

Gemeente Kerkrade

Agendapunt nr.: 8

ARCHIEF

Sector: Sector Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Kerkrade, 18 september 2014

Aanbiedingsbrief

aan de Raad.

Nr.: 14it00497

Hierbij bieden wij u ter overweging en beslissing aan een ontwerpbesluit, nr. 14Rb045 inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Kerkrade West IV.

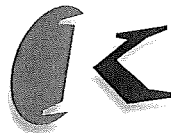
In de nota van toelichting, nr. 14TI035, die het ontwerpbesluit vergezelt, zijn de overwegingen en nadere gronden aangegeven waarop het ontwerpbesluit berust.

Het College,

J.J.M. Som.

De Secretaris,

H.J.M. CoumansMPM



Ontwerpbesluit

Conform ontwerpbesluit is besloten in de
raadsvergadering d.d. 24-9-2014

Nr.: 14Rb045

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,

- dat het ontwerp-bestemmingsplan "Kerkrade West IV" met de daarbij behorende toelichting en bijlagen met ingang van 13 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (planidentificatienummer: NL.IMRO.0928.BPKerkradeWestIV-Ow02);
- van deze terinzagelegging op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- gedurende de inzage termijn 6 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,

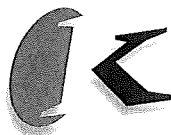
- de nota van toelichting, nr. 14TI035, behorende bij dit besluit;
- het verslag van de Commissie Grondgebied en Economische Zaken d.d. 10 september 2014
- het ontwerp-bestemmingsplan "Kerkrade West IV", met daarbij behorende toelichting en bijlagen;
- de ingekomen zienswijzen;
- de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Kerkrade West IV;

gelet op,

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

b e s l u i t :

- I. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van wijzigingen ongegrond te verklaren;
- II. in te stemmen met het 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 IV" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPKerkradeWestIV-Vg01 met de bijbehorende bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN en kadastrale



Gemeente Kerkrade

perceelsgrenzen – 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 van de gemeente Kerkrade, in zijn openbare vergadering d.d. 24 september 2014.

De voorzitter van de raad,

J.J.M. Som

De griffier,

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

Nota van toelichting

Nummer.: 14TI035

Kerkrade, 17 september 2014

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 14Rb045

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Kerkrade West IV

Beslispunten

- I. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van Wijzigingen ongegrond te verklaren;
- II. in te stemmen met het 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 IV" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPKerkradeWestIV-Vg01 met de bijbehorende bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN en kadastrale perceelsgrenzen – 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 te herzien.

Bestemmingsplannen dienen voor wat betreft inhoud, verschijningsvorm en uitwisselbaarheid te voldoen aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008, waaronder de SVBP2012. Dat houdt onder meer in dat bestemmingsplannen zowel digitaal als analoog dienen te worden vastgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan "Kerkrade West IV" 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 (Kaalheide) en wordt globaal begrensd door de Kasperenstraat / Strijthagenweg (gedeeltelijk) aan de westzijde, de Berthradisstraat en de achterzijde van de percelen gelegen aan de Seghemanstraat / Grasweide aan de noordzijde, de achterzijde van de percelen gelegen aan de Burgemeester Franssenstraat en de Krichelbergsweg aan de oostzijde, Kleingraverstraat (gedeeltelijk) / Parkstraat / Schifferheidestraat en de achterzijde van de percelen gelegen aan de John Erkensstraat aan de zuidzijde. 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 IV" heeft met ingang van 13 februari 2014 gedurende 6 weken een ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 6 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 in 2012 respectievelijk 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Kerkrade Oost I" en "Kerkrade Zuid" en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Kerkrade Oost III".

Van het bestemmingsplan Kerkrade West IV heeft in de periode 18 juni 2009 t/m 29 juli 2009 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 30 maart 2010.

In verband met een verschuiving van prioriteiten heeft de voortgang van de procedure van het onderhavige bestemmingsplan niet eerder plaats kunnen vinden. Daarom is pas op 4 februari 2014 het Eindverslag vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) door het College vastgesteld. Dit stuk is eveneens als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Vervolgens is een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd ten aanzien waarvan 6 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 IV" 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 van de 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 m², waardoor in feite sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 onder c, geldt dat er geen verhaalbare kosten zijn, dan wel dat het totaal aan exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald gezien de eisen ten aanzien van toerekenbaarheid en proportionaliteit in elk geval minder bedraagt dat € 10.000,-, waardoor ingevolge artikel 6.2.1a Bro kan worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat 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 bouw mogelijkheden 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.

De hierboven bedoelde wijzigingsbevoegdheid is ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd. Thans is een tweede lid toegevoegd waarin is aangegeven dat het College slechts van de wijzigingsbevoegdheid gebruik mag maken voor zover een omgevingsvergunning voor een bouwvlak waaraan de aanduiding "wetgevingszone – wijzigingsgebied 1" niet eerst is ingetrokken. Deze wijziging houdt verband met een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 7 mei 2014 inzake bestemmingsplan Kerkrade West III (reg.nr. 201307731/1/R1).

Voorts is van belang dat het structuurvisiebesluit een uitzondering maakt voor plannen die passen binnen de regionale afsprakenkaders. Op 17 december 2012 heeft de Parkstadraad daarvoor de Regionale Woonstrategie 2012-2020 met als titel "Kiezen voor Parkstad" vastgesteld. De daarin vastgestelde

regionale afsprakenkaders zijn vervolgens nader uitgewerkt in de op 11 december 2013 door het Parkstadbestuur vastgestelde "Regionale woningmarktprogrammering 2013-2016". In deze programmering zijn alle bestaande projecten gecategoriseerd en is per categorie een wijze van handelen afgesproken. Hiermee wordt duidelijkheid geboden aan betrokkenen - waaronder projectontwikkelaars en woningcorporaties – over de omvang en (mogelijke) realisatie van de plancapaciteit.

Gezien het vorenstaande en gezien de verplichting om op grond van de Wet ruimtelijke ordening 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 weekblad Gezien 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 ontwerp-bestemmingsplan zullen schriftelijk worden geïnformeerd over uw besluit.

Uitvoering

Het bestemmingsplan zal – aangezien dit ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 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 aanwijziging 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 ons 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 inzagetermijn 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 IV.

Zienswijzen.

Het (Ontwerp-)Bestemmingsplan *Kerkrade West IV* (hierna: het bestemmingsplan) heeft ter inzage gelegen van 13 februari t/m 26 maart 2014. Van deze terinzagelegging is kennisgeving gedaan in de Staatscourant, weekblad *Gezien* (beiden op 12 februari 2014) en op de gemeentelijke website. Verder was het wijzigingsplan gedurende die periode raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatienummer: NL.IMRO.0928.BPKerkradeWestIV-Ow02) en eveneens via de gemeentelijke website.

Gedurende bovenstaande termijn kon door belanghebbenden schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar gemaakt worden bij het College. Van deze mogelijkheid hebben een zestal personen / instanties gebruik gemaakt, te weten:

1. Reclamant 1;
2. Reclamant 2.
3. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht;
4. Reclamant 4;
5. Waterschapsbedrijf Limburg, Postbus 1315, 6040 KH Roermond;
6. Reclamant 5.

Deze reacties worden hieronder kort samengevat en van commentaar voorzien. Tevens wordt aangegeven of, en zo ja hoe de zienswijze zal leiden tot een voorstel van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

1. Reclamant 1.

Opmerking 1.

Reclamant 1 heeft bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkelingen met betrekking tot het bouwen op zijn perceel.

Reactie gemeente:

Procedureel:

De zienswijze van **Reclamant 1** is ontvangen op 11 januari 2014, dus nog vóór de aanvang van de terinzage-legging van het bestemmingsplan. Bij brief van 21 januari 2014 (reg.nr. 14 U 0001603) is namens het College besloten om de zienswijze van betrokkene aan te houden tot het begin van de inzagetermijn.

De zienswijze is in het bijzonder gericht tegen de mogelijke toekenning van een wijzigingsbevoegdheid aan het College op grond waarvan de aanduiding "bouwvlak" op de verbeelding kan worden verwijderd.

Inhoudelijk:

Van de door betrokkene genoemde kadastrale percelen is alleen ten aanzien van perceel H 234 een reële bouwtitel overgenomen, bij de overige percelen is dit niet het geval.

Een reële bouwtitel betekent een in een vigerend bestemmingsplan door middel van een bouwvlak aangeduide mogelijkheid tot het realiseren van een hoofdgebouw ten behoeve van wonen kan worden gecreëerd. De criteria hiervoor zijn vermeld in de Toelichting van het bestemmingsplan.

Op 31 oktober 2011 is het *Structuurvisiebesluit Wonen en Retail* door de Parkstadraad vastgesteld. Dit besluit is vervolgens door de gemeente bekend gemaakt en is daardoor als eigen beleid van de gemeente te beschouwen. De kern van dit besluit is dat ingaande 1 januari 2013 – voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die dan nog niet in realisatie zijn - de nog niet benutte ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen worden verwijderd tenzij deze passen binnen de regionale afsprakenkaders. De gemeenteraad van Kerkrade heeft er echter voor gekozen om dit beleid niet onverkort uit te voeren, maar worden de betreffende percelen voorzien van een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan deze titels na een jaar kunnen worden verwijderd voor zover ze op dat moment nog niet benut zijn. Dit zal bij voorkeur geschieden door één integrale partiële herziening van de betreffende bestemmingsplannen waarbij alle bouwtitels gelijktijdig worden geschrapt (zie ook paragraaf 3.4.4. van de Toelichting van het bestemmingsplan Kerkrade West IV).

(N.B. In het bestemmingsplan “Kerkrade Oost I” is voor het eerst een dergelijke wijzigingsbevoegdheid opgenomen).

Vorengenoemde maatregelen kunnen wel gevolgen hebben voor betrokkene maar zolang het bouwvlak niet verwijderd is kan van de bestaande rechten gebruik worden gemaakt.

Aanpassing bestemmingsplan:

Niet van toepassing.

2. Reclamant 2.

Opmerking 1.

Onder verwijzing naar de mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan onbenutte bouwvlakken te kunnen schrappen, merkt Reclamant 2 op dat in de voorgelegde stukken geen verwijzing naar een regeling is opgenomen voor de eigenaar wiens grond – bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid – in waarde zal dalen.

Reactie gemeente:

Het bepaalde in afdeling 6.1 (Tegemoetkoming in schade) van de *Wet ruimtelijke ordening* en van afdeling 6.1 (Tegemoetkoming in schade) van het *Besluit ruimtelijke ordening* is van toepassing. Op grond hiervan kan het College – onder voorwaarden – een tegemoetkoming toekennen bij een vermindering van de waarde van een onroerende zaak indien schade wordt geleden als gevolg van bijvoorbeeld een bepaling van een planwijziging. De procedure voor het in behandeling nemen van een planschadeverzoek wordt verder geregeld in de *Procedureverordening advisering tegemoetkoming in planschade 2009*. In hoeverre een dergelijk verzoek daadwerkelijk tot een toekenning zal leiden is op dit moment niet te overzien. Naar verwachting zal het aspect van voorzienbaarheid grote betekenis toekomen.

Aanpassing bestemmingsplan:

Niet van toepassing.

Opmerking 2.

In het bestemmingsplan is niet aangegeven hoe de grond gebruikt kan worden nadat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik is gemaakt.

Reactie gemeente:

Na verwijdering van een bouwvlak blijft de onderliggende bestemming nog steeds van toepassing. Dit betekent dat in het onderhavige geval de bestemming Wonen blijft gelden. Aangezien woningen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is woningbouw dus uiteraard niet meer mogelijk.

Aanpassing bestemmingsplan:
Niet van toepassing.

3. Het College van Gedeputeerde Staten van Limburg e-mailbericht d.d. 20 mei 2014 (reg.nr. 14 i 0005787).

Opmerking 1.

Het College van Gedeputeerde Staten ziet geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Aanpassing bestemmingsplan:
Niet van toepassing.

4. Reclamant 4.

Opmerking 1.

Reclamant 4 verzoekt om overname van de bestaande rechten (in het bijzonder het niet overnemen van de huidige bedrijf- en detailhandelbestemmingen en het niet correct weergeven van het aantal woningen) met als gevolg een beperking van het gebruik de locatie en een waardedaling van het perceel (Dahliastraat 76 / Begoniastraat 1).

Reactie gemeente:

Ofschoon het (ontwerp-) bestemmingsplan conserverend van aard is, betekent dit niet dat niet rekening moet worden gehouden met nieuwe beleidsontwikkelingen. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn met name de ontwikkelingen op het gebied van retail van belang.

Op 31 oktober 2011 is het *Structuurvisiebesluit Wonen en Retail* door de Parkstadraad vastgesteld. Dit besluit is vervolgens door de gemeente bekend gemaakt en is daardoor als eigen beleid van de gemeente te beschouwen. De kern van dit besluit is dat ingaande 1 januari 2013 de nog niet benutte ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen en retail worden verwijderd tenzij deze passen binnen het beleid zoals verwoord in de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg.

Ten aanzien van retail is het beleid erop gericht om bestaande detailhandelsbestemmingen positief te bestemmen, maar tegelijkertijd géén nieuwe detailhandel in het gebied meer toe te staan. Immers

vanwege de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg en de daarmee samenhangende afname van het bestedingsprofiel, is het niet gewenst om de (regionale) retailvoorraad verder te laten toenemen. Wel wordt ruimte geboden aan uitbreiding / clustering van het winkelaanbod op bepaalde locaties. Als retailclusters in Kerkrade zijn het stadscentrum, het Carboonplein, Terwinselen, Bleijerheide, en de Rodaboulevard aangewezen en dus niet het gebied rondom de Dahliastraat / Begoniastraat.

Voor wat betreft percelen met functies welke nimmer dan wel reeds geruime tijd niet verwezenlijkt zijn – zoals in het onderhavige geval - is het streven erop gericht deze niet-verwezenlijkte functies niet meer in nieuw op te stellen plannen over te nemen. Hier wordt verwezen naar paragraaf 3.4.5 (Voorzieningen) van de Toelichting bij het onderhavige bestemmingplan: "Ter plaatse zou alsdan uitsluitend de feitelijk bestaande toestand vastgelegd moeten worden (gebruik is meestentijds wonen). Achterliggende gedachte daarbij is de beëindiging van de functieontwikkelingen vanwege de omstandigheid dat deze functies jarenlang niet zijn benut en het nut van het realiseren van betreffende functies kennelijk niet wordt ingezien". Het bestemmingsplan gaat primair uit van beheer van de bestaande situatie en van clustering van detailhandel in (wijk/buurt) winkelcentra (bedoeld zijn de bovengenoemde retailclusters).

Op de genoemde kadastrale percelen (H 1357, H 1358 en H 1359) was in het verleden een bakkerij gevestigd. Na sluiting van dit bedrijf was het pand vele jaren onbewoond en ook niet meer in gebruik als bedrijfspand. Op 1 december 2000 is een bouwvergunning afgegeven om op de locatie acht grondgebonden (stads) woningen te realiseren (zonder detailhandel). Van deze bouwmogelijkheid is tot op heden geen gebruik gemaakt. Op grond van het vorenstaande is het niet aannemelijk dat de functie detailhandel alsnog zal worden ingevuld, althans van het tegendeel is niet gebleken. Een en ander past dan ook binnen het laag dynamische karakter van conserverende bestemmingsplannen die primair gericht zijn op het beheer van de bestaande situatie en uitgaan van clustering van detailhandel in (wijk/buurt) winkelcentra.

Voor wat betreft "het niet correct weergeven van het aantal woningen" het volgende.

In de verbeelding is voor geen enkele locatie het (mogelijke) aantal te bouwen woningen aangegeven. Dit aantal hangt af van de grootte van het bouwvlak.

Aanpassing bestemmingsplan:

Niet van toepassing.

5. Waterschapsbedrijf Limburg bij brief d.d. 18 maart 2014 (reg.nr. 14 i 0003009).

Opmerking 1.

Het Waterschapsbedrijf deelt mede dat er geen zuiveringstechnische werken in het plangebied Kerkrade West IV zijn gelegen. Wel liggen er zuiveringstechnische werken die in eigendom aan de gemeente zijn overgedragen en die mogelijk planologische bescherming behoeven.

Reactie gemeente:

In tegenstelling tot hetgeen door het Waterschapsbedrijf is gesteld, liggen binnen het plangebied géén zuiveringstechnische werken die in eigendom aan de gemeente zijn overgedragen.

Aanpassing bestemmingsplan:

Niet van toepassing.

6. Reclamanten 6.

Opmerking 1.

Reclamanten 6 kunnen zich niet verenigen met de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid als gevolg waarvan het bouwvlak op het perceel aan de Kaalheidersteenweg tussen de nrs. 68-76 kan worden verwijderd.

Reactie gemeente:

Zie Reactie gemeente onder nummer 1 (inhoudelijk).

Aanpassing bestemmingsplan:

Niet van toepassing.

Opmerking 2.

Het (ontwerp-) bestemmingsplan is in strijd met het zorgvuldigheids- en het motiveringsbeginsel omdat de wijzigingsbevoegdheid zijn grondslag vindt in de bevolkingskrimp in Parkstad Limburg terwijl op termijn juist meer zorggeschiktewoningen nodig zijn.

De aanpak van het onderhavige vraagstuk vanuit alleen zorg of alleen vastgoed is ontoereikend. Het betreft een zeer complex (zorg) vraagstuk waarbij er een duidelijke samenhang is tussen enerzijds de behoefte aan beschikbaarheid van meer zorggeschikte woningen en anderzijds het uitvoeren van de dringend noodzakelijke transformatieopgave van de woningvoorraad.

Gaandeweg het traject voor wat betreft de aanpak van deze opgave is door de diverse partners (o.a. gemeenten, corporaties en zorgpartijen) geconcludeerd, dat het realiseren van nieuwbouw van zorgwoningen ook een toevoeging betekent van het aantal woningen in een krimpende woningmarkt en derhalve in strijd is met het te voeren beleid, alsmede dat de oplossing dan ook niet ligt in het toevoegen van nieuwe zorgwoningen maar in het zoveel als mogelijk verbouwen van bestaande woningvoorraad. Bovendien kunnen ouderen hierdoor zolang als mogelijk blijven wonen in eigen woning en woonomgeving.

Opmerking 3.

Aan de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zijn geen concrete voorwaarden verbonden hetgeen in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan door het College gebruik worden gemaakt indien na afloop van een periode van één jaar na het moment van inwerkingtreding van het plan geen woning(en) is/zijn opgericht dan wel in oprichting is/zijn.

Bij de uitleg van deze bepaling moet een onderscheid worden gemaakt tussen *fysieke oprichting* en *niet-fysieke oprichting*. Van *fysieke oprichting* is sprake zodra bouwactiviteiten plaatsvinden of deze daadwerkelijk zijn afgerond. Daarnaast kan een woning ook in oprichting zijn indien sprake is van activiteiten welke uiteindelijk tot bouwactiviteiten zullen gaan leiden. Denk hierbij met name aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk. Het College zal uiteraard niet rauwelijks gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid. Voordat het College van deze bevoegdheid gebruik gaat maken, zal eerst onderzoek plaatsvinden naar de concrete bouwplannen van betrokkenen.

Vervolgens zal het College een afweging maken of sprake is van oprichten als bedoeld is artikel 12.7.1 van het onderhavige bestemmingsplan.

Overzicht ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Kerkrade West IV.

Regels:

Blz. 33 (artikel 12.7.1) Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1.

Deze bepaling wordt als volgt gewijzigd:

De eerste zin wordt vernummerd naar “1” en verder wordt een tweede lid toegevoegd dat als volgt luidt:

2. Voor zover een omgevingsvergunning voor een bouwvlak waaraan de aanduiding “Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1” niet is ingetrokken, mogen burgemeester en wethouders van de wijzigingsbevoegdheid in het eerste lid, geen gebruik maken.

Toelichting:

blz. 14 (paragraaf 3.4.5. Voorzieningen c.a.) 3^e alinea: de zin “In het plangebied komen deze bestemmingen niet voor” vervalt.

Toelichting blz. 18 (paragraaf 4.2 Wet geluidhinder) In de tabel vervalt “bouwplan 4”. In de verbeelding is voor dit perceel geen bouwvlak meer opgenomen.

* * *