

Gemeente Kerkrade

Agendapunt nr.: 7

ARCHIEF

Sector: Stedelijke Ontwikkeling & Beheer

Kerkrade, 19 juni 2013

Aanbiedingsbrief

aan de raad.

Nr.: 13it00684

Hierbij bieden wij u ter overweging en beslissing aan een ontwerpbesluit, nr. 13Rb032 inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum, 2^e herziening.

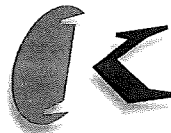
In de nota van toelichting, nr. 13TI025, die het ontwerpbesluit vergezelt, zijn de overwegingen en nadere gronden aangegeven waarop het ontwerpbesluit berust.

Het college,

J.J.M. Som.

De secretaris,

H.J.M. Coumans.



Gemeente Kerkrade

ARCHIEF

Agendapunt nr.: 7

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

Ontwerpbesluit

Nr.: 13Rb032

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,

- dat het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum, 2^e herziening" met de daarbij behorende toelichting en bijlagen met ingang van 21 maart 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het stads kantoor en tevens kon worden geraadpleegd via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatienummer: NL.IMRO.0928.BPCentrum2eherzien-Ow01);
- van deze terinzagelegging op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- dat gedurende de inzage termijn 1 schriftelijke zienswijze is ontvangen;
- dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- dat gezien het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan is vereist, aangezien kostenverhaal anderszins is verzekerd via gronduitgifte;

gelezen,

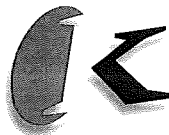
- de nota van toelichting, nr. 13TI025, behorende bij dit besluit;
- het verslag van de Commissie Grondgebied en Economische Zaken d.d. 12 juni 2013;
- het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum, 2^e herziening", met daarbij behorende toelichting en bijlagen;
- de ingekomen zienswijze;
- de Nota van Wijzigingen, 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 zienswijze 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 "Centrum, 2^e herziening" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.Centrum2eherzien-Vg01 met



Gemeente Kerkrade

de bijbehorende bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN-DKK-Centrum 2^e herz – en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;

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

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

De voorzitter van de raad,

J.J.M. Sch.

De griffier,

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

Nota van toelichting

Numer.: 13TI025

Kerkrade, 19 juni 2013

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 13Rb032

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Centrum, 2^e herziening"

Beslispunten

- I. de ingekomen zienswijze 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 "Centrum, 2^e herziening" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.Centrum2eherzien-Vg01 met de bijbehorende bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN-DKK-Centrum 2^e herz – 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

De gemeente Kerkrade streeft voor het stadscentrum naar dynamiek in combinatie met een stedelijke uitstraling, met behoud van de dorpse gemoedelijke sfeer zoals die in het huidige centrum beleefd wordt. Het centrum is het hart van de gemeente en levert als zodanig een belangrijke bijdrage aan het imago van de stad. Voor de gehele gemeente is het van groot belang een bruisend stadscentrum te bezitten dat voldoet aan de veranderende behoeften en wensen van de consument. Het uitgangspunt voor de toekomst van het centrumgebied is dat versterking in de brede zin van het woord plaats moet vinden. De ontwikkeling van een kwalitatief goed, gedifferentieerd en compact winkelcentrum met een goede routing is noodzakelijk.

De aantrekkingskracht is de laatste jaren echter aangetast door de achteruitgang van het centrum en het uitblijven van noodzakelijke ingrepen. Er is sprake van een weinig bijzonder en onderscheidend aanbod, weinig filiaal- en grootwinkelbedrijven en weinig trekkers. Daarnaast is sprake van onaantrekkelijk plekken in de straat en het winkelbeeld en gedateerde pandkwaliteiten. Onder de noemer 'transformatie van het centrumgebied van Kerkrade' ontwikkelt de gemeente Kerkrade met stakeholders en een nog nader te selecteren ontwikkelaar de komende jaren gezamenlijk het gebied aan en rondom de Markt, Niersprinkstraat, Van Beethovenstraat, Mozartstraat en Theaterpassage.

In de commissie Grondgebied en Economische zaken (15 februari 2012) heeft de Stuurgroep Centrumplan de contouren van het nieuwe centrumplan gepresenteerd. In oktober 2011 is de indertijd met projectontwikkelaar Metroprop gesloten overeenkomst ontbonden. Dat was het moment dat de gemeente Kerkrade nadrukkelijk heeft aangegeven vanaf nu de regie in eigen hand te willen nemen en houden en binnen afzienbare tijd met een nieuw plan te willen komen. In december 2011 heeft de Stuurgroep de raad beloofd om snel in 2012 een nieuw stedenbouwkundig Masterplan te presenteren. De

Stuurgroep heeft eind 2011 de adviseurs Piet van Pol van Van Pol Beheer en Maarten Engelman van Engelman Architecten, beiden uit Roermond, benaderd om mee te denken over het nieuwe plan.

In de commissievergadering werd door architect Maarten Engelman een ruwe schets toegelicht waarbij transparantie en doorzichten in de stad centraal staan. De hoofdelementen van het gemengde programma zijn:

- Menselijke maat: het grootste verschil met de oude plannen is de omvang. Kerkrade kiest voor een compact winkelcentrum met een beperkte uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte.
- Wonen op maat afgestemd.
- Parkeren in balans.
- Culturele bijdrage: uitbreiding Theater en verplaatsing bibliotheek

Dit Masterplan is uitgewerkt in een structuurontwerp en door de Raad in oktober 2012 geaccordeerd. Volgens planning dient in juni dit jaar op basis van een Akkoord op Hoofdlijnen een koop-samenwerkingsovereenkomst te worden gesloten.

Op grond van het vlekkenplan was duidelijk dat voor een kwaliteitsverbetering van het winkelcentrum verwerving van de percelen van Metroprop nodig was. In juni 2012 bleek dat de onderhandelingen met Metroprop succesvol waren afgerond. Er was overeenstemming bereikt over de koopprijs. Inmiddels is een koopovereenkomst met Metroprop gesloten en zijn de gronden in september 2012 overgedragen. Hiermee werd een belangrijk randvoorwaarde voor het realiseren van het Centrumplan gerealiseerd.

Onderhavig bestemmingsplan vormt het ruimtelijk-juridisch kader om op adequate wijze sturing te geven aan de gewenste ontwikkeling voor het centrumgebied van Kerkrade in het algemeen en voor het van dit centrumgebied deel uitmakende plangebied in het bijzonder.

Van het bestemmingsplan "Centrum, 2^e herziening" heeft met ingang van 21 maart 2013 gedurende 6 weken een ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 1 schriftelijke zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is 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 als ruimtelijk-juridisch kader voor de invulling c.q. uitvoering van het centrumplan.

Argumenten

Onderhavig bestemmingsplan vormt het ruimtelijk-juridisch kader om op adequate wijze sturing te geven aan de gewenste ontwikkeling voor het centrumgebied van Kerkrade in het algemeen en voor het van dit centrumgebied deel uitmakende plangebied in het bijzonder. De motivering en onderbouwing voor dit kader is gemotiveerd in de daarbij behorende toelichting en de daaraan ten grondslag liggen onderzoeken.

Kanttekeningen

Woningaantallen

Onderhavig bestemmingsplan voorziet onder meer in de mogelijkheid maximaal 80 woningen te realiseren. Het geldende bestemmingsplan (Centrum, 1ste herziening) staat binnen de plangebied maximaal 50 woningen toe en het centrumplan is in de regionale woningbouwprogrammering opgenomen voor 35 woningen. In de toelichting op het nieuwe bestemmingsplan is dit nieuwe aantal onderbouwd. Ten aanzien van het aantal woningen dat voor onderhavig centrumplan in de regionale woningbouwprogrammering is opgenomen is een verzoek gedaan aan het Parkstadbestuur om het aantal woningen te verhogen tot het beoogde aantal.

Op 24 april 2013 heeft het Parkstadbestuur daarmee ingestemd onder de voorwaarde dat het aantal wordt gecompenseerd door een koppeling met de voorgenomen herstructurering in het gebied Bleijerheide/Voorterstraet. In dit gebied worden in de periode 2012-2020 in totaal 400 woningen gesloopt. Met de betrokken woningbouwcorporatie is overeengekomen dat van de 400 te slopen woningen er maximaal 220 worden teruggebouwd binnen stadsdeel Kerkrade Oost I. Daarmee wordt dus reeds voorzien in een afname van de plancapaciteit van 180 woningen. Van de 400 woningen –in de vorm van 4 portiekflats – zijn er inmiddels reeds 100 gesloopt (1 flat).

Van de maximaal 220 terug te bouwen woningen zijn er met het besluit van het Parkstadbestuur 45 woningen (= 80 woningen minus de 35 die reeds in de programmering worden opgenomen) toegeschreven aan onderhavig planvoornemen. Daarmee wordt invulling gegeven aan de gewenste herstructurering binnen dit stadsdeel, waarmee bovendien wordt voorzien in de gemeentelijke structuur-visie en in de stadsdeelvisie Kerkrade Oost I gewenste verdunning in het gebied Bleijerheide/Nulland en een verdichting in het centrum van Kerkrade.

Economische uitvoerbaarheid/Exploitatieplan

PM; afhankelijk van bereiken overeenkomst met van Pol Beheer

Parkeren

PM

Financiën

De Raad heeft enerzijds in maart vorig jaar een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld ter grootte van € 633.000 voor de verdere uitwerking van de haalbaarheid van het gehele Centrumplan en het flankerend beleid met betrekking tot herinrichting openbare ruimte. In juni vorig jaar heeft de Raad besloten om ten laste van het structuurfonds € 13.000.000 beschikbaar te stellen voor de verwerving van het bezit van Metroprop, incl. bijkomende kosten. Tot slot heeft de Raad in oktober vorig jaar een additioneel voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om de verdere ontwikkelingskosten af te dekken. De kosten die voortvloeien uit de gemeentelijke betrokkenheid bij de planontwikkeling binnen het plangebied alwaar in hoofdzaak de winkel-, woon-, cultuur- en verkeers- en verblijfsfuncties zijn geprojecteerd, worden op basis van een overeenkomst met een externe marktpartij en gemeentelijke middelen gedekt.

Een andere financiële consequentie is het risico op planschade. Als gevolg van het nieuw bestemmingsplan kan door (plaatselijke) verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het gebied ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, voor omwonenden planologisch nadeel ontstaan dat tot een waardevermindering van hun panden leidt, welke waardevermindering mogelijk weer kan worden verhaald op de gemeente Kerkrade. Echter, gezien de locatie, de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan reeds biedt, de aard van de omgeving (stedelijk centrum gebied) en recente ontwikkelingen omtrent het normaal maatschappelijke risico ten aanzien van planschade, kan worden gesteld dat het aspect planschade de economische uitvoerbaarheid niet in de weg zal staan.

Communicatie

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

In de publicatie dien te worden gewezen op het feit dat op onderhavig bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

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 CENTRUM, 2^E HERZIENING

ZIENSWIJZEN

Het ontwerp-bestemmingsplan “Centrum, 2^e herziening” heeft met ingang van 21 maart 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is op 20 maart 2013 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. De zienswijze wordt hieronder samengevat en van commentaar voorzien. Voorts wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot een wijziging van het plan.

Reclamant 1

Ontvankelijkheid

Op de laatste dag van de termijn voor het indienen van een zienswijze – 1 mei 2013 – is elektronisch (e-mail aan postbus gemeentehuis@kerkrade.nl) één bericht ontvangen waaruit moet worden afgeleid dat reclamant heeft beoogd een zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan “Centrum, 2^e herziening”. Hoewel het indienen van een zienswijze via de elektronische weg op grond van artikel 2:15 Algemene wet bestuursrecht slechts mogelijk is indien de raad kenbaar heeft gemaakt dat deze weg is geopend en de raad van de gemeente Kerkrade daar geen invulling aan heeft gegeven, dient op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State¹ eerst de gelegenheid te worden geboden dit verzuim te herstellen, alvorens betrokkenen niet ontvankelijk te verklaren.

Alvorens reclamanten in de gelegenheid konden worden gesteld alsnog mondeling dan wel schriftelijk een zienswijze in te dienen is op 2 mei – en daarmee in feite buiten de termijn – een schriftelijke zienswijze afgegeven op het stadskantoor. Gezien het voorgaande kan de aanvullende schriftelijke herziening worden beschouwd als een herstel van het verzuim, wordt geen aanleiding gezien alsnog een termijn voor aanvulling te stellen en zal de schriftelijke zienswijze als afgegeven op 2 mei worden betrokken in de besluitvorming.

Punt 1

Reclamanten betwisten de wenselijkheid en noodzaak van de uitbreiding van het aantal woningen in het plan van 35 naar 80 woningen en verwijzen daarbij naar het nog niet volledig gerealiseerde plan ‘Centro Meta’. Volgens reclamanten is er geen noodzaak en geen vraag naar woningen op de locatie Centro Meta dan wel binnen onderhavig plangebied.

Reactie gemeente

Voor het door reclamanten aangehaalde plan Centro Meta geldt een onherroepelijk bestemmingsplan (bestemmingsplan Hoofdstraat-Mucherveldstraat icm Uitwerkingsplan Marktstraat-Einderstraat) en de betreffende ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van onderhavig plangebied c.q. onderhavig planvoornemen. In zoverre behoeft de zienswijze van reclamanten naar het oordeel van de raad geen bespreking.

Voor wat betreft de onderbouwing van het aantal woningen dat binnen het plangebied wordt gerealiseerd is een onderbouwing opgenomen in paragraaf 3.3.2 van de toelichting. In de in de betreffende

¹ o.a. ABRvS. 26 september 2012, nr 201108509/1/R4, BR 2013/11

paragraaf beschreven beleidsdocumenten wordt afdoende rekening gehouden met de ingezette afname van de bevolking in de Stadsregio Parkstad Limburg, de wijzigingen die optreden in de bevolkingssamenstelling en de huishoudendaling. Kortgezegd: met het feit dat sprake is van een krimpregio. Dat houdt in dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de bestaande planvoorraad. Hoe daaraan op zowel regionaal als gemeentelijk niveau invulling wordt gegeven is beschreven in de beleidsdocumenten als genoemd en beschreven in paragraaf 3.2.2 van de toelichting. Kort samengevat gebeurt dit enerzijds door het terugbrengen van de bestaande planvoorraad en anderzijds door slechts nieuwbouw toe te staan ter vervanging van bestaande woningen.

Regionale programmering

Momenteel wordt voor Parkstad Limburg een nieuwe regionale woningbouwprogrammering opgesteld, waarin duidelijk zal worden welke plannen blijven gehandhaafd en welke plannen zullen moeten worden “geschrapt”. Per saldo zal de voorraad daarbij aanzienlijk afnemen. Het feit dat sprake is van een overcapaciteit betekent echter niet dat er geheel geen mogelijkheden meer kunnen worden geboden om nieuwe woningen te realiseren. Hoewel de vraag c.q. de behoefte lager is dan de bestaande planvoorraad, zal het aanbod immers kwalitatief wel moeten aansluiten bij de vraag c.q. de behoefte.

Onderhavig planvoornemen is in het huidige Regionale Woningbouwprogramma 2006-2010 (verlengd t/m 2013) opgenomen onder naam “Centrumplan” voor 35 woningen. Het geldende bestemmingsplan “Kerkrade Centrum 1^{ste} herziening” staat reeds maximaal 50 nieuwe woningen toe.

Aangezien met onderhavig planvoornemen wordt beoogd maximaal 80 nieuwe woningen te realiseren en dit aantal afwijkt van het aantal woningen in de regionale programmering, is het Parkstadbestuur verzocht om het aantal woningen voor onderhavig plangebied in de regionale programmering op te hogen van 35 naar 80 woningen. Op 24 april 2013 heeft het Parkstadbestuur daarmee ingestemd onder de voorwaarde dat het aantal wordt gecompenseerd door een koppeling met de voorgenomen herstructurering in het gebied Bleijerheide/Voortestraat. In dit gebied worden in de periode 2012-2020 in totaal 400 woningen gesloopt. Met de betrokken woningbouwcorporatie is overeengekomen dat van de 400 te slopen woningen er maximaal 220 worden teruggebouwd binnen stadsdeel Kerkrade Oost I. Daarmee wordt dus reeds voorzien in een afname van de plancapaciteit van 180 woningen. Van de 400 woningen –in de vorm van 4 portiekflats – zijn er inmiddels reeds 100 gesloopt (1 flat).

Van de maximaal 220 terug te bouwen woningen zijn er met het besluit van het Parkstadbestuur 45 woningen (= 80 woningen minus de 35 die reeds in de programmering worden opgenomen) toegeschreven aan onderhavig planvoornemen. Daarmee wordt invulling gegeven aan de gewenste herstructurering binnen dit stadsdeel, waarmee bovendien wordt voorzien in de gemeentelijke structuurvisie en in de stadsdeelvisie Kerkrade Oost I gewenste verdunning in het gebied Bleijerheide/Nulland en een verdichting in het centrum van Kerkrade. Daarbij moet worden opgemerkt dat het aantal van 80 woningen een maximum aantal betreft.

Behoeft: kwalitatief

Voorts is van belang dat de woningen die worden gesloopt kwalitatief niet meer voldoen aan de vraag van de huidige woningzoekenden, die behoefte hebben aan een hoger wooncomfort. Dit blijkt ook uit de recent door de Parkstadraad vastgestelde “Regionale Woonstrategie 2012-2020 – Kiezen voor Parkstad” en dan met name de bijlage waarin een samenvatting is opgenomen van het recente (behoefte)onderzoek van de Stec Groep, “Marktkansen in Parkstad en de woongebieden, kiezen voor een woningvraag met toekomst”. Als ook aangegeven in de toelichting op onderhavig bestemmingsplan (par 3.3.2) bestaat onder meer vraag naar ruime appartementen met lift en meer concreet huurwoningen in het middensegment.

Conclusie

Gezien het voorgaande past het planvoornemen binnen de regionale woningbouwprogrammering en wordt wel degelijk voorzien in de behoefte vanuit de markt (woningzoekenden). Aanvullend kan nog worden opgemerkt dat ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt woningbouw in de vorm van hoogbouw

is gewenst, als ook beschreven in paragraaf 3.3.2 van de toelichting. Tot slot kan worden aangegeven dat in het plan Centro Meta met name ruimte is voor grondgebonden woningen, in tegenstelling tot onderhavig plan, waarin wordt voorzien in appartementen en geen grondgebonden woningen. Daarmee richten beide plannen zich op een ander segment.

Punt 2

In de toelichting wordt aangegeven dat er overleg heeft plaatsgevonden met de Stadsregio Parkstad Limburg over het schrappen van aantallen woningen. Daarbij is aangegeven dat in stadsdeel Oost 29 woningen worden geschrapt. Welke plannen (locaties en aantallen) worden geschrapt? Is daarbij rekening gehouden met de afwijkingsbevoegdheid die een afwijking van 10% ten aanzien van in het plan opgenomen aantallen mogelijk maakt?

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op punt 1. Aanvullend kan worden opgemerkt dat hoewel met toepassing van de algemene afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 8.2 inderdaad met 10% kan worden afgeweken van in het plan genoemde maten, aantallen en percentages, niet is beoogd deze regeling te kunnen toe te passen ten aanzien van de woningaantallen als genoemd in het plan. Gezien het voorgaande zal de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van de genoemde woningaantallen dan ook worden uitgesloten.

Punt 3

Reclamanten stellen dat tijdens de informatiebijeenkomst door de aanwezige ambtenaren is aangegeven dat het niet gerealiseerde deel van het plan Centro Meta niet zal worden geschrapt in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Kerkrade Oost III. Aanleiding daarvoor zou zijn een eventuele schadeclaim van de aannemer. Reclamanten vragen of dit juist is.

Reactie gemeente

Tijdens de bijeenkomst is toegelicht hoe in het bestemmingsplan Kerkrade Oost III wordt omgegaan met (vooralsnog) onbenutte woningbouwtitels. Deze titels worden overgenomen in het bestemmingsplan en voorzien van een wijzigingsbevoegdheid om ze na verloop van minimaal één jaar alsnog te kunnen schrappen. Daaraan kan eerst invulling worden gegeven zodra de nieuw Regionale Woningbouwprogrammering bekend is. Aangezien e.e.a. geen betrekking heeft op onderhavig bestemmingsplan wordt ter informatie volstaan met een verwijzing naar de motivering op dat punt in de toelichting op het betreffende (voor)ontwerp-bestemmingsplan.

Punt 4

Door de gemeente wordt aangegeven dat de 80 woningen hoofdzakelijk bestemd zullen zijn voor de huurmarkt. Gelet op het gemiddeld besteedbaar inkomen in Kerkrade denken reclamanten dat een deel van de inwoners van Kerkrade hiervoor niet in aanmerking komt en zijn reclamanten bezorgd dat de woningen onbetaalbaar zullen zijn voor de inwoners van Kerkrade. Reclamanten vragen hoe e.e.a. is geborgd en hoe de aantallen zich verhouden tot de aftoppings- en liberalisatiegrens en tot de herstructureringsopgave in Bleijerheide.

Reactie gemeente

Allereerst wordt verwezen naar de reactie op punt 1, waarin onder meer is ingegaan op de relatie met de herstructurering in Bleijerheide/Nulland. Ten aanzien van de huurprijzen zijn in dit stadium nog geen gegevens beschikbaar.

Punt 5

Reclamanten vragen zich af of de toekomstige bewoners hun voertuig in een eigen parkeergarage kunnen parkeren. Zo niet, wat wordt dan als een redelijke loopafstand tussen parkeerterrein en woningen gezien en zal hierdoor de parkeercapaciteit ten behoeve van het winkelend publiek niet substantieel worden verlaagd?

Reactie gemeente

Door Royal HaskoningDHV is een representatief onderzoek uitgevoerd naar het huidige aanbod van parkeerplaatsen in het centrum van Kerkrade en de huidige bezetting daarvan. Deze informatie is vervolgens afgezet tegen de toekomstige parkeervraag en het toekomstig aanbod in verband met de ontwikkeling van onderhavig planvoornemen en de mogelijke vestiging van het Red Dot Design Museum bij het huidige Continium. Uit het onderzoek, dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen, blijkt dat in de huidige situatie voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om te kunnen voldoen aan de huidige parkeervraag. De maximale bezetting doet zich voor op vrijdagochtend (tijdens de weekmarkt) en bedraagt 68%.

Na realisatie van onderhavig planvoornemen zullen, rekeninghoudend met de parkeerplaatsen die ten gevolge van de planontwikkeling komen te vervallen en de huidige restcapaciteit van de resterende openbare parkeerplaatsen, ten behoeve van het centrumplan in de minimale variant minimaal 112 en in de maximale variant minimaal 148 nieuwe parkeerplaatsen nodig zijn. Binnen het plangebied zullen 50 bovengrondse openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de hoek Mozartstraat-van Beethovenstraat. Dat betekent dat er in de minimale variant nog minimaal 62 parkeerplaatsen en in de maximale variant nog minimaal 98 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Dit maximale aantal van 98 parkeerplaatsen wordt opgevangen door de aanleg van extra parkeerplaatsen buiten het plangebied. Deze extra parkeerplaatsen kunnen op gronden in eigendom van de gemeente Kerkrade worden gerealiseerd op de volgende wijzen:

- a. realiseren langsparkerstroken en/of haaksparkeren vanaf de locatie Jan Linders tot aan het Old Hickoryplein;
- b. herinrichting Old Hickoryplein;
- c. parkeren op het plein rond de Rodahal.

Op deze locaties kan ruimschoots worden voorzien in de aanleg van de 98 parkeerplaatsen – die uitgaande van de maximale variant – dienen te worden gerealiseerd. Daarmee is verzekerd dat de parkeerbehoefte vanwege onderhavig planvoornemen kan worden opgevangen binnen het plangebied, dan wel door het realiseren van extra parkeerplaatsen in de nabijheid van het plangebied. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat in het bestemmingsplan – net als in het geldende bestemmingsplan – is voorzien in de mogelijkheid ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren, uit te voeren in maximaal 3 bouwlagen, waarmee eveneens in de resterende parkeerplaatsen kan worden voorzien.

Punt 6

De noodzaak van een kleinschalige hotelaccommodatie is onvoldoende onderbouwd. Reclamanten constateren dat reeds hotelaccommodaties aanwezig zijn (Erenstein en Rolduc), waarbij Rolduc heeft aangegeven te willen uitbreiden.

Reactie gemeente

In het geldende bestemmingsplan “Kerkrade Centrum 1^{ste} herziening is reeds voorzien in de mogelijkheid een hotel op te richten. In dat plan werd echter aanzienlijk ruimte geboden voor een hotel, te weten tot maximaal 130 kamers. Het aantal kamers wordt teruggebracht tot maximaal 25 kamers, waardoor sprake zal zijn van een kleinschalig hotel. Gezien het bestaande toeristisch-recreatieve aanbod in Kerkrade en directe omgeving en de nagestreefde doorontwikkeling daarvan, is het gewenst binnen het plangebied een dergelijke horecavoorziening mogelijk te (blijven) maken. Gezien het bestaande aanbod en de mogelijkheden die onderhavig plan biedt zullen daarmee geen belangen onevenredig worden geschaad, is redelijkerwijs geen duurzame ontwrichting van het voorzieningen niveau te verwachten en zal – mede gezien het aantal toegestane functies – de uitvoerbaarheid van het plan niet in gevaar zijn.

Punt 7

Reclamanten vragen hoe de huidige kleine winkeliers binnen het plangebied worden ingepast binnen het plangebied c.q. in het plan, of ze daarbij eerste keus hebben in het aanvaarden van winkelruimten en of subsidie wordt verstrekt.

Reactie gemeente

Deze aspecten hebben betrekking op de invulling van het plan nadat vaststelling van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden en betreffen een verantwoordelijkheid van de uitvoerende ontwikkelaar. Ten aanzien van de vraag ten aanzien van subsidie wordt verwezen naar de "Stimuleringsregeling Kerkrade Centrum", als te behandelen in de raadsvergadering van 26 juni 2013.

Punt 8

Reclamanten vragen hoe het bepaalde in artikel 3.5.1 sub b moet worden gelezen, waarin is bepaald dat binnen het plangebied maximaal 80 nieuwe woningen/wooneenheden mogen worden gerealiseerd c.q. aan de woningvoorraad mogen worden toegevoegd. Reclamanten vragen of hierover afstemming heeft plaatsgevonden met de Stadsregio Parkstad Limburg en zo ja, welke woningen op welke locaties worden geschrapt.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op punt 1. Ter verduidelijking zal het bepaalde in artikel 3.5.1 sub b worden aangepast. Strekking is en blijft dat binnen het plangebied maximaal 80 nieuwe woningen/wooneenheden mogen worden gerealiseerd.

Punt 9

In artikel 8.2 van de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die de mogelijkheid biedt met 10% af te wijken van o.a. de in het plan genoemde aantallen mits uit ruimtelijk ordeningsoogpunt de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Reclamanten zijn van mening dat met toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid hun belangen onevenredig worden geschaad.

Reactie gemeente

Als reeds aangegeven in reactie op punt 1 zullen de in het plan genoemde woningaantallen worden uitgesloten van de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 8.2 van de regels.

Punt 10

Reclamanten vragen waarom het project niet wordt aanbesteed.

Reactie gemeente

Hoewel het bestemmingsplan niet het instrument is waarbij ingegaan dient te worden op het al dan niet aanbesteden, kan worden gemeld dat het plan uiteraard wordt uitgevoerd conform de wet- en regelgeving op het gebied van staatssteun en aanbestedingsrecht. Een onderneming mag en zal dan ook geen economisch voordeel ontvangen dat zij onder normale marktvorwaarden niet zou hebben verkregen. De raad heeft ingestemd met de hierbij behorende juridische uitgangspunten.

Aanpassingen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze worden in het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp:

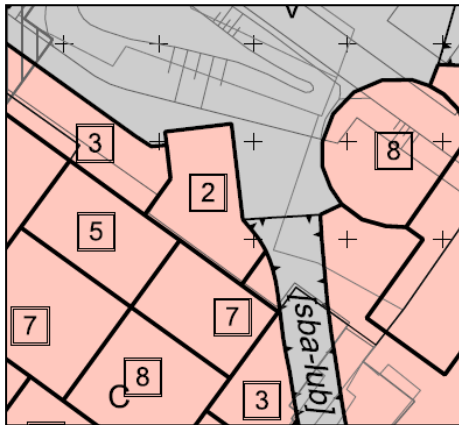
- Artikel 3.5.1 sub b wordt als volgt aangepast:
'Binnen het plangebied mogen maximaal nieuwe 80 woningen/wooneenheden worden gerealiseerd.'
- Artikel 8.2 van de planregels wordt als volgt aangepast:
'Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning af te wijken van de in de regels genoemde maten, aantallen en percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en met dien verstande dat deze bevoegdheid niet kan worden toegepast ten aanzien van in het plan opgenomen woningaantallen.'

OVERZICHT AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

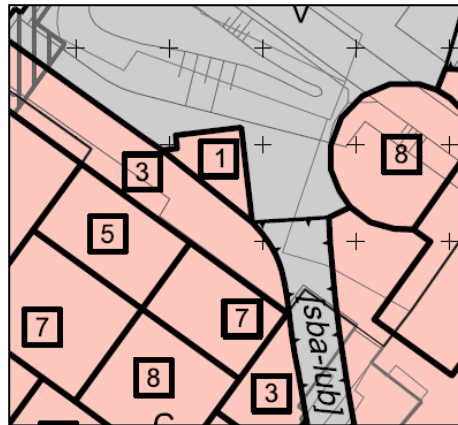
Bestemmingsplan

Verbeelding

Aan de zijde van het nieuwe openbare gebied aan de Mozartstraat/Van Beethovenstraat vindt een aanpassing van het toegestane aantal bouwlagen plaats. Deels van van 2 naar 3 bouwlagen, deels van 2 naar 1 bouwlaag.



Ontwerp-bestemmingsplan



Vastgesteld bestemmingsplan

Bijbehorende toelichting

- Paragraaf 3.3.2 is geactualiseerd naar aanleiding van het besluit van het Parkstadbestuur ten aanzien van de aanpassing van de Regionale Woningbouwprogrammering.
- Paragraaf 4.10.1 (Parkeren) is geactualiseerd.
- Paragraaf 6.1 (Economische uitvoerbaarheid) is geactualiseerd.
- Enkele redactionele aanpassingen (tikfouten).