

Gemeente Kerkrade

Agendapunt nr.: 9

ARCHIEF

Sector: Stedelijke Ontwikkeling & Beheer

Kerkrade, 19 juni 2013

Aanbiedingsbrief

aan de raad.

Nr.: 13it00682

Hierbij bieden wij u ter overweging en beslissing aan een ontwerpbesluit, nr. 13Rb031 inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Kerkrade Zuid.

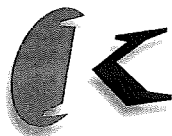
In de nota van toelichting, nr. 13TI024, die het ontwerpbesluit vergezelt, zijn de overwegingen en nadere gronden aangegeven waarop het ontwerpbesluit berust.

Het college,

De secretaris,

J.J.M. Som.

H.J.M. Coumans



Ontwerpbesluit

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

Nr.: 13Rb031

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,

- dat het ontwerp-bestemmingsplan "Kerkrade Zuid" met de daarbij behorende toelichting en bijlagen met ingang van 28 maart 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het stads kantoor en tevens kon worden geraadpleegd via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatienummer: NL.IMRO.0928.BPKerkradeZuid-OW01);
- van deze terinzagelegging op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- gedurende de inzagetermijn 3 schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen;
- het bestemmingsplan een overwegend beheersmatig karakter heeft, waarvoor gezien het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Invoeringswet Wro geen exploitatieplan is vereist;

gelezen,

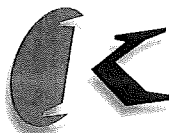
- de nota van toelichting, nr. 13TI024, behorende bij dit besluit;
- het verslag van de Commissie Grondgebied en Economische Zaken d.d. 12 juni 2013;
- het ontwerp-bestemmingsplan "Kerkrade Zuid", met daarbij behorende toelichting en bijlagen;
- de ingekomen zienswijzen;
- de Nota van Wijzigingen, inclusief verslag van zienswijzen;

gelet op,

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

besluit:

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



Gemeente Kerkrade

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

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

De voorzitter van de raad,

J.J.M. Sorn

De griffier,

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

Nota van toelichting

Nummer.: 13TI024	Kerkrade, 19 juni 2013
------------------	------------------------

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 13Rb031

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Kerkrade Zuid"

Beslispunten

- I. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van Wijzigingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- II. in te stemmen met de in de Nota van Wijzigingen opgenomen overzicht van ambtshalve wijzigingen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- IV. het bestemmingsplan "Kerkrade Zuid" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPKerkradeZuid-Vg01 met de bijbehorende bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN-DKK-Kerkrade Zuid – en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
- V. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening toe te staan eerder tot bekendmaking over te gaan dan de in het betreffende lid bedoelde 6 weken.

Inleiding

In 2008 geldt voor het grondgebied van de gemeente Kerkrade een veelheid aan vaak verouderde en versnipperde bestemmingsplannen die enerzijds te veel ruimte bieden voor ongewenste ontwikkelingen en anderzijds te weinig ruimte en flexibiliteit bieden voor gewenste ontwikkelingen. Er is daardoor behoefte aan actuele bestemmingsplannen. In 2008 is daarom aangevangen met de actualisatie van de geldende bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Kerkrade. Deze actualisatie wordt verder ingegeven door de op 1 juli 2008 ingevoerde Wet ruimtelijke ordening en de daarbij behorende Invoeringswet, waarin is voorzien in een verplichting voor gemeenten om bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar voor 1 juli 2013 te herzien.

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

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

Het plangebied is gelegen in het 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.

Van het bestemmingsplan "Kerkrade Zuid" heeft met ingang van 28 maart 2013 gedurende 6 weken een ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze

zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in bijgevoegde Nota van Wijzigingen, waarin tevens de voorgestelde ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn beschreven.

Doelstelling

Een actueel onherroepelijk bestemmingsplan voor het plangebied.

Argumenten

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

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

Van het bestemmingsplan heeft met ingang van 31 januari 2013 gedurende 4 weken een voorontwerp ter inzage gelegen in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening en is het plan tevens aangeboden aan de betrokken vooroverlegpartners. Van de ingekomen reacties is een verslag gemaakt dat door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld op 19 maart 2013, als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is opgenomen en aan uw raad is toegezonden per brief van 27 maart 2013 (kenmerk 13it00537).

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

Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop 'bouwplan' is voorgenomen als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

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

Gezien het overwegend conserverend karakter van onderhavig bestemmingsplan, waarin geen nieuwe bouwplannen worden meegenomen waarvoor niet reeds een bouwtitel bestaat op basis van een vigerend bestemmingsplan of ander planologisch besluit en gezien het feit dat er geen eisen of regels noodzakelijk zijn als hiervoor beschreven onder 2 en 3, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Voor zover door het nieuwe uniforme planologisch-juridisch kader waarin het nieuwe plan voorziet ten opzichte van het geldende plan mocht worden voorzien in mogelijkheden om een gebouw uit te breiden met ten minste 1.000 m², waardoor in feite sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 onder c, geldt dat er geen verhaalbare kosten zijn, dan wel dat het totaal aan

exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald gezien de eisen ten aanzien van toerekenbaarheid en proportionaliteit in elk geval minder bedraagt dat € 10.000,-, waardoor ingevolge artikel 6.2.1a Bro kan worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

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

Kanttekeningen

Onbenutte woningbouwtitels

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

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

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

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

Gezien het voorgaande en gezien de verplichting op grond van de Wet ruimtelijke ordening om voor 1 juli te voorzien in een actueel bestemmingsplan voor onderhavig plangebied, wordt voorgesteld in te stemmen met het overnemen van de op grond van de geldende bestemmingsplannen bestaande bouwtitels, maar daarbij wel te voorzien in een wijzigingsbevoegdheid om deze rechten na een jaar alsnog te verwijderen, voor zover die op dat moment nog niet zijn benut.

Financiën

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

Communicatie

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

Uitvoering

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

NOTA VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN KERKRADE ZUID

ZIENSWIJZEN

Het ontwerp-bestemmingsplan “Kerkrade Zuid” heeft met ingang van 28 maart 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is kennisgeving gedaan in de Staatscourant, in de rubriek Stadsjournaal van de Trompetter/Zuid-Limburger en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan was gedurende die periode raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Ook kon het plan worden ingezien op het stadskantoor.

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

Gedurende voornoemde termijn zijn 3 schriftelijke reacties ingekomen:

1. [Reclamant 1];
2. [Reclamant 2];
3. [Reclamant 3].

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

1) [Reclamant 1]

Samenvatting:

Reclamant stelt dat momenteel een bouwtitel op zijn perceel Pancratiusstraat 16 rust (kadastraal bekend sectie E, nummer 2984) en maakt bezwaar tegen het vervallen daarvan, aangezien in het ontwerp-bestemmingsplan geen bouwtitel meer is opgenomen.

Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsplan “Kerkrade Zuid” als vastgesteld door de gemeenteraad van Kerkrade op 23 september 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 27 april 1993, heeft het perceel de bestemming ‘Woondoeleinden I’ en is voorzien in een aanduiding ‘gesloten staatwand’. In onderhavig ontwerp-bestemmingsplan “Kerkrade Zuid” is voorzien in de bestemming ‘Wonen’, echter zonder dat daarbij is voorzien in de aanduiding ‘bouwvlak’.

Gezien de systematiek die is gehanteerd voor het al dan niet overnemen van woningbouwtitels, als beschreven in paragraaf 3.4.4 van de toelichting, is sprake van een zogenoemde “reële bouwtitel” en bestaat aanleiding voor het betreffende perceel alsnog te voorzien in een bouwvlak.

Aanpassing bestemmingsplan:

Het bouwvlak voor het perceel Pancratiusstraat 16 – onzes inziens kadastraal bekend sectie E, nummer 4695 – wordt alsnog voorzien van een bouwvlak, waarbij tevens wordt voorzien in de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’.

2) [Reclamant 2]

Opmerking 1

Reclamant handhaaft onverkort hetgeen in de eerder ingediende inspraakreactie is aangevoerd.

Reactie gemeente:

De inspraakreactie is samengevat en van commentaar voorzien in het verslag van inspraak en vooroverleg, dat als bijlage is opgenomen bij de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan. Voor zover in de zienswijze niet is aangegeven waarom de weerlegging van de inspraakreactie onjuist zou zijn, wordt volstaan met een verwijzing naar het verslag van inspraak en vooroverleg.

Opmerking 2:

Reclamant stelt dat in het ontwerp-bestemmingsplan onvoldoende rekening wordt gehouden met zijn belangen, aangezien voor hem in het verleden bouwtitels zijn gecreëerd voor vijf vrijstaande woningen. Een en ander is geschied rond de verplaatsing van het bedrijf van reclamant in 2001. Het niet meenemen van deze bouwtitels is in strijd met het de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het rechtzekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

Reactie gemeente:

Reclamant verwijst naar een overeenkomst omtrent de verplaatsing van zijn bedrijf in 2001 en een verslag van een gesprek tussen hem en de gemeente Kerkrade op dan wel omstreeks 3 mei 2001 (ambtelijk; afdeling RO/Ontwikkelbedrijf). In het gespreksverslag is opgenomen dat de gemeente een inspanningsverplichting zal leveren om aan de Peschbeemden een tweetal bungalows te mogen realiseren.

In de periode juni 2001 – juli 2002 heeft besluitvorming en correspondentie plaatsgevonden over de verplaatsing van het bedrijf van reclamant van de Peschbeemdenstraat naar de Wiebachstraat. Uit het besluit tot toekenning van de gemeentelijke financiële bijdrage aan de verplaatsingskosten d.d. 11 juni 2001, de koopovereenkomst d.d. 19 april 2002 en de akte van leveringen d.d. 28 juni 2002 blijkt dat:

- met de verplaatsing van het bedrijf de bedrijfsbestemming op het perceel Peschbeemdenstraat 2 zal komen te vervallen;
- reclamant voornemens is 2 eengezinswoningen te realiseren;
- de gemeente Kerkrade aan de dat voornemen medewerking zal verlenen.

Bij voornoemd collegebesluit d.d. 11 juni 2001 is een inrichtingsschets gevoegd, aangeduid als “Juva-co variant 1”, waarin is voorzien in twee nieuw te bouwen woningen.

De overeenkomst is gesloten in 2002, inmiddels dus al 11 jaar geleden. Hoewel door reclamant in 2010 het perceel Voorterstraat 108 is aangekocht en in 2002 een plan is ingediend voor de realisatie van 6 seniorenappartementen en een vrijstaande woning, is het nimmer gekomen tot een planologisch besluit in de vorm van een vrijstellings- of projectbesluit, dan wel een wijziging van het bestemmingsplan. Hoewel wordt erkend dat destijds medewerking is toegezegd (inspanningsverplichting), is een en ander dus nimmer planologisch geregeld en is dus geen sprake van vigerende rechten c.q. bouwtitels voor de bedoelde woningen.

Daarbij moet worden opgemerkt dat onderhavig bestemmingsplan een overwegend beheersmatig karakter kent, waarmee wordt beoogd een handhaafbaar bestemmingsplan op te stellen dat zowel planologisch-juridisch als beleidsmatig actueel is en voorziet in een adequate regeling voor het bestaand gebruik, met flexibele bouw- en gebruiksmogelijkheden. Nieuwe ontwikkelingen kunnen slechts worden meegenomen indien ze voldoende concreet zijn. Dat houdt onder meer in dat de benodigde (milieuhygiënische) onderzoeken dienen te zijn uitgevoerd en de economische uitvoerbaarheid is onderbouwd. Daarvan is in casu geen sprake.

Anderzijds worden zogenoemde “reële bouwtitels” uit geldende bestemmingsplannen wel overgenomen conform de systematiek als beschreven in paragraaf 3.4.4 van de toelichting. Tussen de percelen Peschbeemdenstraat 4 en de Voorterstraat 114 is op de plankaart van het geldende bestemmingsplan “Kerkrade Zuid” voorzien in de bestemming “Woondoeleinden I” met de aanduiding ‘open straatwand’. Derhalve bestaat aanleiding te voorzien in een tweetal bouwvlakken op het betreffende perceel, kadastraal bekend sectie F, nummer 3846.

Overigens staat het reclamant vrij alsnog een concreet verzoek in te dienen om medewerking te verlenen aan invulling met woningbouw op andere wijze. Op basis van dat verzoek kan op dat moment worden gezien of medewerking kan worden verleend aan het verzoek en onder welke voorwaarden.

Opmerking 3:

Indien geen medewerking wordt verleend aan woningbouw blijft reclamant zitten met schadeposten vanwege sloop- en saneringskosten.

Reactie gemeente:

Ten aanzien van de sloop- en saneringskosten wordt verwezen naar de koopovereenkomst die met reclamant is gesloten en de financiële opzet die daaraan ten grondslag heeft gelegen. Ten aanzien van het al dan niet verlenen van medewerking aan woningbouw wordt verwezen naar de reactie op opmerking 2. Voor zover reclamant van mening is dat hij schade lijdt door handelen dan wel het nalaten daarvan door de gemeente Kerkrade en daarvoor een vergoeding wenst te ontvangen, dan kan reclamant gebruik maken van de mogelijkheden die daarvoor op grond van het bestuursrecht dan wel het burgerlijk recht worden geboden.

Aanpassing bestemmingsplan:

Voor het perceel kadastraal bekend sectie F, nummer 3846 wordt alsnog voorzien in een tweetal bouwvlakken, waarbij tevens wordt voorzien in de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’.

3) [Reclamant 3]

Opmerking 1:

Al hetgeen reclamant heeft gesteld in diens inspraakreactie wordt als letterlijk herhaald en ingelast beschouwd.

Reactie gemeente:

De inspraakreactie is samengevat en van commentaar voorzien in het verslag van inspraak en vooroverleg, dat als bijlage is opgenomen bij de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan. Voor zover in de zienswijze niet is aangegeven waarom de weerlegging van de inspraakreactie onjuist zou zijn, wordt volstaan met een verwijzing naar het verslag van inspraak en vooroverleg.

Opmerking 2:

Het bepaalde in artikel 13.2.1 juncto 13.7 van de planregels, kan de toets aan artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening niet doorstaan, aangezien de planhorizon van een bestemmingsplan 10 jaar bedraagt en daarin slechts in uitzonderingsgevallen van kan worden afgeweken. Gezien het bepaalde in 13.7 dient de woonbestemming binnen een jaar na de inwerkingtreding te zijn gerealiseerd, althans dient met de realisering daarvan een aanvang te zijn gemaakt. Reclamant verwijst hierbij naar een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Afdeling) van 4 november 2009 (AB 2010, 114)

Reactie gemeente:

Opgemerkt wordt dat onderhavig bestemmingsplan overwegend beheersmatig van aard is en wordt opgesteld gezien de actualisatieverplichting die voortvloeit uit artikel 3.1 van de op 1 juli 2008 ingevoerde Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daarmee samenhangende Invoeringswet Wro.

In de door reclamant aangehaalde uitspraak van de Afdeling was de uitvoerbaarheid van het betreffende bestemmingsplan in het geding, aangezien de ontwikkeling die daarmee mogelijk werd gemaakt zou worden gerealiseerd over een periode van circa 25 jaar. Het feit dat de Afdeling de beroepsgronden op dit punt ongegrond heeft verklaard en daarmee de planperiode van meer dan 10 jaar heeft geaccepteerd is blijkens de uitspraak mede ingegeven door het feit dat op voorhand niet kon worden aangegeven in welke volgorde en op welke termijn de verschillende onderdelen van de voorgenomen ontwikkeling zouden worden gerealiseerd.

In onderhavig geval wordt de geldende bestemming voor de gronden van reclamant – gezien het overwegend beheersmatig karakter en de uitgebreide motivering als opgenomen in onder meer de paragrafen 3.3.1 en 3.4.4 – overgenomen in onderhavig bestemmingsplan, dat conform het bepaalde in artikel 3.1 Wro een planhorizon van 10 jaar kent. Gezien het regionaal beleid van Parkstad Limburg en specifiek het structuurvisiebesluit “Wonen en Retail” c.q. “Partiële herziening Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg” (NL.IMRO.0928.SVVOORZIENBAARHEID-Vg01) van 31 oktober 2011 zouden vanaf 1 januari 2013 niet gerealiseerde woonbestemmingen die dan nog niet in realisatie zijn, moeten komen te vervallen bij de eerstvolgende bestemmingsplanherziening, tenzij deze woonbestemmingen passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering). Het doel daarvan is het niet verder laten toenemen van de regionale woningvoorraad.

In onderhavig bestemmingsplan is bewust gekozen voor het niet onverkort uitvoeren van dit beleid. Een en ander conform de motivering als neergelegd in paragrafen 3.3.1 en 3.4.4 van de toelichting op dit plan. Kortgezegd wenst de gemeente Kerkrade onbenutte bouwtitels integraal in één herzieningsronde te beoordelen en op basis van een gedegen belangenafweging per geval zo nodig te schrappen. Daarbij is van belang dat op dit moment nog geen actuele regionale woningbouwprogrammering is vastgesteld en dat dat op gespannen voet staat met de verplichting vanuit de Wro en de Invoeringswet Wro, om voor onderhavig plangebied op 1 juli 2013 te beschikken over een actueel bestemmingsplan. Derhalve is er voor gekozen de vigerende bouwtitels vooralsnog wel over te nemen, maar daarbij – gezien het belang van het terugbrengen van de overcapaciteit van de planvoorraad – wel uitdrukkelijk de mogelijkheid voor te behouden alsnog tot het wegbestemmen van de vigerende bouwtitels te kunnen overgaan.

Opmerking 3:

De wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 13.7 staat op gespannen voet met het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 1 sub f Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro), waarin is bepaald dat in de toelichting op het bestemmingsplan de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan worden neergelegd.

Reactie gemeente:

De motivering ten aanzien van het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid en een beschrijving van de daaraan ten grondslag liggende besluiten en vastgestelde beleidsdocumenten is opgenomen in onder meer de paragrafen 3.3.1 en 3.4.4 van de toelichting. De (maatschappelijke) uitvoerbaarheid is daarmee onzes inziens voldoende aangetoond.

Opmerking 4:

Sinds 1 oktober 2012 dient op grond van artikel 3.1.6 Bro in geval van een stedelijke ontwikkeling in de toelichting te worden beschreven of wordt voorzien in een actuele regionale behoefte. Een dergelijke visie, die tot stand dient te komen voordat het betreffende bestemmingsplan wordt vastgesteld, dient een toekomstvisie voor de planperiode van 10 jaar te bevatten. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid wordt het bestemmingsplan een ad hoc kader dat – binnen de grenzen van de aan de wijzigingsbevoegdheid verbonden voorwaarden – door burgemeester en wethouders willekeurig kan worden gewijzigd, met grote financiële gevolgen voor reclamant.

Reactie gemeente:

Als eerder opgemerkt kent onderhavig bestemmingsplan een overwegend beheersmatig karakter. Afgezien van de beperkte mogelijkheden die worden geboden op door het opnemen van flexibele bouw- en gebruiksregels, bestaat de enige ontwikkelruimte uit vooralsnog niet geëffectueerde geldende rechten op grond van onherroepelijke bestemmingsplannen en andere planologische besluiten als vrijstellings- en projectenbesluiten. De wenselijkheid en uitvoerbaarheid (o.a. onderbouwing behoefte) heeft reeds plaatsgevonden ten tijde van het nemen van voornoemde thans onherroepelijke planologische besluiten. In zoverre is dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling c.q. een nieuwe stedelijke ruimtevraag als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro,

Het voorgaande neemt echter niet weg dat bij de actualisatie van een bestemmingsplan de uitvoerbaarheid van vooralsnog niet gerealiseerde bestemmingen opnieuw dient te worden gezien voor de aankomende planperiode. Om die reden is met het oog op de regionale behoefte, als gemotiveerd in o.a. paragrafen 3.3.1 en 3.4.4 van de toelichting, juist gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal een belangenafwegingen moeten worden gemaakt, waarin ook de (financiële) belangen van reclamant dienen te worden betrokken. Belanghebbenden mogen door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Opmerking 5:

Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid komt de facto de woonbestemming te vervallen door het verwijderen van de aanduiding bouwvlak. Daardoor kan de bestemming niet worden gerealiseerd. Dit terwijl dat instrument nu juist is bedoeld om de concretisering van de ruimtelijke normstelling uit te stellen tot het moment van de verwezenlijking is aangebroken.

Reactie gemeente:

Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid komt het bouwvlak te vervallen, niet de bestemming. De woonbestemming is dan nog altijd te realiseren als tuin, erf. Voor vele percelen waarvoor de bevoegdheid is opgenomen is dat ook conform het huidige gebruik. Voor de meer planmatig opgezette locaties als het plan Kloosterpark Pannesheide zal e.e.a. moeten worden betrokken in de belangafwegingen ten aanzien van het al dan niet toepassen van de bevoegdheid. Daarbij wordt opgemerkt dat de wijzigingsbevoegdheid er niet aan in de weg staat dat bouwvlakken gedeeltelijk worden geschrapt, waardoor met minder woningen op ruimere kavels alsnog realisatie van de bestemming kan plaatsvinden. Een bestemmingsplan gaat immers ook uit van toelatingsplanologie: er worden kaders gegeven voor de maximale invulling van een gebied binnen de planperiode. Gedeeltelijke realisatie is daarbij derhalve ook mogelijk.

Opmerking 6:

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een geheel nieuw planologisch concept. De wijziging moet volgens reclamant in verklaarbare verhouding staan tot de primaire bestemming en mag niet leiden tot een ingrijpende verandering van de structuur van het plan.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie op opmerking 5.

Opmerking 7:

De opgenomen termijn van één jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is onredelijk en te kort om een vergunning te kunnen verkrijgen, een koper te vinden en te starten met bouwen.

Reactie gemeente:

De bouwtitels voor het merendeel van de percelen waarvoor de bevoegdheid is opgenomen, zijn al jarenlang aanwezig, zonder dat daarvan gebruik is gemaakt. Met de publicatie van de partiële herzie-

ning van de Intergemeentelijke structuurvisie c.q. het structuurvisiebesluit Wonen en Retail van 31 oktober 2011 is reeds een duidelijk signaal afgegeven dat het onverkort handhaven van alle bestaande rechten niet meer aan de orde is en bovendien zijn reeds bij de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan alle rechthebbenden mbt deze titels aangeschreven en expliciet gewezen op de in onderhavig plan gehanteerde systematiek. In de praktijk is de termijn derhalve aanzienlijk langer dan 1 jaar. Bovendien wordt – mede gezien de termijnen zoals die volgen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht – en termijn van 1 jaar als voldoende ruim gezien om de bouwrechten alsnog te effectueren. Daarbij is bovendien van belang dat op dat moment ook de nieuwe regionale woningbouwprogrammering zal zijn vastgesteld.

Opmerking 8:

Reclamant kan geen langjarige afspraken maken met privaatrechtelijke contractspartners aangezien de wijzigingsbevoegdheid als een zwaard van Damocles boven het contract hangt. Indien het plan niet volledig kan worden gerealiseerd pleegt de gemeente jegens reclamant wanprestatie als publiekrechtelijke rechtspersoon en is reclamant genoodzaakt nakoming dan wel schadevergoeding te vorderen.

Reactie gemeente:

Tot het moment van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan het plan op grond van het geldende bestemmingsplan respectievelijk onderhavig bestemmingsplan – zodra in werking getreden – volledig worden gerealiseerd. Bij de eventuele toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor onderhavig plan zal een belangenafweging moeten worden gemaakt, waarin ook de (financiële) belangen van reclamant dienen te worden betrokken. Belanghebbenden mogen door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Opmerking 9:

Reclamant wordt de mogelijkheid ontnomen om het geschikte moment om de bouwtitels te verzilveren af te wachten. Daarbij is de constructie dusdanig opgezet dat, in elk geval in de visie van de overheid, de kans op planschadevergoeding wordt ontnomen gezien het bepaalde in artikel 6.3 sub a Wro.

Reactie gemeente:

Voor de overwegingen die grondslag hebben gelegen aan het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid om bouwtitels op termijn te kunnen schrappen wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting en dan paragraaf 3.1.1 en 3.4.4 in het bijzonder. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan maatwerk worden geboden en zullen de belangen van rechthebbenden in de belangenafweging moeten worden betrokken.

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

Opmerking 10:

Er is ter plaatse van de kloostervleugel een ongemotiveerde en onacceptabele beperking van de geldende bouwrechten opgetreden, aangezien het maximum aantal bouwlagen is teruggebracht van 5 naar 3.

Reactie gemeente:

In de planvoorschriften van het geldende bestemmingsplan “Kloosterpark Pannesheide” als vastgesteld door de gemeenteraad van Kerkrade op 28 april 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 26 oktober 2004, is voor de betreffende kloostervleugel opgenomen dat het aantal bouwlagen ten hoogste 5 mag bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 16 meter mag bedragen. Er

wordt – gezien het overwegend beheersmatig karakter en de uitgangspunten als beschreven in de toelichting – aanleiding gezien deze rechten over te nemen.

Aanpassing bestemmingsplan:

Het aantal toegestane bouwlagen voor de kloostervleugel wordt op de verbeelding (maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal bouwlagen') aangepast van 3 naar 5. Daarbij wordt tevens voorzien in de aanduiding van een maximale bouwhoogte van 16 meter door middel van de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'.

OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan

Verbeelding

- Op enkele locaties is in het ontwerp-bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen met een diepte van ca 10 meter, terwijl als uitgangspunt geldt dat bouwvlakken worden ingetekend met een diepte van 12 meter. Dit wordt aangepast op diverse percelen in de omgeving Finefrau/Feldbiss en de Pensionaatstraat.
- Op een aantal locaties ontbreekt in het ontwerp-bestemmingsplan ten onrechte de aanduiding dat ter plaatse 3 bouwlagen zijn toegestaan. Dit wordt hersteld door het betreffende aantal bouwlagen alsnog toe te staan door het opnemen van een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal bouwlagen'.
- Op een aantal locaties is in het ontwerp-bestemmingsplan ten onrechte voorzien in de aanduiding bouwvlak ter plaatse van garages (bijbehorend bouwwerk). Op de betreffende locaties aan Bleijerheidestraat, Kant, Finefrau, Feldbiss, Hemeling, Plattewei en Caplei wordt dit aangepast door een herbegrenzing van het bouwvlak.

Regels

- Artikelen 4.2.1 sub g, 6.2.1 sub g en 13.2.1 sub g worden als volgt gewijzigd:
'Gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet meer dan 60° mag bedragen'.
- In artikel 13.2.1 wordt als sublid g toegevoegd:
'ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangeduide hoogte;'

Bijbehorende toelichting

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