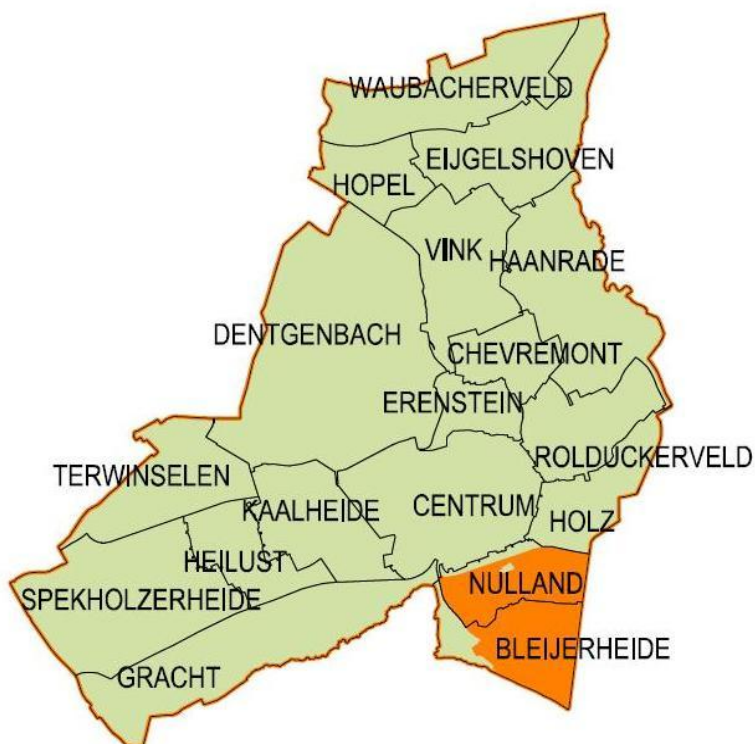


Bestemmingsplan Kerkrade Zuid



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

Voorontwerp ter visie gelegd	: 31-1-2013
Ontwerp ter visie gelegd	: 28-3-2013
Vastgesteld	: 26-6-2013

Bestemmingsplan

KERKRADE ZUID

Deel B: Toelichting

Vastgesteld

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Doel	1
1.4 Aanpak	1
1.5 Vigerende bestemmingsplannen	2
HOOFDSTUK 2 Plangebied	3
2.1 Algemeen	3
2.2 Historie	3
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	3
2.4 Bebouwingsstructuur	3
2.5 Groen, natuur en landschap	4
2.6 Verkeer	4
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.2 Provinciaal beleid	6
3.3 Regionaal beleid	6
3.4 Gemeentelijk beleid	8
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	19
4.1 Bodem	19
4.2 Wet geluidhinder	20
4.3 Luchtkwaliteit	21
4.4 Externe veiligheid	21
4.5 Ecologie	23
4.6 Archeologie	24
4.7 Cultuurhistorie	25
4.8 Milieuzonering	25
4.9 Waterparagraaf	26
4.10 Overige belemmeringen en zones	26
HOOFDSTUK 5 Juridische vormgeving	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Opzet bestemmingsplan	27
5.3 Bestemmingsregels	27
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Akoestisch onderzoek Bouwplannen Nuland/Bleijerheide te Kerkrade, in het kader van actualisatie bestemmingsplan Kerkrade Zuid, Oranjewoud, 15 februari 2013, nr 259425;
- Bijlage 2 Verslag van inspraak en vooroverleg.

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Algemeen

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

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

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuidoostelijk deel van Kerkrade en wordt globaal begrensd door de Domaniale Mijnstraat in het noorden, de Nieuwstraat - tevens landsgrens - in het oosten en eveneens de landgrens in het zuiden en het zuidwesten. De noordwestelijke grens wordt globaal gevormd door de Voorterstraat. Het plangebied omvat daarmee de buurten Nulland en Bleijerheide, voornamelijk bestaande uit woongebied.

1.3 Doel

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

Deze actualisatie wordt verder ingegeven door de op 1 juli 2008 ingevoerde Wet ruimtelijke ordening en de daarbij behorende Invoeringswet, waarin is voorzien in een verplichting voor gemeenten om bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar voor 1 juli 2013 te herzien. Het bestemmingsplan zal voor wat betreft inhoud, verschijningsvorm en uitwisselbaarheid moeten voldoen aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008, waaronder de SVBP2008.

1.4 Aanpak

Bij de opstelling van het bestemmingsplan Kerkrade Zuid is het uitgangspunt geweest om de huidige, feitelijk voorkomende functies en de geldende bebouwingsmogelijkheden te regelen. Het plan kan gekarakteriseerd worden als een actuele beheers- en bebouwingsregeling van het bestaand stedelijk woongebied in Nulland en Bleijerheide. Nieuwe ontwikkelingen zijn beperkt mogelijk en hebben met name betrekking op de woonfunctie.

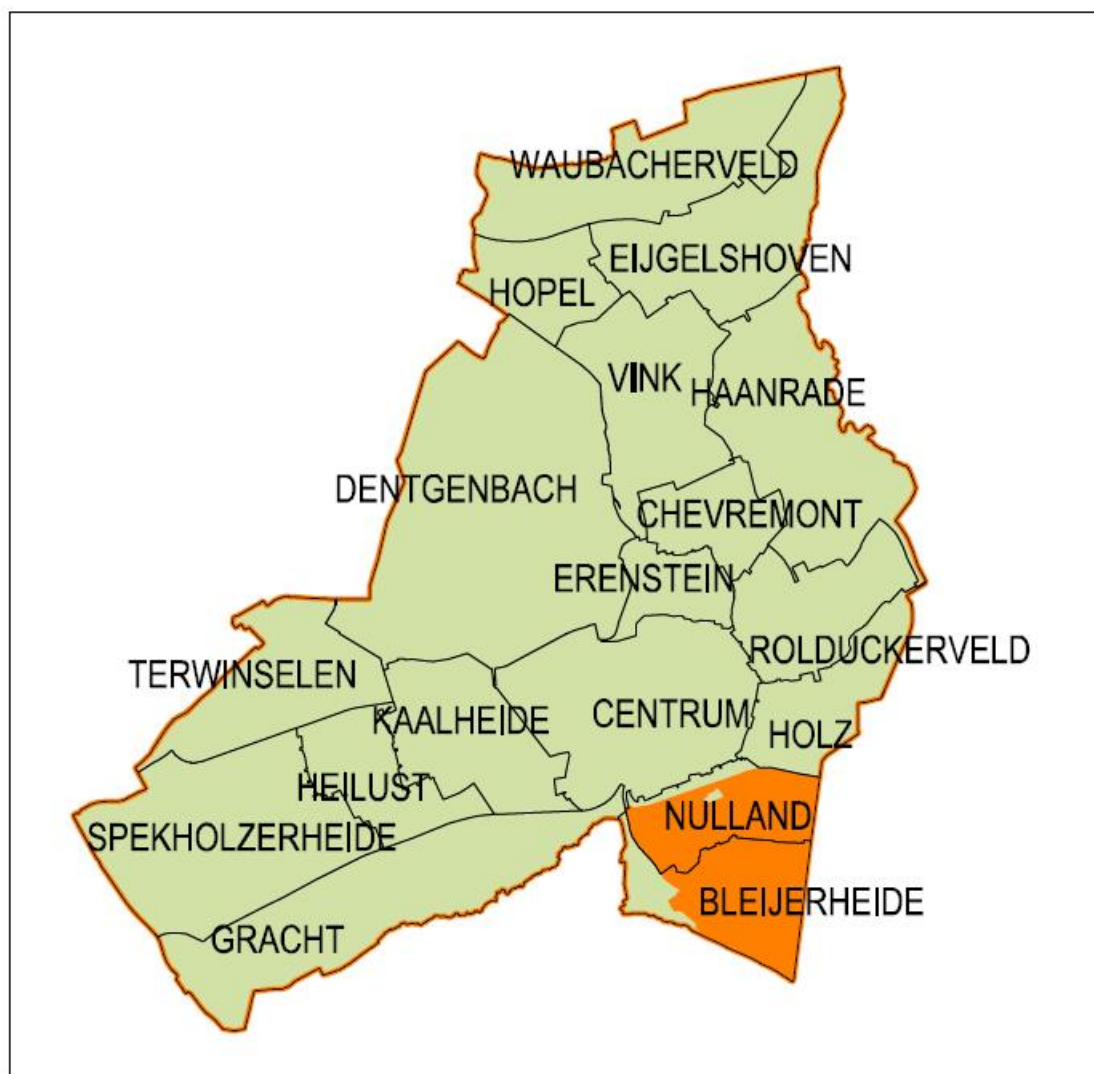
Alvorens dit bestemmingsplan is opgesteld is een inventarisatie van de huidige situatie binnen het plangebied uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn verwerkt in hoofdstuk 2 van dit rapport. Hoofdstuk 3 bestaat uit een inventarisatie van het relevant Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is vervolgens ingegaan op sectorale omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 voorziet in een toelichting op het juridisch deel van het bestemmingsplan, te weten de verbeelding en de regels. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

1.5 Vigerende bestemmingsplannen

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

Plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Kerkrade Zuid	23 september 1992	27 april 1993
Bleyerheide-Kom	7 februari 1968	14 juli 1969
Kloosterpark Pannesheide	28 april 2004	26 oktober 2004
Nulland	23 oktober 1964	19 juli 1965

Deze bestemmingsplannen blijven van kracht tot het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan “Kerkrade Zuid”.



Figuur 1: ligging en begrenzing plangebied

HOOFDSTUK 2 Plangebied

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt allereerst een korte beschrijving gegeven van de historische ontwikkeling van het plangebied. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de binnen het plangebied aanwezige structuren, waarbij wordt ingegaan op bebouwings-, verkeers- en groenstructuren en de functionele structuur.

2.2 Historie

Het bestemmingsplangebied vormt een van de oudste delen van de huidige gemeente Kerkrade. Nulland is ontstaan in de twaalfde eeuw, Bleijerheide waarschijnlijk in de late middeleeuwen. Tot 1800 bestaat het gebied voornamelijk uit kleine kernen en gehuchten, pas later ontstaat aaneengesloten bebouwing in linten langs de Pannesheidestraat en de Bleijerheidestraat.

Het mijnverleden heeft een belangrijke invloed gehad op het plangebied. Binnen het gebied lagen o.a. de steenkolenmijnen Neuprick en de Domaniale Mijn. In 1965 werd begonnen met het afbouwen van de mijnbouw. De Domaniale Mijn is als laatste gesloten, in 1969. Na de sluiting van de mijnen is in de jaren '70 gestart met de operatie 'van zwart naar groen', waarbij mijngebouwen en mijnterreinen plaats hebben gemaakt voor woonwijken, bedrijventerreinen en recreatiegebieden. Voor onderderhavig bestemmingsplan is hoofdzakelijk woningbouw gepleegd.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woongebied, bestaande uit de oude kernen Nulland en Bleijerheide, waartussen linten zijn ontstaan die nog altijd als zodanig herkenbaar zijn. Deze linten hebben zich door de jaren heen verder verdicht en de relatief grote achtterreinen zijn tot ontwikkeling gekomen.

Commerciële voorzieningen als winkels en horeca komen met name voor aan de Kipstraat, Bleijerheidestraat en Pannesheidestraat, waarbij een duidelijke clustering is te onderscheiden in het noordelijk deel, in de omgeving van het Maria Gorettiplein. Ook rond het plein in de Franciscanerstraat is van oudsher een zekere clustering van horeca, detailhandel en dienstverleners aanwezig. Verder komen nog diverse verspreid gelegen horecazen, winkels en dienstverleners voor binnen het plangebied, hoofdzakelijk gelegen ten oosten van de Bleijerheidestraat en Pannesheidestraat en ten zuiden van de Pricksteenweg. In dit gebied komen ook diverse solitair gelegen kleinschalige bedrijven voor, vaak gecombineerd met een woonfunctie.

Maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied zijn een tweetal basisscholen, een kerk, een buurthuis en zorgcentrum Vroenhof. Voorts zijn binnen het plangebied een tweetal begraafplaatsen aanwezig, waarvan één in de voormalige kloostertuin Pannesheide.

Een belangrijke recreatieve voorziening wordt gevormd door de groen- en speelvoorziening aan de Bleijerheidestraat / Pricksteenweg / Veldkuilstraat, die onder meer de speeltuin Prickbos, een sportveld, een skatebaan, een park en het jongerenontmoetingscentrum D'r Prick omvat.

2.4 Bebouwingsstructuur

Het plangebied bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen ten oosten van de Bleijerheidestraat-Pannesheidestraat, bungalows en meergezinswoningen van circa 3 bouwlagen in het noordwestelijk deel van het plangebied en hoogbouw in het groen aan de Voorterstraat / Vroenstraat. De eengezinswoningen binnen het plangebied bestaan voornamelijk uit aaneengesloten bebouwing uit verschillende tijdperiodes. De typische jaren '70-wijk in het noordoosten, op het voormalige Domaniale mijnterrein kenmerkt zich door een woonef karakter met verspringende rooilijnen. Onder meer langs de westelijke plangrens komen ook vrijstaande woningen voor. In het gebied Voorterstraat / Vroenstraat / Ursulastraat ligt een cluster van hoogbouw. Aan de Maria Gorettistraat / Annastraat vindt op het moment van schrijven sloop van gedateerde woningen plaats, gevolgd door nieuwbouw. Het meest recente woningbouwplan van substantiële omvang binnen het plangebied wordt gevormd door het plan Kloosterpark Pannesheide, in de zuidoostelijke punt van het plangebied.

Markante gebouwen binnen het plangebied zijn onder meer Schacht Nulland, het Rijksmonument dat herinnert aan het mijnverleden en het voormalig Klooster-/pensionaatcomplex paters Franciscanen.

2.5 Groen, natuur en landschap

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

De (Pesch)Beemden en Park Nulland zijn binnen c.q. direct aanliggend aan het plangebied gelegen aantrekkelijke groengebieden met diverse recreatiemogelijkheden. Het groen moet in de parkstadgedachte in het stedelijk gebied worden doorgezet, ook op buurniveau. Op buurniveau zien we echter, dat de buurten zelf weinig of onaantrekkelijk openbaar groen kennen. In oudere straten komt nauwelijks groen voor vanwege de compacte bouwwijze. Het aanwezige openbaar groen vertoont slijtage en is afgeschreven. Een waardevol groengebied is het Prickbos, wat als buurtpark fungeert. Door sloop van flats in Bleijerheide is (tijdelijk) een groot groengebied ontstaan. Deze groene ruimte zal nog nader ingericht moeten worden.

2.6 Verkeer

De belangrijkste (ontsluitings)wegen binnen het plangebied liggen langs de randen van het plangebied, te weten de Domaniale Mijnstraat, de Nieuwstraat en de Voortstraat. Een belangrijke 'centrale wijkader' van noord naar zuid binnen het plangebied wordt verder gevormd door de Bleijerheidestraat-Pannesheidestraat. Voor het overgrote deel van de binnen het plangebied gelegen wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/uur.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

3.2 Provinciaal beleid

Met betrekking tot het provinciaal beleid geldt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), door Provinciale Staten in september 2006 vastgesteld (geactualiseerd in januari 2011). Het plangebied maakt voornamelijk onderdeel uit van het gebied "Stedelijke bebouwing" (perspectief P9) en voor een klein deel "Provinciale Ontwikkelingszone Groen" (perspectief P2). Het P2-perspectief is in het noordwestelijk deel van het plangebied gelegen; het groengebied tussen de Domaniale Mijnstraat, Voorterstraat, Klein Nullanderstraat en Maria Gorettistraat.

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

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

Uit de planvoorbereiding zijn een 12-tal prioritaire onderwerpen naar voren gekomen. Voor het plangebied kunnen de onderwerpen "herstructurering wonen in bredere context" en "invulling mensgericht groen" van belang zijn. Met name de herstructurering van de bestaande woningvoorraad is belangrijk voor dit plangebied.

Concluderend past voorliggend bestemmingsplan binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg

In 2009 is de intergemeentelijke structuurvisie "Ruimte voor park en stad" vastgesteld. Op de ontwikkelingskaart en beheer- en sturingskaart is voor het plangebied voornamelijk het thema "Bebouwd gebied: wonen" van belang. Verder zijn de onbebouwde delen in het noordwestelijk deel van het plangebied aangemerkt met "Ruimtelijke identiteit: Tussenliggende groengebieden verbinden (versterken groene voegen)" en met "stadsranden verbeteren". Verder is ter hoogte van de Domaniale Mijnstraat de aanduiding "Zone Burgh Rode, Industrial, Oude Schacht Nulland, Rolduc" opgenomen.

Beheer- en sturingslijn

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

Voor het thema "wonen" is een deel van het plangebied de ontwikkelingsrichting M (laagstedelijk, suburbaan, in principe maximaal 2 bouwlagen en maximaal 40 woningen per hectare) opgenomen. Voor het thema "Retail" een S (buurtcentrum) en voor het thema "toerisme en leisure" een S (kleinschalige lokale natuur, cultuur en dorpsbeleving). Verder geldt als algemene richtlijn inbreiden voor uitbreiden stedelijke contour. Daarnaast geldt als aandachtspunt structuurversterking en herstel van stadsranden, (buurt)centra en radiaalwegen.

Voorliggend bestemmingsplan past binnen het regionale beleid.

Wonen

Sinds het einde van de jaren '90 heeft de Stadsregio Parkstad Limburg te maken met een significante afname van de bevolking, wijziging van de bevolkingssamenstelling en een huishoudendaling. Parkstad is hiermee een van eerste regio's in Nederland die met 'Krimp' te maken heeft. Parkstad Limburg heeft op diverse thema's beleid geformuleerd om stappen te zetten om te kunnen anticiperen op de bevolkingskrimp. Voor het thema 'wonen' zijn onder andere de Regionale Woonvisie op

Hoofddijnen 2006-2010 (verlengd t/m 2012), de Regionale Woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010 (verlengd t/m 2012) en de Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad 2008-2020 opgesteld.

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

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

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

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

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

Wel is duidelijk dat Parkstad Limburg gebaat is bij een goede balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Op dit moment (2012) is evenwel nog steeds een grote overcapaciteit aan (nieuwbouw) mogelijkheden binnen woonbestemmingen in vigerende bestemmingsplannen voorhanden. Het is van belang dat deze overcapaciteit niet gerealiseerd wordt. Verder overaanbod aan woningen zal leiden tot leegstand en kwaliteitsverlies. Het terugbrengen van overcapaciteit in de vorm van het doen wegnemen van bouwtitels dient dan ook te worden nagestreefd. Een bouwtitel vertegenwoordigt echter een bepaalde waarde. Indien een bouwtitel van de ene op de andere dag zou worden ingetrokken, ontstaat het risico op planschade. Om dit te voorkomen is in regionaal verband door Parkstad Limburg in oktober 2011 een structuurvisiebesluit vastgesteld, kortgezegd inhoudende een aankondiging dat vigerende woningbouwtitels waarvan gedurende een bepaalde termijn geen gebruik wordt c.q. is gemaakt, zullen worden geschrapt met het oog op het terugdringen van de overcapaciteit. Op deze manier wordt 'voorzienbaarheid' gecreëerd. Belanghebbenden hebben gedurende een bepaalde termijn de mogelijkheid de woonbestemming alsnog te realiseren. Laten zij deze termijn ongebruikt voorbij gaan, dan aanvaarden zij het risico dat de woonbestemmingen (bouwtitels) komen te vervallen en bestaat er geen grond voor planschade. Een qua strekking

gelijkluidend regionaal structuurvisiebesluit is in oktober 2011 vastgesteld voor ongebruikte detailhandelbestemmingen; zie hierover [3.3.2](#).

3.3.2 Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020

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

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

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

Dit retailcluster Bleijerheide wordt getypeerd als buurtwinkelcentrum met als primair verzorgingsgebied de buurten Bleijerheide en Nuland. Het aanbod is geconcentreerd aan het Maria Gorettiplein en Maria Gorettistraat en bestaat momenteel uit twee complementaire supermarkten en wordt aangevuld met een zo compleet mogelijk boodschappenpakket, passend bij het profiel van een buurtwinkelcentrum. Het aanbod aan de Bleijerheiderstraat bestaat uit een verspreid aanbod en maakt geen onderdeel uit van het buurtwinkelcentrum. Het streven is derhalve gericht op het streven naar concentratie van het voorzieningenaanbod in de directe omgeving van het Maria Gorettiplein.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2010-2020

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

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

- *Beheergebied.* In het plangebied gelegen in het woongebied ten zuiden van de Sint Antoniusstraat, ten westen van de Bleijerheiderstraat en Pannesheiderstraat en ten oosten van Kokelekant en Kant en ten zuiden van de Vocartstraat. Gebieden waar, behalve eventuele realisatie van reeds geprogrammeerde ‘harde’ woningbouwplannen (zogenaamde ABC-plannen,

in dit geval het woningbouwplan Kloosterpark Pannesheide), in principe geen herstructurering van de woningvoorraad plaatsvindt.

- *Verduunningsgebied.* Vrijwel het merendeel van het plangebied, uitgezonderd de gebieden die zijn gelegen in het beheer- en ontwikkelingsgebied. In deze gebieden kan een kwaliteitsslag worden gemaakt door verdunning van het wonen, het verminderen van de druk op het openbaar groen, vergroening en verbetering van de leefbaarheid in het algemeen.
- *Ontwikkelingsgebied.* Ter hoogte van de hoogbouwflats aan de Voorterstraat en Ursulastraat. Concreet wordt het gebied begrensd door de Voorterstraat, Vroenstraat, Ursulastraat en de achtertuinen/bebouwing van de Bleijerheiderstraat en Bergstraat. Voor dit gebied worden plannen opgesteld in het kader van de transformatieopgave en is begin 2012 één flatgebouw (100 woningen) aan de Voorterstraat gesloopt.

Verder zijn in het plangebied diverse linten met voornamelijk vooroorlogse bebouwing gelegen. Deze historische linten hebben een grote rol gespeeld bij het ontstaan van Kerkrade.

In het plangebied zijn de volgende linten opgenomen:

- “Bleijerheiderstraat (inclusief Kruisstraat tot aan de Domaniale Mijnstraat) en Pannesheiderstraat”;
- “Kohlberggracht, Veldkuilstraat en Kipstraat”;
- “Nieuwstraat”.

In de structuurvisie heeft het lint “Bleijerheiderstraat en Pannesheiderstraat” de aanduiding “linten, te ontwikkelen” meegekregen. In dit lint is op diverse plekken sprake van verpaupering, braakliggende terreinen en leegstand. Gestreefd wordt naar een kwalitatieve verbetering door deze knelpunten aan te pakken.

Voor toerisme en recreatie is de “Schacht Nulland” als attractie voor lokaal niveau opgenomen. Verder is in het plangebied een zoekgebied “groene verbinding” opgenomen langs de Domaniale Mijnstraat (noordzijde van het plangebied) van west naar oost. Tot slot is het Maria Gorettieplein als retail – buurtcentrum aangeduid.

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

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

3.4.2 Stadsdeelvisie Kerkrade-Oost I

Voor het stadsdeel Kerkrade Oost I, bestaande uit de woonbuurten Centrum, Rolduckerveld, Holz, Nulland en Bleijerheide, is een visie opgesteld tot 2030. De visie heeft als titel meegekregen “Onbegrensd leven, wonen en werken in de Bovenstad tussen Anstel en Worm”. Deze titel geeft op pakkende wijze het wenkend toekomstperspectief aan en vormt het raamwerk voor toekomstige ontwikkelingen en initiatieven.

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

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

- Maria Gorettieplein en omgeving: kwaliteitsimpuls.
- Bleijerheide: via herstructurering naar een hoofdonderdeel van het groene casco.

Voor het prioritaire deelgebied Maria Gorettieplein is onder meer de bouw van een nieuw woonzorgcomplex relevant. Dit wordt planologisch geregeld in een separaat bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan, dat een beheersmatig karakter heeft, worden voor het buurtcentrum en de aangrenzende Schacht Nulland in de planregels mogelijkheden opgenomen om het gebied op aantrekkelijke wijze af te ronden. Hiermee kan invulling worden gegeven aan de voorgenomen kwaliteitsimpuls.

Voor het prioritaire deelgebied Bleijerheide wordt in dit bestemmingsplan de bestaande bebouwing, groen en infrastructuur op dit moment overgenomen. Voor het bouwvlak van de gesloopte flat aan de Voortestraat zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om de bouwmogelijkheden op termijn te schrappen. In de visie is aangegeven dat het gebied ter hoogte van de Vroenhof en hoogbouwflats voornamelijk groen zal worden ingevuld en er (op termijn) geen of slechts beperkte nieuwbouw zal plaatsvinden. Dit zal nog nader moeten worden uitgewerkt, waardoor vooralsnog aanleiding bestaat de vigerende bestemmingen over te nemen. De ontsluiting met het aangrenzende woongebied en het herstel van de historische structuren zijn richtinggevend voor de toekomstige invulling van het gebied. Daarnaast vormt de kwalitatieve verbetering van het lint Bleijerheiderstraat en de bijzondere plek Dr. Ackensplein onderdeel van het prioritaire deelgebied Bleijerheide.

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

- Groen casco: behouden en versterken (groene zone langs de Domaniale Mijnstraat en groene invulling van de locatie Vroenhof-hoogbouwflats)
- Rood casco: lintenopgave (m.n. het historische lint Bleijerheider- en Pannesheiderstraat)
- Woonstad: behouden en versterken
- Leefbaarheid: behouden en versterken
- Centrum en omgeving: gebiedsontwikkeling
- Eurode: gebiedsontwikkeling
- Nieuwstraat: ontwikkeling bi-nationale verblijfsruimte (bijv. het houden van evenementen gezamenlijk met Herzogenrath)
- Klank- en beeldenstad: behouden en versterken
- Bijzondere plekken: behouden en versterken

Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Kerkrade Zuid" zijn met name de programma's met betrekking tot het groene casco, het rode casco, woonstad, leefbaarheid, Nieuwstraat en bijzondere plekken relevant. In dit bestemmingsplan wordt voor bepaalde gebieden en functies de nodige flexibiliteit in gebruik geboden om deze programma's in de toekomst te kunnen uitvoeren. De kwalitatieve verbetering van de linten is hier een concreet voorbeeld van.

3.4.3 Verkeer

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

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

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

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

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

3.4.4 Wonen

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

Krimpscenario: kwantiteit en rechtszekerheid

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

Het vorenstaande betekent dat binnen Parkstad Limburg, dus ook in de gemeente Kerkrade, ter zake van het kwantitatieve aspect, restrictief omgegaan dient te worden met het creëren van –nieuwe- woningbouw mogelijkheden. In het licht van het krimpscenario geldt dan ook als principieel uitgangspunt ter zake van de woningbouw (eengezins- meergezinswoningen) in bestaande woongebieden: toevoeging aan de woningvoorraad: ≤ 0 .

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

Bouwtitel

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

Nieuwe bestemmingsplannen (herzieningsplannen)

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

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

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

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

Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid

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

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

Regionale afsprakenkaders

Voorts is van belang dat het structuurvisiebesluit een uitzondering maakt voor plannen die passen binnen de regionale afsprakenkaders, waaronder begrepen de woningbouwprogrammering. Feit is dat deze afspraken nog niet zijn uitgekristalliseerd. Momenteel wordt gewerkt aan een Regionale Woonstrategie 2012-2020, waarin de regionale afsprakenkaders worden vastgelegd, waarna uitwerking dient plaats te vinden in de vorm van een regionaal woningbouwprogramma. Hoewel eerder reeds regionale afspraken zijn gemaakt, blijkt nu uit het totstandkomingsproces van 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 rechtzekerheid op dit moment nog niet gewenst bouwtitels te schappen, zonder de uitwerking van de regionale afspraken af te wachten.

Keuze

Gezien het voorgaande wordt aanleiding gezien vooralsnog terughoudend om te gaan met het schrappen van bouwtitels, in afwachting van de uitwerking van de regionale afsprakenkaders en uitgaande van één herzieningsronde, waarbij bouwtitels op dezelfde integrale afweging gelijktijdig worden verwijderd. Daartoe worden in onderhavig bestemmingsplan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Reële bouwtitel

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

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

Planspecifiek

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

Daarbij moet voorts worden opgemerkt dat binnen onderhavig plangebied situaties voorkomen waarbij percelen zowel aan de voor- als achterzijde grenzen aan de openbare weg en waarbij aan beide zijden is voorzien van een aanduiding straatwand en daardoor in feite aan beide zijden woningbouw mogelijk is. In dergelijke gevallen wordt de volgende afweging gehanteerd:

1. Is op naastgelegen percelen aan beide zijden reeds een woning aanwezig, dan worden percelen waarop slechts aan één zijde een woning aanwezig is voorzien van een bouwvlak, tenzij dit - in vergelijking met aangrenzende percelen - vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar is vanwege een te geringe perceelsdiepte.
2. In gevallen waarin op het betreffende perceel en de aangrenzende percelen slechts aan één zijde woningen zijn gebouwd, wordt alleen voorzien in een bouwvlak indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is en derhalve realisatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor wordt een minimale perceelsdiepte gehanteerd, te meten vanaf de door de op het perceel c.q. aangrenzende percelen gevormde voorgevelrooilijnen. Gezien de stedenbouwkundige opzet en de verkaveling van het plangebied, wordt daarbij uitgegaan van een gemiddelde woningdiepte van 10 meter en een zelfde diepte voor de tuin. Gezien het voorgaande bedraagt de minimale perceelsdiepte 40 meter.

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

Herstructurerings- c.q. woningbouwlocaties

Binnen het plangebied is geen sprake van zodanig concrete herstructureringsplannen dat deze direct kunnen worden meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Vooralnog bestaat derhalve aanleiding om op locaties waar reeds sloop heeft plaatsgevonden maar waar (planologisch) nog geen herinvulling is gegeven, de vigerende bestemmingen over te nemen, maar voor wat betreft bouw mogelijkheden ten aanzien van wonen wel voorzien in een wijzigingsbevoegdheid om deze mogelijkheden na tenminste één jaar te schrappen. Een voorbeeld hiervan is de begin 2012 gesloopte flat aan de Voorterstraat.

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

Aan huis verbonden beroep; ambachtelijke en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

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

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

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

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

aan de woonfunctie te geschieden.

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

Bed and breakfast

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

Bij 'bed and breakfast' is sprake van het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt in een bewoond pand. De ruimtes zijn vaak eenvoudig van opzet en bestaan meestal slechts uit een slaapkamer en een badkamer die wordt gedeeld met de bewoners en eventuele andere gasten. Een zelfstandige kookgelegenheid ontbreekt; het ontbijt wordt in het algemeen in een gezamenlijke ruimte genuttigd. Na het ontbijt verlaten de gasten de accommodatie, c.q. hun dagbesteding vindt in de regel buiten het pand/accommodatie plaats.

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

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

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

3.4.5 Voorzieningen c.a.

Detailhandel

Het winkelaanbod komt met name voor aan de Bleijerheidestraat / Pannesheidestraat, waarbij een duidelijke clustering is te onderscheiden in het noordelijk deel, in de omgeving van het Maria Gorettiplein. Het aanbod is buurtgebonden. Om een levensvatbaar en aantrekkelijk buurtcentrum te verkrijgen, wordt de centrumfunctie geconcentreerd op voornoemde locatie. Daarbuiten worden bestaande detailhandelsvestigingen positief bestemd, maar gezien de gewenste clustering c.q. concentratie geen nieuwe detailhandel toegestaan.

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

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

Binnen onderhavig plangebied wordt detailhandel toegestaan binnen de bestemming 'Centrum', die is toegekend aan de directe omgeving van het Maria Gorettiplein. Daarbuiten is op enkele percelen, met name aan het lint Bleijerheidestraat/Pannesheidestraat nog sprake van detailhandel. Solitaire gelegen winkelpanden, waarbij vanuit het verleden steeds sprake is van een combinatie met wonen, worden voorzien van de bestemming 'Wonen' met een aanduiding 'detailhandel'. Op deze locatie mag de detailhandelsfunctie worden voortgezet. Wanneer deze functie ten minste één jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de detailhandelsfunctie op korte termijn wordt voortgezet, kan de betreffende aanduiding door middel van een wijzigingsplan van de verbeelding worden verwijderd, waarna een reguliere woonbestemming resteert.

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

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

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

Maatschappelijk

Binnen het plangebied aanwezige percelen die in gebruik zijn voor maatschappelijke doeleinden en in het geldende bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd, worden voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Ook binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Horeca

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

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

Horeca:

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

- horeca A: horecabedrijven gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken, zoals cafetaria, tearoom, snackbar, koffie-corner, croissanterie, ijssalon, lunchroom, broodjeszaak en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
- horeca B: horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet- alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
- horeca C: horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, pub, taverne, feestzaalaccommodaties, met uitzondering van discotheken/bar-dancings en nachtclubs;
- horeca D: horecabedrijven die als hoofddoel hebben het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie met name gedurende de late avond en de nachtelijke uren, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken/bar-dancings, nachtclubs;
- horeca E: horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions;

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

Binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' zijn, vanwege het multifunctionele karakter van deze bestemmingen, een ruim aanbod aan horecacategorieën toegestaan. De buiten deze gebieden gelegen horecavoorzieningen worden daarentegen als 'Horeca' bestemd met een aanduiding die correspondeert met de huidige, feitelijk aanwezige categorie.

Bedrijven

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

Bedrijfspanden van meer substantiële omvang en een duidelijke ruimtelijke uitstraling als bedrijf worden als 'Bedrijf' bestemd. De meer kleinschalige bedrijfspanden op de achterterreinen van woonbebouwing worden binnen de bestemming 'Wonen' als 'bedrijf' (b) aangeduid. Ook eventuele kleinere bedrijfspanden waarbij geen functionele relatie is met een naastgelegen woning worden voorzien van de bestemming 'Bedrijf'.

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

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

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

3.4.6 Groen

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

In dit verband dient vermelding de zogenaamde '3%-norm voor buitenspeelruimte', inhoudende dat bij de inrichting van nieuwe woonwijken en bij herinrichting van bestaande buurten drie procent van de

ruimte wordt gereserveerd als speelruimte voor kinderen. Het hoeft daarbij niet per se te gaan om terreintjes met speeltoestellen, het kunnen ook andersoortige pleinen, parkjes of trapveldjes zijn. Ook openbaar toegankelijke sportvelden en schoolpleinen kunnen dienen als buitenspeelruimte maar trottoirs tellen niet mee. Dergelijke speelplekken kunnen tegelijkertijd dienen als ontmoetingsplek voor volwassenen en zijn daardoor een kwaliteitsverhogend element voor de openbare ruimte.

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

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

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

Aandachtspunten voor onderhavig bestemmingsplan zijn:

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

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

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

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

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

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

4.2 Wet geluidhinder

4.2.1 Wegverkeerslawaaï

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

In het plangebied bevinden zich kavels met een bouwtitel (geprojecteerde woningen) binnen de geluidzones van wegen met een hogere geluidbelasting dan 48 dB. Voor deze bouwtitels is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Oranjewoud (d.d. 15 februari 2013, nr 259425). Uit dit onderzoek is gebleken dat voor een aantal vigerende bouwtitels een hogere waarde dient te worden vastgesteld. Het betreft de volgende percelen:

Aanduiding bouwplan in rapport	Kadastraal perceel	Zone	Vast te stellen hogere waarde zonder maatregel (dB)
Bouwplan 1	sectie F, nr 4794	Voorteweg	49
Bouwplan 7	sectie F, nr 2620 en 3734	Nieuwstraat	54
Bouwplan 10	sectie F, nr 3597	Nieuwstraat	53
Bouwplan 24	sectie F, nr 5402	Nieuwstraat en Mundgenstraat	resp. 51 en 53
Bouwplan 27	sectie F, nr 3614	Pannesheidestraat	60
Bouwplan 30	sectie F, nr 4671	St Antoniusstraat	62
Bouwplan 31	sectie F, nr 2837	Voortestraat	57

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

Naar aanleiding van een tweetal zienswijzen zijn een drietal nieuwe bouwvlakken opgenomen, waarvan één aan de Pancratiusstraat en twee aan de Peschbeemdenstraat. Hoewel daarvoor geen akoestisch onderzoek is verricht, kan gezien de afstand van deze locaties tot de dichtstbij gelegen zoneplichtige wegen en de resultaten van het akoestisch onderzoek redelijkerwijs worden gesteld dat op deze locaties kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

4.2.2 Spoorweglawaaï

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

Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige bebouwing binnen de wettelijke geluidszones dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 55 dB niet overschreden wordt.

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een spoorlijn. Het aspect spoorweglawaaï vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2.3 Industrielawaaï

De Wet geluidhinder voorziet in zonering van industrieterreinen waarop zogenaamde grote lawaaimakers kunnen worden gevestigd om te voorzien in een ruimtelijke scheiding tussen deze industrieterreinen enerzijds en woningen en andere voor geluid gevoelige bestemmingen anderzijds. Een rond een in het kader van de Wet geluidhinder gezoned industrieterrein vastgestelde zone dient te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Indien een nieuw bestemmingsplan voorziet in

vestigingsmogelijkheden voor inrichting die de vaststelling van een dergelijke zone vereisen, dan dient de betreffende zone gelijktijdig daarmee te worden vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan.

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

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

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

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

4.4.2 Stationaire objecten

Bij stationaire objecten richt zich het onderzoek op:

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

Risicovolle bedrijven en activiteiten

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

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

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

Uit de inventarisatie blijkt dat in de nabijheid van het plangebied een tankstation met LPG-installatie aanwezig is. Dit tankstation Kerres, gelegen aan de Domaniale Mijnstraat 25 te Kerkrade, is vanwege de aanwezigheid van LPG aan te merken als categoriale inrichting als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Het tankstation zelf is gesitueerd aan de noordzijde van de Domaniale Mijnstraat en buiten het plangebied gelegen, maar het vulpunt is gelegen ten zuiden van de betreffende straat en daarmee wel gelegen binnen het plangebied. Aangezien er binnen het invloedsgebied van het tankstation, voor zover dat onderhavig plangebied beslaat, woningen zijn gelegen, is een verdere toetsing externe veiligheid noodzakelijk.

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Uit onderstaande tabel blijkt dat bij een maximale jaarlijkse doorzet van 1500 m³ LPG (vastgelegd in milieuvergunning) kan worden voldaan aan de vereiste afstanden voor vulpunt, reservoir en afleverzuil.

Afstanden in meters tot kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10 ⁻⁶ per jaar				
	doorzet LPG in m ³ per jaar	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
Afstanden volgens Revi, bijlage 1, tabel 2a	1500	40	25	15
Werkelijke afstanden locatie Dom.Mijnstr. 25		80	45	40

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

Groepsrisico

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

Voor het betreffende tankstation is in 2008 een groepsrisico-analyse uitgevoerd op basis van een daarvoor beschikbare rekentool. Op basis van de resultaten blijkt dat het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde blijft. Aangezien onderhavig bestemmingsplan niet voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van het tankstation en het groepsrisico ruim beneden de oriëntatiewaarde blijft, is een verantwoording groepsrisico voor het bestemmingsplan Kerkrade Zuid niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Binnen de gemeente Kerkrade zijn uitsluitend buisleidingen voor het transport van aardgas gelegen. Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding (K1, K2 of K3) vindt niet plaats. In de directe nabijheid van het plangebied zijn géén aardgastransportleidingen gelegen. Een verdere risicotoeetsing ten aanzien van buisleidingen behoeft aldus niet plaats te vinden.

Dynamische objecten

De beoordeling van transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats aan de hand van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Transport van gevaarlijke stoffen binnen Kerkrade kan plaatsvinden over de weg en per spoor.

Plaatsgebonden risico

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

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

Groepsrisico

In 2008 is door adviesbureau AVIV tevens een groepsrisico-analyse uitgevoerd voor het gehele traject van de route gevaarlijke stoffen gemeente Kerkrade. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde blijft, waardoor een verantwoording GR transport gevaarlijke stoffen over de weg niet noodzakelijk is. Aangezien binnen het invloedsgebied geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan, bestaat geen aanleiding de invloedsgebied op de verbeelding op te nemen.

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

Conclusie

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

4.5 Ecologie

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

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

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

betreffende plantensoort kan worden geschaad, een verplantingsplan dient te worden opgesteld alsmede een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet dient te worden aangevraagd.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 600 meter afstand en betreft het gebied "Wurmtal südlicher Herzogenrath", dat is aangewezen op basis van de Habitatrichtlijn. Gezien het overwegend beheersmatig karakter van onderhavig bestemmingsplan en gezien het feit dat het plangebied hoofdzakelijk in gebruik is en blijft voor woondoeleinden, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de planvorming geen (significant) negatieve effecten zal hebben op dit of enig Natura 2000-gebied.

4.6 Archeologie

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

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

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

Archeologische verwachtingswaarden

Uit de archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied grotendeels een middelhoge archeologische verwachting heeft. Een strook aan de zuid-, oost- en noordrand van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. In het plangebied zijn diverse delen gelegen die toebehoorden aan de Domaniale Mijn en als industrieterrein/mijnsterrein aangeduid.

Binnen het plangebied is slechts 1 vondst bekend: een paleolitische vuursteenbijl die bij de aanleg van riolering op het terrein van de Domaniale Mijn is 1924 gevonden. Van deze vondst is geen exacte locatie bekend en hij staat niet vermeld in Archis.

Binnen het plangebied is één onderzoek uitgevoerd ter hoogte van het Maria Gorettiplein in het kader van de aanleg van een nieuw woonzorgcomplex. Bij dit onderzoek bleek dat de ondergrond verstoord was. Dit gebied is door middel van een selectiebesluit vrijgegeven.

In onderhavig bestemmingsplan wordt ter bescherming van eventuele archeologische waarden voorzien in een dubbelbestemming Waarde – Archeologie voor die gebieden die op de verwachtingskaart zijn voorzien van een hoge dan wel middelhoge verwachtingswaarde, tenzij hiervoor anders is aangegeven. Door middel van de daaraan gekoppelde regels wordt geborgd dat bij bodemingrepen met een oppervlakte van 100m² of meer en/of dieper dan 40 cm eerst archeologisch onderzoek plaatsvindt en het bevoegd gezag zo nodig voorschriften kan verbinden aan een omgevingsvergunning.

4.7 Cultuurhistorie

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

Adres	Omschrijving	Nummer
Domaniale Mijnstraat 30	Schacht Nulland, vml Domaniale Mijn	23558
Bleijerheidestraat 165	R.K. Kerk Antonius van Padua	513742
Pannesheidestraat 71	Klooster der Broeders Franciscaners	513755

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

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg laat zien dat binnen het plangebied, geen echte bijzonderheden zien. Wel kan van de kaart worden opgemaakt dat in het noordelijk deel enkele wegen aanwezig zijn die dateren van rond 1800 of zelfs uit de middeleeuwen. Het betreft onder meer (delen van) de Bleijerheidestraat, Bosstraat, Veldkuilstraat en Oude Schachtstraat. Al deze wegen worden positief bestemd en onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen die een aanpassing van het betreffende wegenpatroon inhouden c.q. mogelijk maken.

Gezien het voorgaande zijn er weliswaar enkele cultuurhistorische waarden toegekend aan het plangebied, maar wordt daar met onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan worden gedaan.

4.8 Milieuzonering

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

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

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

4.9 Waterparagraaf

4.9.1 Watertoets

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

4.9.2 Beleid waterschap

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

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

4.9.3 Waterhuishoudkundige situatie

In het plangebied bevinden zich geen waterpartijen, vijvers, (primaire) waterlopen of andere oppervlaktewateren. Ook zijn binnen het plangebied geen zuiveringstechnische voorzieningen van het waterschap aanwezig. Rioleringsstechnisch maakt het gebied onderdeel uit van stroomgebied A, Hammolen. Het rioleringsstelsel heeft geen overstorten op oppervlaktewater. Door middel van grootschalig afkoppelen voldoet het gebied ruimschoots aan de basisinspanning. In het noordwestelijke deel van het plangebied ontspringen een aantal bronnen die lozen op de Bleijerheiderbeek.

4.9.4 Invloed planvoornemen

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

4.10 Overige belemmeringen en zones

Niet van toepassing voor onderhavig plangebied

HOOFDSTUK 5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

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

5.2 Opzet bestemmingsplan

5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.2.2 Planonderdelen

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

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

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan Kerkrade Zuid zijn opgebouwd conform de door het SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en tenslotte de overgangs- en slotregels.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Inleidende regels

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

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

Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

5.3.2 Bestemmingsregels

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

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

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Nadere eisen

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

Afwijken van de bouwregels

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

Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels

bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Afwijken van de gebruiksregels

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

Wijzigingsbevoegdheid

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

5.3.3 Bestemmingen

Bedrijf

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

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

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

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

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

Centrum

Deze bestemming, die aan percelen rond het Maria Gorettiplein is toegekend, staat de gebruikelijke centrumfuncties toe, waaronder detailhandel, dienstverlening, horeca en wonen.

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

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

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

Cultuur en ontspanning

Een binnen het plangebied aanwezige sauna is bestemd voor 'Cultuur en ontspanning'.

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

Gemengd

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

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

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

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

Groen

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

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

Horeca

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

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

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

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

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan binnen het plangebied aanwezige maatschappelijke functies als de kerk, het gemeenschapshuis en het zorgcentrum Vroenhof. Zelfstandige bewoning is slechts toegestaan voor zover aangeduid op de verbeelding.

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

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

Maatschappelijk - Begraafplaats

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

Recreatie

De volkstuinen nabij de noordelijke plangrens zijn voorzien van de bestemming 'Recreatie'.

Verkeer

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

Wonen

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

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

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

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

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor die gebieden die op de verwachtingskaart zijn voorzien van een hoge dan wel middelhoge verwachtingswaarde. Door middel van de daaraan gekoppelde regels wordt geborgd dat bij bodemingrepen met een oppervlakte van 100m² of meer en/of dieper dan 40 cm eerst archeologisch onderzoek plaatsvindt en het bevoegd gezag zo nodig voorschriften kan verbinden aan een omgevingsvergunning.

5.3.4 Overige regels

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

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieplan

7.1.1 Exploitatieplan

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

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

Gezien het overwegend conserverend karakter van onderhavig bestemmingsplan, waarin geen nieuwe bouwplannen worden meegenomen waarvoor niet reeds een bouwtitel bestaat op basis van een vigerend bestemmingsplan of ander planologisch besluit en gezien het feit dat er geen eisen of regels noodzakelijk zijn als hiervoor beschreven onder 2 en 3, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Voor zover door het nieuwe uniforme planologisch-juridisch kader waarin het nieuwe plan voorziet ten opzichte van het geldende plan mocht worden voorzien in mogelijkheden om een gebouw uit te breiden met ten minste 1.000 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 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 de raad kan besluiten om niet tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan bij vaststelling van het bestemmingsplan Kerkrade Zuid.

6.1.2 Planschade

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Procedure

Alvorens met betrekking tot het bestemmingsplan de formele vaststellingsprocedure wordt opgestart, wordt een voorontwerp van het plan onderworpen aan inspraak. Gedurende de inspraakperiode

bestaat voor een ieder de mogelijkheid, via het indienen van een inspraakreactie, invloed uit te oefenen op het als beleidsvoornemen aan te merken voorontwerp-bestemmingsplan. Mede naar aanleiding van de inspraak ontwikkelt het voorontwerp zich tot een ontwerp-bestemmingsplan.

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

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

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

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

6.2.2 Inspraak

De inspraak heeft tot doel de bevolking te betrekken bij de planvorming in een fase (vormgevingsfase), welke voorafgaat aan de tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan. De wijze waarop de inspraak concrete vorm aanneemt, vloeit voort uit de door burgemeester en wethouders vastgestelde inspraakprocedure. Van de inspraak wordt een eindverslag opgemaakt dat ter kennis wordt gebracht van de leden van de raad. Het eindverslag wordt toegezonden aan de indieners van de inspraakreacties en wordt tezamen met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Van onderhavig bestemmingsplan is met ingang van 31 januari 2013 gedurende 4 weken een voorontwerp ter inzage gelegd. Binnen de genoemde termijn zijn 3 inspraakreacties ingediend, die overigens niet hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Het eindverslag van inspraak en vooroverleg is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

6.2.3 Vooroverleg

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

Ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn een tweetal reacties ontvangen, die overigens geen inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan bevatten. De reacties zijn voor kennisgeving aangenomen.

Het eindverslag van inspraak en vooroverleg is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.