

TOELICHTING

Bijlage 1:

Historisch onderzoek d.d. 16 oktober 2015 ten behoeve van wijziging bestemmingsplan voor perceel sectie L, nr. 1913 ter plaatse van A. Brouwerstraat ongenummerd ter hoogte van Beukenbosweg 49 t/m 53.

Deel 1 Inleiding

1.1 Algemeen

In 2008 gold voor het grondgebied van de gemeente Kerkrade een veelheid aan vaak verouderde en versnipperde bestemmingsplannen die enerzijds te veel ruimte boden voor ongewenste ontwikkelingen en anderzijds te weinig ruimte en flexibiliteit voor gewenste ontwikkelingen. Er is behoefte aan actuele bestemmingsplannen gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze plannen dienen te voorzien in een overwegend beheersmatige regeling met moderne, flexibele bouw- en gebruiksregels, waarbij rekening dient te worden gehouden met actueel beleid. In het kader van het opstellen en het actualiseren van bestemmingsplannen binnen de gemeente Kerkrade op basis van de Wro is het bestemmingsplan "Kerkrade Oost II" opgesteld. Dit plan was in hoofdzaak een beheerplan. Het bestemmingsplan "Kerkrade Oost II" is door de raad vastgesteld op 26 januari 2011.

Ten aanzien van het perceel met kadastrale aanduiding KRD00 L 1913 G 0, opgenomen in het bestemmingsplan "Kerkrade Oost II", is recentelijk geconstateerd dat abusievelijk enkel de bestemming 'Wonen' is opgenomen zonder bouwvlak c.q. bouwtitel. In het daarvoor geldende bestemmingsplan "Carisborg 1e herziening" (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 januari 1981) was wel een bouwvlak opgenomen. Op basis van dit bestemmingsplan was derhalve (de bouw van) een woning toegestaan. Door middel van het voeren van de planologische procedure van het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan "Kerkrade Oost II 1^e herziening" voor het kadastrale perceel KRDR00 L 1913 G 0 wordt dit weer hersteld.

Het bestemmingsplan vindt zijn wettelijke grondslag in artikel 3.1 Wro. Het plan wordt zowel analoog alsook digitaal uitgevoerd. Bij de opstelling van het plan is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan bestaat in de analoge (papieren) versie uit een *verbeelding* en *regels* en gaat vergezeld van onderhavige *toelichting*. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen, aanduidingen en maatvoering door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten gebruiks- en bouwregels die voor de betreffende bestemmingen, aanduidingen e.d. van toepassing zijn. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor het beheer en de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in het plangebied. Deze toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

Naast de analoge versie is het bestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar. Het wordt digitaal (langs elektronische weg) ter beschikking gesteld en geplaatst op Ro-online; hierdoor zal het plan digitaal raadpleegbaar zijn via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bij onderlinge afwijking tussen de analoge en digitale versie van een bestemmingsplan ligt het primaat bij de inhoud van de digitale versie.

Het plan is in pdf te raadplegen op de website van de gemeente Kerkrade (www.kerkrade.nl).

1.2 Plangebied

De gemeente Kerkrade ligt in het zuidoosten van de provincie Limburg aan de grens met Duitsland en telt ongeveer 46.500 inwoners. Samen met zeven andere gemeenten (Heerlen, Landgraaf, Brunssum, Voerendaal, Simpelveld, Onderbanken en Nuth) is de gemeente Kerkrade onderdeel van Parkstad Limburg. Het aaneengesloten stedelijk gebied hiervan telt 246.000 inwoners. Deze regio, voorheen bekend als de Oostelijke Mijnstreek, heeft na sluiting van de mijnen een metamorfose ondergaan waarbij het zwarte mijnenlandschap plaats heeft gemaakt voor groene (stads)parken die tot ver in de stedelijke kernen dringen. Dit geldt zeker ook voor Kerkrade. Groengebieden en hoogteverschillen, als gevolg van de oorspronkelijke beekdalenstructuur en het mijnbouwverleden, verdelen de stad in drie wijken: Kerkrade Noord, Kerkrade Oost en Kerkrade West.

Het plangebied van het bestemmingsplan "Kerkrade Oost II 1e herziening" maakt deel uit van de woongebieden binnen Haanrade, gelegen in het oostelijk deel van Kerkrade.

De omvang van de verbeelding van het bestemmingsplan "Kerkrade Oost II 1^e herziening" omvat slechts 1 perceel, namelijk het perceel met kadastrale aanduiding KRD00 L 1913 G 0 en is gelegen ter plaatse van A. Brouwerstraat ongenummerd ter hoogte van Beukenbosweg 49 t/m 53 te Kerkrade. Het op te stellen bestemmingsplan zal derhalve een 'postzegelbestemmingsplan' worden.

De exacte begrenzing is weergegeven op de verbeelding van het plan.

1.3 Doel en aanpak

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het herstellen van de bouwtitel voor genoemd perceel door middel van het opnemen van een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen'. De op te nemen bouwtitel wordt daarnaast tevens op de verbeelding en in de regels voorzien van een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om het plan zodanig te wijzigen dat het betreffende bouwvlak na tenminste één jaar na het onherroepelijk worden van het plan wordt verwijderd, waardoor de bouwtitel niet meer kan worden geëffectueerd. Op deze manier zal alsnog recht worden gedaan aan het terugdringen van de overcapaciteit aan woon- c.q. bouwtitels waarbij het voornemen om deze titel uit het bestemmingsplan te verwijderen.

Met inachtnaam van het vorenstaande wordt in het onderhavige plan een eenduidige en uniforme juridische regeling opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied, hierbij rekening houdende met de huidige relevante ruimtelijke ordenings- en milieuwetgeving. Het gaat daarbij om een regeling die de functies en de bebouwing in het plangebied juridisch vastlegt.

In hoofdstuk 2 zal ingegaan worden op de ruimtelijke structuur c.q. de bebouwingstructuur. Hoofdstuk 3 bestaat uit een inventarisatie van het relevante Rijks-, regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

In hoofdstuk 4 zal ingegaan worden op sectorale omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5 voorziet in een toelichting op het juridisch deel van het bestemmingsplan, te weten de verbeelding en de regels.

Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

1.4 Vigerende bestemmingsplan

Met het bestemmingsplan "Kerkrade Oost II 1e herziening" is sprake van een algehele herziening van het geldende plan dat van toepassing is op dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft inzicht in het bestemmingsplan dat deels komt te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan. Bij het plan is eveneens het jaartal van vaststelling weergegeven. Goedkeuring van het plan is niet aan de orde.

<i>plan:</i>		<i>vastgesteld:</i>	<i>goedgekeurd:</i>
1	Kerkrade Oost II	26 januari 2011	nvt

Deel 2 Ruimtelijke structuur

2.1 Bebouwingstructuur

In de ontwikkeling van het bestemmingsplan Kerkrade Oost II is abusievelijk de bouwtitel op het bewuste perceel weggevalen. Dat kwam door de bepaalde veranderingen in de methodologie van het opstellen van de (beheers)bestemmingsplannen.

Bij het terugbrengen van de bouwtitel op het betreffende perceel is de situatie en planologisch regime op het perceel hersteld, zoals die in het aan bestemmingsplan "Kerkrade Oost II" voorafgaand bestemmingsplan gold.

Deze actie heeft geen enkele impact op de in het bestemmingsplan "Kerkrade Oost II" opgenomen ruimtelijke en functionele structuur. Deze structuren blijven aansluiten aan de ruimtelijke en functionele structuren die voorafgaand aan het bestemmingsplan "Kerkrade Oost II" vastgesteld zijn. Het gaat om het behouden van de straatwand in de A. Brouwerstraat. Deze actie heeft ook geen relevantie voor de bebouwingstructuur en functie van de A. Brouwerstraat.

De in het bestemmingsplan "Kerkrade Oost II" vastgestelde bouwregels die voor de bebouwing in de A. Brouwerstraat gelden, gelden onveranderd voor de bebouwing op het betreffende perceel.

Deel 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur & Milieu de Structuurvisie "Infrastructuur en Ruimte; Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig" (SVIR) vastgesteld. In de Rijksvisie staat een integrale aanpak van infrastructuur en ruimte van het kabinet centraal.

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

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

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

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een voorgenomen stedelijke ontwikkeling te voorzien in een actuele regionale behoefte. Indien dit het geval is dient in de toelichting bij een bestemmingsplan te worden beschreven in hoeverre deze behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Is het niet mogelijk om de gewenste stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van de regio te doen plaatsvinden, dan moet worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig ontwikkeld. Dit traject wordt ook wel aangeduid als de "ladder van duurzame verstedelijking". Toetsing is in beginsel verplicht, echter uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State kan worden afgeleid dat de realisatie van één woning geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro zodat daarmee ook het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro niet van toepassing is (RvS 18 december 2013, 201302867/1/R4).

Gelet op het vorenstaande is het bouwen van één grondgebonden woning ter plaatse van het bestaande bebouwingscluster aan de A. Brouwerstraat niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken en geeft voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Voor onderhavig plangebied of de directe omgeving daarvan zijn in het Barro geen specifieke relevante onderwerpen geregeld.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 “Voor de kwaliteit van Limburg” en de Omgevingsverordening door Provinciale Staten vastgesteld. De digitale versie van het POL en van de Omgevingsverordening zijn juridisch leidend.

De centrale ambitie in het nieuwe POL is een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

In het provinciaal omgevingsbeleid staat kwaliteit centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto ‘meer stad, meer land’, het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Er zijn binnen Limburg regionale verschillen. Samen met de regionale partners zijn voor de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg de ambities en belangrijkste uitdagingen en vraagstukken benoemd.

Conform Agenda POL 2014 worden in de hoofdstukken vijf tot en met acht ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd, waarbij de provincie een rol heeft of wil vervullen. Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels hebben we in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen er nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken ‘van kwantiteit naar kwaliteit’ en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer.

Ook is opgenomen hoe na de vaststelling van het POL-ruimte wordt gegeven aan dynamiek en flexibiliteit. De belangrijkste veranderingen op een rij:

1. Een uitnodigender beleid
2. Veel ruimte voor gemeenten
3. Maar duidelijk als het nodig is
4. Limburg Agenda centraal
5. Eenvoudiger beleid
6. Nieuwe vraagstukken
7. Doorvertaling rijksbeleid
8. POL 2014 beschikbaar als interactief digitaal plan.

Uit de POL 2014 viewer en pdf kaarten is af te leiden dat het plangebied op basis van kaart 1 “Zonering Limburg” “overig bebouwd gebied” is. Daarnaast is in het POL 2014 op de hoofdlijnen kaart Zuid-Limburg het regionaal raamwerk voor 2030 opgenomen. Op deze schetskaart is het plangebied gelegen in het “transformatiegebied (verdunnen en versterken groenstructuur”).

Omgevingsverordening Limburg 2014

In de verordening zijn in paragraaf 2.4. “Wonen Zuid-Limburg” onder meer voor de gemeente Kerkrade bepalingen opgenomen voor het al dan mogen niet toevoegen van nieuwe woningen. Zoals eerder vermeld in hoofdstuk 3.1. betreft het een “herstellen” van een weggevalen bouwtitel ten behoeve van het bouwen van één woning en er vindt geen ‘toevoeging’ plaats. Derhalve zijn de

bepalingen in de verordening niet van toepassing. Het onderhavige bestemmingsplan is derhalve niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg

Op 19 oktober 2009 is de intergemeentelijke structuurvisie "Ruimte voor park en stad" vastgesteld. Op de ontwikkelingskaart en beheer- en sturingskaart zijn voor het plangebied en directe omgeving voornamelijk de thema's

"Mobiliteit" (XL), "Ruimtelijke identiteit" (L/M) en "Wonen" (M/S) van belang.

Beheer- en sturingslijn

Per thema is een beheer- en sturingskaart opgenomen. De sturingsafspraken zijn beschreven in een matrix die de legenda vormt van de themakaart.

Bij de aanduiding XL-L-M-S gaat het om het regionaal belang dan wel waar de, vanuit regionaal perspectief bekeken, economische en/of de kwalitatieve impuls het grootst kan zijn.

Voor het thema "wonen" is in het plangebied de ontwikkelingsrichting M opgenomen (laagstedelijk, suburbaan, <2 bouwlagen + kap, kleinschalig).

Het onderhavige bestemmingsplan is niet in strijd met het regionale ruimtelijk beleid.

3.3.2 Wonen

Sinds het einde van de jaren '90 heeft de Stadsregio Parkstad Limburg te maken met een significante afname van de bevolking, wijziging van de bevolkingssamenstelling en een huishoudendaling. Parkstad is hiermee een van eerste regio's in Nederland die met 'Krimp' te maken heeft. Parkstad Limburg heeft op diverse thema's beleid geformuleerd om stappen te zetten om te kunnen anticiperen op de bevolkingskrimp. Voor het thema 'wonen' zijn onder andere de Regionale Woonstrategie, de Regionale Woningmarktprogrammering 2012 t/m 2020 en de Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad 2013-2016 opgesteld.

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

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

In deze Woonstrategie worden de keuzes geschetst om de uitvoering van de herstructurering die inmiddels in volle gang is, verder vorm te geven. De Woonstrategie roept de betrokken partijen – bewoners, corporaties, overheden en marktpartijen – op om samen te blijven werken aan een duurzaam vitaal Parkstad. Dus ook om de komende jaren te kiezen voor Parkstad.

De Regionale Woonstrategie 2012 – 2020 geeft weer dat op een drietal thema's de Stadsregio Parkstad Limburg de komende periode de focus zal leggen voor wat betreft Wonen. Deze thema's zijn:

1. het beperken van de omvang van de plancapaciteit;
2. de aanpak van de particulier voorraad; en
3. de doorstroming, met de focus op doelgroepen.

Voor elk van deze thema's is een aantal acties en/of oplossingsrichtingen geformuleerd die worden uitgewerkt.

Zoals eerder in deze plantoelichting vermeld betreft het het bouwen van één woning welke op basis van het bestemmingsplan "Carisborg 1e herziening" geldend voor het vigerende bestemmingsplan "Kerkrade Oost II" mogelijk was. Het regionale woonbeleid is niet van toepassing. Het onderhavige bestemmingsplan is derhalve niet in strijd met het regionale woonbeleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie

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

Voor het thema "Wonen" met name relevant voor onderhavig bestemmingsplan is het volgende beleidskader opgenomen:

Wat willen we zijn?

Een stad met een passende woningvoorraad en een aantrekkelijke woonomgeving.

Ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder de transformatieopgave, zijn uitgewerkt in stadsdeelvisies voor de wijken West, Oost (I en II) en Noord, die daarna juridisch worden vastgelegd in bestemmingsplannen, zoals in onderhavig bestemmingsplan. Het plangebied maakt onderdeel uit van de stadsdeelvisie.

3.4.2 Stadsdeelvisie

Stadsdeelvisie Kerkrade Noord en Oost II

De betreffende locatie is gelegen in de zone "bebouwingsrand aan het groen" van de stadsdeelvisie Kerkrade Noord en Oost II. De stadsdeelvisie Kerkrade Noord en Oost II "Klaar voor de toekomst" is op 26 februari 2014 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het plangebied van deze visie bestaat uit de buurten Eggelshoven-Kom, Hopel, Vink en Waubacherveld in het stadsdeel Noord en de buurten Erenstein, Chevremont en Haanrade in het stadsdeel Oost II. Het bedrijventerrein Julia en de groen- en natuurgebieden Wormdal, Berenbos en Carisborg en omgeving maken ook onderdeel uit van het plangebied.

De stadsdeelvisie bestaat uit twee rapporten: de wijkanalyse (deel 1) en de visie (deel 2). In de wijkanalyse is een onderzoek uitgevoerd: wat speelt er ruimtelijk, sociaal en economisch? Ook zijn de kansen en bedreigingen onderzocht. De voornaamste conclusie uit de wijkanalyse is dat de woonbuurten in Noord en Oost II momenteel goed functioneren. Het is belangrijk om voor de stadsdelen een goede basis te bieden voor het opvangen van die veranderingen om de leefbaarheid en woonkwaliteit op peil te houden. Om dat voor elkaar te krijgen is in de stadsdeelvisie een vernieuwende strategie opgenomen. De visie en de daarbij behorende strategie bieden een gezamenlijk toekomstperspectief, een stip op de horizon. De stadsdeelvisie schetst geen eindbeeld, maar biedt hét kader en handvatten voor toekomstige en ook onvoorziene ontwikkelingen. Daarnaast is een aanzet van een uitvoeringsprogramma opgenomen om in 'beweging' te komen in de richting van dat toekomstperspectief.

De zone “bebouwingsrand aan het groen” vormt de overgang naar het omliggende landschap. Als programmatisch uitgangspunt voor wonen is opgenomen dat: “de landschappelijke kwaliteit van deze woonmilieus wordt steeds sterker. Wie hier woont, weet dat hij perifeer woont. Alle voorzieningen zijn ver(der) weg, de landschappelijke kwaliteit vormt de directe woonomgeving”.

Het herstellen van een woningbouwtitel voor de bouw van één vrijstaande eengezinswoning op deze locatie is niet in strijd met de stadsdeelvisie.

3.4.3 Wonen

De structuurvisie Wonen Zuid Limburg is in ontwikkeling. Terugdringen van de planvoorraad wonen is een van de hoofdonderdelen van deze structuurvisie. De visie zal naar verwachting in het eerste kwartaal 2016 worden vastgesteld.

Mede in het licht van hetgeen ten aanzien van het regionaal beleid betreffende het wonen is verwoord, kan ter zake van het wonen in het (plan)gebied nog het volgende worden opgemerkt.

Krimpscenario: kwantiteit en rechtszekerheid

De bevolkingskrimp waarmee Zuid-Limburg en met name Parkstad Limburg wordt geconfronteerd, vraagt onder meer om een beleid dat gericht is op het creëren van een woningaanbod dat aansluit op de woningbehoefte. De aandacht zal daarbij vooral moeten uitgaan naar het verkleinen en veranderen van de woningvoorraad en wel door het matigen en aanpassen van nieuwbouw en het stimuleren van sloop en herstructurering. Gezien de bevolkings- en huishoudensprognoses is deze transformatieopgave structureel. Het vorenstaande betekent dat binnen Parkstad Limburg, dus ook in de gemeente Kerkrade, ter zake van het kwantitatieve aspect, restrictief omgegaan dient te worden met het creëren van -nieuwe- woningbouw mogelijkheden.

In het licht van het krimpscenario geldt dan ook als principieel uitgangspunt ter zake van de woningbouw (eengezins- en meergezinswoningen) in bestaande woongebieden: toevoeging aan de woningvoorraad is kleiner dan of gelijk aan nul.

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

Bouwtitel

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

Nieuwe bestemmingsplannen (beheerplannen)

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

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

Reële bouwtitel

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

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

Een bouwtitel op basis van hoofdzaakenplan of globaal bestemmingsplan dat niet aan voornoemde criteria voldoet, wordt niet meegenomen. Een bouwtitel die wel wordt overgenomen, wordt op de verbeelding voorzien van een bouwvlak. Tevens wordt voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om het plan zodanig te wijzigen binnen één jaar na onherroepelijk worden van het plan, dat het betreffende bouwvlak wordt verwijderd, waardoor de bouwtitel niet meer kan worden geëffectueerd. Op deze manier zal alsnog recht worden gedaan aan het terugdringen van de overcapaciteit aan woon- c.q. bouwtitels waarbij het voornemen om deze titels uit het bestemmingsplan te verwijderen. In het onderhavige bestemmingsplan wordt het perceel met de bestemming 'Wonen' voorzien van een bouwvlak alsmede de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied'.

Aan huis verbonden beroep; ambachtelijke en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Met betrekking tot de voor wonen bestemde en in gebruik zijnde gebouwen (woonbestemming) wordt op deze plaats opgemerkt, dat binnen deze bestemming, naast het wonen, ook de uitoefening van een “aan huis verbonden beroep” dient te worden begrepen. Een aan huis verbonden beroep betreft de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, waarbij degene die het beroep uitoefent ook bewoner van de woning is en waarbij de beroepsactiviteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep in een hoofdgebouw en/of bijgebouw met een woonbestemming (wonen) hoeft derhalve geen afwijkingsprocedure in gang te worden gezet; een dergelijk beroep is inherent aan de woonbestemming. Een aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning en/of in de bijgebouwen. Het aan huis verbonden beroep dient een kleinschalig karakter te dragen: de oppervlakte voor uitvoering van het aan huis verbonden beroep mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, tot een maximale oppervlakte van 30 m². De woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de verschijningsvorm als woning mag niet wezenlijk worden aangetast. Degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning. Het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving. De uitoefening van een aan huis verbonden beroep dient uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord te zijn. In de parkeerbehoefte dient in voldoende mate te worden voorzien op eigen terrein. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

Een ambachtelijk bedrijf alsmede consumentverzorgende activiteiten kunnen niet onder een aan huis verbonden beroep worden begrepen. Deze activiteiten kunnen dan ook niet zonder meer binnen de woonbestemming worden uitgeoefend. Een ambachtelijk bedrijf is een kleinschalig bedrijf waarin goederen geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigd, bewerkt, hersteld of geïnstalleerd worden alsook, als ondergeschikte activiteit, goederen die verband houden met het ambacht verkocht en/of geleverd worden. Het bedrijf mag de ruimtelijke uitstraling van de woonfunctie niet aantasten. Consumentverzorgende activiteiten zijn het bedrijfsmatig verlenen van diensten, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging en waarvan de aard en omvang in activiteiten zodanig is dat activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend. In het geval van het ambachtelijk bedrijf dan wel van de consumentverzorgende activiteiten dient de omvang van de activiteiten zodanig te zijn dat indien deze bedrijvigheid binnen de woonfunctie, c.q. in een woning en/of in de daarbij behorende bijgebouwen/ruimten wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate moet worden gehandhaafd. Deze bedrijfsactiviteiten dienen dus ondergeschikt aan de woonfunctie te geschieden.

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de uitoefening van een ambachtelijk bedrijf respectievelijk consumentverzorgende activiteit binnen de woonbestemming afwijken door middel van het volgen van de procedure van de omgevingsvergunning. De woonfunctie dient daarbij als overwegende functie te worden gehandhaafd. De te ontplooiende activiteit dient een kleinschalig karakter te dragen: de oppervlakte voor de uitoefening van ambachtelijke, c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, tot een maximale oppervlakte van 30 m². Er mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu ontstaan. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het (woon)karakter van de buurt. Voor zover van toepassing mag het monumentale karakter van de bebouwing niet worden geschaad. De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer. Het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de omgevingsvergunning dient uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord te zijn. Bij de consumentverzorgende dan wel ambachtelijke bedrijfsactiviteiten kan detailhandel beperkt en enkel als ondergeschikte nevenactiviteit plaatsvinden voor zover deze detailhandel verband houdt met betreffende bedrijfsactiviteit c.q. deze detailhandel zelf vervaardigde producten betreft.

Bijgebouwen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt voor de woningen in woongebieden uniformiteit aangehouden bij het opnemen van een bebouwingsregeling voor *bijgebouwen* (zogenoemde bijgebouwenregeling). De standaardbepaling die geldt, regelt kortweg het volgende:

1. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen mag niet meer dan 70m² per bouwperceel bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%;
2. bijgebouwen dienen op minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
3. de goothoogte mag maximaal 3m bedragen;
4. de bouwhoogte mag maximaal 6m bedragen.

Met deze bepaling wordt enerzijds de mogelijkheid geboden ten behoeve van een hoofdgebouw bijgebouwen van substantiële omvang (70m²) op te richten, dit ter vergroting van het individueel woongenot en wordt anderzijds getracht een bepaalde mate van openheid in het stedelijk weefsel te waarborgen (maximaal 50%), dit ter bescherming van de woonkwaliteit van de omgeving.

In incidentele situaties kan, bijvoorbeeld bij een bouwperceel van substantiële grootte/omvang, een afwijkende, verruimde maatvoering voor bijgebouwen bespreekbaar zijn. Daarom wordt hiervoor in de bijgebouwenregeling een - binnenplanse – afwijkingsmogelijkheid opgenomen, inhoudende dat een grotere maatvoering dan 70m² kan worden gehanteerd voor bijvoorbeeld qua omvang grote bouwpercelen. Ter voorkoming van een in verhouding tot het hoofdgebouw buitenproportionele maatvoering in bijgebouwen wordt deze afwijkingsmogelijkheid wel geclausuleerd. Sprake is van maatwerk: het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70m²:

- a. tot een gezamenlijk oppervlak van 90m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van de woning, meer dan 30 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 250m²;
- b. tot een gezamenlijk oppervlak van 110m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van de woning, meer dan 50 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500m²;
- c. tot een gezamenlijk oppervlak van 130m² indien het bouwperceel groter is dan 750m²;

met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen ontstaan;
2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en vanuit milieu- en ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
3. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld mogen niet onevenredig worden geschaad;
4. het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

Aan(ge)bouwen

Met betrekking tot *aan(ge)bouwen* wordt opgemerkt, dat een aanbouw, daaronder mede begrepen een uitbouw, zowel in bouwkundig als in functioneel opzicht aansluiting vindt op het hoofdgebouw. Een uitbreiding van de woonkamer middels het doorbreken van de achtergevel en plaatsen van een serre valt derhalve qua maatvoering onder de planregel van het hoofdgebouw en kan niet worden gerealiseerd via hierboven genoemde bijgebouwenregeling.

Bijvoorbeeld, indien is bepaald, dat de diepte van het hoofdgebouw (=afstand tussen voor- en achtergevel) maximaal 12m mag bedragen, c.q. is aangegeven, betekent dit dat bij een bestaand woonhuis (hoofdgebouw) met een diepte van 10m nog maximaal 2m mag worden aangebouwd. Indien hetgeen men als aanbouw wenst aan te bouwen meer bedraagt dan deze 2m, is het niet mogelijk het meerdere onder de bijgebouwenregeling te brengen, c.q. is het niet mogelijk het aantal m/m² benodigd voor de aanbouw, te realiseren op basis van de bijgebouwenregeling. Voor het meerdere dient in een dergelijk geval een – binnenplanse – afwijkingsprocedure te worden gevolgd; afwijken van de voor het hoofdgebouw voorgeschreven (bouw)diepte. In het licht van het vorenstaande bedraagt voor de bestemmingsplannen die thans in procedure worden gebracht, de maximale (bouw)diepte van een hoofdgebouw in de regel 12m. Via afwijken kan deze bouwdiepte verruimd worden tot 15m.

Een hoofdgebouw kan tot een diepte van genoemde 12m, qua bouwhoogte in maximaal het aantal toegestane bouwlagen worden gebouwd. De bouwhoogte van een aanbouw - via het volgen van een afwijkingsprocedure te plaatsen aan een bestaand hoofdgebouw met een feitelijke diepte van 12m - mag daarentegen niet meer dan 3m bedragen. Deze maximale bouwhoogte voor aanbouwen (achter 12m diepe hoofdgebouwen) strekt ertoe te voorkomen dat door massale zijgevels gevormde hoofdgebouwen negatieve invloed uitoefenen op aanliggende (zij)percelen. Sprake is van maatwerk: het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken voor een woning daaronder mede begrepen aanbouwen, met een grotere diepte dan geldend voor het betreffend bouwperceel opgenomen bouwvlak, evenwel steeds tot maximaal 15m met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen ontstaan;
2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en vanuit milieu- en ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
3. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld mogen niet onevenredig worden geschaad;
4. het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

3.4.4 Bed en breakfast

De toename van het aanbod toeristische producten in de regio Parkstad Limburg leidt ook tot een toename van het aantal bezoekers. Hoewel het bezoek veelal gericht is op overdag (eendagstoerisme) nodigt het toeristisch aanbod steeds meer uit tot een langduriger verblijf. Een langduriger oponthoud schept de vraag naar enige vorm van nachtverblijf. Naast hotel- en pensionvoorzieningen wint de accommodatievorm 'bed and breakfast' steeds meer aan populariteit. Bed en breakfast is meestentijds gesitueerd in een woonbestemming. De Raad van State heeft de bed and breakfastformule strijdig met de woonbestemming geoordeeld, indien regelmatig een aantal personen tegen betaling gebruik maakt van de aangeboden mogelijkheid van 'bed and breakfast' in een woonpand. Daarbij gaat het om steeds wisselend publiek dat voor een korte periode, een tot enkele nachten, ter plaatse verblijft en dat voor de 'bed and breakfast' activiteiten wordt geadverteerd. In een dergelijk geval hebben deze activiteiten een bedrijfsmatig karakter en passen ze niet binnen een woonbestemming. Uit ruimtelijk-planologisch oogpunt dient het toelaten van deze accommodatievorm in het bestemmingsplan geregeld te worden.

Bij 'bed and breakfast' is sprake van het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt in een bewoond pand. De ruimtes zijn vaak eenvoudig van opzet en bestaan meestal slechts uit een slaapkamer en een badkamer die wordt gedeeld met de bewoners en eventuele andere gasten. Een zelfstandige kookgelegenheid ontbreekt; het ontbijt wordt in het algemeen in een gezamenlijke ruimte genuttigd. Na het ontbijt verlaten de gasten de accommodatie. De dagbesteding van de gasten vindt in de regel buiten de accommodatie plaats. Het spreekt voor zich dat niet elke woning geschikt is voor een 'bed and breakfastvoorziening'. De al dan niet geschiktheid kan ondermeer afhangen van de situering en omvang van de woning. Sprake zal bijvoorbeeld moeten zijn van (voldoende) parkeergelegenheid alsook van een dermate grote woning dat de voorziening verantwoord kan worden geherbergd.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van een 'bed and breakfastvoorziening' voor het gebruik van een gedeelte van een woning met daarbij behorende

bijgebouwen, voor een bed and breakfastvoorziening mits de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het pand waarin de voorziening wordt opgenomen dient een minimale inhoud van 750 m³ te hebben, met uitzondering van karakteristieke panden, waarvoor geen minimale inhoud is vereist;
- b. de voorziening dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;
- c. de voorziening dient in functionele en (bedrijfs)economische zin ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie wonen;
- d. de voorziening mag niet functioneren als een zelfstandige woning;
- e. het maximaal aantal personen dat per voorziening gelijktijdig gebruikt maakt van de bed and breakfast bedraagt 6; de voorziening mag maximaal op dit aantal zijn ingericht;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en vanuit milieu- en ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- g. het woon- en leefklimaat mag niet onaanvaardbaar worden aangetast;
- h. de voorziening heeft geen onevenredig nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer, het parkeren daaronder begrepen, noch op de verkeersveiligheid;
- i. het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

De voorwaarden hebben tot doel te voorkomen dat in elke willekeurige woning bed and breakfast kan worden aangeboden. Het uitgangspunt is dat een woning een bepaalde minimale omvang heeft, zodat het aanbieden van een kwalitatief goed product mogelijk is. Toetsing aan genoemde criteria dient ook te worden gezien in het licht van het uitgangspunt dat een dergelijke voorziening in principe niet thuishoort in een woonwijk; toeristen hebben nu eenmaal een ander ritme dan de bewoners van de wijk, hetgeen voor spanningen en overlast kan zorgen. Bij het al dan niet instemmen van een bed and breakfastvoorziening dient dan ook steeds bij de toetsing aan vorenstaande toetsingscriteria de feitelijke situatie in ogenschouw te worden genomen; sprake dient te zijn van maatwerk in de afweging van de onderscheiden belangen.

3.4.5 Verkeer

Verkeerssituatie:

Het plangebied is gesitueerd aan de Adriaen Brouwerstraat, een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom waar een snelheidsregime van 30 km/h geldt. Op beperkte afstand zijn de Roderlandbaan, de Haanraderweg en de Meuserstraat gelegen, gebiedsontsluitingswegen met een 50 km/h regime. Het langzaam en gemotoriseerd verkeer met een herkomst of bestemming in het plangebied kan via deze wegen op snelle en verkeersveilige wijze afgewikkeld worden, dit levert geen knelpunten op. Dit mede met in achtneming dat het plangebied een beperkte omvang kent.

Parkeren:

Voor het parkeren in Kerkrade is in 2008 de visie parkeerbeleid Kerkrade vastgesteld. Daarin zijn onder andere parkeernormen die gemeente Kerkrade hanteert opgenomen, inclusief verwijzing naar de laatste CROW richtlijnen hieromtrent. Deze parkeernormen schrijven voor op welke wijze parkeren (op eigen terrein) bij ontwikkelingen gefaciliteerd dienen te worden. Op het moment dat een bouwprogramma voor dit plangebied wordt opgesteld, dient aan deze parkeernormering te worden voldaan.

Deel 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodemkwaliteit

Er is ten behoeve van de bodemparagraaf d.d. 16 oktober 2015 een historisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd bij de toelichting van dit plan.

De conclusie uit het historisch onderzoek is dat op de locatie geen bodemverontreiniging verwacht wordt die een belemmering voor de bestemming 'Wonen' vormt. Een verkennend bodemonderzoek is pas nodig bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel 'Bouwen'. Voor het volledige historisch onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

4.2 Archeologie

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta' van de Raad voor Europa. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en sedert september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De Monumentenwet geeft een vrijstelling van onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 100 m², maar geeft de gemeente de vrijheid deze aan te passen. Die afwijking kan zowel naar boven als naar onder. Voor de diepte van bodemingrepen bevat de wet geen grens.

Gemeentelijk beleid

Voor geheel Parkstad Limburg is een archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld, de archeologische beleidskaart. Deze kaart is gebaseerd op uitgevoerd inventariserend archeologisch onderzoek. Voor de gemeente Kerkrade en de overige Parkstadgemeenten is door archeologisch adviesbureau RAAP een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Het RAAP-rapport betreft een bureauonderzoek naar de archeologische verwachtingen waarbij een inventarisatie heeft plaatsgevonden van de bekende archeologische vindplaatsen binnen de Parkstadgemeenten en van landschappelijke (geologische en geomorfologische) en bodemkundige gegevens van het grondgebied.

Daarnaast zijn de uitgevoerde archeologische onderzoeken geïnventariseerd, waarbij rekening is gehouden met vergraven of ontgronde gebieden en heeft een literatuuronderzoek plaatsgevonden. In dit verband is onder andere ook het Actueel Hoogtebestand Nederland bestudeerd. Op basis van de genoemde inventarisaties is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld, dat haar neerslag heeft gevonden in een geactualiseerde archeologische verwachtingenkaart die door de gemeenteraad van Kerkrade is vastgesteld op 26 juni 2013.

Het doel van de archeologische verwachtingenkaart is het zichtbaar maken waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht en het daaraan koppelen van een onderzoeksplicht. Hiermee wordt tevens duidelijk bij welke werkzaamheden wel en bij welke geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn.

In de kaart worden de volgende zes categorieën onderscheiden.

Categorie 1: beschermde Rijksmonumenten

Voor werkzaamheden is hier altijd een vergunning volgens de Monumentenwet 1988 vereist.

Categorie 2: gebieden van zeer hoge waarde en de historische dorpskernen

Voor deze gebieden is voor de oppervlakte het wettelijk minimum van 100 m² genomen. Projecten die over een groter oppervlak de bodem verstoren zijn onderzoeksplichtig. De monumentenwet geeft

geen minimum voor de diepte van verstoring. Voor de gemeente Kerkrade is voorgesteld geen onderzoeksplicht op te leggen voor werkzaamheden minder dan 40 cm diep.

Categorie 3 en 4: gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde

Voor deze gebieden zijn de ondergrenzen nog verder verruimd (respectievelijk 250 m² en 2500 m² oppervlakte, bij meer dan 40 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplichtig en geldt voor de meeste kleinere (particuliere) vergunningaanvragen geen onderzoeksplicht.

Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde

In gebieden met een lage trefkans, geldt alleen voor grotere projecten (10.000 m² en meer dan 40 cm diepte) een onderzoeksplicht.

Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde

In deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht. In het algemeen geldt dat een ontheffing van de onderzoeksplicht mogelijk is wanneer blijkt (na archeologisch advies van een gekwalificeerde archeoloog) dat het project een gering risico vormt voor het "bodemarchief".

Plangebied

Het gebied is gelegen in een historische dorpskern waaraan een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde is toegekend (categorie 2).

In onderhavig bestemmingsplan wordt ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden voorzien in een beschermende regeling. Dit is gedaan door voor deze categorie een overeenkomstige dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op te nemen.

Door middel van de daaraan gekoppelde regels wordt geborgd dat bij bodemingrepen die de ondergrenzen archeologische onderzoeksplicht voor deze categorie overschrijden eerst archeologische onderzoek plaatsvindt.

4.3 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied is geen Rijksmonument en geen gemeentelijke monument gelegen.

4.4 Water

4.4.1 Watertoets

Gelet op de geringe omvang van het plan is geen watertoets vereist.

4.4.2 Beleid waterschap

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

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

4.4.3 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied kan worden aangeduid als infiltratiegebied; het betreft daarbij veelal hoger gelegen gebieden waar het neerslagoverschot in de grond wegzakt en daarmee de grondwatervoorraad aanvult. Beperking van de infiltratiecapaciteit, zowel kwalitatief als kwantitatief, moet worden voorkomen. In deze infiltratiegebieden wordt gestreefd naar het optimaal benutten van de

infiltratiecapaciteit (bij nieuwbouwprojecten: afkoppeling van hemelwater van het vuilwaterriool dat ter plekke infiltreert).

Het gebied maakt rioleringstechnisch deel uit van het stroomgebied E, Vink en Haanrade.

4.4.4 Invloed planvoornemen

In het gebied ligt een gemengd rioleringsstelsel dat zich tot voor kort kenmerkte door het veelvuldig overstorten op open water. In het kader van de basisinspanning zijn in het plangebied grote gedeeltes afgekoppeld van het riool, conform het beleid van de waterbeheerders ten aanzien van stedelijk waterbeheer, waardoor het aantal overstorten fors is afgenomen. Het gebied voldoet aan de basisinspanning.

De toekomstig te bouwen woning mag met het verharde oppervlak niet meer op het rioolstelsel worden aangesloten.

4.5 Externe veiligheid

Op basis van een beoordeling onderdeel Externe Veiligheid is gebleken dat er in de nabijheid van de locatie geen risicodragende activiteiten voorhanden zijn. Het aspect Externe Veiligheid behoeft aldus geen verdergaande beoordeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die relevant kunnen zijn voor de luchtkwaliteit in het plangebied. Er bestaat derhalve redelijkerwijs geen reden aan te nemen dat op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan noch in 2025 overschrijding van het “*niet in betekende mate-criterium*” zal plaatsvinden. De voorgestane vaststelling is derhalve niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

4.7 Ecologie

Kerkrade en omgeving kent veel hoogteverschil, enerzijds van nature ontstaan, anderzijds door de mijnbouw. De diversiteit is met name in de bebouwingsstructuur groot, voor de landschappelijke structuur is deze minder. Het gemeentelijk beleid is gericht op vergroening van de ‘stenigheid’ alsmede de versterking van de groene zones de stad in. De groenzones en parken binnen de gemeente vormen een ondersteunende functie.

Het plangebied maakt geen deel uit van een ecologische hoofdstructuur op gemeentelijk of hoger structuur niveau. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de grote groengebieden Loosbos en Carisborg.

In het jaren '50 gedeelte is weinig openbaar groen aanwezig. Door het ontbreken van voortuinen of de beperkte afmetingen hiervan, oogt het geheel stenig. Het jaren '70-gedeelte heeft een groene uitstraling door het vele snippergroen wat bestaat uit een gevarieerd sortiment.

In de Flora- en Faunawet wordt de bescherming van soorten geregeld. Op de lijst van beschermde soorten staan alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze mogen bij voorgenomen nieuwe ontwikkelingen niet gedood, verjaagd, gevangen en/of verontrust worden. Toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen hiermee in sommige situaties strijdig zijn. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot verstoring en/of vernietiging van leefgebieden. Leefgebieden van dieren en groeiplaatsen van planten. Ook de afzonderlijke plant- en diersoorten kunnen als gevolg van de werkzaamheden (onopzettelijk) gedood, verontrust en/of verjaagd worden. In sommige gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is.

4.8 Geluid

Wegverkeer

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of een herziening daarvan dient op grond van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek naar verkeerslawaaai te worden ingesteld. Hierbij moeten de in de wet aangegeven, binnen de zones langs de wegen geldende, waarden in acht worden genomen. Alle wegen hebben een geluidzone, met uitzondering van wegen

die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige bebouwing binnen de wettelijke geluidszones dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt.

In het plangebied bevindt zich de kavel met bouwtitel (geprojecteerd woning) niet binnen de geluidszones van wegen. Een onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan ook niet uitgevoerd.

Spoorwegverkeer

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

De kavel met met bouwtitel (geprojecteerd woning) bevindt zich niet binnen de zone van een spoorweg. Een onderzoek naar spoorweglawaaï is dan ook niet uitgevoerd.

4.9 Overige belemmeringen en zones

In het plangebied zijn geen belemmeringen en zones aanwezig zoals hoogspanningsverbinding etc. In dat kader zal in het bestemmingsplan "Kerkrade Oost II 1e herziening" geen beschermende regeling door middel van dubbelbestemmingen opgenomen worden.

Deel 5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het bestemmingsplan "Kerkrade Oost II 1e herziening" regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. Het beleid dat ten grondslag ligt aan de bestemming en het gebruik van de gronden op de verbeelding, is in de toelichting verwoord. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.2 Opzet bestemmingsplan

5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan "Kerkrade Oost II 1e herziening" bestaat uit een verbeelding, regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

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

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan "Kerkrade Oost II 1e herziening" zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en tenslotte de overgangs- en slotregels.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Inleidende regels

In *Hoofdstuk 1* zijn de inleidende regels opgenomen; deze zijn van meer algemene aard en behandelen de 'begrippen' en de 'wijze van meten'. In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. In de begripsbepalingen wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

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

5.3.2 Bestemmingsregels

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

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

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Nadere eisen

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

Afwijken van de bouwregels

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

Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Afwijken van de gebruiksregels

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

Wijzigingsbevoegdheid

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

5.3.3 Bestemmingen

De bestemmingsregels betreffen de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

'Wonen'

Binnen de bestemming 'Wonen' is de woonfunctie primair gesteld. Binnen deze bestemming is behalve wonen ook de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan. Door middel van een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van ambachtelijke en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten en het starten van een bed and breakfastaccommodatie.

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

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

Voorts is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid door opnemng van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' om de eventuele onbenutte bouwitel na verloop van één jaar na het onherroepelijk worden van het plan weg te nemen door het bouwvlak te verwijderen.

'Waarde - Archeologie' (dubbelbestemming)

Potentieel archeologisch waardevolle gebieden zijn in onderhavig bestemmingsplan ondergebracht in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In casu is de dubbelbestemming met betrekking tot het aspect archeologie opgenomen: 'Waarde - Archeologie 2'.

5.3.4 Overige regels

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

5.4 Verbeelding

In digitaal opzicht wordt de verbeelding gevormd door geografisch bepaalde planobjecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen zijn via een interface (interactie met het kaartbeeld). Bij de opbouw van de analoge (op papier verbeelde wijze) alsmede de digitale verbeelding is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Op de op papier verbeelde wijze zijn via een combinatie van letter- en cijferaanduidingen, kleuren en arcering de diverse bestemmingen aangegeven.

Deel 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieplan

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

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

Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in een bouwplan ten aanzien waarvan geen sprake is van het opleggen van regels of het stellen van eisen zoals hiervoor beschreven onder 2 en 3.

Tevens is er geen sprake van kostenverhaal omdat er geen verhaalbare kosten worden gemaakt dan wel dat het totaal aan exploitatiekosten dat kan worden verhaald gezien de eisen ten aanzien van toerekenbaarheid en proportionaliteit minder bedraagt dan € 10.000,00, waardoor ingevolge van artikel 6.2.1a Bro kan worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

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

6.1.2 Planschade

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

De kans op planschade wordt klein geacht. In elk geval kan redelijkerwijs worden gesteld dat eventuele uit te keren tegemoetkomingen in planschade niet van een dusdanige omvang zijn dat daardoor het plan financieel niet haalbaar moet worden geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Procedure

Ontwerpbestemmingsplan

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging (zes weken) kunnen zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan schriftelijk of mondeling worden ingebracht. De ingediende zienswijzen worden, voorzien van commentaar, door het college in de vorm van een concept nota van toelichting en

concept ontwerpbesluit voor advies voorgelegd aan de raadscommissie Grondgebied en Economische Zaken. Hierbij zullen de zienswijzen worden beoordeeld en wordt vastgesteld of en, zo ja, in hoeverre het ontwerp nog aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college, middels een definitieve versie van de nota van toelichting en het ontwerpbesluit, de raad voorstellen het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegde plan, vast te stellen. De raad besluit vervolgens het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

In de regel wordt binnen twee weken na vaststelling het plan en het vaststellingsbesluit bekend gemaakt alsmede ter inzage gelegd (beroepstermijn). De kennisgeving van de bekendmaking alsook het vaststellingsbesluit worden gelijktijdig toegezonden aan onder andere de Provincie Limburg. Gedurende de beroepstermijn (zes weken) kan een belanghebbende bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State te Den Haag beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit. Het vaststellingsbesluit treedt in de regel in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Van de onderscheiden fasen in het bestemmingsplanproces alsook van de mogelijkheden zienswijzen en beroep in te dienen, vindt bekendmaking plaats in de Staatscourant en in Het Stadsjournaal van weekblad Gezien alsmede op de gemeentelijke website www.kerkrade.nl.

6.2.2 Overleg

Gelet op de geringe omvang van het plangebied (één kadastraal perceel) alsmede het karakter van het plan (herstel van datgene wat op basis van het daarvoor geldende bestemmingsplan reeds toegestaan werd) wordt voor het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan van het bieden van inspraak op basis van de inspraakverordening afgezien.

Mocht iemand desondanks bezwaren hebben ten aanzien van het planvoornemen, dan kan een zienswijze kenbaar worden gemaakt ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Alvorens het bestemmingsplan in de regel als ontwerp ter inzage wordt gelegd, wordt het concept-ontwerpplan in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de provincie Limburg en het waterschap Roer en Overmaas.

In het kader van het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan kan van dit vooroverleg worden afgezien aangezien zowel de provincie Limburg als het waterschap Roer en Overmaas tijdens het periodieke overleg met de provincie Limburg d.d. 2 november 2015 alsmede het reguliere watertoetsoverleg met het waterschap Roer en Overmaas d.d. 15 oktober 2015 het planvoornemen besproken is. Beide instanties gaven aan dat gelet op de geringe omvang van het plangebied (één kadastraal perceel; ondergrens) alsmede het karakter van het plan (herstel van datgene wat op basis van het daarvoor geldende bestemmingsplan reeds toegestaan werd) het voeren van vooroverleg niet nodig is.

Zodra het ontwerpbestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening ter visie gelegd wordt, zal de kennisgeving hieromtrent toegezonden worden aan alle adviesinstanties, waaronder ook de provincie Limburg en het waterschap Roer en Overmaas.