

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van
Limburg bij besluit van 27 april '04, RID,
nr. 2004/26762.



Mij bekend,
De secretaris van de provincie

DEEL A:
VOORSCHRIFTEN



Vastgesteld bij besluit van de ge-
meenteraad van Kerkrade, d.d. 24
september 2003, nr. 03Rb086.

Mij bekend,
de gemeentesecretaris.

Bestemmingsplan: Hoofdstraat-Mucherveldstraat

versie:	
inspraak/voorontwerp:	7 maart 2002;
ontwerp:	27 mei 2003;
vastgesteld:	24 september 2003
goedgekeurd:	27 april 2004

Een deel van de voorschriften is
vernietigd door de Raad van State.
Deze voorschriften zijn
doorgehaald. De uitspraak is
toegevoegd aan dit bestand

INHOUDSOPGAVE VOORSCHRIFTEN.

Artikel 1	Begripsomschrijvingen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Uit te werken Woondoeleinden -UW-	8
Artikel 4	Algemene gebruiksbepaling	12
Artikel 5	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	13
Artikel 6	Algemene wijzigingsbevoegdheid	13
Artikel 7	Procedureregels	13
Artikel 8	Overgangsbepaling	14
Artikel 9	Strafrechtelijke bepaling	14
Artikel 10	Slotbepaling	14

Artikel 1

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN.

1. Het plan: het bestemmingsplan "Hoofdstraat-Mucherveldstraat" van de gemeente Kerkrade, vervat in een plankaart en planvoorschriften.
2. De plankaart : de kaart (tek.nr. 244-1) met bijbehorende verklaring met de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden/opstallen.
3. Bouwen : het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
4. Bouwwerk : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welk hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
5. Gebouw : elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte-, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
6. Bebouwing : een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
7. Bouwperceel : een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
8. Bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn die de grens aanduidt van een vlak met eenzelfde bestemming (de bestemmingsgrens kan in voorkomend geval gelijkvallen met de plangrens).
9. Hoofdgebouw : een gebouw, dat op een bouwperceel, door zijn constructie of afmetingen, als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.
10. Bijgebouw : een gebouw, behorende bij een, op hetzelfde bouwperceel gelegen, hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

11. Bouwlaag : een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke- of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder.
12. Onderbouw: een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.
13. Peil : de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
14. Woning : een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.
15. Aan-huis-gebonden beroep: een beroep, dat in een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten.
16. Stedenbouw-kundig beeld : het beeld zoals dat wordt bepaald door de stedenbouwkundige elementen zoals situering en bouwmassa, de onderlinge verhoudingen tussen de gebouwen alsmede de ligging van de bouwwerken ten opzichte van de bouwwerken in omliggend gebied.
17. Multifunctioneel woongebied : gedeelte van het bestemmingsvlak "Uit te werken woondoeleinden -UW-" waar, naast de primaire woonfunctie, gebruiksdiversificatie mogelijk is, inhoudende kleinschalige praktijken, - kantoor- en bedrijfsactiviteiten, kleinschalige maatschappelijke doeleinden, consument-verzorgende activiteiten, ambachtelijke bedrijvigheid alsmede naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen activiteiten en bedrijvigheid.
18. Consument-verzorgende activiteit: Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, in tegenstelling tot het aan-huis-gebonden-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.

19. Ambachtelijk
bedrijf:

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 woonfunctie niet aantasten.

20. Bestemmings-
vlak:

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangewezen met eenzelfde bestemming.

Artikel 2 **WIJZE VAN METEN.**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten :

1. De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk : tussen de buitenzijde van de gevels en/of hart van de scheidingsmuur.
2. (Bouw)hoogte van een bouwwerk : vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend.
3. Oppervlakte van een gebouw (m²) : tussen (de buitenste verticale projecties van) de buiten- zijde van de gevels (en/of het hart van de gemeen-schappelijke scheidsmuren).
4. Afstand tot de zijdelingse bouw-perceelgrens : tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.
5. Goothoogte van een gebouw : vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Artikel 3 UIT TE WERKEN WOONDOELEINDEN -UW-

1. Doeleinden.

De op de plankaart als “Uit te werken Woondoeleinden -UW-“ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep;
- verkeers- en parkeervoorzieningen;
- groen- en speelvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- andere bij een woongebied behorende voorzieningen;
- met daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken

2. Beschrijving in hoofdlijnen.

Realisering van de in lid 1 genoemde doeleinden dient te geschieden met inachtneming van de navolgende hoofdlijnen van beleid.

- 2.1. Voor wat betreft de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur is het bestemmingsvlak op de plankaart onder te verdelen in de deelgebieden 1, 2 en 3.
- 2.2. De kwaliteit van de bebouwing dient binnen de onderscheiden deelgebieden zodanig te zijn, dat sprake is van een qua stedenbouwkundig beeld hoogwaardige planinvulling; gestreefd dient te worden naar een gevarieerd woningaanbod in diverse typen.
- 2.3. Voor de deelgebieden 2 en 3 geldt het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen, zoals opgenomen in de Structuurvisie (BRO, d.d. 20 juni 2001: Gemeente Kerkrade Structuurvisie en Stedenbouwkundig Plan gebied Hoofdstraat-Mucherveld), voor wat betreft de stedenbouwkundige invulling als indicatief toetsingskader.
- 2.4. In relatie tot de hoofdfunctie wonen zijn in de onderscheiden deelgebieden langs de Hoofdstraat, Marktstraat en Einderstraat differentiatievlakken “multifunctioneel woongebied” aangeduid. In het kader van het streven naar verlevendiging van het woonstraatbeeld wordt binnen deze differentiatievlakken gebruiksdiversificatie nagestreefd, inhoudende dat naast de primaire functie wonen, op de begane grondlaag, ook onder meer kleinschalige praktijken, (lokaal georiënteerde) kantoor- en bedrijfsactiviteiten alsmede kleinschalige maatschappelijke doeleinden en consument-verzorgende ambachtelijke bedrijvigheid zijn toegestaan.
- 2.5. In de differentiatievlakken gelegen ter plaatse van de Marktstraat en Einderstraat dient gestreefd te worden naar het realiseren van een blokrandbebouwing, inhoudende een naar geslotenheid tenderende bebouwing evenwijdig aan en georiënteerd op de straat.
- 2.6. Nutsgebouwen dienen zoveel mogelijk in of in combinatie met andere hoofdgebouwen te worden gerealiseerd.
- 2.7. Milieuparkjes voor de inzameling van afval (glasbak, kleding- en afval containers) dienen te worden gerealiseerd in een verhouding van één op plm. 600 inwoners;

Veruierigd
door RvS

2.8. ~~Het convenant "Duurzaam bouwen" (DUBO) is in het kader van de uitwerking van de onderscheiden deelgebieden van toepassing;~~

2.9. Met betrekking tot ontwikkelingen betreffende het gebruik en het bouwen vormt, voor wat betreft het aspect bodem, het "Bodembeheerplan gemeente Kerkrade" het toetsingskader.

3. Instructies.

Voor het bestemmingsvlak, c.q. per gebiedsdelen, gelden, naast de hierboven onder 2 beschreven hoofdlijnen, de navolgende instructies:

3.1. Deelgebied 1: Hoofdstraat-Marktstraat:

- Het aantal binnen dit gebiedsdeel nieuw te realiseren woningen zal niet minder en niet meer bedragen dan 80 respectievelijk 125 woningen.
- De in dit deelgebied op te richten bebouwing omvat maximaal 4 bouwlagen.
- Maximaal 70% van de te realiseren woningen mogen meergezinswoningen/appartementen betreffen.
- In het op de plankaart aangeduide differentiatievlak "multifunctioneel woongebied" ter plaatse van de Marktstraat mogen uitsluitend eengezinswoningen worden opgericht.
- De inrichting van de in het op de plankaart aangeduide differentiatievlak "multifunctioneel woongebied" op te richten (eengezins)woningen dient zodanig te zijn, dat de begane grondlaag van deze woningen geschikt zijn, dan wel eenvoudig geschikt zijn te maken voor gebruiksdiversificatie als bedoeld in lid 2.4.
- Ten behoeve van het realiseren van parkeeraccommodatie mag ondergronds worden gebouwd, met dien verstande dat het aantal ondergrondse bouwlagen maximaal 1 mag bedragen met een hoogte van maximaal 4 meter per bouwlaag.
- De afdekking van de te realiseren woningen in het differentiatievlak "multifunctioneel woongebied" ter plaatse van de Marktstraat geschiedt met schuine daken in de langsrichting, evenwijdig aan de straat.
- In afwijking van het hierboven in lid 2.4. bepaalde, kan in dit deelgebied, buiten het differentiatievlak "multifunctioneel woongebied", één fysiotherapiepraktijk worden opgericht, dit uitsluitend ter vervanging van een in betreffend gebied bestaande praktijk.
- In afwijking van het hierboven in lid 2.4. bepaalde, zijn in het differentiatievlak gelegen aan/langs de Hoofdstraat, tevens de functies/doeleinden toegestaan welke op basis van het bestemmingsplan Kerkrade-Centrum gelden binnen de bestemming Centrumdoeleinden III.

3.2. Deelgebied 2: Marktstraat-Einderstraat:

- Het aantal binnen dit gebiedsdeel nieuw te realiseren woningen zal niet minder en niet meer bedragen dan 70 respectievelijk 105 woningen.
- De in het deelgebied op te richten bebouwing omvat maximaal 3 bouwlagen.
- Maximaal 40% van de te realiseren woningen mogen meergezinswoningen/appartementen betreffen.

- In het op de plankaart aangeduide differentiatievak “multifunctioneel woongebied” ter plaatse van de Marktstraat en Einderstraat mogen uitsluitend eengezinswoningen worden opgericht.
- De inrichting van de in het op de plankaart aangeduide differentiatievak “multifunctioneel woongebied” op te richten (eengezins)woningen dient zodanig te zijn, dat de begane grondlaag van deze woningen geschikt zijn, dan wel eenvoudig geschikt zijn te maken voor gebruiksdiversificatie als bedoeld in lid 2.4.
- Ten behoeve van het realiseren van parkeeraccommodatie mag ondergronds worden gebouwd, met dien verstande dat het aantal ondergrondse bouwlagen maximaal 1 mag bedragen met een hoogte van maximaal 4 meter per bouwlaag.
- De afdekking van de te realiseren woningen in de differentiatievakken “multifunctioneel woongebied” ter plaatse van de Marktstraat en Einderstraat geschiedt met schuine daken in de langsrichting, evenwijdig aan de straat.

3.3. Deelgebied 3: Einderstraat-Mucherveldstraat:

- Het aantal binnen dit gebiedsdeel nieuw te realiseren woningen zal niet minder en niet meer bedragen dan 40 respectievelijk 50 woningen.
- De in het deelgebied op te richten bebouwing omvat maximaal 3 bouwlagen.
- Maximaal 40% van de te realiseren woningen mogen meergezinswoningen/appartementen betreffen.
- In het op de plankaart aangeduide differentiatievak “multifunctioneel woongebied” ter plaatse van de Einderstraat mogen uitsluitend eengezinswoningen worden opgericht.
- De inrichting van de in het op de plankaart aangeduide differentiatievak “multifunctioneel woongebied” op te richten (eengezins)woningen dient zodanig te zijn, dat de begane grondlaag van deze woningen geschikt zijn, dan wel eenvoudig geschikt zijn te maken voor gebruiksdiversificatie als bedoeld in lid 2.4.
- Ten behoeve van het realiseren van parkeeraccommodatie mag ondergronds worden gebouwd, met dien verstande dat het aantal ondergrondse bouwlagen maximaal 1 mag bedragen met een hoogte van maximaal 4 meter per bouwlaag.
- De afdekking van de te realiseren woningen in het differentiatievak “multifunctioneel woongebied” ter plaatse van de Einderstraat geschiedt met schuine daken in de langsrichting, evenwijdig aan de straat.

4. Uitwerkingsopdracht:

Burgemeester en wethouders dienen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in lid 1 bedoelde bestemming UW uit te werken met inachtneming van in lid 3 geformuleerde instructies en met de hierna genoemde administratieve bepalingen.

- 4.1. Het bouwen van bouwwerken dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft verkregen.

- 4.2. Bij de uitwerking van de bestemming, al dan niet gefaseerd, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 7 (procedureregels).
- 4.3. In afwijking van het bepaalde onder 4.1. mogen, zolang en voor zover de uitwerking nog geen rechtskracht heeft verkregen, de bouwwerken slechts worden opgericht, indien:
- het bouwplan kan worden ingepast in een ontwerp-uitwerking, dan wel in een door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerking;
 - Gedeputeerde Staten vooraf hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.
- 4.4. Bij toepassing van de in 4.3. genoemde bevoegdheid dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 7 (procedureregels).

5. Uitwerkingsregels:

Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde doeleinden alsmede met inachtneming van het in lid 2 en 3 bepaalde worden gebouwd, waarbij nog de volgende bepalingen gelden:

- 5.1. Geluidsgevoelige objecten mogen slechts worden gebouwd, indien voldaan kan worden aan de terzake geldende grenswaarde genoemd in, c.q. krachtens de Wet geluidhinder of door Gedeputeerde Staten verleende hogere waarde inzake wegverkeerslawaaï, dan wel, voor zover het horecageluid betreft, in voorkomend geval passende maatregelen zijn getroffen.
- 5.2. Ter zake van het parkeren geldt voor het plangebied een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. In deze normering is de parkeeropstelplaats op het eigen erf als parkeerplaats meegeteld.
- 5.3. ~~Door middel van bodemonderzoek dient te zijn aangetoond dat de bodem, eventueel na het nemen van sanerende maatregelen, geschikt is voor woningbouw. Met betrekking tot ontwikkelingen betreffende het gebruik en het bouwen, vormt voor wat betreft dit milieu-aspect het binnen de gemeente vigerende "Bodembeheerplan gemeente Kerkrade" het relevante toetsingskader.~~
- 5.4. In het kader van de uitwerking van de onderscheiden deelgebieden dient ter plaatse (nader) archeologisch (voor)onderzoek plaats te vinden.
- 5.5. Er mogen gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van het openbare nut worden gebouwd, zoals schakelhuisjes en verzamelgebouwtjes voor afval.
- 5.6. Ten behoeve van de voor wonen bestemde hoofdgebouwen kunnen bijgebouwen worden opgericht.

Veramietigd
door RvS

Artikel 4 **ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING.**

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de in dit plan opgenomen bestemmingen.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende reden wordt gerechtvaardigd.
3. a. Burgemeester en wethouders kunnen in voorkomend geval vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 1 voor zover het betreft de uitoefening van een niet Wet milieubeheervergunningplichtig consument-verzorgend c.q. ambachtelijk bedrijf, mits de woonfunctie binnen de onderscheiden woonbestemmingen als overwegende functie wordt gehandhaafd en mits de te ontplooiën activiteit:
 - een kleinschalig karakter draagt;
 - geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu oplevert;
 - geen afbreuk doet aan het (woon)karakter van de buurt en geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.b. Bij de uitoefening van het onder a. genoemde consument-verzorgend ambachtelijk bedrijf is ook in beperkte mate detailhandel toegestaan uitsluitend voor zo ver die verband houdt met het betreffende consument-verzorgend ambachtelijk bedrijf alsmede met goederen die ter plaatse in het kader van het betreffende bedrijf zijn vervaardigd.
4. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 3, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 7 (procedureregels).

Artikel 5

ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 1. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 2. het in geringe mate afwijken van de op de plankaart aangegeven bestemmingsgrenzen, differentiatievlakken en straatwanden, mits dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie.
2. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 7 (procedureregels).

Artikel 6

ALGEMENE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
 - een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen dan wel aanduidingen en/of aanwijzingen indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen en/of uitvoering van het plan nodig zijn, waarbij de situering van grenzen, aanduidingen en/of aanwijzingen met niet meer dan 5 m mag worden gewijzigd en de hoofdopzet van het plan niet wezenlijk wordt aangetast.
2. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 7 (procedureregels).

Artikel 7

PROCEDUREREGELS

1. Met betrekking tot de toepassing van de uitwerkings-, vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid is op de voorbereiding van besluiten als bedoeld in: artikel 3, lid 4; artikel 4, lid 2 en lid 3; artikel 5, lid 1; artikel 6, lid 1, de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.
2. Met betrekking tot het bouwen vooruitlopende op een goedgekeurde uitwerking is op de voorbereiding van een besluit als bedoeld in artikel 3, lid 4.3. eveneens de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 8 **OVERGANGSBEPALING.**

1. Bouwen.

Een bouwwerk dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot en behoudens onteigening:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft.
2. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is teniet gegaan;
3. tot niet meer dan 115% van de oppervlakte van het in aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan zijn bepaald.

2. Gebruik.

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing dat in strijd is met het in dit plan bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid van het plan niet wordt vergroot.

Artikel 9 **STRAFRECHTELIJKE BEPALING.**

Voor de toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het bepaalde in artikel 4, lid 1, aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 10 **SLOTBEPALING.**

Deze voorschriften kunnen worden aangemerkt als "Voorschriften bestemmingsplan Hoofdstraat-Mucherveldstraat".

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Kerkrade,
d.d. 24 Sept. 2003, Nr. 03 R6086

De Voorzitter,

De Griffier.

ECLI	ECLI:NL:RVS:2005:AT5109
Datum uitspraak	4 mei 2005
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 24 september 2003 heeft de gemeenteraad van Kerkrade, op voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 augustus 2003, het bestemmingsplan "Hoofdstraat-Mucherveldstraat" vastgesteld.

Volledige tekst

200403869/1.

Datum uitspraak: 4 mei 2005

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellanten sub 1], wonend te [woonplaats],
2. [appellanten sub 2], gevestigd te [plaatsen],
3. [appellant sub 3], wonend te [woonplaats],

en

het college van gedeputeerde staten van Limburg,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 24 september 2003 heeft de gemeenteraad van Kerkrade, op voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 augustus 2003, het bestemmingsplan "Hoofdstraat-Mucherveldstraat" vastgesteld.

Verweerder heeft bij zijn besluit van 27 april 2004, kenmerk 2004/26762, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Tegen dit besluit hebben [appellanten sub 1] bij brief van 4 juni 2004, bij de Raad van State ingekomen op 7 juni 2004, [appellanten sub 2]" bij brief van 10 juni 2004, bij de Raad van State per faxbericht ingekomen op dezelfde dag, en [appellant sub 3] bij brief van 22 juni 2004, bij de Raad van State ingekomen op 23 juni 2004, beroep ingesteld.

Bij brief van 5 augustus 2004 heeft verweerder een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft een deskundigenbericht uitgebracht, gedateerd 4 november 2004. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 8 april 2005, waar [appellanten sub 1], vertegenwoordigd door mr. W.J.Th.B. Gerlag, advocaat te Kerkrade, [appellanten sub 2], vertegenwoordigd door mr. E.M. van Bommel, advocaat te Amsterdam, [appellant sub 3], in persoon, en verweerder, vertegenwoordigd door mr. L.H.M. Vorstermans, ambtenaar van de provincie, zijn verschenen. Voorts zijn daar namens de gemeenteraad mr. J.W.M. Widdershoven en drs. K.C.E. Kuijpers, ambtenaren van de gemeente, gehoord.

2. Overwegingen

Toetsingskader

2.1. Aan de orde is een geschil inzake een besluit omtrent de goedkeuring van een bestemmingsplan. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht rust op verweerder de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient hij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft verweerder er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

De Afdeling kan slechts tot vernietiging van het besluit omtrent goedkeuring van het plan overgaan, indien moet worden geoordeeld dat verweerder de aan hem toekomende beoordelingsmarges heeft overschreden, dan wel dat hij het recht anderszins onjuist heeft toegepast.

Procedurele aspecten

2.2. [appellanten sub 1] hebben als formeel bezwaar aangevoerd dat zij zich onvoldoende hebben kunnen voorbereiden op de provinciale hoorzitting. Hiertoe stellen appellanten dat hun voor de desbetreffende hoorzitting geen inzage is geboden in nader ingebrachte stukken. De overige stukken, in het bijzonder het ambtelijk rapport, hebben ten onrechte niet de gehele week voor de provinciale hoorzitting ter inzage gelegen, aldus de desbetreffende appellanten. Door deze gang van zaken heeft verweerder volgens hen gehandeld in strijd met artikel 7:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

2.2.1. De Afdeling overweegt dat op het horen door verweerder van de indieners van bedenkingen tegen een vastgesteld bestemmingsplan niet afdeling 7.2 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, doch artikel 27, derde lid, van de WRO. Ingevolge artikel 27, derde lid, van de WRO stelt het college van gedeputeerde staten degenen die overeenkomstig het eerste of het tweede lid tijdig bedenkingen hebben ingebracht in de gelegenheid tot het geven van een nadere mondelinge toelichting.

Uit de stukken blijkt dat verweerder op 25 maart 2004 een hoorzitting heeft gehouden, waar appellanten hun bedenkingen mondeling hebben kunnen toelichten. Hiermee heeft verweerder voldaan aan het bepaalde in artikel 27, derde lid, van de WRO.

Uit de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 27, derde lid, van de WRO blijkt dat de uitvoering van de hoorplicht, waaronder ook de tervisielegging van de stukken, een provinciale aangelegenheid betreft. Verder dient een provinciale hoorzitting in de eerste plaats ter mondelinge toelichting op de eerder ingediende bezwaren. Het is uit dien hoofde niet noodzakelijk dat de inzage van de stukken gedurende een ruime periode voorafgaande aan de zitting geboden wordt. Voorts is het beschikbaar stellen van een ambtelijk rapport

geen wettelijk vereiste en evenmin noodzakelijk om bedenkingen te kunnen toelichten. Overigens is uit de stukken gebleken dat appellanten drie dagen voor de hoorzitting het ambtelijk rapport hebben ontvangen.

De WRO bevat geen voorschriften omtrent het in de gelegenheid stellen een reactie te geven op informatie die verweerder na de hoorzitting inwint. Ook overigens bestaat er geen wettelijke plicht voor verweerder om in voorkomend geval appellanten nogmaals te horen. In verband met de door verweerder in acht te nemen zorgvuldigheid bij het voorbereiden van het besluit kan daartoe onder omstandigheden echter wel aanleiding bestaan. Gebleken is dat verweerder appellanten na de hoorzitting in de gelegenheid heeft gesteld de nader ingediende stukken in te zien en daarop binnen twee weken te reageren.

Gelet op het voorgaande treft het bezwaar geen doel.

Standpunt appellanten

2.3. Appellanten stellen in beroep dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan het plan.

[appellanten sub 1] en [appellant sub 3] zijn van mening dat het plan onvoldoende inzicht geeft in de toekomstige ontwikkeling van het nog uit te werken plangebied. Volgens hen had, gelet op toezeggingen van het gemeentebestuur en gezien de gevestigde belangen, een veel gedetailleerder bestemmingsplan moeten worden opgesteld, met name wat betreft deelgebied 1. Appellanten menen dat de uitvoerbaarheid van het plan niet is verzekerd. Zij wijzen daarbij allen op het in onvoldoende mate aanwezig zijn van een bodemonderzoek en volgens [appellanten sub 1] en [appellant sub 3] komt daar nog bij dat de financiële onderbouwing gebrekkig is. [appellanten sub 1] betwisten de noodzaak van woningbouw ter plaatse. Zij vrezen dat de woningbouwinvulling gepaard gaat met criminaliteit en verpaupering. [appellanten sub 1] en [appellant sub 3] vrezen voorts voor parkeerproblemen.

[appellanten sub 2] zijn van mening dat niet duidelijk is aangegeven waarom het huidige gebruik van het perceel [locatie] voor detailhandel ter plaatse niet meer passend is. Volgens [appellant sub 2] is niet aannemelijk gemaakt dat de nieuwe bestemming binnen de planperiode kan worden verwezenlijkt. In dit verband wijzen zij er op dat geen concreet zicht op verplaatsing van de op het perceel staande supermarkt bestaat.

Volgens [appellanten sub 1] zijn in het plan de bereikbaarheid van hun winkel en de uitbreidingsmogelijkheden daarvan onvoldoende gewaarborgd. Zij vrezen bij de uitwerking geen invloed op de plannen te kunnen hebben, nu zij geen partij bij de overeenkomst met de projectontwikkelaar zijn.

[appellant sub 3] vreest dat hij ten gevolge van het plan afstand zal moeten doen van zijn tuin, hetgeen een aantasting van zijn woonklimaat zou betekenen. Hij meent dat in het plan ten onrechte de aanleg van een verbindingsweg van de Oranjestraat met de Stationsstraat niet is gewaarborgd.

[appellanten 2] zijn van mening dat verweerder ten onrechte niet heeft ingezien dat de verwijzing in artikel 3, tweede lid, onder 2.8, van de planvoorschriften naar het convenant "Duurzaam bouwen" niet ruimtelijk relevant is. Volgens hen is voorts onvoldoende gemotiveerd waarom de in artikel 3, derde lid, onder 3.1, van de planvoorschriften opgenomen hoeveelheid te realiseren woningen en het percentage meergezinswoningen daarvan gewenst is en waarom in dit planonderdeel is opgenomen dat de woningen binnen het op de plankaart aangeduide "differentiatievlak multifunctioneel woongebied" geschikt moeten kunnen worden gemaakt voor gebruiksdiversificatie en schuine daken moeten

hebben.

[appellant sub 3] ziet niet in waarom in artikel 3, derde lid, onder 3.1, van de planvoorschriften het toegelaten percentage meergezinswoningen/appartementen voor deelgebied 1 groter is dan het onder 3.2. van dit artikellid opgenomen percentage voor deelgebied 2.

Niet is aangetoond waarop de in artikel 3, vijfde lid, onder 5.2, van de planvoorschriften opgenomen parkeernorm is gebaseerd, aldus [appellanten sub 2]. Zij voeren tot slot aan dat verweerder ten onrechte niet heeft ingezien dat voor de verwijzing in artikel 3, vijfde lid, onder 5.3, van de planvoorschriften naar het "Bodembeheerplan gemeente Kerkade" geen ruimte bestaat, omdat de Wet bodembescherming het relevante toetsingskader vormt.

Het bestreden besluit

2.4. Verweerder heeft geen reden gezien het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening of het recht te achten en heeft het plan in zoverre goedgekeurd. Hij is van mening dat door het geheel van de in het plan opgenomen uitwerkingsregels een beeld gevormd kan worden van de voorgenomen invulling van het gebied. Volgens verweerder is de uitvoerbaarheid van het plan voldoende aangetoond. Hij stelt dat afdoende is onderbouwd waarom uit het oogpunt van volkshuisvesting in het plangebied woningbouw is voorzien. Verweerder verwacht dat de voorziene verdichting geen parkeeroverlast, criminaliteit en verpaupering met zich brengt.

Hij is van mening dat voldoende inzicht is geboden in de beleidsmatige en planologische overwegingen welke ten grondslag liggen aan het niet als zodanig bestemmen van de supermarkt aan de [locatie]. Volgens verweerder is voldoende aannemelijk dat de nieuwe bestemming binnen de planperiode kan worden verwezenlijkt.

Zijns inziens leidt het plan op zichzelf niet reeds tot een zodanige aantasting van het woon- en leefklimaat van [appellanten sub 1] en [appellant sub 3] en van de bereikbaarheid van de winkel van [appellanten sub 1], dat om die reden goedkeuring aan het plan moet worden onthouden. In het kader van de vaststelling en goedkeuring van het uitwerkingsplan zal moeten worden beoordeeld in hoeverre voldoende rekening is gehouden met de belangen van de desbetreffende appellanten in dit verband, aldus verweerder.

Nu [appellanten sub 1] geen concrete plannen tot uitbreiding van hun winkel hebben en de noodzaak voor de aanleg van de verbindingsweg tussen de Oranjestraat en de Stationsstraat niet is aangetoond, bestaat er volgens verweerder geen aanleiding om daarvoor waarborgen in het plan op te nemen.

Verweerder meent verder dat de gemeenteraad de voornoemde planvoorschriften voldoende heeft onderbouwd. Bezien in het licht van de door het gemeentebestuur nagestreefde stedenbouwkundige kwaliteit en de bodemgesteldheid op bepaalde locaties, acht verweerder het voorts uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet onredelijk of ondoelmatig dat in de planvoorschriften wordt verwezen naar het convenant "Duurzaam bouwen" en het gemeentelijk bodembeheerplan.

Vaststelling van de feiten

2.5. Bij haar oordeelsvorming gaat de Afdeling uit van de volgende als vaststaand aangenomen gegevens.

2.5.1. Met het plan wordt beoogd woningbouwinvulling gefaseerd mogelijk te maken voor een aantal in Kerkade gelegen - aaneengesloten - binnenterreinen, globaal omsloten door de Hoofdstraat, Gruppelostraat, Deken Quodbachlaan, Mucherveldstraat, Verbindingsstraat,

Meester Absilstraat en Ambachtstraat. Ten noorden van het gebied ligt het stadscentrum van Kerkrade. De huidige invulling van het desbetreffende gebied is divers. Er zijn zowel delen van binnenterreinen waarop woningen en (kleinschalige) bedrijven zijn gebouwd en tuinen zijn aangelegd, als delen van binnenterreinen die braak liggen.

2.5.2. Aan de gronden in het plangebied is de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden (UW)" toegekend. Het gebied is onderverdeeld in drie deelgebieden, te weten Hoofdstraat-Marktstraat, Marktstraat-Einderstraat en Einderstraat-Mucherveldstraat, middels de aanduidingen "deelgebied 1", "deelgebied 2" en "deelgebied 3".

Ingevolge artikel 3, eerste lid, van de planvoorschriften zijn de op de plankaart als "Uit te werken Woondoeleinden (UW)" aangewezen gronden bestemd voor: woondoeleinden, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep, verkeers- en parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, andere bij een woongebied behorende voorzieningen, met daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

Ingevolge artikel 3, tweede lid (beschrijving in hoofdlijnen), onder 2.8, van de planvoorschriften is het convenant "Duurzaam bouwen" (DUBO) in het kader van de uitwerking van de onderscheiden deelgebieden van toepassing.

In het vierde lid van dit artikel is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de WRO, de in het eerste lid bedoelde bestemming dient uit te werken met inachtneming van de in het derde lid geformuleerde instructies en met de daarna genoemde administratieve bepalingen.

Ingevolge artikel 3, derde lid, onder 3.1, van de planvoorschriften gelden voor het deelgebied 1 onder meer de volgende instructies:

- Het aantal nieuw te realiseren woningen zal niet minder en niet meer bedragen dan 80 respectievelijk 125 woningen.
- De op te richten bebouwing omvat maximaal 4 bouwlagen.
- Maximaal 70% van de te realiseren woningen mogen meergezinswoningen/appartementen betreffen.
- In het op de plankaart aangeduide differentiatievak "multifunctioneel woongebied" ter plaatse van de Marktstraat mogen uitsluitend eengezinswoningen worden opgericht.
- De inrichting van de in het op de plankaart aangeduide differentiatievak "multifunctioneel woongebied" op te richten (een)gezinswoningen dient zodanig te zijn, dat de begane grondlaag van deze woningen geschikt is, dan wel eenvoudig geschikt is te maken voor gebruiksdiversificatie.
- Ten behoeve van het realiseren van parkeeraccommodatie mag ondergronds worden gebouwd, met dien verstande dat het aantal ondergrondse bouwlagen maximaal 1 mag bedragen met een hoogte van maximaal 4 meter per bouwlaag.
- De afdekking van de te realiseren woningen in het differentiatievak "multifunctioneel woongebied" ter plaatse van de Marktstraat geschiedt met schuine daken in de langsrichting, evenwijdig aan de straat.

Voor de deelgebieden 2 en 3 worden in dit artikellid onder 3.2. en 3.3. soortgelijke instructies gegeven, met dien verstande dat in deelgebied 2 tussen de 70 en 105 woningen gebouwd

mogen worden en in deelgebied 3 tussen de 40 en 50 woningen, de op te richten bebouwing maximaal 3 bouwlagen mag omvatten en maximaal 40% van de woningen meergezinswoningen/appartementen mogen zijn.

Ingevolge artikel 3, vijfde lid, onder 5.2., van de planvoorschriften geldt voor het plangebied ter zake van het parkeren een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning.

Onder 5.3. van dit artikellid is bepaald dat door middel van bodemonderzoek dient te zijn aangetoond dat de bodem, eventueel na het nemen van sanerende maatregelen, geschikt is voor woningbouw. Met betrekking tot ontwikkelingen betreffende het gebruik en het bouwen, vormt voor wat betreft dit milieu-aspect het binnen de gemeente vigerende "Bodembeheerplan gemeente Kerkrade" het relevante toetsingskader.

2.5.3. [een van appellanten sub 2] beschikt over gronden gelegen aan de [locatie], kadastraal bekend gemeente Kerkrade, sectie [...], nrs. [...], welke geheel vallen binnen het aangeduide "deelgebied 1". Op deze gronden bevindt zich een supermarkt, waarvan de exploitatie in handen is van [appellante sub 2]

[appellanten sub 1] zijn woonachtig aan [locatie a]. Naast de woning ligt hun winkel in luxe geschenken. De bevoorrading van de winkel geschiedt aan de achterzijde van de winkel, via een inrit vanaf de Ambachtstraat. Een deel van de tuin van [appellanten sub 1] en de inrit vanaf de Ambachtstraat vallen binnen het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "deelgebied 1". [appellant sub 3] is in het bezit van de percelen [locatie b], waarop zijn woning respectievelijk een pand met kapsalon en woonruimte staan. Het achter de bebouwing gelegen deel van de desbetreffende percelen is in het plan opgenomen onder "deelgebied 1".

2.5.4. Voor het plangebied heeft historisch en grotendeels verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit de verkennende bodemonderzoeken blijkt dat de bodem plaatselijk verontreinigd is. Deze verontreiniging zal worden aangepakt. Uit de historische onderzoeken ten aanzien van de delen van het plangebied waarvoor nog geen verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, blijkt dat de bodem, op een drietal over de drie deelgebieden verspreid gelegen locaties na, onverdacht is voor bodemverontreiniging.

2.5.5. In de plantoelichting is in hoofdstuk 5 vermeld dat de kosten welke voortvloeien uit de gemeentelijke betrokkenheid bij de planontwikkeling binnen de onderscheiden uitwerkingsgebieden worden geacht op basis van samenwerkingsovereenkomsten met marktpartijen te zijn gedekt.

De door de gemeenteraad overgelegde exploitatie-opzet voor deelgebied 1 van het plan vertoont een nadelig resultaat van € 153.311,00, hetgeen blijkens de opzet op te lossen valt in de grondexploitatie.

2.5.6. Blijkens paragraaf 3.1.3 van hoofdstuk 3 van de plantoelichting is het woningbouwprogramma van de gemeente Kerkrade op een aantal pijlers gestoeld:

- herstructurering van woonbuurten die grotendeels worden gekenmerkt door incurante meergezinswoningen in de huursector en een laagwaardige inrichting van de openbare ruimte;
- ontwikkeling van hoogwaardige nieuwbouwlocaties, omvattende suburbane woningbouwlocaties, gelegen aan de randen van het stedelijk gebied, alsook binnenstedelijke (inbreidings)locaties.

Stedenbouwkundig wordt in de gemeente Kerkrade de richtlijn gehanteerd dat hoe dicht een woonlocatie aanligt tegen het kernwinkelgebied, hoe dicht de woonbebouwing mag

zijn.

De gemeente Kerkrade voert tevens, met instemming van verweerder, het beleid om winkelvoorzieningen in het centrum, dan wel de subcentra te concentreren. In het verlengde van deze concentratiegedachte dient het aanbod van in de periferie gelegen winkels te worden teruggedrongen, zo mogelijk via verplaatsing naar het centrum. Het gemeentelijk detailhandelsbeleid is neergelegd in de toelichting behorende bij het vorige plan.

2.5.7. De gemeenteraad heeft aangegeven dat het aantal in artikel 3, derde lid, onder 3.1, van de planvoorschriften opgenomen woningen en het percentage meergezinswoningen daarvan is bepaald in overleg met een stedenbouwkundige van de gemeente en dat daarbij rekening is gehouden met de potenties van het gebied (ontwikkelen binnenstedelijke locatie) en het woningbouwprogramma van Kerkrade. De aanduiding "differentiatievak multifunctioneel woongebied" is volgens de gemeenteraad opgenomen om de levendigheid van het gebied en het straatbeeld te bevorderen. De keuze voor schuine daken sluit aan bij het bestaande straatbeeld, aldus de gemeenteraad. Verweerder heeft aangegeven zich in bovenstaande motivering te kunnen vinden.

Het oordeel van de Afdeling

2.6. Ingevolge artikel 11, eerste lid, van de WRO - voorzover hier van belang - kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat het college van burgemeester en wethouders volgens bij het plan te geven regelen het plan moet uitwerken. Ingevolge artikel 13, eerste lid, van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (hierna: Bro 1985) geeft een bestemmingsplan dat op grond van artikel 11 van de WRO geheel of gedeeltelijk moet worden uitgewerkt, aan waarop de uitwerkingsverplichting betrekking heeft. In het tweede lid van dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bovendien op zodanige wijze de doelstellingen voor het uit te werken plan aangeeft, dat voldoende inzicht wordt verkregen in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkelingen van dat plangebied.

De Afdeling overweegt dat voor het antwoord op de vraag of in een concreet geval voldoende inzicht is geboden in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van een bepaald gebied onder meer van belang is hoe het desbetreffende gebied is ingericht. Naarmate de gevestigde belangen in een bepaald gebied groter of talrijker zijn, dient uit oogpunt van rechtszekerheid een groter inzicht in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van dat gebied te worden geboden. Een uit te werken plan dat betrekking heeft op een verstedelijkt gebied zal in het algemeen dus meer stringente uitwerkingsbepalingen moeten bevatten dan een uit te werken plan dat betrekking heeft op een open nieuw in te richten buitengebied.

2.6.1. De in artikel 3, eerste lid, van de planvoorschriften opgenomen doeleindenomschrijving van de bestemming "Uit te werken woondoeleinden (UW)" voorziet in een aantal verschillende functies. Aan de aanwending hiervan worden door de uitwerkingsregels opgenomen in artikel 3, derde, vierde en vijfde lid van de planvoorschriften grenzen gesteld. De Afdeling is van oordeel dat deze regels, in ogenschouw nemend de aard van het betrokken gebied, voldoende inzicht bieden in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkelingen van het plangebied. De uitwerkingsregels zijn dan ook niet in strijd met artikel 13, tweede lid, van het Bro 1985.

2.6.2. Niet aannemelijk is gemaakt dat door of namens de gemeenteraad verwachtingen zijn gewekt dat het plan verdergaand zou zijn uitgewerkt dan nu het geval is. De gemeenteraad heeft dan ook niet in strijd met het vertrouwensbeginsel besloten. Voor verweerder bestond derhalve geen aanleiding om op grond van het niet honoreren van gerechtvaardigde

verwachtingen door de gemeenteraad, goedkeuring aan het plan te onthouden.

2.7. Ingevolge artikel 9 van het Bro 1985 verricht het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied der gemeente onderzoek naar de bestaande toestand in en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente. In het tweede lid van dit artikel is bepaald dat bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan het in het eerste lid bedoelde onderzoek van stonde af aan mede betrekking heeft op de uitvoerbaarheid van het plan.

2.7.1. Gezien het verkennend bodemonderzoek dat voor een groot deel van het plangebied is uitgevoerd, moet het er voor worden gehouden dat de bodem weliswaar plaatselijk is verontreinigd, maar dat deze verontreiniging doelmatig te verwijderen is. Ter zitting heeft de gemeenteraad verklaard dat voor bodemsanering voldoende financiële middelen beschikbaar zijn.

Gelet op het voorgaande heeft verweerder in redelijkheid het standpunt kunnen innemen dat wat betreft de in de verkennende bodemonderzoeken betrokken gronden geen sprake is van bodemverontreiniging die de uitvoerbaarheid van het plan twijfelachtig maakt.

Wat betreft de gronden die alleen historisch op bodemkwaliteit zijn onderzocht overweegt de Afdeling dat verweerder, gelet op de uitkomsten van dit onderzoek, voor deze gronden in redelijkheid geen of in ieder geval niet zodanige bodemverontreiniging behoeft te vermoeden dat de verwezenlijking van de bestemming niet mogelijk is.

2.7.2. In hetgeen [appellanten sub 1] en [appellant sub 3] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan financieel niet uitvoerbaar is. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat weliswaar is gebleken van enig tekort, maar dat dit niet zodanig is dat de met het plan mogelijk gemaakte functies niet kunnen worden verwezenlijkt en het plan daarmee niet financieel uitvoerbaar is. Voorts is niet gebleken dat de gemeente niet voor eventuele exploitatietekorten zal opkomen.

2.8. De Afdeling acht de in overweging 2.5.6. weergegeven pijlers waarop het gemeentelijke woningbouwprogramma stoelt niet onredelijk.

De Afdeling stelt vast dat middels het onderhavige plan invulling kan worden gegeven aan deze doeleinden. Gelet op het voorgaande en het verhandelde ter zitting heeft verweerder in redelijkheid het standpunt kunnen innemen dat aan woningbouw in het plangebied behoefte bestaat.

2.9. De Afdeling acht niet aannemelijk gemaakt dat de voorziene woningbouwinvulling zal leiden tot criminaliteit en verpaupering.

Ter zitting is namens de gemeenteraad aangegeven dat de in artikel 3, vijfde lid, onder 5.2, van de planvoorschriften opgenomen parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning is berekend aan de hand van landelijke kencijfers welke zijn ontleend aan de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) van 1996 gecorrigeerd middels een indexfactor. Deze normering van het aantal parkeerplaatsen in het plan is niet onredelijk. Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan zal moeten worden voldaan aan deze norm.

Het plan sluit de aanleg van meer parkeerplaatsen in het plangebied dan de norm niet uit. Gelet op het voorgaande heeft verweerder zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat geen parkeerproblemen te verwachten zijn.

2.10. De Afdeling is van oordeel dat het detailhandelsbeleid van de gemeente Kerkrade voldoende kenbaar is gemaakt. Het desbetreffende beleid is niet onredelijk. Het plan is, voorzover het de gronden aan [locatie] betreft, in overeenstemming met het beleid. Het beroep van [appellanten sub 2] geeft geen aanleiding voor het oordeel dat verweerder niet aan het detailhandelsbeleid heeft kunnen vasthouden. Gelet op het voorgaande heeft verweerder in redelijkheid het standpunt kunnen innemen dat de aanwezigheid van de supermarkt aan de [locatie] niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Zoals in 2.8. is overwogen is het voorziene nieuwe gebruik ter plaatse gewenst. Voldoende aannemelijk is geworden dat de nieuwe bestemming binnen de planperiode zal worden gerealiseerd.

In dit verband acht de Afdeling van belang dat ter zitting door de gemeenteraad is verklaard dat op korte termijn onderhandelingen over verplaatsing van de supermarkt zullen worden gevoerd en dat indien nodig tot onteigening van het desbetreffende perceel zal worden overgegaan.

2.10.1. Het plan sluit het huidige gebruik van de gronden aan de Hoofdstraat 36, 38 en 48 die binnen het plangebied zijn gelegen niet uit.

Ter zitting heeft de gemeenteraad toegezegd dat het uitwerkingsplan zal voorzien in een mogelijkheid de winkel van [appellanten sub 1] aan de achterzijde te bevoorraden.

De Afdeling acht het niet onaanvaardbaar dat de afweging omtrent het al dan niet kunnen handhaven van de tuinen van [appellanten sub 1] en [appellant sub 3] en de definitieve plaats van de bevoorradingsweg naar het winkelpand aan de [locatie a] plaatsvindt in het kader van de uitwerking van het plan. Voorzover [appellanten sub 1] vrezen dat bij de uitwerking onvoldoende rekening zal worden gehouden met hun belangen, wijst de Afdeling er op dat zij op grond van artikel 11, eerste lid van de WRO in samenhang met het bepaalde in artikel 7 van de planvoorschriften, hun zienswijze omtrent de uitwerking naar voren kunnen brengen.

2.10.2. Niet gebleken is dat [appellanten sub 1] concrete plannen tot uitbreiding van hun winkel hebben. Verder is hun perceel, waaronder het terrein grenzend aan de bestaande bebouwing, grotendeels gelegen buiten het plangebied. Ten aanzien van een eventuele uitbreiding blijft hiervoor het geldende bestemmingsplan van toepassing. Gelet op het voorgaande is het standpunt van verweerder dat bij het onderhavige plan geen rekening behoefde te worden gehouden met uitbreidingsmogelijkheden voor de winkel van appellanten niet onredelijk.

2.10.3. Het plan sluit de aanleg van een verbindingsweg tussen de kruising van de Oranjestraat-Hoofdstraat en de Stationsstraat niet uit. Ter zitting is echter gebleken dat het gemeentebestuur voornemens is om ter plaatse te voorzien in woningbouw. [appellant sub 3] heeft niet aannemelijk gemaakt dat de aanleg van het betreffende wegvak noodzakelijk is. Verweerder behoefde daaraan dan ook geen grote betekenis toe te kennen.

2.11. Wat betreft de bezwaren met betrekking tot de uitwerkingsregels opgenomen in artikel 3 van de planvoorschriften, overweegt de Afdeling het volgende.

2.11.1. Gezien overweging 2.5.7. is voldoende gemotiveerd waarom de in artikel 3, derde lid, onder 3.1. van de planvoorschriften opgenomen hoeveelheid te realiseren woningen en het percentage meergezinswoningen daarvan voor deelgebied 1 gewenst is en waarom in dit artikelonderdeel is opgenomen dat de woningen binnen het op de plankaart aangeduide "differentiatievlak multifunctioneel woongebied" geschikt moeten kunnen worden gemaakt voor gebruiksdiversificatie en schuine daken moeten hebben.

Het gemeentelijk beleid om een groter percentage hoogbouw toe te staan in gebieden die dicht bij het kernwinkelgebied liggen dan in gebieden die daar verder van af liggen is niet onredelijk. De Afdeling stelt vast dat het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "deelgebied 1" dicht bij het kernwinkelgebied ligt dan de gebieden die zijn aangeduid als "deelgebied 2" en "deelgebied 3". Gelet op het voorgaande heeft verweerder in redelijkheid kunnen instemmen met het standpunt van de gemeenteraad dat het gewenst is dat artikel 3, derde lid, onder 3.1, van de planvoorschriften een groter percentage appartementen voor deelgebied 1 mogelijk maakt dan artikel 3, derde lid, onder 3.2 en 3.3, van de planvoorschriften voor deelgebieden 2 en 3.

2.11.2. De Afdeling is van oordeel dat de zin "het convenant "Duurzaam bouwen" (DUBO) is in het kader van de uitwerking van de onderscheiden deelgebieden van toepassing" in artikel 3, tweede lid, onder 2.8, van de planvoorschriften onduidelijkheden met zich brengt. Hierbij neemt zij in aanmerking dat het voorschrift het convenant niet nader omschrijft noch aangeeft welke regels daaruit bij de uitwerking in acht dienen te worden genomen. In verband met een en ander is de Afdeling van oordeel dat artikel 3, tweede lid, onder 2.8, van de planvoorschriften onvoldoende rechtszekerheid biedt.

Artikel 3, vijfde lid, aanhef en onder 5.3, van de planvoorschriften brengt mee dat het college van burgemeester en wethouders de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden (UW)" niet mag uitwerken dan nadat door middel van bodemonderzoek is aangetoond dat de bodem, eventueel na het nemen van sanerende maatregelen, geschikt is voor woningbouw.

Uit artikel 11, eerste lid, van de WRO vloeit voort dat de in het plan gegeven plicht tot uitwerking onvoorwaardelijk moet zijn geformuleerd en niet afhankelijk mag zijn van onzekere gebeurtenissen. De bovenbedoelde uitwerkingsregeling voldoet niet aan deze uit artikel 11, eerste lid, van de WRO voortvloeiende eis.

Door artikel 3, tweede lid, onder 2.8, en artikel 3, vijfde lid, onder 5.3, van de planvoorschriften goed te keuren heeft verweerder gehandeld in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel respectievelijk artikel 11, eerste lid, van de WRO, in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het beroep van [appellanten sub 2] is in zoverre gegrond, zodat het bestreden besluit op deze punten dient te worden vernietigd.

Uit het voorgaande volgt dat er rechtens maar één te nemen besluit mogelijk is, zodat de Afdeling aanleiding ziet om goedkeuring te onthouden aan voornoemde planonderdelen.

De Afdeling bepaalt in aanvulling op het bovenstaande en met toepassing van artikel 30, tweede lid, van de WRO dat geen nieuw plan als bedoeld in het eerste lid van dit artikel behoeft te worden vastgesteld. Zij neemt hierbij in aanmerking dat, gelet op hetgeen in punt 2.7.1. is overwogen, ten behoeve van het bestemmingsplan voldoende bodemonderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit zodanig is dat niet behoeft te worden getwijfeld aan de uitvoerbaarheid van het plan wat betreft dit aspect.

Slotconclusie

2.12. Gezien het vorenstaande heeft verweerder zich, met uitzondering van hetgeen is overwogen in 2.11.2., in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In hetgeen appellanten hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het

recht. Hieruit volgt dat verweerder in zoverre terecht goedkeuring heeft verleend aan het plan.

De beroepen van [appellanten sub 1] en [appellant sub 3] zijn geheel en het beroep van [appellanten sub 2] is in zoverre ongegrond.

Proceskostenveroordeling

2.13. Verweerder dient ten aanzien van [appellanten sub 2] op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

Ten aanzien van [appellanten sub 1] en [appellant sub 3] bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van [appellanten sub 2] gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Limburg van 27 april 2004, kenmerk 2004/26762, voorzover daarbij goedkeuring is verleend aan:

1. artikel 3, tweede lid, onder 2.8, van de planvoorschriften;

2. artikel 3, vijfde lid, onder 5.3, van de planvoorschriften;

III. 1. onthoudt goedkeuring aan de onderdelen van het plan genoemd onder II.;

2. bepaalt dat in zoverre geen nieuw plan als bedoeld in artikel 30, eerste lid, van de WRO behoeft te worden vastgesteld;

IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit voorzover het betreft het onder III. genoemde;

V. verklaart de beroepen van [appellanten sub 1] en [appellant sub 3] in het geheel en het beroep van [appellanten sub 2] voor het overige ongegrond;

VI. veroordeelt het college van gedeputeerde staten van Limburg in de door [appellanten sub 2] in verband met de behandeling van het beroep gemaakte proceskosten tot een bedrag van € 805,00 welk bedrag geheel is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

dit bedrag dient door de provincie Limburg aan [appellanten sub 2] te worden betaald;

VII. gelast dat de provincie Limburg aan [appellanten sub 2] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 273,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. A. Kosto, Voorzitter, en mr. M. Oosting en mr. P.A. Offers, Leden, in tegenwoordigheid van mr. J. Verbeek, ambtenaar van Staat.

w.g. Kosto w.g. Verbeek
Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 4 mei 2005

388-466.