & Beheer

Kerkrade, 19 juni 2013

## Aanbiedingsbrief

aan de raad.

Nr.: 13it00680

Hierbij bieden wij u ter overweging en beslissing aan een ontwerpbesluit, nr. 13Rb030 inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Kerkrade West III .

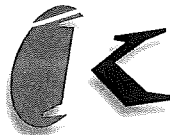
In de nota van toelichting, nr. 13TI023, die het ontwerpbesluit vergezelt, zijn de overwegingen en nadere gronden aangegeven waarop het ontwerpbesluit berust.

Het college,

J.J.M. Sdm.

De secretaris,

H.J.M. Coumans



**Ontwerpbesluit**

Conform ontwerpbesluit is besloten in de raadsvergadering d.d. 26-6-2013.

Nr.: 13Rb030

De raad van de gemeente Kerkrade;

**overwegende,**

- dat het ontwerp-bestemmingsplan "Kerkrade West III" met de daarbij behorende toelichting en bijlagen met ingang van 21 maart 2013 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](http://www.ruimtelijkeplannen) (planidentificatienummer: NL.IMRO.0928.BPKerkradeWestIII-OW01);
- van deze terinzagelegging op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- gedurende de inzagetermijn 3 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,**

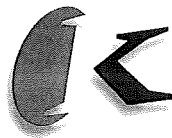
- de nota van toelichting, nr. 13TI023, behorende bij dit besluit;
- het verslag van de Commissie Grondgebied en Economische Zaken d.d. 12 juni 2013;
- het ontwerp-bestemmingsplan "Kerkrade West III", met daarbij behorende toelichting en bijlagen;
- de ingekomen zienswijzen;
- de Nota van Wijzigingen, 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 West III" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPKerkradeWestIII-Vg01 met de bijbehorende bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN-DKK-Kerkrade



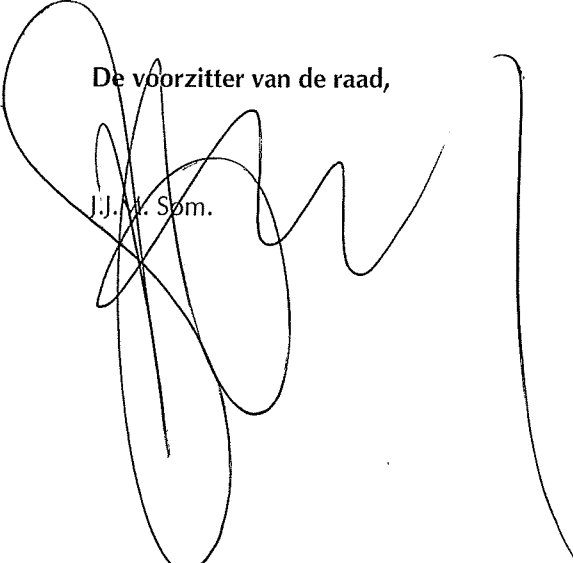
## Gemeente Kerkrade

West III – en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;

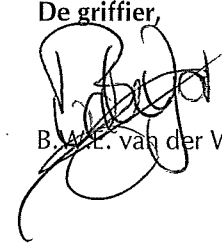
- V. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening toe te staan eerder tot bekendmaking over te gaan dan de in het betreffende lid bedoelde 6 weken.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade, in zijn openbare vergadering d.d. 26 juni 2013

De voorzitter van de raad,

  
J.J.M. Som.

De griffier,

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

**Nota van toelichting**

Nummer.: 13TI023

Kerkrade, 19 juni 2013

**Behorend bij ontwerpbesluit nummer 13Rb030**

**Onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan "Kerkrade West III"

**Beslispunten**

- 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 West III" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPKerkradeWestIII-Vg01 met de bijbehorende bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN-DKK-Kerkrade West III – en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
- 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.

**Inleiding**

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. In 2008 is daarom aangevangen met de actualisatie van de geldende bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Kerkrade. 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.

Bestemmingsplannen dienen voor wat betreft inhoud, verschijningsvorm en uitwisselbaarheid te voldoen aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008, waaronder de SVBP2008. Dat houdt onder meer in dat bestemmingsplannen zowel digitaal als analoog dienen te worden vastgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan "Kerkrade West III" zal voorzien in de behoefte aan een actueel planologisch kader voor het betreffende plangebied en voldoet aan de huidige wet en –regelgeving ten aanzien van inhoud, verschijningsvorm en uitwisselbaarheid.

Het plangebied is gelegen in het westelijk deel van Kerkrade en wordt globaal begrensd door de grens met de gemeente Heerlen en de Tunnelweg in het noorden, de Strijthagenweg in het oosten, de Heerlenersteenweg en de Kaalheidersteenweg in het zuiden en Winckelen in het westen en omvat kortgezegd de buurt Terwinselen. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding. Het gebied bestaat met name uit woningen en enkele maatschappelijke en commerciële functies.

Van het bestemmingsplan "Kerkrade West III" heeft met ingang van 21 maart 2013 gedurende 6 weken een ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in bijgevoegde Nota van Wijzigingen, waarin tevens de voorgestelde ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn beschreven.

### **Doelstelling**

Een actueel onherroepelijk bestemmingsplan voor het plangebied.

### **Argumenten**

Voor het plangebied geldt momenteel een veelheid aan verouderde en versnipperde bestemmingsplannen die enerzijds te veel ruimte bieden voor ongewenste ontwikkelingen en anderzijds te weinig ruimte en flexibiliteit bieden voor gewenste ontwikkelingen. Bovendien is actualisering van de voor het plangebied geldende bestemmingsplannen noodzakelijk gezien de actualisatieverplichting die is opgenomen in de op 1 juli 2008 ingevoerde Wet ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan heeft een overwegend beheersmatig karakter. Dat houdt in dat wordt voorzien in een nieuwe planologisch kader voor het plangebied, afgestemd op de bestaande situatie, waarbij weliswaar wordt voorzien in enige mate van flexibiliteit in de bouw- en gebruiksregels, maar geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Actueel beleid wordt in het bestemmingsplan verwerkt c.q. doorvertaald. De systematiek voor het plan is in het kader van uniformiteit waar mogelijk afgestemd op het recent vastgestelde bestemmingsplan "Kerkrade Oost I" en de overige in voorbereiding zijnde beheersmatige bestemmingsplannen als "Kerkrade Zuid" en "Kerkrade Oost III".

Van het bestemmingsplan heeft in de periode december 2012 / januari 2013 gedurende 4 weken een voorontwerp ter inzage gelegen in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening en is het plan tevens aangeboden aan de betrokken vooroverlegpartners. Van de ingekomen reacties is een verslag gemaakt dat door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld op 12 maart 2013, als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is opgenomen en aan uw raad is toegezonden per brief van 19 maart 2013 (kenmerk 13it00421).

Vervolgens is een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd ten aanzien waarvan 3 zienswijzen zijn ingekomen. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien en tezamen met een overzicht van ambtelijk voorgestelde wijzigingen opgenomen in bijgevoegde Nota van Wijzigingen. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan "Kerkrade West III" vast te stellen, met inachtnaam van de in de Nota van Wijzigingen beschreven aanpassingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

### *Exploitatieplan*

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop 'bouwplan' is voorgenomen als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. 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 dan € 10.000,-, waardoor ingevolge artikel 6.2.1a Bro kan worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat uw raad kan besluiten om niet tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan bij vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

### **Kanttekeningen**

#### *Onbenutte woningbouwtitels*

Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de omgang met geldende rechten ten aanzien van woningbouw. Op basis van het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail, als genomen door de Parkstadraad op 31 oktober 2011, dienen onbenutte bouwtitels voor woningbouw waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, bij bestemmingsplanherzieningen vanaf die datum te worden geschrapt, tenzij deze bouwmogelijkheden passen binnen de regionale afsprakenkaders.

Indien het structuurvisiebesluit onverkort wordt gevolgd, ontstaat ongelijkheid ten aanzien van de wijze waarop in relatief kort na elkaar vastgestelde c.q. vast te stellen bestemmingsplannen wordt omgegaan met deze 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 het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft deze titels na een jaar te verwijderen voor zover ze op dat moment nog niet zijn benut.

Zoals uit het voorgaande blijkt zouden dergelijke titels in onderhavig bestemmingsplan en overige plannen die na 1 januari 2013 ter inzage zijn c.q. worden gelegd, in het geheel niet meer mogen worden overgenomen. Voorgesteld wordt echter door middel van een integrale partiële herziening c.q. wijziging de voor het grondgebied geldende plannen op dit punt te herzien, waarbij transparant en expliciet alle bouwtitels gelijktijdig uit de geldende bestemmingsplannen worden gehaald, waardoor uit het oogpunt van rechtszekerheid aan belanghebbenden een laatste mogelijkheid wordt geboden om de vigerende rechten te effectueren. Daarmee wordt dezelfde systematiek gehanteerd als in het bestemmingsplan "Kerkrade Oost I". Gelijktijdig met de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn de rechthebbenden ten aanzien van de hiervoor bedoelde onbenutte woningbouwtitels schriftelijk geïnformeerd over deze systematiek en gewezen op de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan. Daarbij is eveneens gewezen op de mogelijkheden te reageren ten aanzien van dat plan.

Voorts is van belang dat het structuurvisiebesluit een uitzondering maakt voor plannen die passen binnen de regionale afsprakenkaders, waaronder begrepen de woningbouwprogrammering. Feit is dat deze afspraken nog niet zijn uitgekristalliseerd. Inmiddels is de Regionale Woonstrategie 2012-2020 vastgesteld, waarin de regionale afsprakenkaders worden vastgelegd, maar de uitwerking daarvan in een regionaal woningbouwprogramma vindt momenteel nog plaats. Hoewel eerder reeds regionale afspraken zijn gemaakt, blijkt uit de nieuwe woonstrategie dat de huidige afspraken herijking behoeven. Aangezien deze nieuwe afspraken en de daarop gebaseerde nieuwe programmering nog niet zijn vastgesteld, is het vanuit het oogpunt van rechtszekerheid op dit moment nog niet gewenst bouwtitels te schappen, zonder de uitwerking van de regionale afspraken af te wachten. Immers, alvorens tot schrappen over te gaan dient duidelijk hoe groot de opgave op dat punt is en waar en onder welke voorwaarden dat moet plaatsvinden.

Gezien het voorgaande en gezien de verplichting op grond van de Wet ruimtelijke ordening om voor 1 juli te voorzien in een actueel bestemmingsplan voor onderhavig plangebied, wordt voorgesteld in te stemmen met het overnemen van de op grond van de geldende bestemmingsplannen bestaande

bouwtitels, maar daarbij wel te voorzien in een wijzigingsbevoegdheid om deze rechten na een jaar alsnog te verwijderen, voor zover die op dat moment nog niet zijn benut.

#### **Financiën**

Geen financiële consequenties, behoudens eventuele planschade. Gezien het conserverend karakter van het bestemmingsplan en het bij indirecte planschade gehanteerde normaal maatschappelijk risico, wordt de kans op planschade klein geacht.

#### **Communicatie**

Van de terinzagelegging van respectievelijk het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan is vooraf kennisgeving gedaan op de voorgeschreven wijze, te weten de gemeentelijke website, de rubriek Stadsjournaal van de Trompetter/ De Zuid Limburger en voor wat betreft het ontwerp tevens de Staatscourant. Ook van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zal op de voorgeschreven wijze kennisgeving worden gedaan. De indieners van een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zullen schriftelijk worden geïnformeerd over uw besluit.

#### **Uitvoering**

Het bestemmingsplan zal – aangezien dit ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van een Rijks- of provinciale dienst – worden toegezonden aan Gedeputeerde State van Limburg (GS). Formeel hebben GS dan 6 weken de gelegenheid een zogenoemde reactieve aanwijzing te geven, voorzover GS van oordeel zijn dat onderhavig plan in strijd is met enig provinciaal belang. Gezien de beperkte wijzigingen en het feit dat onzes inziens geen provinciale belangen in het geding zijn, wordt voorgesteld GS te verzoeken in te stemmen met een vervroegde bekendmaking en terinzagelegging van het bestemmingsplan. Gedurende de inzageperiode kunnen belanghebbenden die eerder een zienswijze kenbaar hebben gemaakt, dan wel belanghebbenden die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat ze eerder geen zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **NOTA VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN KERKRADE WEST III**

### **ZIENSWIJZEN**

Het ontwerp-bestemmingsplan “Kerkrade West III” heeft met ingang van 21 maart 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is kennisgeving gedaan in de Staatscourant, in de rubriek Stadsjournaal van de Trompetter/Zuid-Limburger en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan was gedurende die periode raadpleegbaar via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 3 schriftelijke reacties ingekomen:

1. **[Reclamant 1];**
2. **[Reclamant 2];**
3. **[Reclamant 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 maakt bezwaar tegen het mogelijk verdwijnen van de bebouwingsmogelijkheid op zijn perceel kadastraal bekend sectie M, nummer 231 en lokaal bekend Heistraat 66. Het voornemen tot het schrappen van de bebouwingmogelijkheden leidt tot grote beperking van de mogelijkheden.

##### Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsplan “Uitbreidingsplan Rukkerweg”, als vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Schaesberg op 23 oktober 1964 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 19 juli 1965 is het perceel kadastraal bekend sectie M, nummer 231 aan de zijde van de Rukkerweg over een diepte van ca 10 meter voorzien van de bestemming ‘Winkels toelaatbaar’. De resterende gronden zijn voorzien van de bestemming ‘Achtererf’.

Op gronden met de bestemming ‘Winkels toelaatbaar’ mogen woningen, winkels, café’s, pensions of daarmee gelijk te stellen inrichtingen worden gebouwd, waarbij de voorgevel in de op de plankaart aangeduide rooilijn moet worden gebouwd. Op gronden met de bestemming ‘Achtererf’ mag niet worden gebouwd.

In onderhavig bestemmingsplan “Kerkrade West III” is conform de uitgangpunten als beschreven in paragraaf 3.4.4 van de toelichting voorzien in de bestemming ‘Gemengd’, met een bouwvlak ten behoeve van de bouw van hoofdgebouwen, dat voor wat betreft situering en omvang overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan.

Aangezien sinds het einde van de jaren '90 een significante afname van de bevolking plaatsvindt in de regio Parkstad en een afname van de bevolking ook een afname van de vraag naar woningen betekent, is het noodzaak de regionale woningvoorraad niet verder te laten toenemen. Daarbij moet wel

worden opgemerkt dat er wel ruimte moet zijn om de samenstelling van de woningvoorraad kwalitatief aan te passen aan de veranderende woonwensen.

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

Als beschreven in paragraaf 3.4.3 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.

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

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 zal er ook duidelijkheid zijn over de regionale afsprakenkaders en de daaruit voortvloeiende woningbouwprogrammering. Eerst dan kan per bouwtitel c.q. per project een zorgvuldige en volledige belangenafweging worden gemaakt, waarbij ook de belangen van rechthebbenden kunnen worden betrokken.

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

Overigens is het perceel van reclamant ten onrechte voorzien van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1 in plaats van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'. De strekking van beide wijzigingsbevoegdheden is hetzelfde, met dien verstande dat 'zone 1' in de gehanteerde systematiek wordt toegepast binnen de bestemming 'Wonen' en 'zone 2' binnen de bestemming 'Gemengd'.

Aanpassing bestemmingsplan:

De aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' wordt voor het perceel sectie M, nummer 231 vervangen door de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'.

## 2) [Reclamant 2]

### Opmerking 1:

Reclamanten zijn eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Kerkrade, sectie M nummer 336, dat – gezien vanaf de Rukkerweg – is gelegen achter het perceel sectie M, nummer 231 (Heistraat 66). Reclamanten stellen dat behoud de bouwmogelijkheden op het perceel sectie M nummer 231 in hun belang is, aangezien beide percelen volgens reclamanten slechts van waarde zijn wanneer ze worden samengevoegd en dat niet is uit te sluiten dat deze situatie ooit zal gebeuren door ruiling.

### Reactie gemeente:

Het perceel sectie M, nummer 336 is in het geldende bestemmingsplan “Uitbreidingsplan Rukkerweg”, als vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Schaesberg op 23 oktober 1964 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 19 juli 1965 voorzien van de bestemming ‘Achtererf’. Op deze gronden kan niet worden gebouwd. In het ontwerp-bestemmingsplan “Kerkrade West III” is voor het betreffende perceel de bestemming ‘Wonen’ opgenomen, zonder mogelijkheden voor de oprichting van hoofdgebouwen zoals een woning.

Gezien het huidige gebruik en de geldende bestemming, waarbij gezien de situering van de betreffende gronden en de kadastrale ondergrond die is gebruikt bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan “Rukkerweg” wordt aangenomen dat gronden kunnen worden aangemerkt als achtererf ten dienste van de aangrenzende bestemming ‘Winkels toelaatbaar’, wordt aanleiding gezien de bestemming ‘Gemengd’ op te nemen in plaats van de bestemming ‘Wonen’.

Reclamanten spreken in hun reactie van bouwgrond. Daarover wordt opgemerkt dat het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden biedt voor de oprichting van gebouwen. Die mogelijkheden worden derhalve in onderhavig bestemmingsplan derhalve ook niet geboden. Daarbij is van belang dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan, waarin slechts nieuwe ontwikkelingen worden genomen indien die voldoende concreet zijn, hetgeen onder meer inhoudt dat benodigde onderzoeken dienen te zijn uitgevoerd en de economische uitvoerbaarheid is onderbouwd. Daarvan is in casu geen sprake.

### Opmerking 2:

Reclamanten zijn verbaasd in tegenstelling tot de eigenaar van perceel sectie M nummer 231 geen schrijven te hebben ontvangen.

### Reactie gemeente:

Aangenomen wordt dat wordt bedoeld op het schrijven dat 19 december 2012 is toegezonden aan de eigenaren van de percelen waarop een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de onbenutte woningbouwtitels op termijn te kunnen schrappen. In het schrijven worden de betrokkenen gewezen op de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling (wijzigingsbevoegdheid). Daartoe staat geen verplichting. Aangezien een en ander niet van toepassing is voor het perceel van reclamanten hebben zij geen schrijven ontvangen. Reclamanten hebben echter wel op de gebruikelijke wijze kennis kunnen nemen van de kennisgevingen van terinzagelegging van respectievelijk het voorontwerp- en het ontwerp-bestemmingsplan. In de kennisgevingen wordt expliciet gewezen op de betreffende wijzigingsbevoegdheid.

### Aanpassing bestemmingsplan:

De bestemming van het perceel sectie M, nummer 336 wordt gewijzigd van ‘Wonen’ naar ‘Gemengd’..

### 3) [Reclamant 3]

#### Opmerking 1:

Reclamant maakt bezwaar tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om onbenutte woningbouwtitels te kunnen schrappen. Reclamant merkt op dat bouwvergunning is verleend voor de bouw van in totaal 14 woningen, welke zijn gerealiseerd. Recent is gestart met de bouw van nog twee woningen. Het feit dat het plan nog niet volledig is gerealiseerd is te wijten aan tegenvallende verkoopresultaten door gewijzigde marktomstandigheden. Een passieve houding is reclamant niet te verwijten. Voorts is een overeenkomst gesloten met de gemeente en een derde partij waarbij de realisatie van het plan "Op de Knip" is verzekerd in de vorm van een "hard plan" in de Parkstadvisie. Reclamant gaat er daarom vanuit dat de betreffende wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is voor het plan "Op de Knip".

#### Reactie gemeente:

Allereerst moet in algemene zin worden opgemerkt dat 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, het noodzakelijk is de regionale woningvoorraad niet verder te laten toenemen. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat er wel ruimte moet zijn om de samenstelling van de woningvoorraad kwalitatief aan te passen aan de veranderende woonwensen.

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

Als beschreven in paragraaf 3.4.3 van de toelichting op het (voor)ontwerp-bestemmingsplan wordt door de gemeente Kerkrade echter ook erkend dat bij het schrappen van onbenutte bouwtitels een belangenafweging dient plaats te vinden, waarin ook de aspecten rechtszekerheid en rechtsgelijkheid en de belangen van de rechthebbenden dienen te worden betrokken. Rechthebbenden mogen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

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

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 zal er ook duidelijkheid zijn over de regionale afsprakenkaders en de daaruit voortvloeiende woningbouwprogrammering. Eerst dan kan per bouwtitel c.q. per project een zorgvuldige en volledige belangenafweging worden gemaakt, waarbij ook de belangen van rechthebbenden kunnen worden betrokken.

Ten aanzien van onderhavig plan "Op de Knip" is de betreffende wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 14.7 van de planregels (bestemming Wonen) slechts van toepassing waar op de ver-

beelding is voorzien in de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 1’. Voor de bedoelde 14+2 woningen die zijn gerealiseerd c.q. in aanbouw zijn is dat niet het geval.

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

#### Opmerking 2

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

#### Reactie gemeente

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

#### Opmerking 3

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

#### Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op opmerking 1.

#### Opmerking 4

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de belangen van partijen met grondposities en bouwtitels binnen het plangebied. Het is onredelijk onherroepelijke bouwmogelijkheden en afspraken eenzijdig te schrappen, waardoor reclamant de mogelijkheid wordt ontnomen het geschikte moment om te bouwen af te wachten. Er dient maatwerk te worden geboden door in te spelen op de demografische ontwikkelingen en niet alleen bestaande bouwtitels te worden geschrapt. Voor zover inkrimping van de veelal slechts op papier aanwezige woningvoorraad al noodzakelijk is, zal deze moeten worden vervangen door woningbouwplannen die beter aansluiten bij de huidige en toekomstige vraag, afgestemd op de juiste doelgroep.

#### Reactie gemeente

Voor de overwegingen die grondslag hebben gelegen aan het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid om bouwtitels op termijn te kunnen schrappen wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting – paragraaf 3.4.3 in het bijzonder – en hetgeen hiervoor is gesteld in reactie op opmerking 1. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan maatwerk worden geboden en zullen de belangen van rechthebbenden in de belangenafweging moeten worden betrokken.

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

#### Opmerking 5

Er is geen aanleiding de bouwtitels nu te schrappen aangezien ontwikkelaars slechts zullen gaan bouwen wanneer er een concrete vraag naar de betreffende woningen is en de bouw gefinancierd kan

worden. Aan dat laatste momenteel hoge eisen worden gesteld. De betreffende bouwtitels vormen daarom geen bedreiging voor (overschot op) de woningbouwcapaciteit van belang zijn.

#### Reactie gemeente

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

#### Opmerking 6

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

#### Reactie gemeente

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

#### Opmerking 7

Met het schrappen van de bouwtitels wordt geheel voorbij gegaan aan het breder kader aan afspraken die reclamant met de gemeente Kerkrade heeft gemaakt over de herontwikkeling en realisatie van het plangebied en directe omgeving. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt reclamant de mogelijkheid ontnomen reeds gemaakte kosten door de berekenen. Mocht onverminderd worden vastgehouden aan het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid dat wenst reclamant afspraken te maken over compensatie.

#### Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op opmerkingen 1 en 4.

#### Opmerking 8

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

#### Reactie gemeente

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

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



## OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

### ***Bestemmingsplan***

#### Regels

Artikelen 4.2.1 sub g, 6.2.1 sub g en 14.2.1 sub g worden als volgt gewijzigd:

*'Gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet meer dan 60° mag bedragen'*

### ***Bijbehorende toelichting***

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