

Akerstraat 47 A+B, 6466HB KERKRADE (43906)



Appartement



Beschrijving

Het appartementsrecht omvattende 2 zelfstandige wooneenheden verdeelt over de 1e en 2e verdieping.

1e verdieping:

woonopp. (47A) circa 63m²; hal met meterkast, badkamer (2.01 x 2.24 m), woonkamer (3.76 x 9.81 m) met open keuken, werk-slaapkamer (2.09 x 2.84m), uitbouw met corridor (1.85 x 2.50m) met CV opstelling en slaapkamer (2.95 x 3.25m), dakterras circa 18m².

2e verdieping:

overloop en entree naar 47B met vergelijkbaar woonopp. en indeling als met 47A doch zonder dakterras

47A is onbewoond/leeg. De eigenaar heeft stroom en gas laten afsluiten.

47B is MET toestemming van de executant verhuurd. Actuele huur €400,00 p/m



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Nederland (internet-only) vrijdag 15 maart 2019
Inzet	vrijdag 15 maart 2019 vanaf 10:30
Afslag	vrijdag 15 maart 2019 vanaf 10:30
Kantoor	Hendriks & Fleuren Zuyd notarissen Akerstraat 138 6417 BR HEERLEN T: 045 560 98 70 F: 045 571 15 50 E: info@zuydnotarissen.nl
Behandelaar	Chantal Smeets

Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bezichtiging	donderdag 14 maart 2019, van 11:45 tot 12:15 Akerstraat 47A te Kerkrade
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	GedeeltelijkVerhuurd
Kadastrale omschrijving	gemeente Kerkrade, sectie K nummer 2677 A2

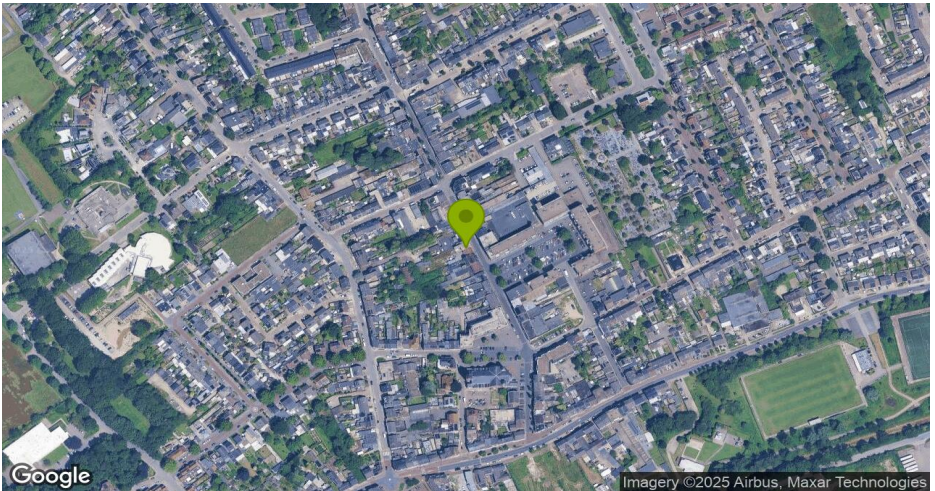
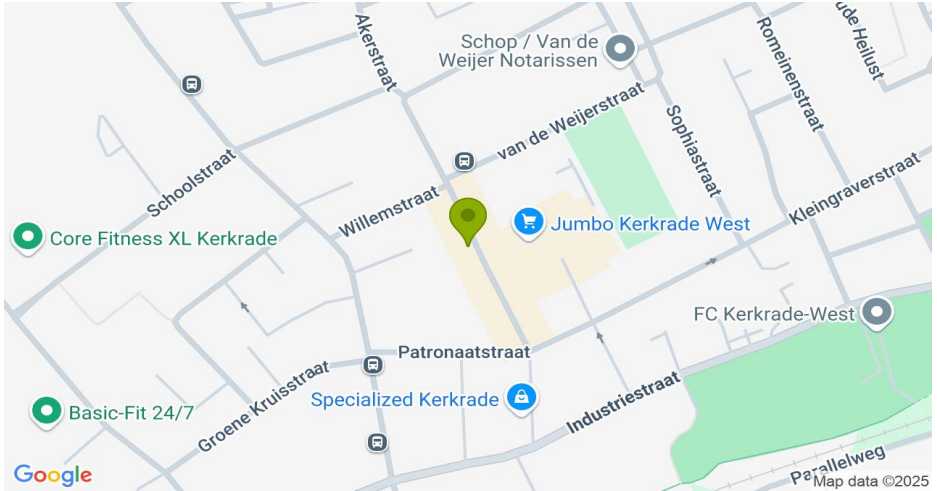
Financieel

Lasten	Water, € 17,43 jaarlijks
	OZBE 2018 47A, € 128,57 jaarlijks
	Water, € 16,43 jaarlijks
	OZBE 2018 47B, € 136,36 jaarlijks
Inzetpremie	1% voor rekening van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.439,00 (per 04-02-2019 om 14:53 uur) excl. overdr. bel., ontruimingskosten geschat nihil (per 04-02-2019 om 14:53 uur)

Bijzonderheden

47A heeft als energielabel E.
47B heeft als energielabel G.
De energielabels zullen t.z.t. aan de veilingkoper overhandigd worden.

De vereniging van eigenaars is NIET actief.



Kadastrale kaart

43906-kadastralekaart6466Akerstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 21802354 / 21807269



0m 6m 25m

Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Kerkrade
25	Huisnummer	Stad	K
—	Vastgesteld kadastrale grens	Perceel	366
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Behoewing		
—	Overige topografie		
Voor een aansluitend uittreksel, Y 28 december 2019			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.			
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			

Bijlage

43906_splitsing Akerstraat 47.pdf

Roermond 024 15433/87

23-02-2006 09:00

Thiesen mr. R.A. / VIJGEN/AMERICA



10 volgsbladen

20060223001496

W. J. J. J.

Kadaster

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Op tweeëntwintig februari tweeduizend zes, verscheen voor mij, mr. Reinier Alfons Thissen, notaris te Maastricht:

1. de heer **JOZEF HUBERT PETER VIJGEN**, geboren te Kerkrade op zeventenwintig oktober negentienhonderd tweeënveertig, houder van het rijbewijs met nummer 3134819755, afgegeven te Kerkrade, geldig tot vijftien april tweeduizend acht;
2. mevrouw **ELISABETH AMERICA**, geboren te Kerkrade op zes oktober negentienhonderd tweeënveertig, houdster van de Nederlandse identiteitskaart met nummer IA4151773, afgegeven te Kerkrade, geldig tot vierentwintig april tweeduizendzeven;

in wettelijke gemeenschap van goederen gehuwde echtelieden, beiden wonende te 6466 KX Kerkrade, Graverstraat 86, hierna tezamen ook te noemen: "**de eigenaar**"
De comparanten verklaarden te willen overgaan tot SPLITSING IN APPARTEMENTS-RECHTEN van het gebouw aan de Akerstraat 47, 47A en 47B te Kerkrade, en gaven daartoe te kennen als volgt:

DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is om het hierna te omschrijven registergoed te splitsen in appartementsrechten, waardoor in het/de tot het registergoed behorende gebouw(en) en toebehoren afzonderlijke ruimten ontstaan die tot gemeenschappelijk of tot privégebruik zijn bestemd, het vaststellen van rechten en verplichtingen van de eigenaars en de oprichting van de vereniging van eigenaars.

INHOUD VAN DEZE AKTE:

- verklaringen ter verduidelijking van het bij deze akte beoogde rechtsgevolg;
- de omschrijving van de verkrijging van het bij deze akte in appartementsrechten te splitsen registergoed;
- de omschrijving van de appartementsrechten en van het aandeel daarvan in het registergoed;
- het reglement van splitsing, waarin opgenomen de rechten en verplichtingen van de eigenaars van de appartementsrechten en het functioneren van de vereniging van eigenaars met betrekking tot de in de appartementensplitsing betrokken rechten;

VERKLARINGEN VOORAF

1. De eigenaar is uitsluitend rechthebbende tot:
het winkel-woonhuis met verdere aanhorigheden, doorgang, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te 6466 HB Kerkrade, Akerstraat 47, 47A en 47B, kadastraal bekend gemeente Kerkrade, sectie K, nummer 366, groot drie aren en vijf en zeventig centiare, hierna ook te noemen: "het registergoed".
2. De eigenaar wenst over te gaan tot splitsing van het registergoed in appartementsrechten, als bedoeld in de artikelen 5:106 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: "het Wetboek".
3. In verband daarmee is een splitsingstekening gemaakt; op die tekening zijn met de doorlopende nummers 1 en 2 aangegeven de begrenzing van de gedeelten van het registergoed, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
4. Op deze tekening, die aan deze akte zal worden gehecht, heeft de bevoegde bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers een verklaring gesteld, onder meer inhoudende dat de complexaanduiding van het in de splitsing betrokken kadastrale perceel luidt: 2677-A.

ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het registergoed is door de eigenaar, ieder voor het een/tweede onverdeelde aandeel, verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op vijf december tweeduizend drie in Register 4, deel 15119 nummer 104, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op vier december tweeduizend drie verleden voor mr. R.M.E.S. Smeets, notaris te Kerkrade-West, gemeente Kerkrade.

SPLITSING REGISTERGOED

Het registergoed wordt bij deze gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte op de begane grond, plaatselijk bekend als Akerstraat 47 te 6466 HB Kerkrade, kadastraal bekend gemeente Kerkrade, sectie K, complexaanduiding 2677-A, appartementsindex 1, uitmakende het vierenzestig/eenhonderdste (64/100^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed;
2. Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend als Akerstraat 47A en 47B te 6466 HB Kerkrade, kadastraal bekend gemeente Kerkrade, sectie K, complexaanduiding 2677-A, appartementsindex 2, uitmakende het zesendertig/eenhonderdste (36/100^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed.

De appartementsrechten behoren beiden aan de eigenaar toe.

REGLEMENT

De comparanten verklaarden thans te willen overgaan tot de vaststelling van het reglement van splitsing, als bedoeld in artikel 5:111, onder d van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde modelreglement, opgenomen in een akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een waarnemer van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, en welk reglement met inachtneming van de noodzakelijke en wenselijke wijzigingen van en aanvulling op gemeld modelreglement integraal komt te luiden als volgt:

A. DEFINITIES

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het

- Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".

B. AANDELEN DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN

Artikel 2

- Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als hiervoor bij de omschrijving van elk appartementsrecht is vermeld.
Deze aandelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag: de oppervlakten van de verschillende appartementsrechten.
Een en ander is nader uitgewerkt in de aan deze akte te hechten bijlage.
- De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
- De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
Indien de herbouwwaarde van de privé-gedeelten blijkens opgave van de verzekeraar, danwel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in lid 1 van dit artikel vermelde breukdelen, komen de premies uit hoofde verzekeringen bedoeld in artikel 3, onder f juncto artikel 8 leden 1 en 2 voor rekening van de betreffende eigenaars naar rato van de voor elk privé-gedeelte verzekerde herbouwwaarde.
- Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.
- Alle kosten welke betrekking hebben op een privé-gedeelte komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS

Artikel 3

- Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - de schulden en kosten van de vereniging;
 - het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
 - de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
 - de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de

- vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;
 - i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. JAARLIJKE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDAGEN

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.
Onder de lasten wordt begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van het reservefonds als bedoeld in artikel 32 lid 1. Het eerste boekjaar loopt vanaf heden en eindigt op een en dertig december van hetzelfde kalenderjaar.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal dit overschot worden overgebracht naar het reservefonds, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.
6. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan terzake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in deze akte bepaalde te zijnen laste komt.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevangen

of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.

Deze vergadering stelt de begroting vast.

2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien euro (€ 10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 29 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. VERZEKERINGEN

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het

- betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsn op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
 5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:

“Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schade-penningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.”
 6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
 7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op de degene die voor de schade aansprakelijk is.
 8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerkklagen in de privé gedeelten, het portiek, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de daken, zulks met dien verstande dat het dak gelegen op de eerste verdieping waarop het dakterras behorend tot het appartementsrecht met index 2 is gelegen slechts tot en met de zich daaronder bevindende waterkerende laag gemeenschappelijk is, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;
 - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorcranken in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksemb beveiliging, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Uit het oogpunt van veiligheid zal het **niet** zijn toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimten alsmede vluchtwegen door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels te blokkeren (fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen).

Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijven in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, schotelantennes en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.
5. In afwijking van het hiervoor gestelde in de leden 1 en 2 is de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico aan de buitenzijde van het gebouw aanbrengen van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden en vlaggen.

Artikel 14

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.

Artikel 15

De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

Artikel 16

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.
Deze is voor het appartementsrecht met index 1: commerciële ruimte.
Deze is voor het appartementsrecht met index 2: wonen.
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met

toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.

In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan in de woningen parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie. In de privé-gedeelten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen.
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.
8. De privéterrassen en –balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nooit zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht die het draagvermogen van die terrassen, van het onderliggende dak of van het balkon overschrijden, om schade aan de balkons, plafonds en de daken te voorkomen.

Ook zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de aangrenzende privégedeelten niet meer optimaal is.

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en onstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, het onderhoud en vernieuwing van de individuele verwarmings- en/of warmwaterinstallatie en het schilderwerk van radiatoren.
Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
Met betrekking tot de appartementsrechten die mede rechtgeven op het gebruik

van een terras geldt ten aanzien van de eigenaren van die appartementsrechten het volgende.

Als wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de betreffende dakbedekking onder de terrassen, waarvan de kosten voor rekening van de vereniging komen, dienen die eigenaren het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak voor eigen rekening te vervangen. Zodanige eigenaren komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in dit lid werd bepaald.

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.

Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

Artikel 21

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 22

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te

- plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
 5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 23

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

H. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER

Artikel 24

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.
6. Een eigenaar is niet bevoegd om op zijn privé gedeelte een recht van erfpacht of opstal te vestigen.

Artikel 25

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet

- getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hiervan verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
 3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

1. ONTZECCING VAN HET GEBRUIK VAN PRÍVÉ GEDEELTEN

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstering van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;
 kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezzen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
5. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
6. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
7. Indien een onder-eigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van

eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was.
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. OVERTREDINGEN

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

L. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS

I. Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt: Vereniging van Eigenaars Akerstraat 47 te Kerkrade en de vereniging is gevestigd te Kerkrade.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 31

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten.

Artikel 32

1. De vereniging houdt een reservefonds in stand, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin.
De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonder acht en tachtig, houdende (onder meer) intrekking van de Beleggingswet in verbinding met artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. Vergadering van eigenaars

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet mede gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het totaal aantal stemmen is gelijk aan het aantal appartementsrechten dat in de splitsing is betrokken. Iedere eigenaar brengt één stem uit.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. Het bestuur van de ondervereniging oefent het stemrecht van het betrokken appartementsrecht in de vergadering uit.

Artikel 35

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35 eerste lid.

Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden unaniem genomen.
2. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
4. In een vergadering, waarin slechts de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Indien door de vergadering tot het doen van een buiten het onderhoud vallende uitgave die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaat wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

Artikel 39

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter worden ondertekend.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III. Bestuur van de vereniging

Artikel 40

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.
De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en

- voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
 6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
 7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. Indien in een bestuursvergadering niet alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn, zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan een week en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Artikel 41

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 42

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

M. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 43

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
 - b. het gebruik van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
 Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
2. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

N. INDEX

Artikel 44

1. Alle bedragen vermeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8 lid 5 bedoelde bedrag, respectievelijk de door de Vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek, hierna te noemen "CBS", te publiceren consumentenprijsindex-alle huishoudens, op basis van tweeduizend (2000=100). De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of – bij het ontbreken van publicatie – voor de laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied, en de noemer door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het CBS inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de consumentenprijsindex-alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de prijsindices van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het CBS. Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

O. GESCHILLENREGELING

Artikel 45

1. Van een geschil is sprake indien de stemmen staken alsmede indien een eigenaar van een privé gedeelte zulks schriftelijk meedeelt aan de overige eigenaren.
2. Indien sprake is van een geschil zullen partijen zich allereerst inspannen om hun geschil bij te leggen. Mochten zij hierin binnen twee (2) maanden na het in artikel 45 lid 1 bedoelde staken van de stemmen danwel de in artikel 45 lid 1 bedoelde mededeling niet geslaagd zijn, dan zullen zij binnen één (1) week na afloop van voormelde termijn een deskundige benoemen, die het geschil voor partijen bindend zal beslechten met inachtneming van dit reglement en de maatstaven van redelijkheid en billijkheid.
3. Mochten de eigenaren niet binnen één week tot een benoeming van een deskundige komen, dan zal dit geschieden door de voorzieningenrechter van de rechtbank te Maastricht.

P. BENOEMING

De comparanten, sub 1 handelend als vermeld, verklaarden tot eerste bestuurder van de vereniging te benoemen: de comparant sub 1.

WIJZIGING AKTE VAN SPLITSING

Deze akte van splitsing kan worden gewijzigd met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:139 van het Burgerlijk Wetboek, met dien verstande dat een besluit als bedoeld in artikel 5:139 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek unaniem dient te worden genomen.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is, voor zover vereist, door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Maastricht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de comparanten, hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis

19

genomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur en veertig minuten.

(Volgen handtekeningen)

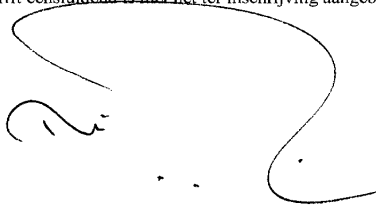
VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) R.A. Thissen

Ondergetekende mr. Reinier Alfons Thissen, gevestigd te Maastricht, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(w.g.) R.A. Thissen

Ondergetekende, mr. Reinier Alfons Thissen, notaris gevestigd te Maastricht, verklaart dat het afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Hypotheek 4
Roermond, Onroerende Zaken Hyp4 : 15433/87 23-02-2006 09:00

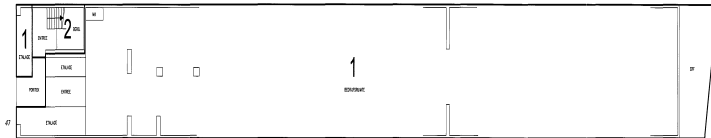
Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond op 23-02-2006 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 15433 nummer 87.

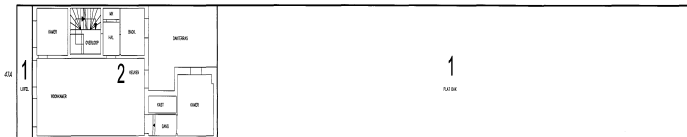
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20060223000059.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



BEGANE GROND

SCHAAL 1 : 100



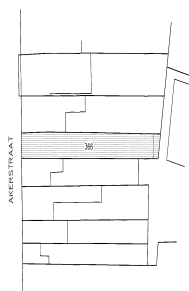
1e VERDIEPING

SCHAAL 1 : 100



2e VERDIEPING

SCHAAL 1 : 100



SITUATIE SCHAAL 1 : 500

0m 10m 20m 30m 40m



De afgeleverde en/of afgeleverde tekeningen worden tevens geleverd, waarbij het niet is toegestaan te kopiëren of te verspreiden. Het is niet toegestaan te kopiëren of te verspreiden.

VOORBEELD VAN EEN TOEGANGSPLAN IN APPARTEMENTENRECHTEN EN 2. DAAAR AANGEGEVEN OP WAT ALLE VAN HET RECHTSTREKKE RECHTEN, ZONDER VERVALLENDE VAN DE 300. TE MAATSCHAP: D-1-1-2000 DE NOTARIS: R.A. THOMAS OVERNEMER: 11-01-1000 DE OVERNEMER: 11-01-1000 project : VERBODEN, AANSTRAAF VAN, 100 en 100 INHO : ALLE 1000 onderdeel : SPLITTING IN APPARTEMENTENRECHTEN SCHAKEL: 1: 100 (GEC.) 1: 100 (GEC.) 1: 100 (GEC.) 1: 100 (GEC.)		EMIG BLAD
---	--	----------------------

Bijlage

43906_Bestemmingsplan KerkradeWest I kaart.pdf

Bijlage

43906_bestemmingsplan KerkradeWest 1.pdf



**Bestemmingsplan
Kerkrade West I**

DEEL A

REGELS

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS.....	5
ARTIKEL 1	BEGRIPPEN	5
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN.....	14
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS.....	15
ARTIKEL 3	BEDRIJF	15
3.1	Bestemmingsomschrijving	15
3.2	Bouwregels	15
3.3	Nadere eisen	17
3.4	Afwijken van de bouwregels	17
3.5	Specifieke gebruiksregels	18
3.6	Afwijken van de gebruiksregels	19
3.7	Wijzigingsbevoegdheid	19
ARTIKEL 4	CENTRUM.....	20
4.1	Bestemmingsomschrijving	20
4.2	Bouwregels	20
4.3	Nadere eisen	22
4.4	Afwijken van de bouwregels	22
4.5	Specifieke gebruiksregels	23
4.6	Afwijken van de gebruiksregels	23
ARTIKEL 5	DIENTSTERLENING.....	25
5.1	Bestemmingsomschrijving	25
5.2	Bouwregels	25
5.3	Nadere eisen	26
5.4	Afwijken van de bouwregels	26
5.5	Specifieke gebruiksregels	27
ARTIKEL 6	GROEN	29
6.1	Bestemmingsomschrijving	29
6.2	Bouwregels	29
6.3	Nadere eisen	29
6.4	Afwijken van de bouwregels	30
ARTIKEL 7	HORECA	31
7.1	Bestemmingsomschrijving	31
7.2	Bouwregels	31
7.3	Nadere eisen	32
7.4	Afwijken van de bouwregels	32
7.5	Specifieke gebruiksregels	33
7.6	Wijzigingsbevoegdheid	34
ARTIKEL 8	MAATSCHAPPELIJK.....	35

8.1 Bestemmingsomschrijving	35
8.2 Bouwregels	35
8.3 Nadere eisen	36
8.4 Afwijken van de bouwregels	37
8.5 Specifieke gebruiksregels	38
8.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	38
ARTIKEL 9 MAATSCHAPPELIJK - BEGRAAFPLAATS.....	40
9.1 Bestemmingsomschrijving	40
9.2 Bouwregels	40
9.3 Specifieke gebruiksregels	40
ARTIKEL 10 RECREATIE	41
10.1 Bestemmingsomschrijving	41
10.2 Bouwregels	41
10.3 Nadere eisen	42
10.4 Afwijken van de bouwregels	42
10.5 Specifieke gebruiksregels	43
ARTIKEL 11 VERKEER	44
11.1 Bestemmingsomschrijving	44
11.2 Bouwregels	44
11.3 Nadere eisen	45
11.4 Afwijken van de bouwregels	45
11.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	46
ARTIKEL 12 WONEN.....	47
12.1 Bestemmingsomschrijving	47
12.2 Bouwregels	47
12.3 Nadere eisen	49
12.4 Afwijken van de bouwregels	50
12.5 Specifieke gebruiksregels	51
12.6 Afwijken van de gebruiksregels	51
12.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	52
12.8 Wijzigingsbevoegdheid	53
DUBBELBESTEMMINGEN.....	54
ARTIKEL 13 LEIDING – RIOOL.....	54
13.1 Bestemmingsomschrijving	54
13.2 Bouwregels	54
13.3 Afwijken van de bouwregels	54
13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	54
13.5 Voorrangsbeoordeling	55
ARTIKEL 14 WAARDE – ARCHEOLOGIE.....	56
14.1 Bestemmingsomschrijving	56
14.2 Bouwregels	56

14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	56
14.4 Wijzigingsbevoegdheid	57
14.5 Voorrangsbepalings	58
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	59
ARTIKEL 15 ANTI-DUBBELTELBEPALING.....	59
ARTIKEL 16 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS	59
16.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid.....	59
ARTIKEL 17 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS	59
17.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid.....	59
ARTIKEL 18 ALGEMENE PROCEDUREREGELS	60
18.1 Procedure	60
18.2 Voorwaarden.....	61
ARTIKEL 19 OVERIGE REGELS.....	61
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	62
ARTIKEL 20 OVERGANGSRECHT	62
20.1 Bouwwerken	62
20.2 Gebruik.....	62
ARTIKEL 21 SLOTREGEL.....	62
BIJLAGE 1:.....	63
Staat van bedrijfsactiviteiten	63

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a *plan:*
het bestemmingsplan '**Kerkrade West I**' van de gemeente Kerkrade;
- b *bestemmingsplan:*
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels en bijlagen; in analoge versie: de op papier verbeelde wijze, zijnde een kaart, met tekening nummer 252-1, met als ondergrond de Grootchalige Basis-Kaart Nederland (GBKN), aangevuld met kadastrale gegevens en indien nodig met informatie uit de luchtfoto's alsmede met de bijbehorende regels en bijlagen;
- c *aanbouw:*
gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht zodanig aansluit op het hoofdgebouw, dat het van het hoofdgebouw deel is gaan uitmaken; onder aanbouw wordt mede verstaan een uitbouw;
- d *aanduiding:*
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 'regels' regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- e *aanduidingsgrens:*
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- f *aangebouwd bijgebouw:*
een bijgebouw dat op enigerlei wijze aan het hoofdgebouw is aangebouwd door het verankeren van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door het gebruik maken van dezelfde constructie mu(u)r(en);
- g *aan huis verbonden beroep:*
het in een woning en/of daarbij behorend, al dan niet vrijstaand, bijgebouw uitoefenen 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, en 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. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: detailhandel, een afhaalzaak, een horecabedrijf en een raamprostitutiebedrijf;
- h *achtergevel:*
de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de hoofdvoorgevel van het betreffende gebouw;
- i *Algemene wet bestuursrecht:*
Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals dezelde luidde op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan;
- j *ambachtelijke en consument verzorgende bedrijfsactiviteiten:*
het in een woning en/of daarbij behorend, al dan niet vrijstaand, bijgebouw uitoefenen van een op zakelijke dienstverlening gericht ambachtelijk bedrijf, waarbij de activiteiten

geheel of overwegend geschieden door middel van handwerk, en dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een kapper, schoenmaker of goudsmid of hiermee gelijk te stellen bedrijf, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en waarbij degene die het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is, en waarbij de bedrijfsactiviteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: detailhandel, een afhaalzaak, een horecabedrijf en een raamprostitutiebedrijf;

- k *archeologische waarde:*
de aan het gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;
- l *bebouwing:*
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m *bebouwingspercentage:*
een percentage ter plaatse van de aanduiding of in de regels aangegeven, dat de grootte van het bouwperceel of bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;
- n *bed and breakfast (voorziening):*
een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch recreatieve activiteit, aan maximaal zes personen per nacht, die ongeschikt is aan de hoofdbestemming. Onder een bed and breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;
- o *bedrijf(sgebouw):*
een -gedeelte van een- niet voor bewoning bestemd gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten, niet zijnde detailhandel, horeca, kantoren en maatschappelijke doeleinden;
- p *bedrijfswoning:*
een woning in of bij een bouwwerk of terrein, die alleen is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, geleid op de bestemming van het bijbehorende terrein of bouwwerk(en) noodzakelijk is;
- q *beperkt kwetsbaar object (in het kader van externe veiligheid):*
objecten, niet zijnde een kwetsbaar of bijzonder kwetsbaar object bestemd voor regelmatig of vast verblijf van mensen;
- r *bestaand:*
-bebouwing: aanwezig op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel die op dat tijdstip op basis van een afgegeven vergunning mag worden gebouwd, tenzij de regels anders bepalen;
-gebruik: het gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- s *bestemmingsgrens:*
de grens van een bestemmingsvlak;
- t *bestemmingsvlak:*
een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;
- u *bestemmingsvlakdeel:*
een gedeelte van een bestemmingsvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn bestemmingsvlak;
- v *bijgebouw:*

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

- w *bijzonder kwetsbaar object (in het kader van externe veiligheid):*
een kwetsbaar object zijnde:
 - a een gebouw met bijbehorende grond dat bestemd is voor gebruik door of verblijf van personen met lichamelijke of geestelijke beperkingen of voor het opsluiten van personen voor langere tijd, waardoor deze personen geen of een gering vermogen hebben zich zelfstandig binnen korte tijd in veiligheid te brengen of bescherming te zoeken voor dreigend gevaar door het vrijkomen van een gevaarlijke stof;
 - b een kinderdagverblijf;
 - c een school voor basisonderwijs;
- x *bouwen:*
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- y *bouw(vlak)grens:*
de grens van een bouwvlak;
- z *bouwlaag:*
een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een kelder/onderbouw, dakopbouw, set-back en de ruimte(n) in de kapverdieping/zolder (en met een maximale hoogte van 3,50 m voor woningen respectievelijk woongebouwen en 4,50 m voor andere gebouwen);
- aa *bouwperceel:*
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
- ab *bouwvlak:*
een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- ac *bouwwerk:*
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- ad *coffeeshop:*
een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig verstrekken van soft-drugs, al dan niet in combinatie met eetwaren en alcoholvrije dranken bestemd en gereed voor direct gebruik ter plaatse. Het afhalen van waren is hieronder eveneens begrepen. Het verstrekken in welke vorm dan ook van ecodrugs, in casu opwekkende en hallucinerende middelen, als bedoeld in artikel 2 en 3 van de Opiumwet is hieronder begrepen;
- ae *consument verzorgende dienstverlening, c.q. bedrijfsactiviteiten:*
zie onder begrip 'ambachtelijke en consument verzorgende bedrijfsactiviteiten';
- af *dagopvang:*
een instelling waar mensen gedurende de dag worden begeleid, verzorgd en beziggehouden, zonder de mogelijkheid tot overnachting;
- ag *dakopbouw:*

ondergeschikte opbouw op het dakvlak van een gebouw ten behoeve van voorzieningen zoals noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties;

- ah *detailhandel:*
het bedrijfsmatig aan particulieren te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop of ten verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;
- ai *specifieke vorm van detailhandel – caravans en campers:*
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen, te weten caravans en campers, een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling;
- aj *dienstverlening:*
bedrijfsmatige activiteiten waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van publieksgerichte, administratieve, zakelijke of financiële diensten, zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-telegraaf- of telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziek-instrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling daarmee gelijk te stellen bedrijven;
- ak *eco-producten:*
verzamelnaam voor plantaardige producten met een sterke stimulerende werking. De betreffende producten zoals onder andere psychedelische paddestoelen, sommige cactusen, yohimbe en kava kava hebben een psycho-actieve werking;
- al *erf:*
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- am *externe veiligheid:*
een ruimtelijke situatie waar activiteiten plaatsvinden of mogelijk worden gemaakt op daartoe bestemde gronden die voor de gebruikers van de ruimte buiten die gronden een specifiek risico inhoudt. Het specifieke risico betreft een bepaalde overlijdenskans die de gebruikers afzonderlijk lopen door de gevolgen van het vrijkomen van een gevaarlijke stof bij een ongeval met de betreffende activiteit, alsmede de kans dat een groep van bepaalde omvang onder de gebruikers in één keer tegelijk dodelijk wordt getroffen door het bedoelde ongeval. Beide kansen hebben betrekking op het direct of op korte termijn overlijden door de effecten en worden veroorzaakt door bij het ongeval vrijkomende gevaarlijke stof;
- an *externe veiligheid inrichting:*
een inrichting vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) c.q. een bedrijf, dat overeenkomstig bijlage 1 van dit bestemmingsplan (Staat van bedrijfsactiviteiten) is aangewezen en dat één van de volgende installaties gebruikt:
een ammoniakkoelinstallatie met een inhoud van meer dan 1500 kilogram ammoniak;
een propaantank met een inhoud van meer dan 13 kubieke meter;
een opslagplaats die bestemd is voor verpakte gevaarlijke stoffen in de zin van artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen met een opslagcapaciteit van meer dan 10 ton;
één of meer baden die een cyanidezout in oplossing bevatten met een totale hoeveelheid van meer dan 100 liter;
een installatie voor de opslag of gebruik van meer dan 1000 liter zeer giftige dan wel giftige vloeistof;
een opslagvoorziening voor meer dan 100 ton meststoffen groep 2 conform de PGS 7;
- ao *garagebox:*

- een gebouw, uitsluitend bestemd en geschikt voor het stallen van één motorvoertuig, waarvan de goothoogte en oppervlakte maximaal 3m, respectievelijk maximaal 20m² mag bedragen;
- ap *gebouw:*
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- aq *gebruiken:*
het gebruiken, doen en laten gebruiken;
- ar *geluidshinderlijke inrichtingen:*
bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken zoals bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, nr. 99, laatst gewijzigd Stb. 2001, nr. 29) en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, nr. 50, laatst gewijzigd Stb. 2002, nr. 604);
- as *geprojecteerd kwetsbaar object (in het kader van externe veiligheid):*
een kwetsbaar object dat op grond van het voor het desbetreffende gebied geldende bestemmingsplan toelaatbaar is maar dat in de feitelijke situatie nog niet aanwezig is;
- at *geprojecteerd bijzonder kwetsbaar object (in het kader van externe veiligheid):*
een bijzonder kwetsbaar object dat op grond van het voor het desbetreffende gebied geldende bestemmingsplan toelaatbaar is maar dat in de feitelijke situatie nog niet aanwezig is;
- au *grondgebonden woning:*
een gebouw, niet zijnde een gestapelde woning, dat uitsluitend één woning omvat en waar op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen en dat direct grenst aan en toegankelijk is vanaf de weg;
- av *grow-producten:*
verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep zoals onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren, lectuur;
- aw *growshop:*
een voor publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling, verkopen of leveren van grow-producten voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- ax *head-producten:*
verzamelnaam voor producten welke verwant zijn aan de hasj-cultuur zoals onder andere waterpijpen, vloeipapier, cocainedoosjes en versnijdingsmiddelen zoals cafeïne;
- ay *headshop:*
een voor publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling, verkopen of leveren van head-producten voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- az *hoofdgebouw:*
een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie en/of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken. Onder een hoofdgebouw wordt hier verstaan de hoofdmassa, zoals die door zijn architectonische verschijningsvorm herkenbaar is;
- ba *horeca:*
omvattend, c.q nader onder te verdelen in de navolgende categorieën:

- horeca A:* horecabedrijven gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken, zoals cafetaria, tearoom, snackbar, koffiecorner, croissanterie, ijssalon, lunchroom, broodjeszaak en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
 - horeca B:* horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
 - horeca C:* horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, pub, taverne, feestzaalaccommodaties, met uitzondering van discotheken/bar-dancings en nachtclubs;
 - horeca D:* horecabedrijven die als hoofddoel hebben het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie met name gedurende de late avond en de nachtelijke uren, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken/bar-dancings, nachtclubs;
 - horeca E:* horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions;
 - horeca F:* horecabedrijven als omschreven onder horeca C, evenwel uitsluitend voor zover deze horecabedrijven in de directe relatie staan, c.q. ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de ter plaatse geldende hoofdbestemming, zoals een kantine bij een sporthal;
- bb *infiltratievoorziening:*
een tijdelijke - ondergrondse - buffer voor regenwater, zoals bijvoorbeeld een verzameling infiltratiekratten, van waaruit geleidelijke infiltratie van regenwater in de ondergrond plaats kan vinden;
 - bc *kantine:*
verblijfslokaal ten behoeve van de recreatieve voorzieningen waar men consumpties kan kopen en nuttigen;
 - bd *kapverdieping/zolder:*
opbouw op dakvlak van bovenste bouwlaag, die wordt opgericht met minimaal twee schuine zijden waarvan de hellingen maximaal 60° be dragen; in functioneel opzicht mag de kapverdieping gelijke gebruiksmogelijkheden hebben als de eronder gelegen bouwlaag;
 - be *kelder:*
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0.50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;
 - bf *kwetsbaar object (in het kader van externe veiligheid):*
 - a een gebouw waarbinnen zich gemiddeld meer dan 50 personen bevinden gedurende meer dan 8 uur per dag en meer dan 5 dagen van de week, gedurende een groot deel van het jaar, niet zijnde een kantoor of andersoortig gebouw dat hoort bij een externe veiligheid inrichting;
 - b een of meerdere woningen in een gebied dat de bestemming 'Wonen' heeft;
 - c een water waar woonboten zijn toegestaan;
 - d een winkelcentrum, waarbij de begrenzing wordt gevormd door de gebouwen waarin de winkels zijn gevestigd, voor zover dat het gedeelte betreft dat toegankelijk is voor het publiek;

- e gebouwen op een terrein dat specifiek bestemd is voor het concentreren van detail-handelsverkoppen voor particuliere consumenten;
 - f gebouwen met onderwijsvoorzieningen, niet zijnde scholen voor basisonderwijs;
 - g een terrein of gebouw dat bestemd is voor recreatieve of culturele voorzieningen, waar zich gemiddeld grote aantallen mensen bevinden, gedurende meerdere aangengesloten dagen of gedurende een aanmerkelijk deel van de dag als dit met regelmaat plaatsvindt gedurende een groot deel van het jaar;
 - h objecten niet eerder genoemd waarvan in redelijkheid is vast te stellen dat daar met regelmaat grote aantallen mensen verblijven, gedurende een aantal uren per dag tijdens een groot deel van het jaar;
- bg *langzaamverkeersverbinding:*
verkeersverbinding, die uitsluitend bedoeld is voor fietsers en voetgangers en vergelijkbare verkeersdeelnemers;
- bh *maatschappelijke doeleinden:*
onderwijsvoorzieningen, medische voorzieningen, daaronder mede begrepen een apotheek, sociaal-culturele voorzieningen, religieuze- en levensbeschouwelijke voorzieningen, justitiële voorzieningen, overdekte sportvoorzieningen, dagopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;
- bi *onderkomens:*
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
- bj *openbaar nut; openbare nutsvoorzieningen:*
voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, rioleringen, ondergrondse lokale leidingen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie dan wel naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- bk *peil:*
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- bl *prostitutie:*
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- bm *recreatieve voorzieningen:*
voorzieningen ten behoeve van recreatie, hieronder mede begrepen sport- en spelaccommodaties, al dan niet verharde sportvelden, sportveldencomplex, voorzieningen ter bevordering van de lichamelijke en geestelijke gezondheid, een kantine alsmede accommodaties voor administratieve functies ten dienste van de bestemming;
- bn *seksinrichting:*
een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf is hieronder mede begrepen. Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige an-

- dere functie c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan;
- bo *set-back*:
een gedeelte van een gebouw, dat op de bovenste bouwlaag is gesitueerd en waarvan de gevels aan alle zijden tenminste 1,5m achter de gevels van de daaronder liggende bouwla(a)g(en) worden gebouwd;
 - bp *smart-producten*:
verzamelnaam voor producten met een sterke stimulerende werking. De betreffende producten zoals onder andere herbal, XTC, frisdranken met guarana, producten met efedrine en paddo's kunnen zijn samengesteld uit meerdere, oppeppende, psychotrope stoffen;
 - bq *smartshop*:
een voor publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling, verkopen of leveren van smart-, en ecoproducten voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - br *softdrugswinkel*:
een winkel of een gedeelte van een gebouw dat wordt gebruikt voor het verkopen van softdrugs en/of artikelen voor het vervaardigen van deze waren;
 - bs *speelautomaat*:
een toestel, ingericht voor de beoefening van een spel, dat bestaat uit een door de speler in werking gesteld, mechanisch, elektrisch of elektronisch proces, waarbij het resultaat kan leiden tot de middellijke of onmiddellijke uitkering van prijzen of premies, daaronder begrepen het recht om gratis verder te spelen;
 - bt *speelautomatenhal*:
een inrichting, toegankelijk vanaf de openbare weg, waar kansspelautomaten staan opgesteld, hieronder is eveneens begrepen diverse vormen van het biljartspel;
 - bu *Staat van bedrijfsactiviteiten*:
bij onderhavig plan als bijlage 1 gevoegde lijst met binnen het bestemmingsplan in voorkomend geval toegestane bedrijfsactiviteiten, al dan niet via afwijken;
 - bv *stedenbouwkundig beeld*:
het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's ter plaatse bepaald beeld in samenhang met de ter plaatse aanwezige beelden gevormd door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);
 - bw *straatprostitutie*:
het zich op de openbare weg resp. in openbare ruimten of in een zich op de openbare weg resp. in openbare ruimten bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Straatprostitutie is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan;
 - bx *voorgevel*:
de gevel van een hoofdgebouw, die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt en die gekeerd is naar de weg of het openbaar gebied;
 - by *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*:
Wet van 6 november 2008, inhoudende regels inzake een vergunningstelsel met be-

trekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze luidde op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan;

- bz *Wet geluidhinder:*
Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan;
- ca *Wet ruimtelijke ordening (Wro):*
Wet van 20 oktober 2006, in werking getreden 1 juli 2008, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan;
- cb *wonen:*
wonen, het gehuisvest zijn, daaronder mede begrepen een aan huis verbonden beroep;
- cc *woning:*
een (gedeelte van een) gebouw met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, met dien verstande dat:
 - onder een *meergezinswoning (gestapeld)* wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
 - onder een *vrijstaande woning* wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is aangebouwd en waarvan de zijgevels ook niet in de zijdelingse perceelgrens zijn aangezet;
 - onder een *halfvrijstaande woning* wordt verstaan een woning, waarvan een zijgevel van het hoofdgebouw aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is aangebouwd en waarvan een zijgevel in de zijdelingse perceelgrens is aangezet;
 - onder een *gesloten (tussen) woning* wordt verstaan een woning, waarvan beide zijgevels van het hoofdgebouw aan de op de aangrenzende bouwpercelen gelegen hoofdgebouwen zijn aangebouwd en waarvan de zijgevels in de zijdelingse perceelgrenzen zijn aangezet;
 - onder een *zorgwoning* wordt verstaan een woning waar personen, met name ouderen en/of gehandicapten, wel zelfstandig wonen, maar waar te bieden dan wel benodigde professionele zorg in directe nabijheid aanwezig is en waarbij de primaire functies (verblijf, koken, slapen en natte cel) zich bevinden in één bouwlaag en waarbij de woning rolstoeltoe- en doorgankelijk is;
- cd *zijgevel:*
een gevel van een gebouw, die niet een hoofdvoorgevel of een achtergevel is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a *lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:*
tussen de buitenzijde van de gevels en/of hart van de gemeenschappelijke scheidsmuur;
- b *(bouw)hoogte van een bouwwerk:*
vanaf peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c *hoogte van een bouwlaag:*
vanaf de bovenzijde van de vloer tot aan de buitenzijde, c.q. bovenkant van het plafond;
- d *oppervlakte van een bouwwerk (m^2):*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- e *afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:*
tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;
- f *goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a bedrijven uit de milieucategorie A en B zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (SvB) in de bijlage 1 bij deze regels, evenwel uitsluitend voor zover de bedrijven niet zijn aan te merken als
 - externe veiligheid inrichtingen;
 - geluidshinderlijke inrichtingen;
- b productegebonden detailhandel als ondergeschikte functie van de onder a toegestane bedrijven;
- c detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d detailhandel in caravans en campers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – caravans en campers';
- e kantoren deel uitmakend van, ondersteunend aan, c.q. ten dienste van maar ondergeschikt aan de bedrijven toegestaan onder a;
- f buitenpandige opslag ten dienste van maar ondergeschikt aan de bedrijven genoemd onder a;
- g bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan;
- h verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen, langzaamverkeersverbinding en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
- i openbare nutsvoorzieningen;
- j bedrijf zijnde een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg met vulpunt lpg, welk bedrijf aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan voorzover niet voorkomende in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg'; ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' mogen ten behoeve van de veiligheidscontouren behorende tot de propaaninstallatie geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden (tot het moment dat sanering van de propaaninstallatie heeft plaatsgevonden); een en ander met de daarbij behorende bouwwerken en overige voorzieningen zoals tuinen, erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

- a Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Voor de hoogte van de bedrijfsgebouwen alsmede het bebouwingspercentage van het bouwvlak gelden de aanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximum bebouwingspercentage'.
- c De afstand van de gebouwen tot één zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen mag niet minder dan 5 m. bedragen, tenzij de afstand in de bestaande situatie minder bedraagt, dan geldt die afstand als minimale afstand.

- d Indien de maximale goothoogte van een (deel van een) bestaand bedrijfsgebouw tevens de maximale bouwhoogte is, dan dient deze maximale goothoogte tevens beschouwd te worden als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) bedrijfsgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) bedrijfsgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back. De maximale goothoogte van het in vorenstaande volzin bedoelde (deel van het) bedrijfsgebouw dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) bedrijfsgebouw beschouwd te worden ingeval van terugbouw na sloop van het desbetreffend (deel van het) bedrijfsgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) bedrijfsgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.
- e De maximale goothoogte van een (deel van een) bedrijfsgebouw welke niet direct aan de straat / pleinzijde gelegen is c.q. niet op de straat / pleinzijde georiënteerd is, dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) bedrijfsgebouw beschouwd te worden en in dergelijk geval mag dat (deel van het) bedrijfsgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.

3.2.2 *Bedrijfswoningen*

- a Bedrijfswoningen, inpandig dan wel niet-inpandig, mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en binnen de begrenzing van het bouwvlak.
- b Voor niet-inpandige bedrijfswoningen geldt dat het aantal bouwlagen maximaal twee bedraagt.
- c De voorgevel van een niet-inpandige bedrijfswoning dient in dan wel evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens te worden aangezet.

3.2.3 *Bijgebouwen*

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan de bedrijfswoning, daaronder mede begrepen de van het gebouw deeluitmakende aanbouw, met dien verstande dat:

- a de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- b het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70 m² per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 50.

3.2.4 *Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut*

De hoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 25 m², met uitzondering van voorzieningen voor openbare verlichting die maximaal 8 m hoog mogen zijn.

3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8 m hoog mogen zijn.
- b De hoogte van de terreinafscheidingen achter de naar de straatzijde gekeerde gevels, voor zover deze als bouwwerken, geen gebouw zijnde kunnen worden aangemerkt, mag niet meer dan 2 m bedragen.

3.2.6 *Veiligheidszone – lpg en veiligheidszone - bevi*

Ten behoeve van het bedrijf zijnde een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg met vulpunt lpg, welk bedrijf aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan voorzover niet voorkomende in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg' geldt een veiligheidszone – lpg ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg'. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' zijn geen kwetsbare, beperkt kwetsbare, bijzonder kwetsbare, geprojecteerd kwetsbare en/of geprojecteerd bijzonder kwetsbare objecten toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' mogen ten behoeve van de veiligheidscontouren behorende tot de propaaninstallatie geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden (tot het moment dat sanering van de propaaninstallatie heeft plaatsgevonden).

3.2.7 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

3.3.2 Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a, alsmede artikel 3.2.2 onder a voor uitbreiding van het bedrijfsgebouw respectievelijk bedrijfswoning buiten het bouwvlak evenwel tot maximaal 15 % van het bestaande bouwvlak, mits de uitbreiding:

- a niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden noch dat uit milieu- en ruimtelijk ordeningsoogpunt de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- b uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is, en
- c met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 70.

3.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70 m²;

- a tot een gezamenlijk oppervlak van 90 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 30 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 250 m²;
 - b tot een gezamenlijk oppervlak van 110 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 50 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500 m²;
 - c tot een gezamenlijk oppervlak van 130 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m²;
- mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
 - de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld worden niet onevenredig geschaad;
 - het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikel bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 3.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5, teneinde ten behoeve van *terreinafscheidingen* een grotere hoogte toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikel bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 3.4.4 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4, teneinde ten behoeve van *bouwwerken ten dienste van het openbaar nut* een groter(e) hoogte en/of oppervlak toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikel bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 3.4.5 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikel bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

- 3.5.1 De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in artikel 3.1 omschreven bestemming.
- 3.5.2 Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in elk geval gerekend het gebruik van:
 - a wonen, met uitzondering van het gebruik van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - b detailhandel, anders dan bedoeld in artikel 3.1 onder b, c en d en artikel 3.5.3;

- c gronden en bouwwerken als verkooppunt voor motorbrandstoffen met en zonder lpg en/of propana c.a. met uitzondering van het bedrijf zijnde een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg met vulpunt lpg, welk bedrijf aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan voorzover niet voorkomende in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg'.
- 3.5.3 In het bedrijf zijnde een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg met vulpunt lpg, welk bedrijf aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan voorzover niet voorkomende in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg' mag detailhandel als ondergeschikte functie plaatsvinden.
- 3.5.4 In tegenstelling tot hetgeen vermeld is in artikel 3.1 onder f dient de opslag van caravans en campers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – caravans en campers' in pandig en niet buitenpandig (niet open) te gebeuren.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

- 3.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a voor het toelaatbaar stellen van:
 - a bedrijven uit de milieucategorie C zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bijlage 1 bij deze regels dan wel bedrijven die naar aard, omvang, (hinder)uitstraling met deze milieucategorie te vergelijken zijn;
 - b bedrijven niet opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage 1 bij deze regels maar die naar aard, omvang, (hinder)uitstraling met de milieucategorieën A en B van die Staat van bedrijfsactiviteiten te vergelijken zijn;
 - c bedrijven uit de milieucategorieën A tot en met C zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage 1 bij deze regels, tevens zijnde externe veiligheid inrichtingen.
- 3.6.2 Afwijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 is toegestaan mits de te ont-plooiën bedrijfsactiviteit:
 - a geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu oplevert;
 - b geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer noch op de verkeersveiligheid;
 - c niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden noch dat uit ruimtelijk ordeningsoogpunt de belangen van derden onevenredig worden geschaad en
 - d uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.
- 3.6.3 Bij het afwijken van de gebruiksregels als in dit artikelid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

- 3.7.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wro de gronden met de bestemming 'Bedrijf' en ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits maximaal 5 grondgebonden woningen worden opgericht en deze woningen passen binnen de regionale afspraken over verdeling van woningbouw, c.q. dat ter zake van de woningbouwinvulling regionale afstemming heeft plaatsgevonden alsmede onder de voorwaarde dat de overige bouwregels van artikel 12.2 van overeenkomstige toepassing zijn.
- 3.7.2 Bij het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikelid bedoelde wijzigingsbevoegdheid dient de in artikel 18.1.2 opgenomen procedure te worden gevolgd.

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a detailhandel;
 - b bedrijven;
 - c horeca, met uitzondering van horeca D en E;
 - d dienstverlening;
 - e wonen,
 - f kantoren;
 - g maatschappelijke doeleinden;
 - h verblijfsdoeleinden;
 - i verhardingen, groen-, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
 - j openbare nutsvoorzieningen;
- een en ander met de daarbij behorende bouwwerken en overige voorzieningen zoals tuinen, erven en straatmeubilair.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, c.q. worden herbouwd.
- b Bouwmogelijkheden:

Bouwlocatie:	Bouwtitel:	Voorwaarden: o.a.:
sloop met terugbouw woning	rechtstreeks	binnen bestaand bouwvlak, waarbij toevoeging aan woningvoorraad: ≤ 0 , met inachtneming geldende bouwregels (4.2)
sloop hoofdgebouw, anders dan woning, met terugbouw hoofdgebouw, anders dan woning	rechtstreeks	binnen bestaand bouwvlak met inachtneming geldende bouwregels (4.2)

- c De voorgevel van het hoofdgebouw dient in, dan wel evenwijdig, daarbij maximaal 1 m achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens, te worden aangezet.
- d Voor de hoogte van de hoofdgebouwen alsmede het bebouwingspercentage van het bouwvlak gelden de aanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximum bebouwingspercentage'.

- e Indien de maximale goothoogte van een (deel van een) bestaand hoofdgebouw tevens de maximale bouwhoogte is, dan dient deze maximale goothoogte tevens beschouwd te worden als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back. De maximale goothoogte van het in vorenstaande volzin bedoelde (deel van het) hoofdgebouw dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw beschouwd te worden ingeval van terugbouw na sloop van het desbetreffend (deel van het) hoofdgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.
- f De maximale goothoogte van een (deel van een) hoofdgebouw welke niet direct aan de straat / pleinzijde gelegen is c.q. niet op de straat / pleinzijde georiënteerd is, dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw beschouwd te worden en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.

4.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan het hoofdgebouw, daaronder mede begrepen de van het hoofdgebouw deeluitmakende aanbouw, met dien verstande dat:

- a de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- b het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70 m² per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 50.

4.2.3 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

De hoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 25 m², met uitzondering van voorzieningen voor openbare verlichting die maximaal 8 m hoog mogen zijn.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8 m hoog mogen zijn.
- b De hoogte van de terreinafscheidingen achter de naar de straatzijde gekeerde gevels, voor zover deze als bouwwerken, geen gebouw zijnde kunnen worden aangemerkt, mag niet meer dan 2 m bedragen.

4.2.5 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

4.3 Nadere eisen

- 4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:
- a ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
 - b ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.
- 4.3.2 Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

4.4 Afwijken van de bouwregels

- 4.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder c, voor het op een grotere afstand dan 1 m aanzetten van de voorgevel achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens.
- 4.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70 m²;
- a tot een gezamenlijk oppervlak van 90 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 30 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 250 m²;
 - b tot een gezamenlijk oppervlak van 110 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 50 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500 m²;
 - c tot een gezamenlijk oppervlak van 130 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m²; mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
 - de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld worden niet onevenredig geschaad;
 - het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 4.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3, teneinde ten behoeve van *bouwwerken ten dienste van het openbaar nut* een groter(e) hoogte en/of oppervlak toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

- 4.4.4 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.4, teneinde ten behoeve van *terreinafscheidingen* een grotere hoogte toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikel bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 4.4.5 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikel bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

4.5 Specifieke gebruiksregels

- 4.5.1 De voor 'Centrum' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in artikel 4.1 omschreven bestemming.
- 4.5.2 Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in elk geval gerekend het gebruik van:
- a zelfstandige bewoning voor zover het betreft bijgebouwen;
 - b buitenpandige opslag;
 - c seksinrichting;
 - d sekswinkels;
 - e (straat)prostitutie;
 - f een coffeshop, headshop, ecoshop, growshop, smartshop, softdrugswinkel en speelautomatenhal;
 - g een verkooppunt voor motorbrandstoffen met en zonder lpg en/of propaan c.a.
- 4.5.3 Detailhandel (winkels), horeca met uitzondering van horeca D en E en bedrijven zijn alleen toegestaan op de begane grondlaag van een hoofdgebouw en dienen georiënteerd te zijn op de straat / pleinzijde. Het wonen dient georiënteerd te zijn op de straat / pleinzijde.
- 4.5.4 Op de begane grondlaag van een hoofdgebouw in gebruik als winkel/detailhandel mag niet worden gewoond, c.q. de –bestaande- winkelfunctie van de begane grondlaag mag niet worden omgezet in een woonfunctie (winkels verplicht). Wonen op verdieping is toegestaan.
- 4.5.5 Bedrijven zijn slechts toelaatbaar voor zover ze een publieksgericht karakter dragen en uitsluitend voor zover ze voorkomen onder de milieucategorie A en B, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage 1 bij deze regels, evenwel uitsluitend voor zover de bedrijven niet zijn aan te merken als
- a externe veiligheid inrichtingen;
 - b geluidshinderlijke inrichtingen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

- 4.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.4, ten behoeve van het toestaan van wonen op de begane grondlaag van een hoofdgebouw tevens in gebruik als winkel/detailhandel.
- 4.6.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.5 voor het toelaatbaar stellen van bedrijven niet opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage 1 bij deze regels maar die naar aard, omvang, (hinder)uitstraling met de milieucategorieën A en B van die Staat van bedrijfsactiviteiten te vergelijken zijn.

- 4.6.3 Afwijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.6.2 is toegestaan mits de te ont-plooiën bedrijfsactiviteit:
- a geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu oplevert;
 - b geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer noch op de verkeers-veiligheid;
 - c niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden noch dat uit ruimtelijk ordeningsoogpunt de belangen van derden onevenredig worden geschaad en
 - d uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.
- 4.6.4 Bij het afwijken van de gebruiksregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opge-nomen procedure te worden gevolgd.

Artikel 5 Dienstverlening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a dienstverlening;
 - b bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan;
 - c verblijfsdoeleinden;
 - d verhardingen, groen-, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
 - e openbare nutsvoorzieningen;
- een en ander met de daarbij behorende bouwwerken en overige voorzieningen zoals tuinen, erven en straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Voor de hoogte van de hoofdgebouwen alsmede het bebouwingspercentage van het bouwvlak gelden de aanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximum bebouwingspercentage'.
- c De voorgevel van het hoofdgebouw dient in, dan wel evenwijdig, daarbij maximaal 1 m achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens, te worden aangezet.
- d Bedrijfswoningen, in pandig dan wel niet-inpandig, mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en binnen de begrenzing van het bouwvlak.
- e Voor niet-inpandige bedrijfswoningen geldt dat het aantal bouwlagen maximaal twee bedraagt.
- f Indien de maximale goothoogte van een (deel van een) bestaand hoofdgebouw tevens de maximale bouwhoogte is, dan dient deze maximale goothoogte tevens beschouwd te worden als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back. De maximale goothoogte van het in vorenstaande volzin bedoelde (deel van het) hoofdgebouw dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw beschouwd te worden ingeval van terugbouw na sloop van het desbetreffend (deel van het) hoofdgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.
- g De maximale goothoogte van een (deel van een) hoofdgebouw welke niet direct aan de straat / pleinzijde gelegen is c.q. niet op de straat / pleinzijde georiënteerd is, dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw beschouwd te worden en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.

5.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan het hoofdgebouw, daaronder mede begrepen de van het hoofdgebouw deelluitmakende aanbouw, met dien verstande dat:

- a de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- b het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70 m² per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 50.

5.2.3 *Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut*

De hoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 25 m², met uitzondering van voorzieningen voor openbare verlichting die maximaal 8 m hoog mogen zijn.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8 m hoog mogen zijn.
- b De hoogte van de terreinafscheidingen achter de naar de straatzijde gekeerde gevels, voor zover deze als bouwwerken, geen gebouw zijnde kunnen worden aangemerkt, mag niet meer dan 2 m bedragen.

5.2.5 *Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten*

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

5.3 **Nadere eisen**

5.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

5.3.2 Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

5.4 **Afwijken van de bouwregels**

5.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70 m²;

- a tot een gezamenlijk oppervlak van 90 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 30 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 250 m²;
 - b tot een gezamenlijk oppervlak van 110 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 50 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500 m²;
 - c tot een gezamenlijk oppervlak van 130 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m²;
- mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
 - de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld worden niet onevenredig geschaad;
 - het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikel bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 5.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.3, teneinde ten behoeve van *bouwwerken ten dienste van het openbaar nut* een groter(e) hoogte en/of oppervlak toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikel bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 5.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.4, teneinde ten behoeve van *terreinafscheidingen* een grotere hoogte toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikel bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 5.4.4 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder c voor het op een grotere afstand dan 1 m aanzetten van de voorgevel achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens.
- 5.4.5 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikel bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

5.5 Specifieke gebruiksregels

- 5.5.1 De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in artikel 5.1 omschreven bestemming.
- 5.5.2 Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

wonen, met uitzondering van het gebruik van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

- 5.5.3 Dienstverlening is alleen toegestaan op de begane grondlaag van een hoofdgebouw en dient georiënteerd te zijn op de straat.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a groenvoorzieningen in de vorm van parken, plantsoenen, houtopstanden en groenstroken;
 - b water- en vijverpartijen;
 - c hondenuitlaatplaatsen;
 - d verhardingen ten behoeve van wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en wandelpaden;
 - e geluidwerende voorzieningen;
 - f voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
 - g openbare nutsvoorzieningen;
- een en ander met de daarbij behorende, c.q. daarmee verbandhoudende bouwwerken en voorzieningen, zoals een priël.

6.2 Bouwregels

6.2.1 *Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut*

De hoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 25 m², met uitzondering van verlichtingsarmaturen die maximaal 8 m hoog mogen zijn.

6.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8 m hoog mogen zijn.

6.2.3 *Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten*

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;

- b ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.
- 6.3.2 Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

6.4 Afwijken van de bouwregels

- 6.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1, teneinde ten behoeve van een dergelijk gebouw / bouwwerk *een groter(e) oppervlak en/of hoogte* toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit milieu- en ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 6.4.2 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

Artikel 7 Horeca

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a horeca, met uitzondering van horeca D en E;
 - b horeca E, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie E';
 - c seksinrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';
 - d wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan;
 - e verblijfsdoeleinden;
 - f verhardingen, groen-, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
 - g openbare nutsvoorzieningen;
- een en ander met de daarbij behorende bouwwerken en overige voorzieningen zoals tuinen, erven en straatmeubilair.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Voor de hoogte van de hoofdgebouwen alsmede het bebouwingspercentage van het bouwvlak gelden de aanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximum bebouwingspercentage'.
- c De voorgevel van het hoofdgebouw dient in, dan wel evenwijdig, daarbij maximaal 1 m achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens, te worden aangezet.
- d Bedrijfswoningen, inpandig dan wel niet-inpandig, mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en binnen de begrenzing van het bouwvlak.
- e Voor niet-inpandige bedrijfswoningen geldt dat het aantal bouwlagen maximaal twee bedraagt.
- f Indien de maximale goothoogte van een (deel van een) bestaand hoofdgebouw tevens de maximale bouwhoogte is, dan dient deze maximale goothoogte tevens beschouwd te worden als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back. De maximale goothoogte van het in vorenstaande volzin bedoelde (deel van het) hoofdgebouw dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw beschouwd te worden ingeval van terugbouw na sloop van het desbetreffend (deel van het) hoofdgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.
- g De maximale goothoogte van een (deel van een) hoofdgebouw welke niet direct aan de straat / pleinzijde gelegen is c.q. niet op de straat / pleinzijde georiënteerd is, dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw beschouwd te worden en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.

7.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan het hoofdgebouw, daaronder mede begrepen de van het hoofdgebouw deelsluitmakende aanbouw, met dien verstande dat:

- a de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- b het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70 m² per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 50.

7.2.3 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

De hoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 25 m², met uitzondering van voorzieningen voor openbare verlichting die maximaal 8 m hoog mogen zijn.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8 m hoog mogen zijn.
- b De hoogte van de terreinafscheidingen achter de naar de straatzijde gekeerde gevels, voor zover deze als bouwwerken, geen gebouw zijnde kunnen worden aangemerkt, mag niet meer dan 2 m bedragen.

7.2.5 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

7.3.2 Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

7.4 Afwijken van de bouwregels

- 7.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder c, voor het op een grotere afstand dan 1 m aanzetten van de voorgevel achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens.
- 7.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70 m²;
- tot een gezamenlijk oppervlak van 90 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 30 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 250 m²;
 - tot een gezamenlijk oppervlak van 110 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 50 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500 m²;
 - tot een gezamenlijk oppervlak van 130 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m²;
- mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
 - de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld worden niet onevenredig geschaad;
 - het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikelid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 7.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.3, teneinde ten behoeve van *bouwwerken ten dienste van het openbaar nut* een groter(e) hoogte en/of oppervlak toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikelid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 7.4.4 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.4, teneinde ten behoeve van *terreinafscheidingen* een grotere hoogte toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikelid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 7.4.5 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikelid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

7.5 Specifieke gebruiksregels

- 7.5.1 De voor 'Horeca' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in artikel 7.1 omschreven bestemming.

- 7.5.2 Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in elk geval gerekend het gebruik van:
- a wonen, met uitzondering van het gebruik van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - b seksinrichting behoudens ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';
 - c sekswinkels;
 - d (straat)prostitutie;
 - e een coffeeshop, headshop, ecoshop, growshop, smartshop, softdrugswinkel en speelautoma-
tenhal.
- 7.5.3 Horeca A, B, C en F is alleen toegestaan op de begane grondlaag van een hoofdgebouw en dient georiënteerd te zijn op de straat.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

- 7.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wro de gronden met de bestemming 'Horeca' en ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Dienstverlening' en een bouwvlak te creëren ten behoeve van een hoofdgebouw mits voldaan wordt aan de navolgende voorwaarden:
- het hoofdgebouw dient gebouwd te worden met een maximale goothoogte van 9 m; teneinde de kop van de bebouwing accent te geven dient een derde deel van het maximaal te bebouwen oppervlak gelegen hoek Heerlenersteenweg / Spekholstraat gebouwd te worden met een maximale goothoogte van 13,5 m;
 - 25% van het bestemmingsvlak plaatselijk bekend kadastraal sectie K nummer 2790 mag maximaal bebouwd worden. Het te creëren bouwvlak dient 9 m verwijderd te worden van de bestemmingsgrenzen;
 - aan de voorwaarden genoemd in artikel 7.6.2 dient voldaan te worden;
 - het bepaalde genoemd in artikel 7.6.3 dient in acht genomen te worden;
 - de overige bouwregels van artikel 7.2 zijn van overeenkomstige toepassing.
- 7.6.2 Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikellid bepaalde dient tevens voldaan te worden aan de navolgende voorwaarden:
- er mag geen aantasting plaatsvinden van de ruimtelijke structuur;
 - de ruimtelijke kwaliteit dient bevorderd te worden; en
 - het parkeren dient op eigen perceel geregeld te worden achter de nieuwbouwmassa (aan het achterste deel van het perceel).
- 7.6.3 Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikellid bepaalde zijn binnen de te wijzigen bestemming 'Dienstverlening' tevens kantoren ten behoeve van de dienstverlening toegestaan.
- 7.6.4 Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikellid bepaalde dient de in artikel 18.1.2 opgenomen procedure te worden gevolgd.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a maatschappelijke doeleinden;
 - b horeca, uitsluitend voor zover het betreft horeca F;
 - c kantoren;
 - d verhardingen, groen-, speel- en parkeervoorzieningen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
 - e openbare nutsvoorzieningen;
 - f zorgwoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- een en ander met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen zoals tuinen, erven, speel- en straatmeubilair.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De hoofdbebouwing dient aaneengesloten te zijn.
- c Voor de hoogte van de hoofdgebouwen alsmede het bebouwingspercentage van het bouwvlak gelden de aanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximum bebouwingspercentage'.
- d De oppervlak van een zorgwoning ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' mag maximaal 80 m² per zorgwoning bedragen.
- e Indien de maximale goothoogte van een (deel van een) bestaand hoofdgebouw tevens de maximale bouwhoogte is, dan dient deze maximale goothoogte tevens beschouwd te worden als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back. De maximale goothoogte van het in vorenstaande volzin bedoelde (deel van het) hoofdgebouw dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw beschouwd te worden ingeval van terugbouw na sloop van het desbetreffend (deel van het) hoofdgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.
- f De maximale goothoogte van een (deel van een) hoofdgebouw welke niet direct aan de straat / pleinzijde gelegen is c.q. niet op de straat / pleinzijde georiënteerd is, dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw beschouwd te worden en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.

8.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan het hoofdgebouw, daaronder mede begrepen de van het hoofdgebouw deeltmakende aanbouw, met dien verstande dat:

- a de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- b het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70 m² per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 50.

8.2.3 *Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut*

De hoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 25 m², met uitzondering van verlichtingsarmaturen die maximaal 8 m hoog mogen zijn.

8.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8 m hoog mogen zijn.
- b De hoogte van de terreinafscheidingen achter de naar de straatzijde gekeerde gevels, voor zover deze als bouwwerken, geen gebouw zijnde kunnen worden aangemerkt, mag niet meer dan 2 m bedragen.

8.2.5 *Bouwwerken nabij monumentale boom*

Geen bouwwerken mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone monumentale boom', zijnde binnen een straal van 7,5 m vanuit het hart van de stam van dergelijke monumentale boom.

8.2.6 *Bouwwerken nabij archeologische vindplaats*

- a Met betrekking tot het oprichten van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone archeologische vindplaats', zijnde binnen een straal van 50 m vanuit de feitelijke locatie van dergelijk archeologische vindplaats, is het bepaalde in artikel 14.2.6 van overeenkomstige toepassing.
- b Met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone archeologische vindplaats', is het bepaalde in artikel 14.3.7 van overeenkomstige toepassing.

8.2.7 *Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten*

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

8.3 **Nadere eisen**

8.3.1 **Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:**

- a ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
 - b ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.
- 8.3.2 Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

8.4 Afwijken van de bouwregels

- 8.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.2 voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70 m²;
- a tot een gezamenlijk oppervlak van 90 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 30 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 250 m²;
 - b tot een gezamenlijk oppervlak van 110 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 50 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500 m²;
 - c tot een gezamenlijk oppervlak van 130 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m²;
- mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad.
 - de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld worden niet onevenredig geschaad;
 - het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikelid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 8.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.3, teneinde ten behoeve van *bouwwerken ten dienste van het openbaar nut* een groter(e) hoogte en/of oppervlak toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikelid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 8.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.4, teneinde ten behoeve van *terreinscheidingen* een grotere hoogte toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;

- c het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 8.4.4 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.5, (*bouwwerken nabij monumentale boom*) ten behoeve van het oprichten van *bouwwerken* passend binnen de voor betreffend perceel geldende bestemming en passend binnen de overige bestemmingsregelingen, met dien verstande dat:
 - a het op te richten bouwwerk geen wezenlijk gevaar, hetzij direct hetzij indirect, mag opleveren voor het voortbestaan van betreffende monumentale boom;
 - b burgemeester en wethouders ter waarborging van dit voortbestaan aan de omgevingsvergunning voorwaarden kunnen verbinden.
- 8.4.5 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

8.5 Specifieke gebruiksregels

- 8.5.1 De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in artikel 8.1 omschreven bestemming.
- 8.5.2 Horeca F en kantoren zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in directe relatie staan met c.q. ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de in artikel 8.1 onder a genoemde bestemmingsomschrijving 'maatschappelijke doeleinden'.
- 8.5.3 De niet door bebouwing gevormde ruimten zijn in te richten als parkeervoorzieningen, verblijfsgebied alsmede groenvoorzieningen.

8.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 8.6.1 Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone monumentale boom', zijnde binnen een straal van 7,5 m vanuit het hart van de stam van een dergelijke boom, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a het amoveren van wegen, het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden, picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen;
 - b het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, graafwerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, het ophogen, egaliseren dieper c.q. hoger dan 0,20 m;
 - c het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur;
 - d het vellen of rooien van de monumentale boom of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van de monumentale boom tot gevolg kunnen hebben.
- 8.6.2 Het in artikel 8.6.1 bepaalde is niet van toepassing voor:
 - a werkzaamheden normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - c werken of werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning mogen worden uitgevoerd.

- 8.6.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien die werken of werkzaamheden, dan wel de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen geen wezenlijk gevaar zullen opleveren voor het voortbestaan van betreffende monumentale bomen.

Artikel 9 Maatschappelijk - Begraafplaats

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a begraafplaats met daarbij behorende bouwwerken;
- b groenvoorzieningen;
- c voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

De goothoogte en oppervlakte van één (service) gebouw ten behoeve van de bestemming mag maximaal 3 m respectievelijk 50 m² bedragen.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in elk geval gerekend het gebruik ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel (incl. detailhandel) en/of bedrijf.

Artikel 10 Recreatie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a recreatieve voorzieningen;
 - b een kantine en kleedgelegenheden voor zover deze voorzieningen direct met sub a verband houden;
 - c horeca, uitsluitend voor zover het betreft horeca F;
 - d watergangen (mede ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water);
 - e speeltuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
 - f verhardingen ten behoeve van interne ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, fiets- en wandelpaden;
 - g groenvoorzieningen, waterpartijen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
 - h openbare nutsvoorzieningen;
- een en ander met de daarbij behorende, c.q. daarmee verbandhoudende bouwwerken en voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Voor de hoogte van de gebouwen alsmede het bebouwingspercentage van het bouwvlak gelden de aanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximum bebouwingspercentage'.
- c Indien de maximale goothoogte van een (deel van een) bestaand gebouw tevens de maximale bouwhoogte is, dan dient deze maximale goothoogte tevens beschouwd te worden als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) gebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) gebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back. De maximale goothoogte van het in vorenstaande volzin bedoelde (deel van het) gebouw dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) gebouw beschouwd te worden ingeval van terugbouw na sloop van het desbetreffende (deel van het) gebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) gebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.
- d De maximale goothoogte van een (deel van een) gebouw welke niet direct aan de straat / pleinzijde gelegen is c.q. niet op de straat / pleinzijde georiënteerd is, dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) gebouw beschouwd te worden en in dergelijk geval mag dat (deel van het) gebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.

10.2.2 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

De hoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 25 m², met uitzondering van verlichtingsarmaturen die maximaal 18 m hoog mogen zijn.

10.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8 m hoog mogen zijn en ballenvangers die maximaal 18 m hoog mogen zijn.
- b De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' mag maximaal 8 m bedragen.

10.2.4 *Bouwwerken nabij archeologische vindplaats*

- a Met betrekking tot het oprichten van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding '*beschermzone archeologische vindplaats*', zijnde binnen een straal van 50 m vanuit de feitelijke locatie van dergelijk archeologische vindplaats, is het bepaalde in artikel 14.2.6 van overeenkomstige toepassing.
- b Met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden ter plaatse de aanduiding '*beschermzone archeologische vindplaats*', is het bepaalde in artikel 14.3.7 van overeenkomstige toepassing.

10.2.5 *Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten*

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

10.3 *Nadere eisen*

10.3.1 *Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:*

- a ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

10.3.2 *Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.*

10.4 *Afwijken van de bouwregels*

10.4.1 *Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.2 teneinde ten behoeve van **bouwwerken ten dienste van het openbaar nut** een groter(e) oppervlak en/of hoogte toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:*

- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit milieu- en ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 10.4.2 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

10.5 Specifieke gebruiksregels

- 10.5.1 De voor 'Recreatie' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in artikel 10.1 omschreven bestemming.
- 10.5.2 Horeca F is uitsluitend toegestaan voor zover deze in directe relatie staat met c.q. ondersteunend en ondergeschikt is aan de in artikel 10.1 onder b genoemde kantine.
- 10.5.3 Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in elk geval gerekend het gebruik van:
- a tijdelijk en permanent wonen;
 - b detailhandel.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a wegen, bestaande uit maximaal twee rijstroken;
 - b voet- en fietspaden;
 - c verblijfsdoeleinden;
 - d parkeervoorzieningen;
 - e geluidwerende voorzieningen;
 - f groenvoorzieningen;
 - g openbare nutsvoorzieningen;
 - h voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
- een en ander met de daarbij behorende kunstwerken, speel- en straatmeubilair en overige voorzieningen ten behoeve van of ten dienste van het wegverkeer, zoals abri's en stallingruimten, met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstof met en zonder lpg en/of propaan c.a.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

De hoogte en oppervlakte van een gebouw ten behoeve van de bestemming 'Verkeer' mag maximaal 3 m respectievelijk 25 m² bedragen.

11.2.2 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

De hoogte en oppervlakte van bouwwerken ten dienste van het openbare nut mag maximaal 3 m respectievelijk 25 m² bedragen, met uitzondering van bouwwerken rechtstreeks ten behoeve van de verlichting alsmede van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer dienend, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8 m hoog mogen zijn.

11.2.4 Bouwwerken nabij monumentale boom

Geen bouwwerken mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone monumentale boom', zijnde binnen een straal van 7,5 m vanuit het hart van de stam van dergelijke monumentale boom.

11.2.5 Bouwwerken nabij archeologische vindplaats

- a Met betrekking tot het oprichten van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone archeologische vindplaats', zijnde binnen een straal van 50 m vanuit de feitelijke locatie van dergelijk archeologische vindplaats, is het bepaalde in artikel 14.2.6 van overeenkomstige toepassing.
- b Met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone archeologische vindplaats', is het bepaalde in artikel 14.3.7 van overeenkomstige toepassing.

11.2.6 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

11.2.7 Veiligheidszone – lpg' en 'veiligheidszone – bevi'

Ten behoeve van het bedrijf zijnde een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg met vulpunt lpg, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder j van de regels van dit plan en welk bedrijf aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan voorzover niet voorkomende in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg', zijn de aanduidingen 'veiligheidszone – lpg' en 'veiligheidszone – bevi' opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' zijn geen kwetsbare, beperkt kwetsbare, bijzonder kwetsbare, geprojecteerd kwetsbare en/of geprojecteerd bijzonder kwetsbare objecten toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' mogen ten behoeve van de veiligheidscontouren behorende tot de propaaninstallatie geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden (tot het moment dat sanering van de propaaninstallatie heeft plaatsgevoonden).

11.3 Nadere eisen

11.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

11.3.2 Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.1 en artikel 11.2.2, teneinde ten behoeve van een gebouw en bouwwerken een groter(e) oppervlak en/of hoogte toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;

- b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikelid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 11.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.4, (*bouwwerken nabij monumentale boom*) ten behoeve van het oprichten van bouwwerken passend binnen de voor betreffend perceel geldende bestemming en passend binnen de overige bestemmingsregels, met dien verstande dat:
- a het op te richten bouwwerk geen wezenlijk gevaar, hetzij direct hetzij indirect, mag opleveren voor het voortbestaan van betreffende monumentale boom;
 - b burgemeester en wethouders ter waarborging van dit voortbestaan aan de omgevingsvergunning voorwaarden kunnen verbinden.
- 11.4.3 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikelid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

11.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 11.5.1 Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone monumentale boom', zijnde binnen een straal van 7,5 m vanuit het hart van de stam van een dergelijke boom, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a het amoveren van wegen, het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden, picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen;
 - b het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, graafwerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, het ophogen, egaliseren dieper c.q. hoger dan 0,20 m;
 - c het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur;
 - d het vellen of rooien van de monumentale boom of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van de monumentale boom tot gevolg kunnen hebben.
- 11.5.2 Het in artikel 11.5.1 bepaalde is niet van toepassing voor:
- a werkzaamheden normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - c werken of werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning mogen worden uitgevoerd.
- 11.5.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 11.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien die werken of werkzaamheden, dan wel de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen geen wezenlijk gevaar zullen opleveren voor het voortbestaan van betreffende monumentale bomen.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a wonen;
 - b detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 - c dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 - d parkeervoorzieningen en langzaamverkeersverbinding;
 - e clusters garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen';
 - f groenvoorzieningen;
 - g voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
 - h openbare nutsvoorzieningen;
 - i horeca A, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie A';
- een en ander met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen zoals tuinen, erven en straatmeubilair.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarbij dient woningbouw binnen het bouwvlak georiënteerd te zijn richting straat of plein.
- b Woningbouwmogelijkheden:

Bouwllocatie:	Bouwtitel:	Voorwaarden: o.a.:
bouw woning	rechtstreeks	binnen bouwvlak, met inachtneming geldende bouwregels (art. 12.2)
sloop met terugbouw woning	rechtstreeks	binnen bouwvlak, waarbij toevoeging aan woningvoorraad: ≤ 0 , en met inachtneming geldende bouwregels (12.2)
splitsten woning; bouw meer-gezinswoningen	rechtstreeks	Uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak met minimaal drie bouwlagen, waarbij maximum aantal wooneenheden/ woningen gelijk is aan aangedulde maximum aantal bouwlagen, en met inachtneming geldende bouwregels (12.2)

- c De voorgevel van het hoofdgebouw dient in, dan wel evenwijdig, daarbij maximaal 1 m achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens, te worden aangezet. De woningen dienen opgericht te worden binnen maximaal 15 m vanaf de dichtst naar de straat / pleinzijde gekeerde bouwvlaklijn.
- d Voor het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen geldt de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen'; daar waar geen bouwlaag is aangeduid, kan maximaal in twee bouwlagen worden gebouwd. Tot een maximum aantal bouwlagen van 2 kunnen uitsluitend grondgebonden woningen worden opgericht, vanaf drie bouwlagen zijn meergezinswoningen

toegestaan.

- e Met betrekking tot de overige maatvoeringen gelden de in het navolgende schema opgenomen maten:

	woningklasse:	minimale breedte hoofd- gebouw:	minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelgrens:
-	grondgebonden: vrijstaand:	6 m	3 m
-	grondgebonden: halfvrijstaand:	5,5 m	3 m (aan één zijde)
-	grondgebonden: gesloten:	5,5 m	-
-	meergezins: gestapeld:	5,5 m	-

- f De diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de diepte van het voor betreffend bouwperceel opgenomen bouwvlak. Het bebouwingspercentage van een in voorgaande hoofdzin genoemd bouwvlak bedraagt maximaal 100.
- g Detailhandels- en dienstverleningsvestigingen alsmede vestigingen ten behoeve van horeca A ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', 'dienstverlening' resp. 'horeca van categorie A' mogen worden uitgebreid met maximaal 15% van het bestaande bruto vloeroppervlak (bvo), met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het betreffende bouwperceel alsdan niet meer dan 70% mag bedragen.
- h Indien op een bouwperceel meerdere functies aanwezig zijn, mag de ten behoeve van deze functies aanwezige cumulatieve bebouwing het percentage van 70 niet te boven gaan.

12.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan het hoofdgebouw, daaronder mede begrepen de van het hoofdgebouw deelsluitmakende aanbouw, met dien verstande dat:

- de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70 m² per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 50.

12.2.3 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

De hoogte en oppervlakte van bouwwerken ten dienste van het openbare nut mag maximaal 3 m respectievelijk 25 m² bedragen, met uitzondering van bouwwerken rechtstreeks ten behoeve van de verlichting alsmede van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer dienend, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8 m hoog mogen zijn.
- De hoogte van de terreinafscheidingen achter de naar de straatzijde gekeerde gevels, voor zover deze als bouwwerken, geen gebouw zijnde kunnen worden aangemerkt, mag niet meer dan 2 m bedragen.

12.2.5 Bouwwerken nabij monumentale boom

Geen bouwwerken mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone monumentale boom', zijnde binnen een straal van 7,5 m vanuit het hart van de stam van dergelijke monumentale boom.

12.2.6 Bouwwerken nabij archeologische vindplaats

- a Met betrekking tot het oprichten van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding '*beschermzone archeologische vindplaats*', zijnde binnen een straal van 50 m vanuit de feitelijke locatie van dergelijk archeologische vindplaats, is het bepaalde in artikel 14.2.6 van overeenkomstige toepassing.
- b Met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding '*beschermzone archeologische vindplaats*', is het bepaalde in artikel 14.3.7 van overeenkomstige toepassing.

12.2.7 *Garageboxen*

Ten behoeve van het scheppen van overdekte parkeergelegenheid voor aan- en omwonenden kan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van wonen - garageboxen*' overdekte autostalling worden gerealiseerd.

12.2.8 *Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten*

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

12.2.9 *Veiligheidszone – bevi*

Ten behoeve van het bedrijf zijnde een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg met vulpunt lpg, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder j van de regels van dit plan en welk bedrijf aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan voorzover niet voorkomende in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg', is de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' mogen ten behoeve van de veiligheidscontouren behorende tot de propaaninstallatie geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden (tot het moment dat sanering van de propaaninstallatie heeft plaatsgevonden).

12.3 *Nadere eisen*

12.3.1 *Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:*

- a ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

12.3.2 *Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.*

12.4 Afwijken van de bouwregels

- 12.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:
- a het bepaalde in artikel 12.2.1 onder c, voor het op een grotere afstand dan 1 m aanzetten van de voorgevel achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens;
 - b het bepaalde in artikel 12.2.1 onder e, indien bij een strikte naleving van deze bepaling een concrete en stedenbouwkundige verantwoorde invulling van een bouwperceel niet mogelijk is, teneinde van de aldaar voorgeschreven maat af te wijken;
 - c het bepaalde in artikel 12.2.1 onder f, voor wonen bestemde hoofdgebouwen, daaronder mede begrepen aanbouwen, met een grotere diepte dan geldend voor het betreffend bouwperceel opgenomen bouwvlak, evenwel steeds tot maximaal 15 m.
- 12.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.2 voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70 m²;
- a tot een gezamenlijk oppervlak van 90 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 30 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 250 m²;
 - b tot een gezamenlijk oppervlak van 110 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 50 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500 m²;
 - c tot een gezamenlijk oppervlak van 130 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m²; mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
 - de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld worden niet onevenredig geschaad;
 - het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikel bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 12.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.3, teneinde ten behoeve van *bouwwerken ten dienste van het openbaar nut, parkeren en het voetgangersgebied* een groter(e) hoogte en/of oppervlak toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikel bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 12.4.4 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.4, teneinde ten behoeve van *terreinscheidingen* een grotere hoogte toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;

- b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 12.4.5 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.5 (*bouwwerken nabij monumentale boom*), ten behoeve van het oprichten van *bouwwerken* passend binnen de voor betreffende perceel geldende bestemming en passend binnen de overige bestemmingsregelingen, met dien verstande dat:
 - a het op te richten bouwwerk geen wezenlijk gevaar, hetzij direct hetzij indirect, mag opleveren voor het voortbestaan van betreffende *monumentale boom*;
 - b burgemeester en wethouders ter waarborging van dit voortbestaan aan de omgevingsvergunning voorwaarden kunnen verbinden.
- 12.4.6 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

12.5 Specifieke gebruiksregels

- a Voorop staat het streven naar behoud van en, via vervangende nieuwbouw of herbouw, kwalitatieve versterking van de woonfunctie. Wonen geldt als primaire functie en is alleen toegestaan in een hoofdgebouw en dient georiënteerd te zijn op één der straten of pleinen.
- b Met inachtneming van het in dit artikellid onder a bepaalde, zijn detailhandel alsmede dienstverlening en horeca A alleen toegestaan ter plaatse waar deze functies zijn aangeduid en voor zover gelegen op de begane grondlaag.
- c Tot een gebruik strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval gerekend:
 - zelfstandige bewoning, voor zover het betreft bijgebouwen;
 - een coffeeshop, headshop, ecoshop, growshop, smartshop, softdrugswinkel en speelautomatenhal;
 - het in overwegende mate gebruik van particuliere - althans niet openbare - gronden, gelegen vóór de voorgevel van de woningen, ten behoeve van het stallen van motorvoertuigen en de opslag van caravans.
- d De in dit artikellid onder b genoemde functies mogen beperkt worden uitgebreid mits de uitbreiding qua aard en omvang past bij het karakter van de betreffende bestaande functie en mits de uitbreiding geen onevenredige afbreuk doet aan het woonmilieu en met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.2.1 onder g.
- e Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, parkeren en het voetgangersgebied zijn alleen toegestaan indien zij ter plaatse noodzakelijk zijn en geen onevenredige afbreuk doen aan een of meer functies van onderhavig gebied.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

- 12.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.5 onder a voor het gebruik van een gedeelte van een voor wonen bestemd hoofdgebouw, met daarbij behorende bijgebouwen, voor *ambachtelijke, c.q. consument verzorgende bedrijfsactiviteiten*, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en mits de te ontplooiën activiteiten:
 - a een kleinschalig karakter hebben;
 - b geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu opleveren;
 - c geen afbreuk doen aan het (woon)karakter van de buurt, in voorkomend geval geen afbreuk doen aan het monumentale karakter van de bebouwing en geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer; alsmede waarbij:

- d detailhandel in beperkte mate als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan uitsluitend voor zover deze detailhandel verband houdt met de betreffende (consument verzorgend) ambachtelijke bedrijfsactiviteit alsmede met goederen die ter plaatse in het kader van de betreffende bedrijfsactiviteit zijn vervaardigd.
- 12.6.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.5 onder a voor het gebruik van een gedeelte van een voor wonen bestemd hoofdbouwwerk, met daarbij behorende bijgebouwen, voor een *bed and breakfastvoorziening* mits de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en mits:
 - a het pand waarin de voorziening wordt opgenomen, een minimale inhoud van 750 m³ heeft, met in acht name van een afwijking van 15%;
 - b de voorziening binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
 - c de voorziening in functionele en (bedrijfs)economische zin een ondergeschikte activiteit dient te betreffen;
 - d de voorziening niet mag functioneren als een zelfstandige woning;
 - e het maximaal aantal personen dat per voorziening gebruikt maakt van bed and breakfast 6 bedraagt; de voorziening mag maximaal op dit aantal zijn ingericht;
 - f er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - g het woon- en leefklimaat niet onaantvaardbaar worden aangetast;
 - h de voorziening geen onevenredig nadelige invloed heeft 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 artikelid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 12.6.3 Bij het afwijken van gebruiksregels als in dit artikelid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

12.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 12.7.1 Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone monumentale boom', zijnde binnen een straal van 7,5 m vanuit het hart van de stam van een dergelijke boom, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a het amoveren van wegen, het aanleggen of verharren van wegen, paden of parkeergelegenheden, picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, graafwerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, het ophogen, egaliseren dieper c.q. hoger dan 0,20 m;
 - c het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur;
 - d het vellen of rooien van de monumentale boom of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van de monumentale boom tot gevolg kunnen hebben.
- 12.7.2 Het in artikel 12.7.1 bepaalde is niet van toepassing voor:
 - a werkzaamheden normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - c werken of werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning mogen worden uitgevoerd.

- 12.7.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 12.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien die werken of werkzaamheden, dan wel de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen geen wezenlijk gevaar zullen opleveren voor het voortbestaan van betreffende monumentale bomen.

12.8 Wijzigingsbevoegdheid

- 12.8.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van grootschalige achterterreinen het plan te wijzigen in die zin dat ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – garageboxen' wordt gecreëerd; dit uitsluitend ten behoeve van het realiseren van *overdekte parkeergelegenheid* (garageboxen) voor aan- en omwonenden tot een maximum aantal van 20 per te realiseren parkeercluster en mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
 - b het woon- en leefklimaat mogen niet onaanvaardbaar worden aangetast;
 - c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikel bedoelde wijziging is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 12.8.2 Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikel bepaalde dient de in artikel 18.1.2 opgenomen procedure te worden gevolgd.

Dubbelbestemmingen

Artikel 13 Leiding – Riool

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, aanleg, instandhouding en onderhoud van het riool (Gemeente Kerkrade).

13.2 Bouwregels

Op en in de voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden is het niet toegestaan te bouwen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

- 13.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge andere krachtens dit plan aan deze gronden gegeven bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van het betreffende riool.
- 13.3.2 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 13.4.1 Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - b het aanbrengen, vellen en/of rooien van beplantingen en/of bomen;
 - c het wijzigen van watergangen en het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,20 m;
 - d het ophogen van gronden en het bodemniveau wijzigen;
 - e het heien of anderszins voorwerpen in de grond brengen.
- 13.4.2 Het bepaalde in artikel 13.4.1 is niet van toepassing voor:
 - a werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b het rooien of vellen van bestaand houtgewas in het kader van normale verzorging en onderhoud;
 - c werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - d werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik.
- 13.4.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 13.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding.

13.5 Voorrangsbepaling

13.5.1 Ingeval van strijdigheid van bepalingen, gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen, niet zijnde de dubbelbestemmingen, op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

13.5.2 Bij het overlappen van dubbelbestemmingen is ter zake van de voorrang de volgende volgorde van toepassing:

<i>dubbelbestemming</i>	<i>artikel</i>	<i>volgorde in voorrang</i>
Leiding - Riool	13	2
Waarde - Archeologie	14	1

Artikel 14 Waarde – Archeologie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden, c.q. gelden als archeologisch verwachtingsgebied.

14.2 Bouwregels

- 14.2.1 De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken ten behoeve van andere krachtens dit plan voor deze gronden aangewezen bestemmingen, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- 14.2.2 Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 14.2.1 genoegzaam blijkt dat:
 - a er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - b schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- 14.2.3 In de situatie als bedoeld in artikel 14.2.2 onder b kunnen burgemeester en wethouders voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, gericht op:
 - a het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b het doen van opgravingen;
 - c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.
- 14.2.4 Indien het bepaalde in artikel 14.2.3 onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- 14.2.5 Het bepaalde in artikel 14.2.1 tot en met artikel 14.2.4 is niet van toepassing indien de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft op:
 - a bouwwerken waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van maximaal 150 m² ;
 - b bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'historische dorpskern' waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van maximaal 100 m².
- 14.2.6 Het bepaalde in artikel 14.2.1 tot en met artikel 14.2.4 is van overeenkomstige toepassing op aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone archeologische vindplaats'. Ter plaatse van de 'beschermzone archeologische vindplaats' zijnde binnen een straal van 50 m vanuit de feitelijke locatie van dergelijk archeologische vindplaats, dient altijd archeologisch onderzoek plaats te vinden.

14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 14.3.1 Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - b het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - c het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 14.3.2 De aanvrager van een vergunning, als bedoeld in artikel 14.3.1, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat bijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- 14.3.3 Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 14.3.2 genoegzaam blijkt dat:
 - a er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - b schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- 14.3.4 In de situatie als bedoeld in artikel 14.3.3 onder b kunnen burgemeester en wethouders voorschriften aan de vergunning verbinden, gericht op:
 - a het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b het doen van opgravingen;
 - c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.
- 14.3.5 Indien het bepaalde in artikel 14.3.4 onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.
- 14.3.6 Het verbod als bedoeld in artikel 14.3.1 is niet van toepassing indien:
 - a op basis van eerder onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b de werken en/of werkzaamheden:
 - worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 14.2.1 van toepassing is;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning of een ontgrondingsvergunning;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van dit plan;
 - behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, water daaronder begrepen, alsmede van de daarin gelegen ondergrondse leidingen;
 - c de werken en/of werkzaamheden ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
 - d de werken en/of werkzaamheden betrekking hebben op een grondoppervlak tot ten hoogste 100m², of een lengte tot ten hoogste 50 m, met een diepte tot 1,5 m.
- 14.3.7 Het bepaalde in artikel 14.3.1 tot en met artikel 14.3.6 is van overeenkomstige toepassing op aanvragen voor een vergunning voor werken en/of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone archeologische vindplaats'.

14.4 Wijzigingsbevoegdheid

- 14.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:
 - a de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 - op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

- wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.
 - b de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.
- 14.4.2 Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikellid bepaalde dient de in artikel 18.1.2 opgenomen procedure te worden gevolgd.

14.5 Voorrangsbepaling

- 14.5.1 Ingeval van strijdigheid van bepalingen, gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen, niet zijnde de dubbelbestemmingen, op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.
- 14.5.2 Bij het overlappen van de archeologische aspecten Waarde - Archeologie, historische dorpskern en archeologische vindplaats is ter zake van de voorrang bij deze aspecten de volgende volgorde van toepassing:

<i>archeologisch aspect</i>	<i>volgorde in voorrang</i>
Waarde - Archeologie (basis)	3
historische dorpskern	2
archeologische vindplaats	1

- 14.5.3 Bij het overlappen van dubbelbestemmingen is ter zake van de voorrang de volgende volgorde van toepassing:

<i>dubbelbestemming</i>	<i>artikel</i>	<i>volgorde in voorrang</i>
Leiding - Riool	13	2
Waarde - Archeologie	14	1

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal is aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

- 16.1.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het in de regels bepaalde ten aanzien van het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door aan de begane grondlaag aangebrachte erkers, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en de breedte van de erker maximaal 50% bedraagt van de gevel waarin de erker wordt gebouwd, met een maximumbreedte van 3,5 m.
- 16.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het in de regels bepaalde voor het oprichten van beeldhouwwerken en andere objecten van beeldende kunst.
- 16.1.3 Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, zijn burgemeester en wethouders bevoegd 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 mits het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.
- 16.1.4 Bij het afwijken van de regels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

- 17.1.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op gronden met de bestemming:
 - Bedrijf (artikel 3);
 - Centrum (artikel 4);
 - Dienstverlening (artikel 5);
 - Horeca (artikel 7);

- Maatschappelijk (artikel 8);
- Recreatie (artikel 10);
- Wonen (artikel 12);

het beloop van de begrenzing van de aangeduide bouwvlakken beperkt te wijzigen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang;
- f het toepassen van de in dit artikelid bedoelde wijzigingsbevoegdheid is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

17.1.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingsgrenzen met maximaal 5m te verschuiven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang;
- f het toepassen van de in dit artikelid bedoelde wijzigingsbevoegdheid is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

17.1.3 Bij toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 17.1.1 en 17.1.2 geldt de procedure zoals vervat in artikel 18.1.2.

Artikel 18 Algemene procedureregels

18.1 Procedure

18.1.1 Met betrekking tot de toepassing van het stellen van nadere eisen en de bevoegdheid om van de regels af te wijken is op de voorbereiding van besluiten als bedoeld in:

- artikel 3.3, 3.4, 3.6;
- artikel 4.3, 4.4, 4.6;
- artikel 5.3, 5.4;
- artikel 6.3, 6.4;
- artikel 7.3, 7.4;
- artikel 8.3, 8.4;
- artikel 10.3, 10.4;
- artikel 11.3, 11.4;
- artikel 12.3, 12.4, 12.6;
- artikel 13.3;
- artikel 16.1;
- artikel 20.1.2;

de in paragraaf 3.2 van de Wabo geregelde procedure van toepassing.

- 18.1.2 Met betrekking tot de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is op de voorbereiding van besluiten als bedoeld in:
- artikel 3.7;
 - artikel 7.6;
 - artikel 12.8;
 - artikel 14.4;
 - artikel 17.1;
- de in artikel 3.9a van de Wro geregelde procedure van toepassing.

18.2 Voorwaarden

Alvorens tot afwijking of wijziging als bedoeld in artikel 18.1 te besluiten dient in ieder geval door middel van onderzoek aangetoond te zijn, dat de onderscheiden milieuaspecten, zoals geluid, bodem en lucht geen belemmering opleveren, c.q. dat de voor de onderscheiden milieuaspecten geldende normen niet zullen worden overschreden; dat afwijking of wijziging uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is; dat in voorkomend geval grenswaardenprocedures succesvol zijn doorlopen en/of afscherpende voorzieningen/mitigerende maatregelen zullen worden getroffen; dat de watertoetsprocedure is gevolgd teneinde de effecten en kansen voor water te onderzoeken.

Artikel 19 Overige regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regeling, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Bouwwerken

- 20.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 20.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 20.1.3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- 20.1.4 Bij het doen afwijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in 20.1.2 dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

20.2 Gebruik

- 20.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 20.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 20.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 20.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: *Regels van het bestemmingsplan Kerkrade West I.*

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Kerkrade,
d.d. 24 november 2010

De voorzitter,

De griffier,

Bijlage 1:

Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage

43906_Bestemmingsplan Kerkrade West I toelichting.pdf

Bestemmingsplan Kerkrade West I toelichting



Bestemmingsplan Kerkrade West I

DEEL B

TOELICHTING

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

Inhoudsopgave

BESTEMMINGSPLAN KERKRADE WEST I TOELICHTING..... :

Inhoudsopgave 3

1	Inleiding	6
1.1	Planmotivering.....	6
1.2	Planopzet	6
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Regionaal beleid.....	10
2.4	Gemeentelijk beleid	12
3	Uitgangspunten en randvoorwaarden	18
3.1	Bestaande situatie.....	18
3.2	Cultuurhistorie	22
3.3	Milieu	24
3.4	Groen, natuur en landschap	36
3.5	Watertoets	41
4	Karakter bestemmingsplan.....	43
4.1	Karakter	43
4.2	Ontwikkelingen als gevolg van ingediende zienswijzen alsmede ambtshalve	46
5	Juridische regeling	50
5.1	Artikelsgewijs.....	50
6	Uitvoerbaarheid	54
6.1	Economische uitvoerbaarheid	54
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
7	Handhaving.....	59

Bijlagen:

- ul style="list-style-type: none; padding-left: 0;">
- Bijlage 1: Eindverslag Inspraakprocedure beleidsvoornemen bestemmingsplan Kerkrade West I –voorontwerp
- Bijlage 2: Historische bodemonderzoeken
- Bijlage 3: Reactie van het Watertoetsloket Roer en Overmaas d.d. 28 maart 2006
- Bijlage 4: Reactie van HRA-CRA Woning- en vastgoedontwikkeling d.d. 4 mei 2006
- Bijlage 5: Uitsnede van de archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth (locatie van vindplaatsen; RAAP – rapport 1483)
- Bijlage 6: Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid, Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu, Postbus 412, 5000 AK Tilburg; ontvangen 10 november 2006
- Bijlage 7: N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen; ontvangen 16 november 2006
- Bijlage 8: Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard; ontvangen 16 november 2006
- Bijlage 9: NS Commercie, Bedrijfs- en Productontwikkeling, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht; ontvangen 11 december 2006
- Bijlage 10: Brandweer Parkstad Limburg, Bekkerweg 44, 6417 BW Heerlen; ontvangen 13 december 2006
- Bijlage 11: Provincie Limburg, email d.d. 20 december 2006 van de Provincie Limburg (Bert Tijssen) en brief d.d. 5 januari 2007, postbus 5700, 6202 MA Maastricht; ontvangen 10 januari 2007
- Bijlage 12: Essent, postbus 2712, 6030 AA Nederweert; ontvangen mei 2007
- Bijlage 13: Brief d.d. 2 oktober 2007 van de Gemeente Kerkrade aan de Regionale Brandweer Zuid Limburg, t.a.v. mevrouw J. Mesters, Postbus 35, 6269 ZG Margraten
- Bijlage 14: Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur, Bestemmingsplangebied West I verkennend natuurwaardenonderzoek 28 augustus 2008
- Bijlage 15: Brief d.d. 31 januari 2008 van de Regionale Brandweer aan de Gemeente Kerkrade
- Bijlage 16: Rapport van AVIV, Adviesgroep AVIV BV, d.d. 16 januari 2009 inzake Groepsrisico LPG-tankstation Avia Drievogelstraat te Kerkrade
- Bijlage 17: Lekker Thuis in Parkstad Limburg (juni 2004)
- Bijlage 18: Regionale Woonvisie op Hoofddijnen Parkstad Limburg 2006 – 2010 (vastgesteld d.d. 11-12-2006)
- Bijlage 19: Regionale Woningbouwprogrammering 2006-2010
- Bijlage 20: Kwaliteitsturing Regionale woningmarkt. Van Zeef naar Zwengel. april 2008
- Bijlage 21: Structuurvisie Kerkrade - West 2003
- Bijlage 22: Leefmilieuverordening Akerstraat en omgeving (vastgesteld 31 mei 2000 door gemeenteraad, goedgekeurd 12 september 2000 door Gedeputeerde Staten van Limburg)
- Bijlage 23: Notitie inzake toekomstig Coffeeshopbeleid Gemeente Kerkrade, mei 2000
- Bijlage 24: Beleidsnota prostitutiebeleid Kerkrade (september 2000)
- Bijlage 25: Bodemkwaliteitskaart gemeente Kerkrade (21 november 2006 vastgesteld)
- Bijlage 26: Bodembeheerplan gemeente Kerkrade (9 oktober 2000 en 12 december 2006 vastgesteld)
- Bijlage 27: Verkeersveiligheidsplan Gemeente Kerkrade (juni 1997)
- Bijlage 28: RAAP notitie 332: Plangebied Lupinestraat, Gemeente Kerkrade, Een inventariserend archeologisch onderzoek, april 2003
- Bijlage 29: RAAP verslag nummer 2002 – 956/RT: Plangebied Campusproject, Gemeente Kerkrade, Een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI-1)
- Bijlage 30: Groter deel van de Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth (locatie van vindplaatsen; RAAP – rapport 1483)
- Bijlage 31: Risicokaart gemeente Kerkrade "Invalidsgebieden", juli 2009 versie 2

- p>
- Bijlage 32: Rapport van AVIV, Adviseurs voor de externe veiligheid, Risicoanalyse Avia tankstation Drievogelstraat in Kerkrade, Rapport P071207-Wm-9 d.d. 17 september 2008
- Bijlage 33: Rapport van AVIV, Adviseurs voor de externe veiligheid, Situatie groepsrisico van de risicobronnen in Kerkrade I Route gevaarlijke stoffen Euregioweg Kerkrade, Rapport P071207-BV-2 d.d. 14 juli 2008
- Bijlage 34: Convenant Energiebesparing 2009 - 2011
- Bijlage 35: Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur, Wenckebachstraat verkennend natuurwaardenonderzoek 16 september 2008
- Bijlage 36: Geluidscontour (Koninklijk Besluit d.d. 3-10-1990 nr. 90020237) en geluidscontour (Koninklijk Besluit d.d. 28-12-1990, nr. 90024577)
- Bijlage 37: Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur, Onderzoek naar de aanwezigheid van Rugstreeppad voor de Locatie Wenckebachstraat, Kerkrade, d.d. 16 juli 2010
- Bijlage 38: - Aelmans Eco d.d. 12-11-2009 onder nr. 09/05098/V/E/HW;
- Aelmans Eco d.d. 10-02-2010 onder nr. 10/00643/V/E/GH;
- Aelmans Eco d.d. 10-02-2010 onder nr. 10/00631/E/V/GH.

1 Inleiding

1.1 Planmotivering

De gemeente Kerkrade wil op korte termijn haar grondgebied voorzien van een actuele, planologisch-juridische regeling. De huidige bestemmingsplannen vigeren vaak reeds geruime tijd en zijn daardoor niet altijd even actueel meer. Soms kunnen deze plannen ongewenste ontwikkelingen niet tegenhouden en vaak zijn ze voor gewenste ontwikkelingen niet voldoende voorwaarden scheppend. Om bovenstaande reden heeft het gemeentebestuur besloten om voor een deel van de wijk Kerkrade West een bestemmingsplan te ontwikkelen. Planologisch gezien is het plangebied een lappendeken van verschillende bestemmingsplannen en een aantal tussentijdse aanpassingen hierop. De onderstaande vigerende bestemmingsplannen in het gebied worden met het bestemmingsplan Kerkrade West I herzien:

	Vaststelling Raad	Goedkeuring GS
Bp. Hoofdzaakenplan (ged.)	24-10-1952	23-11-1953
Bp. Industrieterrein Spekholzerheide (gedeeltelijk)	22-09-1977	24-07-1978
Bp. Kerkrade West Graverstraat	27-10-1971	10-07-1972
Bp. Kerkrade West Graverstraat 1 ^e herziening	19-05-1976	13-12-1976
Bp. Klein Graverstraat	22-12-1971	10-07-1972
Bp. Bandplan West fase I	23-06-1971	02-10-1972
Bp. Bandplan West fase Ia	24-01-1973	23-07-1973
Bp. Bandplan West fase II	23-08-1972	01-10-1973
Bp. Bandplan West fase III	23-05-1973	19-11-1973
Bp. Groene Kruisstraat	23-05-1973	03-12-1973
Bp. Locht (gedeeltelijk)	20-12-1972	10-09-1973
Bp. Kerkrade West Graverstraat II	08-05-1974	18-11-1974
Bp. Spekholzerheiderveld	22-01-1975	01-09-1975
Bp. Vloedgraaf (gedeeltelijk)	25-09-1968	14-04-1969
Bp. Apostelestraat e.o.	20-12-1978	07-08-1979
Bp. Heilust	27-02-1980	23-09-1980
Bp. Industriestraat - Plein	28-04-1960	23-07-1960
Bp. Willem Sophiaplein	25-04-1957	05-05-1958
Bp. Spekholzerheiderveld (uitbreidingsplan)	15-02-1955	04-07-1955
Bp. Romeinestraat	24-08-1983	28-08-1984
Bp. Schoolstraat – Graverstraat	31-05-2000	19-09-2000

De gemeente Kerkrade streeft naar een uniforme juridische regeling voor de gehele gemeente. Een eenduidige methodiek bewerkstelligt uniformisering van juridische regelingen, zodat de rechtsgelijkheid en de rechtszekerheid van de burgers gewaarborgd worden. De nadruk ligt in dit plan op het beheer van de bestaande situatie, waar de juridische regeling in belangrijke mate op is toegesneden. Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook in hoofdzaak een beheerplan. Het plan heeft met name tot doel de bestaande toestand vast te leggen en de burger voldoende rechtszekerheid te bieden. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen geregeld en/of vastgelegd. Het gaat daarbij om enkele, (deels) gerealiseerde, bouwprojecten ten aanzien van woningbouw en onderwijs.

1.2 Planopzet

Voor het bestemmingsplan Kerkrade West I is gekozen voor gedetailleerde bestemmingen. In het gebruik van het plan door burgers en gemeente, bieden deze waar nodig een zekere mate van flexibiliteit, maar blijven ze binnen duidelijke kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het gedrang komt.

In het bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond aangewezen. Met het oog op die bestemming worden regels gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Het bestemmingsplan bevat op grond van artikel 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) naast de bij of krachtens de wet voorgeschreven bestemmingen en regels, in elk geval een beschrijving van die bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.

Artikel 3.1.6 Bro geeft aan wat de toelichting van een bestemmingsplan tenminste moet omvatten. Dit betreft onder andere een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen, de uitkomsten van het op basis van artikel 3.1.1 Bro vereiste overleg met ondermeer het bestuur van het waterschap en diensten van de provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn, een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het bestemmingsplangebied Kerkrade West I is gelegen in het westelijk deel van Kerkrade en wordt globaal begrensd door de Spekthofstraat, Groene Kruisstraat, achterzijde woningen en tankstation Drievogelstraat aan de westzijde, Heerlenersteenweg en Kaalheidersteenweg aan de noordzijde, Kasperenstraat, Kleingraverstraat en Parkstraat aan de oostzijde en Schifferheidstraat, achterzijde Industriestraat en achterzijde Drievogelstraat aan de zuidzijde.

1.4 Leeswijzer

In de toelichting wordt een en ander op de volgende wijze omschreven.

Na de inleiding in dit hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 van deze toelichting nader ingegaan worden op de planologische beleidskaders. Hierin zal het bestaand beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau worden belicht. Vervolgens zal in hoofdstuk 3 nader ingegaan worden op de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals die uit de verschillende onderzoeken en inventarisaties naar voren zijn gekomen. Daarna wordt in hoofdstuk 4 het karakter van het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling (artikelsgewijs) beschreven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 7 tenslotte beschrijft hoe de gemeente om gaat met handhaving.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (aangenomen door de Tweede Kamer op 17 mei 2005) zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. In deze nota is een aantal regels opgenomen, gericht op behoud en ontwikkeling van deze basiskwaliteit voor steden, dorpen en bereikbaarheid.

Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Uitzondering hierop vormen vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur.

2.1.2 Milieubeleid

In het milieubeleid van de rijksoverheid wordt de nadruk gelegd op het terugdringen van de automobiliteit zoals gemotiveerd vanuit het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-II) en het Nationaal Milieubeleidsplan Plus (NMP+). Het begrip duurzame ontwikkeling van de dagelijkse leefomgeving vormt de rode draad in het te voeren beleid van het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP, 1989), het Nationaal Milieubeleidsplan Plus (NMP+, 1990) en het Tweede Nationaal Milieubeleidsplan (NMP2, 1993). Uitgangspunt van het milieubeleid is dat milieuproblemen niet mogen worden afgewenteld op toekomstige generaties. In 1998 is het Derde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP3) in werking getreden. Op basis van de leerervaringen met het beleid van het NMP1 en NMP2 concludeert het kabinet dat het milieubeleid (op belangrijke onderdelen) een nieuwe beleidsfase ingaat, de fase van het "milieubeheer".

Het meest recente milieubeleid van de rijksoverheid is vervat in het Nationaal MilieubeleidsPlan (NMP4) uit juni 2001. Na een periode waarin vooral het saneren van milieuverontreinigingen centraal stond, verschuift de centrale opgave naar het vasthouden aan een absolute ontkoppeling van economische groei en druk op het milieu, inclusief het duurzaam gebruiken van natuurlijke hulpbronnen. Het kabinet stelt zich op het standpunt dat gemeenten een speciale verantwoordelijkheid hebben om de burgers bij het milieubeleid te betrekken. Gemeenten zullen zich steeds meer met verschillende lokale partners toeleggen op het uitvoeren van projecten gericht op duurzame ontwikkeling. Het beleid zal zich in de komende jaren richten op verbetering van de informatievoorziening op dit gebied, onderzoek naar technologie en hergebruik van afvalstoffen in de bouw en de introductie van milieuvriendelijke materialen en bouwwijzen. In relatie tot de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling is het milieubeleid ten aanzien van het bouwen relevant. Het duurzaam bouwen is erop gericht de gezondheids- en milieueffecten van het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving te reduceren.

2.1.3 Stedelijke vernieuwing

Ten behoeve van het in stand houden en verbeteren van de ruimtelijke voorwaarden voor het goed functioneren van de steden, (in ruimtelijk, sociaal-cultureel en economisch opzicht), legt het kabinet de nadruk op een goed leef- en productiemilieu, op de benutting van de nog aanwezige capaciteiten van het stedelijk gebied voor wonen, werken, recreatie en verzorging én op vermenging van deze functies. Het perspectief voor het stedelijk gebied als geheel is georiënteerd op de schaal van de stad, respectievelijk het stadsgewest. Het kabinet streeft voor deze gebieden naar het scheppen van ruimte voor stedelijke vernieuwing. Ook het bestaand stedelijk gebied moet inspelen op de toenemende vraag naar woon- en werklocaties met kwaliteit.

Dit beleid krijgt gestalte in drie gebieden:

- consolidatiegebieden, waar het ruimtelijke beleid gericht is op handhaving van de bestaande ruimtelijke structuur;
- stagnatiegebieden, die via ingrijpende vernieuwing opnieuw tot leven moeten worden gebracht;
- expansiegebieden, waar vaak kan worden volstaan met aanpassing van ruimtelijke structuren, respectievelijk het wegnemen van factoren die vernieuwing van de ruimtelijke structuur in de weg staan.

Door goede afstemming van woon- en werklocaties en aandacht voor het mobiliteitsprofiel van bedrijven en voorzieningen wordt een zodanige ontwikkeling van de binnensteden bevorderd, dat het mobiliteitsvraagstuk niet wordt verzwaaard.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

In het Provinciaal Ontwikkelingsplan Limburg 2006 (POL2006), door Provinciale Staten laatstelijk vastgesteld op 22 september 2006 ter vervanging van het POL 2001, wordt de kwaliteitsregio Limburg vorm gegeven door een duurzaam evenwicht te creëren. Evenwicht tussen het beschermen en ontwikkelen van natuurlijke en culturele waarden aan de ene kant en het bieden van een gezond sociaal-economisch klimaat aan de andere kant. Dit evenwicht vraagt om een juiste ruimtelijke inpassing en afstemming tussen beide belangen. Deze kwaliteitsinslag moet op de schaal van Limburg er voor zorgen dat er duidelijk verschillende gebieden binnen Limburg blijven bestaan om daarmee tegemoet te komen aan de behoefte aan identiteit (geborgenheid) en variëteit (keuzevrijheid).

De totstandkoming van het bestemmingsplan Kerkrade West I vindt plaats onder de vigerende werking van het POL2006. Het plangebied maakt hoofdzakelijk onderdeel uit van het gebied "Stedelijke bebouwing" (POL2006, kaart 1: Perspectieven; P9).

De stedelijke bebouwing (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering, en ecologisch water.

Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

Met betrekking tot de woningmarkt streeft het POL2006 ernaar, dat aan met name de kwalitatieve woningvraag wordt voldaan. Speerpunten daarbij zijn onder meer herstructurering, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en duurzaamheid. Het streven is erop gericht meer variatie in woonmilieus aan te bieden. Daarbij wordt gedacht aan bijzondere binnenstedelijke woonmilieus, intensief gemengde woon- en werkgebieden op kleine schaal, wooncomplexen met een hoog servicegehalte en luxe voorstedelijke woonmilieus. Versterking van de architectonische kwaliteit van woning en woonomgeving is hierbij van groot belang.

Kerkrade maakt onderdeel uit van de Stadsregio Parkstad Limburg (stedelijke dynamiek). De belangrijkste opgaven voor deze stadsregio zijn het bevorderen van de economische groei en het behoud en versterking van het voor deze regio zo kenmerkende stedelijke parklandschap met open ruimten, beken en kenmerkende elementen uit het verleden als mijnstreek.

Mede in het licht van vorenstaande streeft het POL2006 voor een dergelijk stedelijk gebied naar realisatie van hoogwaardige nieuwe woningen op inbreidings-, uitbreidings- en herstructureringslocaties, waarbij voorrang moet worden gegeven aan inbreiding en herstructurering boven uitbreiding. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de bescherming van de schaarse open ruimte en het ondersteunen van het stedelijk voorzieningenniveau.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In december 2007 hebben Provinciale Staten het Sturingsdocument nieuwe Wro vastgesteld, waardoor op hoofdlijnen is aangegeven hoe de provincie wil gebruik maken van de instrumenten van de nieuwe Wro. Dat is gewenst vanwege de veranderende positionering en rollen in vergelijking met de situatie onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening. Er is gewerkt aan een nadere concretisering van de werkwijze onder de nieuwe Wro, het markeren van de provinciale belangen en komen tot afsprakenkaders met gemeenten over ruimtelijke ontwikkelingen. De ontwerp POL aanvulling is door Gedeputeerde Staten vastgesteld. In de periode september – half oktober 2008 is inspraak mogelijk. Besluitvorming is gepland op 18 december 2008.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Wonen

Parkstad Limburg kent een keur aan woonmilieus, die een sterke relatie hebben met de sociale structuur, de leefgebieden van mensen en het onderliggende cultuurlandschap. Voor het eerst sinds lange tijd krimpt de bevolking van Parkstad. Het rapport van Wim Derks (2005) heeft deze discussie hoog doen oplopen. Daarin is aangegeven dat het inwoneraantal in Parkstad Limburg (volgens het middenscenario) zal dalen van 244.100 inwoners in 2005 naar 200.300 in 2035.

Krimp van de bevolking betekent echter niet gelijktijdig dat de vraag naar woningen afneemt. Ten gevolge van vergrijzing, extramuralisering en individualisering en de onder meer daarmee samenhangende dalende gemiddelde woningbezetting, blijft er zeker tot 2015 een vraag bestaan naar nieuwe woningen. Daarnaast is er een kwalitatieve vraag naar andere woonmilieus en comfortabele woningen. (In de Woonvisie Lekker Thuis in Parkstad (2004; bijgevoegd als bijlage) is deze vraag uitgewerkt op stadsdeelniveau.)

Gegeven deze context, streeft de Regio Parkstad met de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen (vastgesteld d.d. 11-12-2006 en als bijlage bijgevoegd) drie doelen na op het gebied van wonen:

- 1 Krimp als kans zien: door demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de woningvraag zal de regio de regie nemen om de woningmarkt in evenwicht te brengen en te houden door vraag en aanbod, kwaliteit en kwantiteit naar elkaar toe te brengen.

- 2 Het geven van een kwaliteitsimpuls aan het wonen in Parkstad door het stimuleren van innovatie en vernieuwing om de woonconsument te verleiden, imagooversterking en de regio als een activerende kracht die goede initiatieven stimuleert.
- 3 Bewoners meer kansen bieden om hun woonwensen te realiseren door een aanbod te genereren dat beter aansluit bij de woonwensen van (toekomstige) bewoners.

Met de Regionale Woonvisie op Hoofddlijnen wordt duidelijk de keuze uitgesproken dat Parkstad niet op 'slot' gaat, maar is gekozen voor een strategie van kwalitatieve groei. Dat betekent dat er voor de periode 2006 – 2010 een netto uitbreiding (dus minus sloop) is toegestaan van 2.000 nieuwbouwwoningen (vernieuwen) en circa 1.200 Koplopers-Zorgwoningen. Gelijktijdig is er sprake van een herstructureringsopgave (verbeteren).

Ten tijde van de vaststelling van de Woonvisie (eind 2006) is er voorzien in een netto uitbreiding van de woningvoorraad van 8.500 woningen en 1.700 koplopers-zorgwoningen. Selectie en prioritering in deze overmaat aan plannen is de opgave waar deze Regionale Woonvisie op Hoofddlijnen richting aan geeft. Daartoe is een aantal generieke en locatiespecifieke ordeningsprincipes opgesteld.

Parkstad Limburg, de Parkstad gemeenten, de corporaties en marktpartijen hebben sinds de vaststelling van de Regionale Woonvisie gezocht naar een wijze om te komen tot prioritering, zodat een woningbouwprogrammering tot en met 2010 kon worden vastgesteld. Deze prioritering zou gaan plaatsvinden middels de selectiecriteria (de zogeheten 'zeefconstructie'), waarbij alle plannen in de 'zeef' zouden belanden, waarna vervolgens op kwaliteit zou worden geprioriteerd.

Gedurende het traject van overleg, dataverzameling en –analyse is gebleken dat een zeefconstructie als zodanig niet nodig is om te komen tot een woningbouwprogrammering voor de periode tot en met 2010. Na inventarisaties zijn de plannen onderverdeeld in categorie A, B, C, D en E. De plannen in de categorie A, B en C zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering zoals deze is vastgesteld (aanbodprogrammering). Er wordt derhalve ook niet meer gesproken van 'selectiecriteria' om te selecteren in een overmaatsituatie maar van 'sturingsprincipes', om juist te sturen op kwaliteit ('kwaliteit aanzwengelen'). Dit document kenschetst de transformatie van een aanbodprogrammering naar een vraaggestuurde woningmarkt.

De Regionale Woningbouwprogrammering 2006 – 2010 is vastgesteld door het Parkstad Bestuur op 26 september 2007 en als bijlage bijgevoegd. De programmering gaat uit van een totale netto toevoeging van circa 3.500 reguliere woningen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat circa 70% (circa 2.450 woningen) daadwerkelijk wordt gerealiseerd in het betreffende tijdsbestek. Dat betekent dat er nog een diversiteit aan plannen zal zijn na 2010 met een uiteenlopende planologisch juridische status.

De doelstelling van het document "Kwaliteitssturing Regionale woningmarkt. Van Zeef naar Zwengel." is om planontwikkeling in de regio Parkstad Limburg te kunnen sturen voor wat betreft regionale ambities op de woningmarkt; het document is als bijlage bijgevoegd. Deze ambities betreffen een kwalitatieve opwaardering van de woningmarkt en de woonomgeving.

In de Regionale Woonvisie op Hoofddlijnen zijn 10 ordeningsprincipes benoemd. Deze ordeningsprincipes zijn in het document "Kwaliteitssturing Regionale woningmarkt. Van Zeef naar Zwengel." uitgewerkt in 7 sturingsprincipes. De 3 kwaliteitspijlers, te weten 'uniek, ondernemend en lef', 'grotere (sociale) diversiteit' en 'versterking identiteit & imago', vormen de kapstok voor alle sturingsprincipes.

De sturingsprincipes 1 tot en met 4 zijn generieke principes en 5 tot en met 7 zijn afhankelijk van de locatie en worden als gebiedsgerichte principes beschouwd.

Generieke sturingsprincipes:

- 1 Kwaliteit
- 2 Herstructurering vóór uitbreiding
- 3 Binden van doelgroepen
- 4 Ruimte voor onderscheidende concepten

Gebiedsgerichte sturingsprincipes:

- 5 Parkstad centrum als hoogste prioriteit
- 6 Integrale aanpak van leefbaarheid in buurten
- 7 Vormgeving van stadsranden.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Kerkrade - West

In juni 2003 heeft de gemeenteraad van Kerkrade de Structuurvisie Kerkrade - West vastgesteld; deze Structuurvisie is als bijlage bijgevoegd. De structuurvisie diende als richtinggevend beleidsinstrument en toetsingskader voor alle separate projecten die vielen binnen het plangebied van de structuurvisie dat wordt gevormd door de buurten Terwinselen, Kaalheide, Heilust, Spekholzerheide en Gracht. Een inventarisatie van de situatie in 2003 en daaropvolgende uitwerking van ideeën over de toekomstige identiteit van het plangebied vormden de basis voor een integraal stedenbouwkundig structuurmodel. Op basis daarvan zijn prioritaire projecten door middel van schetsen en referentiebeelden nader uitgewerkt.

Er wordt vanaf september 2008 gewerkt aan de actualisatie van de gebiedsvisies, waaronder ook de Structuurvisie Kerkrade – West. De nieuwe visies dienen te voldoen aan een aantal randvoorwaarden. De diverse thema's zullen in samenhang worden gezien en indien nodig kunnen (ruimtelijke) keuzes worden gemaakt. Het gaat daarbij om inhoudelijke afstemming, maar ook om het voldoen aan eisen die vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening worden gesteld. Zo worden gemeentes verplicht lokale structuurvisies op te stellen, die digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar moeten zijn. Na vaststelling van de structuurvisies moeten deze derhalve digitaal worden vertaald.

2.4.2 Leefmilieuverordening Akerstraat en omgeving, Coffeeshopbeleid en Prostitutiebeleid

Een leefmilieuverordening (LMV) kan worden gezien als een maatregel ter bescherming van het woon- en leefmilieu. Daar waar gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan niet meer toereikend zijn en/of de in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) opgenomen bepalingen in het kader van de openbare orde en veiligheid onvoldoende regulerende mogelijkheden bieden om vestiging van bepaalde ongewenste bedrijven tegen te gaan, vormt de leefmilieuverordening een geschikt instrument om dit op te vangen.

Binnen voorliggend plangebied is voor een deel de Leefmilieuverordening Akerstraat en omgeving van toepassing (31 mei 2000 vastgesteld door de gemeenteraad, 12 september 2000 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten; deze Leefmilieuverordening is als bijlage bijgevoegd). Het in de verordening opgenomen gebied wordt globaal begrensd door de Graverstraat aan de westzijde, de Past. Theelenstraat en Lupinestraat aan de noordzijde, door Hyacinthstraat en Sophiastraat aan de oostzijde en door de spoorlijn Kerkrade-Simpelveld aan de zuidzijde.

Na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan zal de werking van de Leefmilieuverordening Akerstraat en Omgeving komen te vervallen. Het doel van de leefmilieuverordening is de wering van dreigende achteruitgang van woon- en werkomstandigheden en het uiterlijk aanzien van het bij de verordening aangewezen winkelgebied.

De leefmilieuverordening is op de eerste plaats een beheersinstrument in plaats van een bestemmingsinstrument. De verordening is een instrument dat bepaalde ontwikkelingen verbiedt en via vergunning stuurt met als voordelen:

- dat niet aan alle gronden een functie behoeft te worden toegekend. Alleen voor potentieel bedreigende functies dient een regeling te worden opgenomen;
- de procedure om te komen tot vaststelling van een LMV is korter en eenvoudiger in vergelijking met een bestemmingsplanprocedure;
- de bepalingen van de verordening prevaleren boven die van het vigerende bestemmingsplan en hebben een aanvullende werking;
- met een LMV worden slechts ongewenste ontwikkelingen bevroren en niet zoals met een voorbereidingsbesluit alle bouwactiviteiten.

De verordening gaat uit van het principe dat het verboden is om al dan niet door middel van bouwen of verbouwen de inrichting en het gebruik van een gebouw met inbegrip van de daarbij horende gronden geheel of gedeeltelijk op een andere wijze te gebruiken dan waarvoor deze thans in gebruik zijn. In de Leefmilieuvordering Akerstraat en omgeving is een regeling opgenomen voor het gebruik van panden ten behoeve van coffeeshops, headshops, ecoshops, growshops, smartshops, softdrugs winkels, speelautomatenhallen, horeca, verblijfsgebouwen en fastfood. Ten aanzien van het gebruik van panden ten behoeve van seksinrichtingen, coffeeshops, headshops, ecoshops, growshops, smartshops, softdrugs winkels en speelautomatenhallen is gekozen voor een absoluut verbod dus zonder afwijkmogelijkheid.

Met betrekking tot coffeeshops geldt als beleidsuitgangspunt dat enerzijds negatieve effecten op het woon- en leefklimaat beheersbaar moeten blijven en anderzijds tegemoet wordt gekomen aan de in onze maatschappij aanwezige en niet meer uit te bannen behoefte aan verkoop- en gebruikspunten van softdrugs. Daartoe zijn in de gemeentelijke *Nota Coffeeshopbeleid, mei 2000*, welke als bijlage is bijgevoegd, doelstellingen geformuleerd die met een limitering van het aantal coffeeshops, gecombineerd met een geografische spreidingsregeling en stringente vestigings- en exploitatie-eisen, dienen te worden verwezenlijkt. Indachtig de landelijk veelal gehanteerde norm van één coffeeshop per 15.000 tot 20.000 inwoners, betekent dit voor Kerkrade dat drie coffeeshops kunnen voorzien in de behoefte voor wat betreft het softdrugsvoorzieningsniveau. Om daarbij een evenwichtige spreiding over het Kerkradse grondgebied te verwezenlijken is gekozen voor een indeling in wijken zoals die wordt gehanteerd in het kader van het wijk- en buurtbeheer. Met een dergelijke spreiding wordt nagestreefd het bestrijden en voorkomen van negatieve effecten op het woon-, werk-, en leefmilieu. Het vorenstaande betekent voor het gebied wijk West, waarvan onderhavig plangebied geheel deel uitmaakt, dat geen coffeeshops feitelijk aanwezig zijn. Ten aanzien van het gebruik van panden ten behoeve van coffeeshops is gekozen voor een absoluut verbod.

Het beleid met betrekking tot prostitutie is neergelegd in de *Beleidsnota prostitutiebeleid Kerkrade* (september 2000; als bijlage bijgevoegd). Daarbij geldt als een van de uitgangspunten de bescherming van de openbare orde en veiligheid en het woon- en leefklimaat in ruime zin; overlast voor omwonenden moet worden voorkomen, c.q. worden bestreden.

Mede onderwerp met betrekking tot prostitutiebeleid is de vestiging van seksinrichtingen, bijvoorbeeld naar aard, omvang en aantal. Ter zake van de vestiging van seksinrichtingen wordt in de beleidsnota een maximumstelsel, met spreiding over de wijken gehanteerd. Voor prostitutiebedrijven, daaronder mede begrepen thuisprostitutie, geldt een maximaal aantal van zeven. Het vorenstaande betekent voor het gebied wijk West, waarvan onderhavig plangebied geheel deel uitmaakt, dat slechts die seksinrichtingen zijn toegestaan welke op de plankaart voorzien van de functieaanduiding 'seksinrichting'. Ten aanzien van andere vormen van seksinrichtingen, zoals parenclubs en seksbioscopen c.a., geldt een nulbeleid; deze inrichtingen kunnen binnen Kerkrade dan ook niet gevestigd worden.

2.4.3 Bodemkwaliteitskaart Gemeente Kerkrade

De gemeente Kerkrade beschikt over een Bodemkwaliteitskaart (21 november 2006 vastgesteld; als bijlage bijgevoegd). Net als in veel andere stedelijke gebieden komt ook in de gemeente Kerkrade in de bodem verhoogde achtergrondgehalten aan PAK (Polycyclische Aromatische Koolwaterstof) en verschillende zware metalen voor. Op landelijk en provinciaal niveau is middels het zogenaamde Actief Bodembeheer, beleid vastgesteld hoe met verhoogde achtergrondgehalten in de bodem om kan worden gegaan. Om met dit beleid te kunnen werken zijn een goed inzicht in de bodemkwaliteit en het vastleggen van deze informatie op een bodemkwaliteitskaart nodig.

Om de grenzen van de ruimtelijke eenheden van gelijke bodemkwaliteit vast te kunnen stellen is in de gemeente Kerkrade een groot historisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de gemeente Kerkrade goed is op te delen in homogene deelgebieden, doordat deze gebieden in de tijd anders in gebruik zijn geweest. Onderhavig plangebied maakt deel uit van de deelgebieden Kerkrade West en de Locht. De bodemkwaliteitskaart heeft tot doel de begrenzing en vaststelling van de gebiedseigen kwaliteit (achtergrondgrenswaarde) vast te leggen. In de gemeente Kerkrade kan onderscheid gemaakt worden tussen drie soorten gebieden. Enerzijds zijn er relatief schone gebieden. In deze gebieden komen ten opzichte van de streefwaarden sporadisch verhoogde achtergrondgehalten voor. Anderzijds zijn er gebieden waar ten opzichte van de streefwaarden verhoogde achtergrondgehalten voorkomen en ten derde zijn er gebieden waar de streefwaarden voor meerdere stoffen overschreden worden.

2.4.4 Bodembeheerplan Gemeente Kerkrade

De gemeente Kerkrade beschikt over een Bodembeheerplan welke als bijlage is bijgevoegd. Het bodembeheerplan (9 oktober 2000 en 12 december 2006 vastgesteld) vormt de nadere uitwerking van de Bodemkwaliteitskaart, ten einde met Actief Bodembeheer handen en voeten te geven aan het gemeentelijke bodembeleid. In het Bodembeheerplan wordt voor de komende jaren de visie en doelstellingen van de gemeente Kerkrade verwoord om te komen tot een optimaal gebruik van de bodem. Het schept binnen en buiten de gemeentelijke organisatie duidelijkheid over wat wel en niet mag op het gebied van bodem. Het bodembeheerplan bestaat uit drie delen: een beschrijvend deel, een beheerdeel en een procedureel deel. Het beschrijvend deel kent een informatief karakter waarin het beheergebied van de gemeente Kerkrade met haar deelgebieden wordt geschetst. Hierin wordt onder meer een beeld gegeven van de historische diffuse verontreinigingen, de oorzaken en de eventuele risico's voor mens en milieu (verspreiding en ecosysteem). Daarnaast wordt ingegaan op de bodemkwaliteitskaart. Het beheerdeel bevat met name richtlijnen en criteria die door de gemeente gehanteerd dienen te worden bij het vaststellen van gebruiksbestemmingen, saneringsvariant, hergebruiksmogelijkheden etc. Het beheerdeel heeft een normatieve werking en heeft tot doel eenduidigheid te geven in de beoordeling van bodemkwaliteit en gebruiksmogelijkheden van locaties of grond. Het procedureel deel beschrijft "wie wat doet" bij bodembeheer en is evenals het beheerdeel bindend voor de gemeente. In dit deel worden onder meer procedures voor meldingen, registraties en handhaving van het bodembeleid beschreven.

Het gemeentelijk bodembeheer is gericht op het behouden of realiseren van een veilige (geen risico's) en geschikte (duurzame) bodemkwaliteit.

Uitgaande van de meest gevoelige functies zoals deze nu in de homogene deelgebieden worden onderscheiden vormen de achtergrondgrenswaarden geen actueel risico in bestaande situaties. Op grond van de achtergrondgrenswaarden zijn geen grootschalige sanerende maatregelen noodzakelijk.

2.4.5 Verkeersveiligheidsplan Gemeente Kerkrade

Bij de aanpak van de verkeersonveiligheid werkt de gemeente Kerkrade met het Verkeersveiligheidsplan (juni 1997; als bijlage bijgevoegd) toe naar duurzaam verkeersveilige wegen. Naast aanpassing van de infrastructuur (op elkaar afstemmen van wegfunctie, vormgeving en weggebruik) vormt ook het verkeersgedrag (via handhaving, educatie, voorlichting en overleg met instanties) een aandachtspunt. Het Verkeersveiligheidsplan richt zich op de volgende onderdelen van het duurzaam veilig verkeerssysteem:

- het organiseren van de verkeersonveiligheidsaanpak;
- het aanpassen van het wegennet;
- het inpassen van de verkeersveiligheid in het mobiliteitsbeleid;
- het inpassen van de verkeersveiligheid in de ruimtelijke ordening;
- het intensiveren van gedragsbeïnvloeding.

Voor het Verkeersveiligheidsplan is een inventarisatie uitgevoerd naar de organisatie rond de verkeersonveiligheidsaanpak, bebouwde omgeving, verkeersstromen en verkeersonveiligheid. De resultaten van deze inventarisatie vormen de basis voor de volgende maatregelen:

- categorisering van wegen;
- afstemmen van de inrichting van wegen op de categorisering;
- stimuleren van het gebruik van de (brom)fiets en openbaar vervoer;
- afwikkeling van het autoverkeer op de hoofdwegen en woongebieden ontlasten van doorgaand verkeer;
- creëren van veilige oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers;
- weergave van administratief kader waarbinnen het beleid wordt uitgevoerd.

2.4.6 Bijgebouwenregeling Gemeente Kerkrade

Bij- en aan(ge)bouwen:

Bij het opstellen van bestemmings/herzieningsplannen, voor met name woonwijken/ woonstraten, wordt uniformiteit / eenheid aangehouden bij het opnemen van een bebouwingsregeling met betrekking tot *bijgebouwen* (zgn. bijgebouwenregeling). De standaardbepaling die wordt opgenomen, regelt kortweg het volgende:

per bouwperceel:

- 1 gezamenlijk oppervlakte van bijgebouwen: maximaal 70m², mits
- 2 bebouwingspercentage totale bouwperceel niet meer dan 50% bedraagt;
- 3 goothoogte maximaal 3m.

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 (50%), dit ter bescherming van de woonkwaliteit van de omgeving. Deze bepaling voldoet in de praktijk in z'n algemeenheid aan de vraag, c.q. behoefte van de potentiële bouwers.

Met betrekking tot bovengenoemde norm in de maatvoering voor bijgebouwen wordt het volgende opgemerkt. In de meeste bestemmingsplannen wordt voor de hoofdgebouwen ten behoeve van wonen een diepte (afstand voor- achtergevel) voorgeschreven van max. 12 m. Uitgaande van een voorgevelbreedte van 6 m., betekent dit dat het begane grond oppervlakte van een dergelijk woonhuis max. 72m² bedraagt. Reken daarbij de gelijke oppervlakte op verdieping dan bedraagt grofweg gezegd het totale opp. van een gemiddelde woning (hoofdgebouw) plm. 145m². Het bij een dergelijk *hoofdgebouw* oprichten van *bijgebouwen* tot max. 70m² moet objectief beschouwd als voldoende toereikend worden geoordeeld. Een bijgebouw dient in relatie tot het hoofdgebouw overigens naar zijn aard, omvang, situering en/of uitstraling van ondergeschikte betekenis te zijn.

Anderzijds kan worden ingevoeld, dat in incidentele situaties, bv. bij een bouwperceel van substantiële grootte/omvang, een afwijkende, verruimde maatvoering voor bijgebouwen bespreekbaar moet kunnen zijn. Daarom wordt hiervoor in de bijgebouwenregeling een afwijkingsbevoegdheid met een omgevingsvergunning opgenomen, inhoudende dat een grotere maatvoering (dan 70m²/50%) kan worden gehanteerd voor bv. qua omvang grote bouwpercelen. Ter voorkoming van een in verhouding tot het hoofdgebouw buitenproportionele maatvoering in bijgebouwen wordt deze afwijkingsbevoegdheid met een omgevingsvergunning wel geclausuleerd.

Met betrekking tot *aanbouwen* wordt opgemerkt, dat een aanbouw, daaronder mede begrepen een uitbouw, steeds onderdeel uitmaakt van een hoofdgebouw; een aanbouw sluit zowel in bouwkundig als in functioneel opzicht aan 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 bovengenoemde bijgebouwenregeling. Bijvoorbeeld, indien is bepaald, dat de diepte van het hoofdgebouw (=afstand tussen voor- en achtergevel) maximaal 12 m. mag bedragen, betekent dit dat bij een bestaand woonhuis (hoofdgebouw) met een diepte van 10 m. nog maximaal 2 m. mag worden aangebouwd. Indien hetgeen men als aanbouw wenst aan te bouwen meer bedraagt dan deze 2 m., 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 dan een procedure te worden gevolgd om met een omgevingsvergunning af te wijken van de voor het hoofdgebouw voorgeschreven (bouw)diepte.

2.4.7 Horeca

Onder horeca wordt in zijn algemeenheid verstaan: een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies, maaltijden en spijsen of van dranken, alsmede het exploiteren van zaalaccommodaties.

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

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

Horeca:

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

- horeca A:* horecabedrijven gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken, zoals cafetaria, tearoom, snackbar, koffiecorner, croisanterie, ijsalon, lunchroom, broodjeszaak en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
- horeca B:* horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet- alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
- horeca C:* horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, pub, taverne, feestzaalaccommodaties, met uitzondering van discotheken/bar-dancings en nachtclubs;
- horeca D:* horecabedrijven die als hoofddoel hebben het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie met name gedurende de late avond en de nachtelijke uren, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken/bar-dancings, nachtclubs;
- horeca E:* horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.
- horeca F:* horecabedrijven als omschreven onder 'horeca C', evenwel uitsluitend voor zover deze horecabedrijven in directe relatie staan, c.q. ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de ter plaatse geldende hoofdbestemming.

2.4.8 Woningbouw, splitsen van woningen / meergezinswoningbouw

In de regels van het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming 'Wonen' een regel opgenomen omtrent *het splitsen van woningen / meergezinswoningbouw*. In de praktijk blijkt hieraan toch behoefte te bestaan. Het aantal bouwlagen van woningen dat op een bouwperceel is toegestaan binnen het bouwvlak wordt aangegeven met een cijfer (=maximum aantal bouwlagen): 1, 2 of hoger.

Bij 1 of en 2 bouwlagen mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

Vanaf 3 bouwlagen is meergezinswoningbouw mogelijk tot een maximaal aantal wooneenheden / woningen gelijk aan het (op de verbeelding) aangegeven aantal bouwlagen. De kapverdieping/zolder geldt overigens niet als een bouwlaag. Grondgebonden woningen mogen niet worden gesplitst in meerdere wooneenheden/woningen.

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarbij dient woningbouw binnen het bouwvlak georiënteerd te zijn richting straat of plein. De woningen dienen opgericht te worden binnen maximaal 15 m vanaf de dichtst naar de straat / pleinzijde gekeerde bouwvlaklijn.

In het bestemmingsplan wordt voor de gronden binnen de bestemming 'Wonen' de navolgende bouwregelgeving opgenomen:

Woningbouwmogelijkheden plangebied:

Bouwlocatie:	Bouwtitel:	Voorwaarden: o.a.:
bouw woning	rechtstreeks	binnen bouwvlak, met inachtneming geldende bouwregels (art. 12.2)
sloop met terugbouw woning	rechtstreeks	binnen bouwvlak, waarbij toevoeging aan woningvoorraad: ≤ 0 , en met inachtneming geldende bouwregels (12.2)
splitsten woning; bouw meergezinswoningen	rechtstreeks	Uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak met minimaal drie bouwlagen, waarbij maximum aantal wooneenheden/woningen gelijk is aan aangeduide maximum aantal bouwlagen, en met inachtneming geldende bouwregels (12.2)

Op deze plaats wordt verwezen naar hetgeen omtrent het thema Wonen en woningbouw vermeld is in hoofdstuk 4.

3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

3.1 Bestaande situatie

De gemeente Kerkrade ligt in het zuidoosten van de provincie Limburg aan de grens met Duitsland en telt ongeveer 49.600 inwoners. Samen met zes andere gemeenten (Heerlen, Landgraaf, Brunssum, Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken) is de gemeente Kerkrade onderdeel van Parkstad Limburg. Het aaneengesloten stedelijk gebied hiervan telt 220.000 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.

Voorliggend plangebied maakt deel uit van de wijk Kerkrade West. Deze wijk bestaat uit de buurten Terwinselen, Kaalheide, Heilust, Spekholzerheide en Gracht. De buurt Gracht wordt van de overige buurten gescheiden door het voormalig spoorwegemplacement Kerkrade West. Binnen de wijk Kerkrade West zijn een viertal bedrijventerreinen gelegen: Dentgenbach, De Locht, Spekholzerheide en Willem-Sophia. De wijk Kerkrade West wordt ontsloten via de Hamstraat, de Drievogelstraat-Industriestraat en de Steenwegen (Heerlenersteenweg en Kerkradersteenweg).

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Spekhofstraat, Groene Kruisstraat, achterzijde woningen en tankstation Drievogelstraat aan de westzijde, Heerlenersteenweg en Kaalheidersteenweg aan de noordzijde, Kasperenstraat, Kleingraverstraat en Parkstraat aan de oostzijde en Schifferheidestraat, achterzijde Industriestraat en achterzijde Drievogelstraat aan de zuidzijde.

3.1.1 Ruimtelijk – stedenbouwkundige structuur plangebied

Het plangebied is in ruimtelijke – functionele zin overwegend als woongebied te bestempelen.

Het plangebied wordt voor een groot deel gekenmerkt door een noord-zuid georiënteerde wegenstructuur, die duidelijk herkenbaar is binnen de stedenbouwkundige structuur. De stedenbouwkundige opzet wordt over het algemeen gekenmerkt door een eenvoudige ruimtelijke structuur voorzien van een overwegend planmatige verkaveling in stroken en blokken met traditionele bebouwing in eenvoudige bouwvormen.



Traditionele bebouwing in blokverkaveling aan de Kampstraat en Industriestraat.

De bouwblokken bestaan uit twee tot acht woningen en variëren van één tot drie bouwlagen met kap of platdak. Tussen de bouwblokken onderling is sprake van diversiteit in dakvormen en kleur- en materiaalgebruik, binnen de bouwblokken is er sprake van eenheid. Het plangebied vormt in algemene zin een staalkaart van voor- en naoorlogse particuliere en sociale woningbouw, waarbinnen weinig markante historische panden zijn overgebleven.

Binnen het plangebied zijn op basis van bebouwingstypologie, stedenbouwkundige of architectonisch aspecten een aantal bebouwingsclusters te onderscheiden. Vooroorlogse bebouwingsclusters bevinden zich rondom de Graverstraat, Akerstraat en Patronaatstraat, aan de Kasperenstraat en aan de Apostelstraat, Groene Kruisstraat en Willemstraat.

Het bebouwingscluster rondom de Graverstraat, Akerstraat en Patronaatstraat omvat de oude dorpskern van Spekholzerheide. Deze is ontstaan langs (oude) belangrijke doorgaande wegen. Karakteristieke vormgeving en detaillering van de oorspronkelijke, begin 20^e eeuwse bebouwing en oorspronkelijke functiemenging tussen wonen en andere functies (zoals winkels en kantoren) zijn kenmerkend voor dit historische gebied.

De Akerstraat wordt gekenmerkt door voornamelijk aaneengesloten bouwmassa's bestaande uit twee tot drie lagen met kap en op de begane grond winkelpuien. De Graverstraat bestaat vooral uit woonbebouwing met twee bouwlagen met kap. Kenmerkend zijn de veelvoorkomende kleine dakkapellen die passen in de stijl van de woning.



Centrumvoorzieningen aan de Akerstraat en bebouwing aan de Graverstraat.

De bebouwing aan het zuidelijk deel van de Kasperenstraat vormt de mijnkolonie van Heilust. Deze mijnkolonie is gebouwd voor de mijn Willem Sophia. De bebouwing bestaat uit staafvormige bouwmassa's van twee bouwlagen met doorlopende kap. Kenmerkend is het evenwijdig aan de straat gesitueerde zadeldak die om de twee woningen wordt afgewisseld met een kopgevel. Opvallend is de verschijningsvorm van de horizontaal gelede gevel, dat onder andere wordt veroorzaakt door de overstekken en kopgevels.

Het bebouwingscluster aan de Apostelstraat en Groene Kruisstraat onderscheidt zich van zijn omgeving door de expressionistische bebouwingsstijl.



Fraaie architectonische eenheid aan de Apostelestraat; het eerste (1843) schoolgebouw van de wijk Spekholzerheide aan de Groene Kruisstraat is momenteel in gebruik als woonhuis.

Karakteristiek zijn de doorlopende dakvlakken, detailleringen en het traditionele materiaalgebruik. De bebouwing bestaat uit aaneengesloten bouwmassa's met getrapte en verspringende rolijnen evenwijdig aan de weg, die incidenteel worden afgewisseld met kopgevels. De bouwblokken bestaan uit één tot twee bouwlagen met kap en kennen een symmetrische opbouw. Kenmerkend zijn de grote dakoverstekken van de daken.

Naast de bebouwing in traditionele stroken- en blokverkaveling en de vooroorlogse bebouwingsclusters, herbergt het plangebied nog een aantal onderscheidende bebouwingsclusters. Aan de Schoolstraat en de achterzijde van de Apostelstraat zijn een tweetal clusters met individuele woningbouw gelegen. De bebouwing varieert onderling in grootte, bouwvorm, materiaal- en kleurgebruik. In de omgeving van de Oude Heilust ligt een woongebied dat is geïnspireerd door de Forumbeweging met als voornaamste kenmerken het enigszins grillige stratenpatroon, de verspringende rooilijn en evenwichtige horizontale gevelgeleding. Het woongebied in de omgeving van de Oude Heilust is ontworpen volgens het woonerfprincipe.



In het plangebied is aan het Plein ook gestapelde bebouwing gesitueerd. Aan de Spireahof is het eerste resultaat van de Herstructurering Heilust te zien.

Herstructurering Heilust

De wijk Heilust is momenteel nog sterk in ontwikkeling. Op dit moment zijn er in de wijk voornamelijk eengezinswoningen en etagewoningen te vinden. De herstructurering van de wijk Heilust strekt zich uit over meerdere jaren. In 2002 is door de gemeente Kerkrade een structuurvisie vastgesteld, waarin na de (gefaseerde) sloop van circa 400 woningen een divers woningaanbod in een groene, parkachtige omgeving is voorzien. In Heilust wil de gemeente Kerkrade de verbetering van het wonen centraal stellen. Gedacht werd aan hoogwaardige woningbouw en de aanleg van groen en/of park.

Een groot percentage van de bestaande woonvoorraad in de wijk is in eigendom van Woonmaatschappij Hestia groep. Een hoog aandeel van deze woningen bestaat uit de goedkope huur. De geplande uitdunning en herstructurering van de woonvoorraad zal voornamelijk ten koste gaan van deze categorie.

De Hestia heeft in de eerste instantie een stedenbouwkundig opzet laten opstellen vanuit haar eigen visie op de (her)ontwikkeling van een aantal kritieke plekken in het gebied. Bij het voortschrijdende inzicht heeft de corporatie van de genoemde opzet afgezien en ook daarbij van een aanpak van afzonderlijke herontwikkelingen. Samen met de gemeente heeft de corporatie deelgenomen in de integrale gebiedsontwikkeling van Kerkrade - West. In dat kader heeft de Hestia een nieuw onderzoek laten verrichten. De eerste bevindingen zijn in juni 2008 gepresenteerd. Er wordt uitgegaan van de sloop van ca. 1200 woningen en de terugbouw van ca. 800 woningen. In een ambitieuze visie worden in het gebied: nieuwe woonmilieus, nieuwe doelgroepen en nieuwe functies geïntroduceerd, samen met het bijbehorende voorzieningenniveau. De concrete uitwerking/heroverweging van dit onderzoek laat op zichzelf voorlopig wachten. Gelet op het vorenstaande is het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan gewijzigd: dat deel waar de Herstructurering Heilust op betrekking heeft, is niet meer in het plangebied opgenomen. Nieuw te ontwikkelen woongebieden zullen in een separaat bestemmingsplan geregeld worden.

De projecten welke in het kader van de Herstructurering van Heilust reeds gerealiseerd zijn, zijn de Spireahof en de Lupinehof. De Spireahof evenals de Lupinehof betreffen een woonzorgcomplex bestaande uit zorgwoningen met zorg op maat. Daarnaast bevat de Lupinehof een wijkzorg-steunpunt en het rayonkantoor van Woonmaatschappij Hestia groep.

Groenstructuur

Binnen het plangebied zorgen met name het groen aan de Spekhofstraat en het sportterrein in het zuidoosten van het plangebied voor een groen beeld. Daarnaast zijn er verspreid in het plangebied een aantal kleinschalige groenvoorzieningen. De gebieden vertonen geen onderlinge relatie waardoor een duidelijk samenhangende groenstructuur ontbreekt.



Openbaar groen in het noorden en centraal in het plangebied aan respectievelijk de Graverstraat (links) en het Willem Sophia Plein (rechts).

ARIBA (Agrarisch Regelingen In Bestemmingsplannen Aanpassen)

De gemeente Kerkrade heeft medio 2004 het traject inzake ARIBA afgelegd. Uit de inventarisaties van de gemeente kwam een intrekking van een milieuvergunning voor een agrarische bouwkaavel voort: de locatie Graverstraat 33 is bij de provincie aangemeld voor subsidie in het kader van ARIBA. De gemeente zal de nieuwe bestemming Wonen voor deze locatie opnemen in onderhavig bestemmingsplan. Nadat de milieuvergunning is ingetrokken behoort intensieve veehouderij op deze kavel niet meer tot de mogelijkheden.

3.1.2 Functies in het plangebied

Het plangebied herbergt een diversiteit aan functies. Het plangebied is overwegend te kenmerken als woongebied dat ruim is voorzien van sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen waaronder een aantal sportzalen en sportvelden (voetbal en tennis), een kerk, een begraafplaats (Van de Weijerstraat), een gezinsvervangend thuis, een gemeenschapshuis en veel onderwijsinstellingen.

Verspreid door het gehele plangebied is sprake van een grote variatie in ambachtelijke en consument verzorgende bedrijfsactiviteiten, aan huisverbonden beroepen, horeca, detailhandel en dienstverlening.



Consumentverzorgende bedrijven en horeca liggen verspreid door het plangebied.

In het zuiden van het plangebied is het wijkwinkelcentrumgebied Akerstraat - Carboonstraat (deels buiten het plangebied) gelegen waarin een concentratie van voornamelijk detailhandel en horecafuncties is te vinden.



Wijkwinkelcentrum gebied Akerstraat – Carboonstraat.

3.1.3 Verkeerssituatie

De opbouw van de wegenstructuur in Kerkrade heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld en wordt gekenmerkt door een radiale structuur als gevolg van agrarisch gerelateerde werkgelegenheid. Als gevolg van de ontwikkelende mijnindustrie vond er langs deze radiale wegen een groei van activiteiten plaats waardoor zij uitgroeiden tot de belangrijkste en drukke verbindingswegen. In het voorliggend plangebied zijn de Heerlenersteenweg en Kaalheidersteenweg (als onderdeel van de Steenwegenroute) volgens de wegcategorisering, aangeduid als gebiedsontsluitingsweg. Het merendeel van de straten is aangewezen als erftoegangsweg die samen een verblijfsgebied vormt met een snelheidslimiet van 30 km/uur. Concreet voor het plangebied Kerkrade West I betreft het de straten die zijn gelegen binnen het gebied dat wordt begrensd door de volgende straten: Heerlenersteenweg, Kaalheidersteenweg, Kasperenstraat, Kleingraverstraat, Parkstraat, Schifferheidestraat, Industriestraat, Drievogelstraat, Apostelstraat en Spekthofstraat. Voor de Steenwegen geldt een 50 km/uur limiet.

Langzaam verkeer

De hoofd fietsstructuur is binnen de gemeente Kerkrade parallel aan de hoofd wegenstructuur vormgegeven met behulp van vrijliggende fietspaden, suggestiestroken e.d.

Openbaar vervoer

Per bus is Kerkrade bereikbaar met verschillende buslijnen.

Per spoor is Kerkrade ook bereikbaar. Er rijdt een stoptrein vanaf station Kerkrade Centrum van en naar Station Heerlen. Vanuit Heerlen kan men doorreizen richting Maastricht of richting Sittard-Roermond. Tevens gaat er vanuit Heerlen een 'Euregiobahn' naar Aken die door Kerkrade komt en vanaf 2008 halteert op treinstation Eygelshoven-Markt.

3.2 Cultuurhistorie

3.2.1 Archeologie

Inleiding

Binnen het plangebied komt een viertal vondstmeldingen voor. Hiervan zijn drie meldingen (39055, 39057 en 39127) opgenomen in het ARCHEologisch Informatie Systeem (ARCHIS) en hebben allen betrekking op eenzelfde Romeins villacomplex (Romeinenstraat/Kleingraverstraat). De vondstmelding die nog niet is opgenomen in ARCHIS heeft waarschijnlijk betrekking op de Romeinse tijd. De vindplaatsen van de archeologische vondstmeldingen zijn gelegen in het zuidoosten van het plangebied.

De vindplaatsen in de nabije omgeving van het plangebied zijn ook vooral van Romeinse oorsprong. Binnen het plangebied zijn reeds enkele inventariserende archeologische onderzoeken verricht. Het betreft de navolgende onderzoeken:

RAAP notitie 332: Plangebied Lupinestraat (als bijlage bijgevoegd)

Ten behoeve van een bouwproject aan de Lupinestraat (kadastraal bekend onder de nummers D 8578 en D 8579) is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd d.d. 2 april 2003 in het kader van de planvorming ten behoeve van het bouwproject. Tijdens het inventariserend archeologisch onderzoek zijn in het plangebied Lupinestraat geen archeologische resten aangetroffen. Naar verwachting zal er als gevolg van de geplande werkzaamheden geen verstoring van archeologische waarden optreden en worden geen aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek.

RAAP verslag nummer 2002-956/RT: Plangebied Campusproject (als bijlage bijgevoegd)

Ten behoeve van het Campusproject is er een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn geen archeologische resten aangetroffen. Wel zijn er tijdens de bouwwerkzaamheden van de Campus in 2003 enkele paalsporen en greppelachtige sporen waargenomen op een terrein ten noordwesten van het terrein dat onderzocht is. De melding is nog niet in ARCHIS opgenomen.

Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth

De archeologische beleidsadvieskaart *Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart* voor de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth heeft in onderhavig bestemmingsplan vertaling gekregen in de vorm van een dubbelbestemming (Waarde – Archeologie) voor gronden met een middelhoge archeologische verwachting. Ook de historische dorpskernen, als zodanig aangeduid, worden in het plan voorzien van een beschermingsregel. Het vorenstaande gaat, zoals gezegd, ook op voor de archeologische vindplaatsen.

Volgens de Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth heeft het grootste deel van het plangebied een middelhoge archeologische verwachting. Het uitgangspunt voor dit gebied is het in situ bewaren van het archeologisch erfgoed.

Het bepaalde in de regels ten aanzien van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' is niet van toepassing indien de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft op:

- a bouwwerken waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van maximaal 150 m² ;
- b bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'historische dorpskern' waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van maximaal 100 m².

Bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'historische dorpskern' waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van maximaal 100 m², kunnen zonder archeologisch onderzoek worden opgericht. Ten aanzien van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'historische dorpskern' waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van meer dan 100 m² dient vroegtijdig in de planvorming een historisch en archeologisch onderzoek plaats te vinden door middel van een inventariserend veldonderzoek in combinatie met een bureauonderzoek.

Het bepaalde in de regels ten aanzien van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' is van overeenkomstige toepassing op aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone archeologische vindplaats'. Ter plaatse van de 'beschermzone archeologische vindplaats' zijnde binnen een straal van 50 m vanuit de feitelijke locatie van dergelijk archeologische vindplaats, dient altijd archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Aanbeveling

Vrijwel het hele gebied kent een middelhoge archeologische verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op de Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth. Bij ontwikkelingen in het voorliggend plangebied die de archeologische waarden verstoren (zie de inleiding voor de voorwaarden) dient in het begin van de planvorming archeologisch bureauonderzoek, al dan niet in combinatie met een inventariserend veldonderzoek plaats te vinden. De uitkomst van deze onderzoeken kan gebruikt worden om verdere planvorming vorm te geven.

Een uitsnede en een groter deel van de Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth (locatie van vindplaatsen; RAAP – rapport 1483) voor het plangebied van het bestemmingsplan Kerkrade West I zijn als bijlagen bijgevoegd.

3.3 Milieu

3.3.1 Bedrijven

Milieuzonering

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard, wat inhoudt dat geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er is enkel sprake van actualisatie van bestemmingsplannen, omdat deze sterk verouderd zijn. In de oude bestemmingsplannen heeft milieuzonering (behoudens een geluidzone) geen rol gespeeld.

In het bestemmingsplan Kerkrade West I wordt in diverse bestemmingen uitgegaan van bedrijfsmatige activiteiten. Naast deze bedrijfsbestemmingen zijn in het plangebied gemengde functies welke voor milieuzonering relevant zijn.

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Het scheiden tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige objecten, zoals woningen, wordt milieuzonering genoemd. De afstand die middels een milieuzonering wordt vastgelegd vormt het maximale ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. Bedrijven hebben niet allemaal een even grote milieubelasting. Zo heeft een groot industrieel complex een grotere impact op het milieu dan een fietsenmaker. Bij een grotere impact op het milieu hoort dan ook een grotere afstand tot gevoelige objecten. Om (globaal) te analyseren wat de milieu-impact van een bepaald type bedrijf is, zijn bedrijven geordend in verschillende milieucategorieën. Deze milieucategorieën zijn gekoppeld aan maximale afstanden tot milieugevoelige objecten.

Milieuzoneringen zijn wederkerig. Dit betekent dat wanneer bij het beoordelen van een milieuvergunning, bijvoorbeeld ten gevolge van de geuremissie, een vrije afstand van 50 meter moet worden aangehouden, in principe dezelfde afstand van toepassing is wanneer woningbouw in de omgeving van die inrichting wordt geprojecteerd.

Voor de milieubelastende functies wordt vanuit de Wet milieubeheer een vergunning verleend voor hun activiteiten en voor milieuzonering geldt dat de afstanden dienen te worden aangehouden zoals ze in de vergunning staan vermeld. Een bedrijf kan op grond van de milieuvergunning en de impliciet hiermee toegekende milieuzonering ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten toe maar ook rechten.

Milieuzonering is niet wettelijk voorgeschreven met uitzondering van geluidzonering op basis van de Wet geluidhinder en de afstandseisen die zijn vastgelegd in het Bevi, het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit. Geluidzonering en afstandseisen met betrekking tot gevaar dienen wel conform de wet in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Echter in diverse uitspraken van de Raad van State wordt aangegeven dat milieuzonering wel degelijk onderdeel uit moet maken van het bestemmingsplan.

De uitgangspunten voor milieuzonering zijn gebaseerd op de Wro (per 1 juli 2008 in werking getreden). De centrale norm voor de inhoud van een bestemmingsplan is het algemene beginsel van een goede ruimtelijke ordening. In ruimtelijke plannen dienen alle relevante belangen op evenwichtige wijze te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende (o.a. bedrijven) en milieugevoelige functies (o.a. woningen). Gemeenten hebben binnen de kaders van milieuwet- en regelgeving beleidsvrijheid bij deze belangenafweging. De milieuwet- en regelgeving bevat onder meer kwaliteitsnormen voor geluid, externe veiligheid en geur die van invloed zijn op de aan te houden afstanden. Deze normen zijn ontleend aan o.a.:

- de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten, ministriële regelingen en circulaire's;
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Vuurwerkbesluit;
- de Wet geluidhinder;
- de Wet Geurhinder en veehouderij en het daarmee samenhangende beleid van rijk en provincies inzake geurhinder.

VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)

Een belangrijk hulpmiddel bij het vaststellen van een milieuzonering is de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. De brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' ofwel het 'groene boekje' geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. In deze publicatie worden per bedrijfssoort en milieucompartment indicatieve afstanden gegeven tot gevoelige objecten. Deze richtafstanden hebben een signalerende werking. In tabel 1 zijn de afstanden genoemd die horen bij de verschillende milieucategorieën tot welke een bedrijf behoort indien bedrijven op een bedrijventerrein zijn gelegen. Hier wordt onderscheid gemaakt in een omgeving waarin enkel sprake is van woningen en een omgeving waarin zich meerdere functies bevinden, een zogenaamd gemengd gebied.

tabel 1 milieucategorieën en bijbehorende afstanden voor woonwijken en gemengd gebied

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Voor de toelaatbaarheid van milieubelastende functies binnen een gemengd gebied (waar dus geen afzonderlijke bedrijventerreinen in gelegen zijn), zoals in casu het geval is, geldt de zogenaamde A, B, C-systematiek. In deze systematiek wordt de toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging beoordeeld aan de hand van drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

tabel 2 Omschrijving van de milieucategorieën binnen de A, B, C-systematiek

Milieucategorie	Omschrijving
A	toelaatbaar aanpandig aan woningen;
B	toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
C	toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

- categorie A bestaat uit activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Het gaat hier om activiteiten die in de richtafstandenlijst in milieucategorie 1 zijn ingedeeld;
- categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats dienen te vinden. Dit zijn activiteiten die in de richtafstandenlijst een richtafstand van maximaal 10 meter voor milieuaspect gevaar, maximaal 30 meter voor aspecten stof en geur en maximaal 50 meter voor aspect geluid hebben en een index voor verkeer van maximaal 1G en 2P;
- categorie C bestaat uit de activiteiten uit categorie B die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

Indien een milieuzonering een gevoelig object raakt of overlapt, is maatwerk noodzakelijk om de locatiespecifieke afstand te bepalen. Dit maatwerk bestaat uit het analyseren van de vergunning van het desbetreffende bedrijf waarin de ruimtelijke rechten zijn opgenomen. Hierbij kan blijken dat de daadwerkelijke afstand meer of minder bedraagt dan het groene boekje aangeeft. Uit een reeks van jurisprudentie blijkt dat aan de signalerende werking van deze publicatie veel waarde wordt gehecht. Uit jurisprudentie blijkt ook dat de resultaten van dit maatwerk meer bepalend zijn dan de informatie uit de 'VNG-Brochure'.

Huidige situatie

In de huidige situatie binnen het plangebied Kerkrade West 1 is, met uitzondering van een geluidzonering, geen milieuzonering toegepast. Dit wil zeggen dat voor bestaande bedrijven in principe onbeperkt de ruimte bestaat om uit te breiden en dat nieuwe bedrijven ongeacht hun bedrijfsactiviteiten zich kunnen vestigen. Het betreft hier een historisch gegroeide situatie.

In het bestemmingsplan Kerkrade West 1 wordt in diverse bestemmingen uitgegaan van bedrijfsmatige activiteiten. Naast deze bedrijfsbestemmingen zijn gemengde functies, welke voor milieuzonering relevant zijn. Het gebied wordt gekenmerkt door verschillende functies zoals centrumfuncties, detailhandel, kantoren, etc. en kan daarom als gemengd gebied gekarakteriseerd worden. In het plangebied is geen sprake van bedrijventerreinen, maar van enkele afzonderlijke bedrijfskavels die temidden van allerlei andere functies gelegen zijn. De richtafstanden zoals in tabel 1 weergegeven, zijn daarom hier niet toepasbaar.

Toets plangebied conform VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" en relevante wetgeving

Voor de bedrijven in het plangebied is per bedrijf bepaald onder welke categorie (A, B of C) het valt aan de hand van tabel 4 van de VNG-brochure. De categorie en de ligging van het bedrijf zijn gebruikt om aan te geven of sprake kan zijn van een knelpunt. In onderstaande tabel 3 zijn de resultaten van die toetsing weergegeven.

tabel 3 overzicht bedrijven gemengd gebied met milieucategorie en analyse of dit een mogelijk knelpunt is

Bedrijfsnaam	Categorie	Mogelijk knelpunt
V.O.F. Transportbedrijf Lux	A	Nee
KeHo	B	Nee
Caravan & Camper Limburg	B	Nee
Transportbedrijf Rademakers	C	Ja
Autohandel M. Meijers	B	Nee
ATM	B	Nee
Drukkerij Schreurs	B	Nee
Automobilbedrijf Ed Vlieks	B	Nee
WML	B	Nee
Maatsch. voor Electriciteit en Gas	B	Nee
Limburg		

Enkel het Transportbedrijf Rademakers diende getoetst te worden aan het criterium van een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur. De ligging dichtbij de Industriestraat biedt voldoende mogelijkheden voor een snelle ontsluiting op de hoofdinfrastructuur. Hiermee voldoen de bedrijven in het plangebied aan de criteria die in het 'groene boekje' worden genoemd. In de rest van het onderzoek zijn deze bedrijven daarom buiten beschouwing gebleven.

Conclusie milieuzonering

De afwezigheid van een milieuzonering (wel een geluidzonering op het bedrijventerrein Spekholzerheide aanwezig) betekent dat onder de vigerende bestemmingsplannen geen activiteiten kunnen worden uitgesloten. Wanneer een bedrijf dat reeds gevestigd is, de activiteiten wil uitbreiden dan kan op grond van het bestemmingsplan deze aanvraag niet geweigerd worden door de gemeente, aangezien de milieurechten nu onbeperkt zijn, met uitzondering van geluid. Ook de vestiging van nieuwe bedrijven met activiteiten die binnen een willekeurige milieucategorie vallen, moet op grond van de vigerende bestemmingsplannen worden toegestaan (behoudens de wettelijke afstanden die gelden vanuit de aspecten geluid en gevaar).

In het nieuwe bestemmingsplan wordt echter wel een milieuzonering toegepast: bedrijven dienen te vallen onder de milieucategorieën A en B zoals opgenomen in de bij de regels gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten evenwel uitsluitend voor zover de bedrijven niet zijn aan te merken als externe veiligheid inrichtingen en geluidshinderlijke inrichtingen. De bestaande bedrijven die vallen onder de milieucategorieën A en B binnen de woonomgeving zijn bestemd tot Bedrijf. De vestiging van nieuwe categorie C - bedrijven in of nabij de bebouwde kom is niet acceptabel. In artikel 3.6.1 van de regels van het bestemmingsplan Kerkrade West 1 is binnen de bestemming 'Bedrijf' opgenomen dat burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a voor het toelaatbaar stellen van:

- a bedrijven uit de milieucategorie C zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bijlage 1 bij deze regels dan wel bedrijven die naar aard, omvang, (hinder)uitstraling met deze milieucategorie te vergelijken zijn;
- b bedrijven niet opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage 1 bij deze regels maar die naar aard, omvang, (hinder)uitstraling met de milieucategorieën A en B van die Staat van bedrijfsactiviteiten te vergelijken zijn;
- c bedrijven uit de milieucategorieën A tot en met C zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage 1 bij deze regels, tevens zijnde externe veiligheid inrichtingen.

Afwijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 van de regels is toegestaan mits de te ontplooiën bedrijfsactiviteit:

- a geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu oplevert;
- b geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer noch op de verkeersveiligheid;
- c niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden noch dat uit ruimtelijk ordeningsoogpunt de belangen van derden onevenredig worden geschaad en
- d uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.

Het opnemen van milieuzonering in het bestemmingsplan Kerkrade West 1 betekent dus een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Dit reduceert het aantal mogelijke toekomstige knelpunten sterk. Het nieuwe bestemmingsplan doet door de toepassing van voornoemde milieuzonering meer recht aan de feitelijke milieusituatie dan de oude bestemmingsplannen: aangezien daarin een bedrijf van elke milieucategorie zich kon vestigen, maakte het bestemmingsplan meer mogelijk dan uiteindelijk binnen de vergunning van het bedrijf zou passen. De milieuzonering in casu brengt de bestemmingsplansituatie daardoor veel dichterbij de werkelijke situatie en sluit beter aan op de mogelijkheden die op het gebied van milieubeslag er liggen voor de bedrijven. Het toepassen van de milieuzonering verbetert de milieukwaliteit van het gebied: in potentie kunnen in de huidige situatie, vóór de vaststelling van de milieuzonering, de bedrijven in principe een onbeperkt grote milieuruimte in beslag nemen. Na inwerkingtreding van de milieuzonering is dit niet langer het geval.

Bedrijven binnen de woonomgeving (aan huis verbonden beroep / ambachtelijke en consument verzorgende bedrijfsactiviteiten)

De bedrijven binnen de woonomgeving in de zin van aan huis verbonden beroep / ambachtelijke en consument verzorgende bedrijfsactiviteiten waarbij de woonfunctie overheerst, zijn geregeld binnen de bestemming 'Wonen'.

Met betrekking tot de voor wonen bestemde en in gebruik zijnde gebouwen binnen de woonbestemming, dient naast het wonen, ook de uitoefening van een zogenaamd 'aan huis verbonden beroep' te worden begrepen. De uitoefening van ambachtelijke c.q. consument verzorgende bedrijfsactiviteiten binnen de woonbestemming kan via het volgen van een procedure om met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels worden toegestaan mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Onder een *aan huis verbonden beroep* wordt verstaan het in een woning en/of daarbijbehorend, al dan niet vrijstaand, bijgebouw uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiernmee gelijk te stellen beroep, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en 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. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: detailhandel, een afhaalzaak, een horecabedrijf en een raamprostitutiebedrijf.

Onder *ambachtelijke en consument verzorgende bedrijfsactiviteiten* wordt verstaan het in een woning en/of daarbij behorend, al dan niet vrijstaand, bijgebouw uitoefenen van een op zakelijke dienstverlening gericht ambachtelijk bedrijf, waarbij de activiteiten geheel of overwegend geschieden door middel van handwerk, en dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een kapper, schoenmaker of goudsmid of hiermee gelijk te stellen bedrijf, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en waarbij degene die het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is, en waarbij de bedrijfsactiviteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: detailhandel, een afhaalzaak, een horecabedrijf en een raamprostitutiebedrijf.

Op grond van artikel 12.6.1 van de regels kunnen Burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.5 onder a voor het gebruik van een gedeelte van een voor wonen bestemd hoofdgebouw, met daarbij behorende bijgebouwen, voor *ambachtelijke, c.q. consument verzorgende bedrijfsactiviteiten*, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en mits de te ontplooiën activiteiten:

- een kleinschalig karakter hebben;
- geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu opleveren;
- geen afbreuk doen aan het (woon)karakter van de buurt, in voorkomend geval geen afbreuk doen aan het monumentale karakter van de bebouwing en geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer; alsmede waarbij:
- detailhandel in beperkte mate als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan uitsluitend voor zover deze detailhandel verband houdt met de betreffende (consument verzorgend) ambachtelijke bedrijfsactiviteit alsmede met goederen die ter plaatse in het kader van de betreffende bedrijfsactiviteit zijn vervaardigd.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' kunnen ter plaatse uitsluitend kantoren gevestigd worden die deel uitmaken van, ondersteunend zijn aan c.q. ten dienste zijn van maar ondergeschikt zijn aan op betreffend perceel toegestane bedrijven. Dit betekent dat geen solitaire kantoorfuncties zijn toegestaan.

3.3.2 Bodem

Bodemkwaliteitskaart (zie ook paragraaf 2.4.3 en 2.4.4)

In de bodemkwaliteitskaart zijn, gedetailleerd, de achtergrondgrenswaarden bepaald per homogeen deelgebied. In deze achtergrondgrenswaarden is de kwaliteit c.q. verontreiniging van de bodem op dat moment vastgelegd. De achtergrondgrenswaarden geven de verwachte concentraties van stoffen weer in een gebied zonder dat er sprake is van een verontreinigingsbron. Voorliggend plangebied valt onder het als homogeen deelgebied aangeduide Kerkrade West en het als homogeen deelgebied aangeduide Locht.

Uit de berekeningen blijkt dat de representatieve parameters voor antropogene belasting (koper, zink, minerale olie en PAK) in de bovengrond duidelijk in concentraties boven de streefwaarde aanwezig zijn. De achtergrondgrenswaarde voor cadmium overschrijdt eveneens de streefwaarde. Het gebied Kerkrade West kan als licht verontreinigd beschouwd worden en wordt op basis van de berekeningen ingedeeld in kwaliteitsniveau 2 (lage mate van diffuse verontreiniging).

Het gebied Locht kent wat betreft de achtergrondgrenswaarden voor minerale olie en PAK in de bovengrond een overschrijding van de streefwaarde en is derhalve ingedeeld in kwaliteitsniveau 2 (lage mate van diffuse verontreiniging).

Geconcludeerd wordt dat onder andere in Kerkrade West de bovengrond antropogeen is beïnvloed. Dit blijkt vooral uit de licht verhoogde achtergrondgrenswaarden voor PAK, zink, koper en minerale olie. Daarnaast kan worden geconcludeerd dat in Kerkrade de achtergrondgrenswaarden cadmium vaak boven de streefwaarde ligt zonder dat daar een duidelijke relatie met puntverontreinigingen of een diffuse verontreiniging aan ten grondslag ligt. In de BKK staat dat cadmium van nature samen met zink voorkomt. Omdat zink diffuus voorkomt, komt cadmium dus ook diffuus voor.

In bijlage 2 zijn voor de locaties Kaalheidersteenweg/Gladiolenstraat/Lupinestraat, voor Pastoor Theelenstraat en voor de voetbal- en tennisvelden Heilust aan de Schifferheidestraat, de historische bodemonderzoeken opgenomen.

3.3.3 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 verkeerslawaaï te worden ingesteld. Hierbij moeten de in de wet aangegeven, binnen de zones langs de wegen geldende, waarden in acht worden genomen. Na wijziging van de wet in 1993 zijn alle wegen zoneplichtig, met uitzondering van wegen waarvan vaststaat dat de geluidbelasting, op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook, 50 dB(A) of minder bedraagt, wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De navolgende wegen in het plangebied hebben een geluidzone: Drievogelstraat, Industriestraat, Schifferheidestraat, Kaalheidersteenweg, Heerlenersteenweg, Spekholfstraat. Aangezien voorliggend bestemmingsplan een beheerplan is waarin geen ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies zijn voorzien, is een akoestisch onderzoek niet aan de orde. Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige bebouwing in het plangebied binnen de wettelijke zones dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 50 dB(A) niet overschreden wordt. Daar waar overschrijding plaatsvindt, kan onder omstandigheden een hogere grenswaarde worden aangevraagd bij Burgemeester en Wethouders.

Spoorweglawaaï

Een klein deel van het plangebied valt binnen de zone van de spoorlijn Sijpeveld – Kerkrade. Aangezien voorliggend bestemmingsplan een beheerplan is waarin geen ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies zijn voorzien, is een akoestisch onderzoek niet aan de orde. Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige bebouwing in het plangebied binnen de wettelijke zones dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 57 dB(A) niet overschreden wordt. Daar waar overschrijding plaatsvindt, kan onder omstandigheden een hogere grenswaarde worden aangevraagd bij Burgemeester en Wethouders.

Industrielawaaï

Het naast voorliggend plangebied gelegen bedrijventerrein Spekholzerheide kent een 50 dB(A) geluidscontour (Koninklijk Besluit d.d. 3-10-1990 nr. 90020237; als bijlage bijgevoegd). Een deel van voorliggend plangebied is gelegen binnen deze contour. Ook het naastgelegen bedrijventerrein De Beitel, ten westen van bedrijventerrein Spekholzerheide, kent een 50 en 55 dB(A) geluidscontour (Koninklijk Besluit d.d. 28-12-1990, nr. 90024577; als bijlage bijgevoegd). Ruimtelijke ontwikkelingen binnen de 50 dB(A) contour dienen, voorzover noodzakelijk, te worden getoetst aan het gestelde in de Wet Geluidhinder en het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen.

3.3.4 Externe veiligheid

Beoordeling Externe Veiligheid bestemmingsplan Kerkrade West I

1. Algemeen

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

Indien binnen of in de nabijheid van een plangebied risicodragende activiteiten plaatsvinden is een nader onderzoek noodzakelijk.

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

2. Stationaire objecten

Bij stationaire objecten richt zich het onderzoek naar:

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

2.1 Risicovolle bedrijven en activiteiten

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

Voor de inventarisatie van risicorelevante bedrijven en activiteiten welke binnen of in de nabijheid van het plangebied West I zijn gelegen, is gebruik gemaakt van een 2-tal bronnen t.w.:

- Het " Risico Register Gevaarlijke Stoffen" (RGGS) voor de gemeente Kerkrade;
- Risicokaart gemeente Kerkrade Invloedsgebieden van juli 2009 (versie 2). De Risicokaart is als bijlage bijgevoegd.

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen of in de nabijheid van het plangebied de navolgende bedrijven / activiteiten in aanmerking komen voor een nadere toets, te weten:

A. Helio Services	Spekhofstraat 20	Opslag gevaarlijke stoffen
B. Nampak Kerkrade bv	Spekhofstraat 16	Opslag kunststoffen
C. Tredegar Filmproducts	Ir. van Dieststraat 10	Opslag kunststoffen
D. Avia Tankstation (LPG)	Drievogelstraat 78	Tankstation met LPG en propaangasinstallatie
E. Coscentra	Wenckebachstraat 14	Opslag gevaarlijke stoffen
F. Meens transport	Ir. Wintgenstraat 1	Opslag propaan
G. Ghijsen bv	Locht 65 –67	Opslag gasflessen
H. Fam. Meijers	Locht 37	Opslag propaan
I. Van Gestel / Köhler	Locht 42b3	Opslag / verkoop consumentenvuurwerk

A. Helio services

Het bedrijf **Helio Services** is weliswaar geselecteerd in het Risico Register gevaarlijke stoffen, echter valt buiten de werkingssfeer van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Dit vanwege het feit dat de opslag van gevaarlijke stoffen beneden 10 ton blijft. Een verdere toetsing behoeft aldus niet plaats te vinden.

B. en C. Nampak Kerkrade bv en Tredegar Filmproducts

De bedrijven **Nampak Kerkrade bv** en **Tredegar Filmproducts** zijn op basis van haar activiteiten (kunststofverwerking) in het BEVI niet als categoriale inrichting aangewezen. Voor de grootschalige opslag van kunststoffen behoeft een verdere toetsing niet plaats te vinden.

D. Avia tankstation Drievogelstraat

Het Avia tankstation Drievogelstraat is vanwege de aanwezigheid van LPG als categorale inrichting aangewezen in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Voorts is binnen het tankstation een propaangasinstallatie met een gaslessen vulstation aanwezig.

Met de eigenaar van het tankstation is overeengekomen dat het tankstation zal worden verplaatst naar een nabijgelegen bedrijventerrein De Locht. Na uitvoering van de verplaatsing zal op de oude locatie geen nieuw tankstation worden opgericht. Aangezien de verplaatsing van het tankstation nog niet is geëffectueerd zal voorlopig de bedrijfsbestemming worden gehandhaafd. Wel wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de toekomstige bestemming 'Wonen'.

Voor de tussenliggende periode is het noodzakelijk een PR veiligheidscontour te bepalen en vast te leggen op de plankaart door middel van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi'. Voor categorale inrichtingen gelden ingevolge het BEVI vaste afstandcriteria voor het plaatsgebonden risico. In 2007 zijn de afstandscriteria vanwege aanvullende veiligheidsmaatregelen aan o.a. de tankauto, gewijzigd (wijziging Revi april 2007). Voor bestaande situaties mogen deze afstandcriteria reeds worden toegepast.

De concrete afstanden zijn weergegeven in bijlage 1, tabel 2a van het Revi. Uit onderstaande tabel blijkt dat bij een maximale jaarlijkse doorzet van 500 m3 LPG kan worden voldaan aan de vereiste afstanden voor vulpunt, reservoir en afleverzuil. Boven de 500 m3 doorzet op jaarbasis is sprake van een saneringssituatie welke zo spoedig mogelijk doch uiterlijk 1 januari 2010 moet zijn opgeheven.

Afstanden in meters tot kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10 ⁻⁶ per jaar				
Tankstation Drievogelstraat 78	doorzet LPG in m3 per jaar	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
Afstanden volgens Revi, bijlage 1, tabel 2a	1000 – 1500	40	25	15
	500 – 1000	35	25	15
	< 500	25	25	15
Werkelijke afstanden locatie Drievogelstraat		29	33	20

Per besluit van 15 september 2009 heeft het college de milieuvergunning voor het tankstation aangepast en is de doorzet aan LPG gelimiteerd op maximaal 500 m3 op jaarbasis. Hierdoor kan worden voldaan aan de grenswaarde voor het Plaatsgebonden Risico van 10⁻⁶ per jaar.

In relatie tot het nieuwe bestemmingsplan zullen gedurende de overgangssituatie de risico contouren PR op de plankaart worden vastgelegd op basis van een doorzet van 500 m3 door middel van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi'.

Voor wat betreft de propaaninstallatie is door een in 2008 uitgevoerde aanpassing van het Bevi ook de opslag van propaan onder diens werkingssfeer komen te vallen. Dientengevolge zal ook de propaaninstallatie moeten voldoen aan de grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor het Plaatsgebonden Risico.

Voor propaangasreservoirs > 13 m3 dient ingevolge het REVI een Kwantitatieve Risico Analyse (QRA) te worden uitgevoerd. Blijkens een uitgevoerde QRA (rapport P071207-W/m-9 d.d. 17 september 2008) als bijlage bijgevoegd, ligt het PR10⁻⁶ contour op 40 meter van het vulpunt. Binnen deze zone ligt een woonhuis (Drievogelstraat 83), waardoor thans niet wordt voldaan aan de gestelde grenswaarde voor het Plaatsgebonden Risico.

Er is hier dus sprake van een strijdige situatie welke ingevolge artikel 18 van het Bevi uiterlijk 1 januari 2010 opgelost moet zijn. Echter gezien het feit dat de wijziging Bevi voor propaaninstallaties per juni 2008 is doorgevoerd geldt op basis van artikel 26 van het Bevi een uitstel tot juni 2013. De eigenaar / exploitant zal uiterlijk juni 2013 de opslag en verkoop van propaan moeten staken.

Mocht in 2013 de verplaatsing van het tankstation naar de nieuwe locatie nog niet hebben plaatsgevonden zal een gedeeltelijke intrekking van de milieuvergunning (voor de opslag van propaan) worden doorgevoerd.

In relatie tot het nieuwe bestemmingsplan zullen gedurende de overgangssituatie de risico contouren PR voor de propaaninstallatie op de plankaart worden vastgelegd door middel van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi'. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' mogen ten behoeve van de veiligheidscontouren behorende tot de propaaninstallatie geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden (tot het moment dat sanering van de propaaninstallatie heeft plaatsgevonden).

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' zijn geen kwetsbare, beperkt kwetsbare, bijzonder kwetsbare, geprojecteerd kwetsbare en/of geprojecteerd bijzonder kwetsbare objecten toegestaan.

Resumerend kan gesteld worden dat:

- door een aanpassing van de milieuvergunning de doorzet LPG is gelimiteerd tot maximaal 500 m³/jr;
- het plaatsgebonden risico voor opslag van LPG bij een doorzet van 500 m³ op jaarbasis voldoet aan de gestelde grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar;
- thans de opslag van propaan een overschrijding van het 10⁻⁶ grenswaarde PR veroorzaakt;
- de opslag van propaan uiterlijk 1 juni 2013 dient te worden gestaakt;
- de risico contouren voor de LPG- en de propaaninstallatie dienen op de plankaart te worden opgenomen door middel van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi'. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' mogen ten behoeve van de veiligheidscontouren behorende tot de propaaninstallatie geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden (tot het moment dat sanering van de propaaninstallatie heeft plaatsgevonden).
- Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' zijn geen kwetsbare, beperkt kwetsbare, bijzonder kwetsbare, geprojecteerd kwetsbare en/of geprojecteerd bijzonder kwetsbare objecten toegestaan.

Groepsrisico

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

Voor betreffend tankstation heeft een groepsrisico analyse plaatsgevonden op basis van verschillende scenario's. Belangrijkste vraag hierbij was: Verandert het groepsrisico ten opzichte van de oude situatie. Door adviesbureau AVIV is deze vraag nader onderzocht en gerapporteerd (rapport 091495 d.d. 16 januari 2009; als bijlage bijgevoegd).

Uit de resultaten van het onderzoek en de berekeningen blijkt dat bij een beperking van de doorzet LPG en sanering/opheffen van de propaanopslag het groepsrisico zal afnemen. Door toepassing van hittewerende coating zal zelfs het groepsrisico duidelijk beneden de oriëntatiewaarde komen te liggen.

Het uitsluitend bevoorraden in de dagperiode tussen 08.00u en 17.00u heeft eveneens een positief effect op het groepsrisico.

Eindconclusie groepsrisico tankstation Drievogelstraat:

Door het beperken van de doorzet LPG en beëindigen van de opslag propaan neemt het groepsrisico af. Een aanpassing van de bevoorradings LPG zal eveneens een positief effect hebben op het groepsrisico. Ook inclusief realisatie van het plan Grachterheide neemt het groepsrisico uiteindelijk af tot beneden de oriëntatiewaarde. Een verdere verantwoording groepsrisico voor het plan West I is dan ook niet noodzakelijk.

E. Coscentra, Wenckebachstraat 14

Het bedrijf **Coscentra** gelegen Wenckebachstraat 14 is een inrichting voor de opslag van cosmetica. Binnen het bedrijf vindt ook grootschalige opslag van parfum plaats hetgeen als een brandbare stof kan worden aangemerkt. Ingevolge artikel 2, onder f, 1^e lid van het Bevi zijn brandbare stoffen welke géén fluor, chloor- of zwavelhoudende verbindingen bevatten uitgesloten van de werkingssfeer van het Bevi.

Parfum bestaat hoofdzakelijk uit ethanol hetgeen als zuivere stof kan worden aangemerkt en derhalve géén van eerdergenoemde verbindingen bevat. Voor het bedrijf Coscentra is aldus geen sprake van een Bevi inrichting en is het betreffend besluit niet van toepassing. Een verdere toetsing behoeft aldus niet plaats te vinden.

F. Meens transport, Ir. Wintgenstraat 1

Bij het transportbedrijf Meens is een bovengrondse opslagtank voor propaan aanwezig met een inhoud van 1000 liter. Uitsluitend opslag van propaan boven de 13 m3 vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. Een verdere toetsing behoeft aldus niet plaats te vinden.

G. Ghijsen bv, Locht 65-75

Bij het bedrijf Ghijsen bv is een opslagvoorziening voor gasflessen aanwezig met ca. 800 liter propaan in gasflessen. Deze activiteit valt buiten de werkingssfeer van het Bevi. Een verdere toetsing behoeft aldus niet plaats te vinden.

H. Fam. Meijers, Locht 37

Bij familie Meijers is een bovengrondse opslagtank voor propaan aanwezig met een inhoud van 1000 liter. Uitsluitend opslag van propaan boven de 13 m3 vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. Een verdere toetsing behoeft aldus niet plaats te vinden.

I. Van Gestel / Köhler, Locht 42b3

Op de bedrijfslocatie Locht 42b3 wordt jaarlijks consumentenvuurwerk aan particulieren verkocht. Dit geschiedt in de maand december conform regels vuurwerkbesluit. De maximaal toegestane opslaghoeveelheid bedraagt 1000 kg. Hierdoor is er slechts een beperkte risico-afstand van toepassing welke in onderhavig geval binnen de terreingrenzen van de locatie Locht 42b3 blijft. Een verdere toetsing behoeft aldus niet plaats te vinden.

2.2 Buisleidingen

Binnen de gemeente Kerkrade zijn uitsluitend buisleidingen voor het transport van aardgas gelegen. Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding (K1, K2 of K3) vindt niet plaats. In de directe nabijheid van het plangebied is een hogedruk aardgasleiding (40 bar) gelegen, welke relevant is voor het aspect externe veiligheid.

Voor risico-afstanden ten aanzien van buisleidingen voor aardgastransport gelden thans (nog) de afstanden opgenomen in de VROM-publicatie "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen".

De gemeente Kerkrade anticipeert echter op nieuwe regelgeving (Besluit buisleidingen) welke binnen afzienbare tijd van kracht zal worden. Zo zal de norm voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} worden gerespecteerd. Verder heeft een toetsing plaatsgevonden van het groepsrisico in relatie tot de buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Blijkens informatie van de Gasunie verlopen langs het plangebied een tweetal hoge druk gasleidingen. Voor beide leidingen is door de Gasunie het plaatsgebonden risico bepaald (advies Gasunie d.d. 17 maart 2008 en aanvulling van 16 mei 2008). Voor de 12" leiding met kenmerk Z-504-01 ligt het 10^{-6} contour op de leiding zelf (0 meter) en voor de 150 mm leiding met kenmerk Z-504-07 ligt het 10^{-6} contour op 20 meter. Binnen de zone van 20 meter zijn in relatie tot plan West I géén kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gelegen dan wel geprojecteerd. Het plaatsgebonden risico vormt aldus geen belemmering voor de geplande ontwikkelingen.

Groepsrisico

Voor een groepsrisicobeoordeling buisleidingen is thans geen juridisch kader beschikbaar. In augustus 2009 is het concept Besluit externe veiligheid Buisleidingen gepubliceerd. Het besluit buisleidingen is thans nog niet van kracht. Wel wordt reeds geanticipeerd op het concept besluit buisleidingen en de hierin opgenomen regelgeving. GR berekeningen zijn in samenwerking met de Gasunie uitgevoerd.

Volgens opgave Gasunie is het invloedsgebied vastgesteld op 140 meter (1% letaliteitsgrens) t.o.v. het leidingtracé. Blijkens een door Gasunie doorgevoerde GR berekening is overschrijdingsfactor als gevolg van de aanwezige gastransportleidingen < 0,01 van de oriëntatiewaarde.

Binnen het gehele invloedsgebied is slechts 1 functiewijziging gepland en wel aan de Industriestraat 13. De thans aanwezige horecagelegenheid wordt gewijzigd naar de functie wonen. Gepland is de bouw van een drietal appartementen.

Betreffende locatie ligt aan de rand van het invloedsgebied Groepsrisico (op ca. 130 meter) van de hogedruk aardgasleiding. De functieverandering zal echter geen of een verwaarloosbare invloed hebben op het heersende Groepsrisico (thans 0,01x Oriëntatiewaarde). Een verdere verantwoording GR is hiervoor niet noodzakelijk. Voor de beoogde functiewijziging is het aspect Externe Veiligheid aldus niet relevant.

2.3 Elektrische hoogspanningsleidingen bovengronds

Binnen het plangebied verlopen géén elektrische hoogspanningsleidingen en vormen deze aldus geen belemmering voor het plan.

3. Dynamische objecten

3.1 Transport gevaarlijke stoffen weg, spoor en water

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

3.1.1 Wegtransport

Plaatsgebonden risico

Ten noorden van het plangebied is een aangewezen route voor transport van gevaarlijke stoffen gelegen (Imstenraderweg / Euregioweg).

Het transport van gevaarlijke stoffen over de weg binnen de Provincie Limburg is in 2001 nader onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in de AVIV rapportage "Risiko's in Limburg" van februari 2002. Volgens betreffende rapportage bestaan er in Kerkrade geen overschrijdingen van de norm voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Op basis van de huidige situatie is een groepsrisico analyse doorgevoerd door adviesbureau AVIV. De bevindingen van deze analyse zijn weergegeven in het rapport P071207-BV-2 d.d. 14 juli 2008 welke als bijlage is bijgevoegd.

Het resultaat van de groepsrisico berekening is dat voor de huidige situatie een overschrijdingsfactor van 0,02 van de oriëntatiewaarde geldt.

Voor wat betreft het bestemmingsplan West I zijn binnen het invloedsgebied van de transportroute geen ruimtelijke ontwikkelingen gepland welke invloed hebben op het bestaande groepsrisico. Een verantwoording GR transport gevaarlijke stoffen is derhalve niet noodzakelijk.

3.1.2 Spoorwegvervoer

Binnen het plangebied is geen enkel spoorwegtraject gelegen. Op ca. 175 meter is wel een toeristisch spoorwegtraject van de ZLSM gelegen. Over dit traject vindt echter geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Conclusie transport gevaarlijke stoffen

Het aspect Transport gevaarlijke stoffen vormt geen belemmering voor het plan.

3.3.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De kern van de nieuwe wetgeving bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen, zoals ook al het geval was onder het Besluit luchtkwaliteit. Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. Aanleiding voor de wijziging was de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit.

De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' regelt tevens het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de normen voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld.

In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de aanleg van infrastructuur overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook plannen die 'niet in betekende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze normen te worden getoetst. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekende mate bijdragen'.

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

Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is.

Het doel van de tool is:

- Eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
- Het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten.
- Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekende mate.

Met behulp van de tool is berekend hoeveel extra voertuigbewegingen over een wegvak mogelijk zijn zonder dat de grens voor "niet in betekende mate" wordt overschreden. Aangenomen is een maximum percentage vrachtverkeer van 15% (in de hoeveelheid extra voertuigbewegingen). In dat geval zijn 540 extra verkeersbewegingen op enig wegvak binnen het plangebied mogelijk zonder dat er sprake is van overschrijding van het criterium "niet in betekende mate". Gezien bij onderhavig bestemmingsplan sprake is van een beheersplan waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen voorzien zijn die van grote invloed kunnen zijn op het aantal verkeersbewegingen is overschrijding van het criterium "niet in betekende mate" en daarmee toetsing aan luchtkwaliteitsnormen niet aan de orde.

Resultaat rekentool Vrom.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)	540
Aandeel vrachtverkeer	15,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³ 1,19 PM ₁₀ in µg/m ³ 0,32
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

3.3.6 Energiezuinig bouwen

Het Convenant Energiebesparing 2009 - 2011 welke als bijlage is bijgevoegd, is een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Kerkrade, de woningcorporaties die actief zijn in Kerkrade en de Kerkraadse huurdersfederatie de Koepel met als onderwerp: 'Samen energie besparen'. SenterNovem en de provincie Limburg hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de totstandkoming van dit convenant. Het Convenant Energiebesparing 2009 – 2011 is een vervolg op het Convenant Energiebesparing 2004-2007 en is een op de gemeente Kerkrade afgestemde uitwerking van het landelijk Convenant Energiebesparing Corporatiesector.

In het convenant zijn afspraken gemaakt over energiebesparing, kennisuitwisseling en verantwoording, zoals:

- de ambitie om nieuwbouwwoningen 10 tot 25 procent energiezuiniger te bouwen dan de wet voorschrijft;
- bij grootschalig onderhoud of renovatie van bestaande woningen streven naar het energielabel B of minimaal een verbetering van twee klassen;
- gemeente en corporaties stemmen projecten zoveel mogelijk op elkaar af;
- bewoners structureel informeren over het belang en de meerwaarde van energiebesparing, bijvoorbeeld door middel van websites en bewonersbladen.

In een in het leven geroepen stuurgroep vindt de monitoring en sturing van de naleving van de afspraken plaats. In de ingestelde projectgroep worden de afspraken uitgewerkt en staat de kennisuitwisseling centraal.

3.4 Groen, natuur en landschap

De Flora- en faunawet, die in april 2002 in werking is getreden, is van kracht. Deze wet beschermt een groot aantal plant- en diersoorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen bij voorgenomen nieuwe ontwikkelingen (o.a.) niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. Toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen hiermee in sommige situaties strijdig zijn. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot verstoring of vernietiging van leefgebieden van dieren en groeiplaatsen van planten. Ook de afzonderlijke dieren en planten kunnen als gevolg van de werkzaamheden (onopzettelijk) gedood, verontrust en verjaagd worden. In sommige gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit echter niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden, die alleen onder bepaalde voorwaarden kan worden verstrekt. De ontheffingsaanvraag moet onderbouwd zijn door een goed onderzoek naar het voorkomen van en de effecten op beschermde plant- en diersoorten.

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is het noodzakelijk om de ecologie binnen het plangebied te toetsen aan de Flora en faunawet middels een Quickscan. Dit dient onder andere eveneens plaats te vinden in het kader van nieuwe ontwikkelingen bij het volgen van een wijzigingsprocedure zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, waarbij middels een Quickscan een goed beeld verkregen dient te worden van de natuurwaarden in het gebied inclusief een advies over eventuele strijdigheden van het voornemen met de Flora- en faunawetgeving.

D.d. 28 augustus 2008 heeft Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur een rapportage gemaakt betreffende een verkennend natuurwaardenonderzoek. Deze rapportage is als bijlage bijgevoegd. Per soortgroep wordt hieronder aangegeven wat de conclusies vanuit het verkennend natuurwaardenonderzoek zijn en welke vervolgonderzoeken al dan niet noodzakelijk zijn.

Flora - vaatplanten

Tijdens het veldbezoek kon een redelijk goed beeld worden verkregen van de samenstelling van de plantengroei in het plangebied, ondanks het jaargetijde waarin het veldbezoek heeft plaatsgevonden. In het plangebied komen, naast enkele bedreigde, maar niet beschermde plantensoorten, twee via de Flora- en faunawet beschermde plantensoorten voor, te weten: Gewone vogelmelk en Kleine maagdenpalm (beide categorie 1: algemene soort). De vindplaatsen van de in de Flora- en faunawet als algemeen geclassificeerde Gewone vogelmelk en Kleine maagdenpalm duiden op verwildering vanuit tuinval of via aanplant. De als gevoelig op de rode lijst vermelde Hangende zegge is eveneens aangeplant. Er is in al deze gevallen geen sprake van een natuurlijke standplaats en derhalve kan worden geconcludeerd dat deze plantensoorten geen extra bescherming behoeven in het bestemmingsplan.

Daarnaast vormen bosplantsoen, wegbermen (met name langs de Euregioweg en Spekhofstraat), en braakliggende terreinen op het bedrijventerrein potentiële standplaatsen voor wettelijk beschermde soorten. Bijzondere bescherming van deze potentiële standplaatsen in het bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Het uitvoeren van een verkennend natuurwaardenonderzoek bij functieverandering van de terreinen wordt aanbevolen.

Fauna - zoogdieren

Op grond van de waarnemingen tijdens het veldbezoek en de ecotopen in het plangebied vormt het plangebied een onderdeel van het leefgebied van het Konijn en de Mol (beide categorie 1 Flora- en faunawet: algemene soort). Het Konijn is waargenomen op de braakliggende ruderaal terreinen in het westen van het onderzochte plangebied. Molshopen werden waargenomen in enkele weilanden in het westen van het onderzochte plangebied en elders in het plangebied met name in grazige bermen. Zowel het Konijn als de Mol vallen onder de vrijstellingsregeling, waardoor alleen de algemeen geldende zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. In het bestemmingsplan hoeft daarom niet speciaal rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van deze soorten.

Naast de tijdens het veldbezoek waargenomen soorten zijn in het plangebied meerdere andere algemeen voorkomende wettelijk beschermde zoogdiersoorten te verwachten waaronder soorten die onder een strenger beschermingsregime vallen zoals vleermuizen. Ten aanzien van vleermuizen valt zowel met vaste verblijfplaatsen als met fourageergebieden en migratieroutes te rekenen. Tijdens het veldbezoek zijn geen vleermuizen of vaste verblijfplaatsen daarvan aangetroffen. De aanwezige boombeplanting en bebouwing in het plangebied kunnen echter wel onderdeel uitmaken van het leefgebied, migratieroutes van vleermuizen. Bij werkzaamheden in het plangebied dient daarom rekening te worden gehouden met mogelijke effecten op de hier foeragerende en/of migrerende vleermuissoorten. Bijzondere bescherming van deze potentieel aanwezige vaste verblijfplaatsen, fourageergebied en migratieroutes in het bestemmingsplan is ondoenlijk aangezien vleermuizen binnen alle bestemmingen kunnen voorkomen. Wel wordt bij de sloop van bebouwing in het gebied een vleermuisonderzoek sterk aanbevolen. Indien opgaande begroeiing, bomen moeten worden gekapt dient voorafgaande aan de kap van de beplantingen in het plangebied een schouw te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van bewoonde holten in de te kappen bomen. Daar de Rosse vleermuis ook in de winter gebruik maakt van holle bomen als verblijfplaats, moet deze schouw zowel bij kap in de zomer als in de winter plaatsvinden. Zo kan worden voorkomen dat vaste verblijfplaatsen van vleermuizen onbedoeld worden vernietigd.

Fauna - broedvogels

Tijdens het veldbezoek zijn in het onderzochte plangebied 23 vogelsoorten waargenomen. Alle tijdens het veldbezoek waargenomen vogelsoorten zijn wettelijk beschermd krachtens de Flora- en faunawet. Van 14 soorten werden waarnemingen verricht die duiden op de aanwezigheid van nesten of territoria in het plangebied. Met uitzondering van de Blauwe reiger is het aannemelijk dat ook de overige waargenomen soorten in het plangebied tot broeden komen. Bijzondere bescherming van potentieel aanwezig leef- en fourageergebied in het bestemmingsplan is ondoenlijk, omdat vogels in principe binnen alle bestemmingen kunnen voorkomen. Daarnaast vormt het plangebied geen onderdeel van het broedgebied voor een significant deel van de populatie van een broedvogelsoort in Nederland. Aangezien alle vogels wettelijk beschermd zijn via de Flora- en faunawet dient bij werkzaamheden in het plangebied voorkomen te worden dat eventueel aanwezige nesten van broedende vogels worden verstoord en vernietigd. Eventuele werkzaamheden in het plangebied dienen daarom bij voorkeur buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) plaats te vinden/te starten. Afhankelijk van de weersomstandigheden komen diverse vogelsoorten ook buiten het broedseizoen al of nog tot broeden. Om zeker te zijn, dat de werkzaamheden in het plangebied zonder problemen kunnen worden uitgevoerd, dient het plangebied minimaal één week voor aanvang van de werkzaamheden door een ecoloog/bioloog te worden nagelopen op de aanwezigheid van broedlocaties van in het plangebied voorkomende vogels. Deze controle dient in ieder geval bij werkzaamheden in het broedseizoen te worden uitgevoerd en wordt ten strengste aangeraden bij werkzaamheden in de periode van 15 juli tot en met eind september. Daarbuiten zijn de weersomstandigheden bepalend voor de mogelijkheid tot het aantreffen van broedgevallen. Indien nesten worden aangetroffen, dienen in een voor de soort specifieke zone rond het nest geen werkzaamheden te worden uitgevoerd, totdat de jongen het nest verlaten hebben. De gunstige staat van instandhouding van de lokale populaties van de in het plangebied broedende vogelsoorten komt zodoende niet in gevaar.

Fauna – amfibieën

Op grond van waarnemingen tijdens het veldbezoek en de aanwezige ecotopen in het plangebied vormt het plangebied een onderdeel van het leefgebied van de Bruine Kikker. De in het plangebied gelegen vijver bij het Willem Sophiaplein fungeert als voortplantingswater voor deze algemene amfibieënsoort. De Bruine kikker valt onder de vrijstellingsregeling, waardoor alleen de algemeen geldende zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. In het bestemmingsplan hoeft daarom niet speciaal rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van deze soort.

Naast de tijdens het veldbezoek waargenomen Bruine kikker is in het onderzochte plangebied een andere wettelijk beschermde amfibieënsoort te verwachten die onder een strengere beschermingsregime valt, namelijk de Rugstreeppad. De braakliggende ruderal terreinen in het westelijk deel van het onderzochte plangebied vormen momenteel een geschikt potentieel leefgebied voor de Rugstreeppad. Aangezien de Rugstreeppad (nog) niet daadwerkelijk is aangetroffen is bijzondere bescherming van deze braakliggende gebieden in het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Wel wordt, bij de inrichting van deze terreinen, het uitvoeren van een verkennend natuurwaardenonderzoek aanbevolen. Door middel van een verkennend natuurwaarden onderzoek dient te worden vastgesteld of de Rugstreeppad daadwerkelijk in het plangebied voorkomt en welke effecten de soort zal ondervinden van de voorgenomen ingreep. Al naar gelang de ernst van de effecten van de voorgenomen ingreep op de mogelijk in het plangebied aanwezige strengere beschermde amfibieën (categorie 2 en 3), kan een ontheffingsaanvraag van de Flora- en faunawet noodzakelijk zijn.

Flora en Fauna - overige soortgroepen

In het plangebied komen geen via de Flora- en faunawet beschermde soorten voor uit de soortgroepen mossen, korstmossen, paddenstoelen, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en 'overige ongewervelden'. Beschermde exemplaren uit de genoemde soortgroepen worden ook niet verwacht in het plangebied. In het bestemmingsplan hoeft daarom niet speciaal rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van deze soorten. Nader onderzoek naar deze soortgroepen is dan ook niet nodig.

Zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet

Voor werkzaamheden in het plangebied geldt, dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat handelingen, die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven. Hieronder valt onder andere beschadiging van te handhaven beplantingen en opzettelijke verstoring van de (mogelijk) aanwezige fauna.

Het plangebied is in het POL2006 grotendeels aangewezen als stedelijke bebouwing en deels als stedelijke ontwikkelingszone. In het Stimuleringsplan valt het plangebied buiten de begrenzing van de uitgewerkte deelgebieden. Het plangebied is niet aangewezen als EHS of POG en is derhalve niet aangewezen als beschermd gebied vanuit natuuroogpunt. Vanuit het vigerend beleid bestaat in het kader van aanwezige natuurwaarden geen noodzaak gebiedsbescherming op te nemen in het bestemmingsplan, mits bij realisatie van (nieuwe) bestemmingen rekening wordt gehouden met de in de voorgaande paragrafen genoemde mitigerende maatregelen.

D.d. 16 september 2008 heeft Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur in het kader van de aanleg van de weg ter hoogte van de Wenckebachstraat een rapportage gemaakt betreffende Wenckebachstraat verkennend natuurwaardenonderzoek. Deze rapportage is als bijlage bijgevoegd. Per soortgroep wordt ingegaan op de conclusies vanuit het verkennend natuurwaardenonderzoek ten aanzien van bij Flora- en faunawet beschermde soorten en welk vervolgonderzoek al dan niet noodzakelijk is. Daarnaast wordt aangegeven wat de gevolgen zijn voor het plangebied vanuit het natuurbeleid van de verschillende overheden.

Flora - vaatplanten

Tijdens de veldbezoeken lijkt een behoorlijk goed beeld te zijn verkregen van de samenstelling van de plantengroei. In het plangebied zijn drie beschermde plantensoorten waargenomen, te weten Grote kaardenbol, Brede wespenorchis en Kleine maagdenpalm (alle categorie 1: algemene soorten). De aanwezigheid van andere en/of strenger beschermde vaatplanten is onwaarschijnlijk. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde vaatplanten is niet nodig. Voor de aangetroffen beschermde soorten is alleen de algemeen geldende zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing. Daarnaast is de aanwezigheid van Kleine maagdenpalm van onnatuurlijke oorsprong, waardoor deze in ieder geval niet behouden hoeft te worden op de huidige standplaats. Voor beide andere soorten geldt dat ze indien mogelijk op de huidige locatie behouden dienen te blijven.

Fauna - zoogdieren

Met betrekking tot de zoogdieren bestaat een goed beeld van de (mogelijk) in het onderzochte plangebied voorkomende soorten. Naast de in de bestaande data genoemde diersoorten mag nog rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van enkele algemeen voorkomende diersoorten, waaronder vleermuizen.

Voor de in de Flora- en faunawet als algemeen geclassificeerde zoogdiersoorten kan worden geconcludeerd dat geen vervolgonderzoeken nodig zijn. Voor deze diersoorten is slechts de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing. Met betrekking tot voorgenomen werkzaamheden dient te worden opgemerkt, dat bij voorkeur systematisch in één richting wordt gewerkt, zodat mogelijk aanwezige zoogdieren op tijd weg kunnen komen.

Met betrekking tot mogelijk aanwezige beschermde en streng beschermde diersoorten geldt het volgende. De Eekhoorn is mogelijk aanwezig in het beboste talud aan de westzijde van het onderzochte plangebied. Bij werkzaamheden in dit talud dient minstens 2 weken voorafgaand aan de werkzaamheden een schouw te worden verricht naar de aanwezigheid van nesten van de Eekhoorn en/of andere beschermde diersoorten. De aanwezigheid van een nest van een Eekhoorn kan aanleiding zijn tot het aanvragen van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet en het nemen van mitigerende maatregelen te voorkoming van negatieve effecten op de gunstige staat van instandhouding van de aanwezige populatie Eekhoorns.

Met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van streng beschermde vleermuissoorten kan worden gesteld dat slechts met foeragerende en/of migrerende exemplaren rekening hoeft te worden gehouden. Geleidelijke elementen bevinden zich slechts aan de rand van en om het plangebied. Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn in het plangebied niet aanwezig. Nader onderzoek naar vleermuizen is daarom in het onderzochte plangebied niet nodig. Het aanvragen van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet is evenmin noodzakelijk.

Fauna - broedvogels

Er bestaat waarschijnlijk geen volledig beeld van de mogelijk in het plangebied voorkomende broedvogels. Alle vogels zijn beschermd via de Flora- en faunawet. Van de meeste soorten zijn de nesten alleen beschermd tijdens het broedseizoen. Om deze reden zijn de hieronder genoemde mitigerende maatregelen voldoende ter voorkoming van negatieve effecten op de in het plangebied aanwezige broedvogels tijdens de werkzaamheden.

De werkzaamheden in het plangebied dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) plaats te vinden. Om er zeker van te zijn dat de werkzaamheden in het plangebied zonder problemen kunnen worden uitgevoerd, dient het plangebied minimaal één week voor aanvang van de werkzaamheden door een ecoloog/bioloog te worden nagelopen op de aanwezigheid van broedlocaties van in het plangebied voorkomende vogels.

Indien deze worden aangetroffen dienen in een voor de soort specifieke zone rond het nest geen werkzaamheden te worden uitgevoerd, totdat het nest is verlaten. De gunstige staat van instandhouding van de lokale populaties van de in het plangebied broedende vogelsoorten zal zodoende niet in gevaar komen.

Fauna - amfibieën

Met uitzondering van de Rugstreeppad is de duurzame aanwezigheid van amfibieënsoorten in het plangebied niet te verwachten. De Rugstreeppad is mogelijk een bewoner van het westelijk deel van het onderzochte plangebied. Met het westelijke gedeelte wordt in dit geval het terrein ten westen van de Wenckebachstraat bedoeld. In de daar aanwezige plassen zijn geen eisnoeren of larven van deze paddensoort aangetroffen, waardoor het onwaarschijnlijk is dat de soort aanwezig is. Echter, aangezien de Rugstreeppad een mobiele en tevens streng beschermde soort is, waarvan voortplantingslocaties zijn aangetroffen op het circa 1 kilometer zuidelijker gelegen voormalige spoorwegemplacement Grachterheide is een nader onderzoek naar de aanwezigheid van de soort in het westelijk deel van het onderzochte plangebied noodzakelijk. Dit onderzoek kan resulteren in de noodzaak mitigerende en/of compenserende maatregelen te nemen en een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aan te vragen in het kader van de voorgenomen ingreep.

Flora en fauna - overige soortgroepen

In het plangebied komen geen via de Flora- en faunawet beschermde soorten voor uit de soortgroepen mossen, korstmossen, paddenstoelen, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, sprinkhanen, nachtvlinders en overige ongewervelden. Beschermde exemplaren uit de genoemde soortgroepen worden ook niet verwacht in het plangebied. Nader onderzoek naar deze soortgroepen is dan ook niet nodig.

Zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet

Voor het vervolgtraject geldt, dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora en faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat handelingen, die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven. Hieronder valt onder andere beschadiging van te handhaven beplantingen en opzettelijke verstoring van de (mogelijk) aanwezige fauna.

Natuurbeleid

Vanuit het natuurbeleid van het Rijk en de Provincie Limburg rusten er geen beperkingen op de voorgenomen ingreep anders dan beperkingen die voortvloeien uit de Flora- en faunawet.

Onderzoek naar de aanwezigheid van Rugstreeppad voor de Locatie Wenckebachstraat, Kerkrade

In een verkennend natuurwaardenonderzoek voor de locatie Wenckebachstraat in Kerkrade-west werd geconcludeerd dat deze locatie een geschikt leefgebied voor de rugstreeppad (categorie 3, streng beschermd) lijkt en dat er, mede gezien het voorkomen van de soort in de omgeving, rekening moet worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van deze soort.

Naar aanleiding van voorgenomen ontwikkelingen in het gebied is er in 2010 een nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van de rugstreeppad. Door Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van Rugstreeppad voor de Locatie Wenckebachstraat, Kerkrade. Het onderzoeksgebied, de methodiek, de resultaten en de conclusies zijn verwoord in de rapportage d.d. 16 juli 2010. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In het onderzoeksgebied (het braakliggend terrein ten westen van de Wenckebachstraat) zijn momenteel geen potentiële voortplantingswateren voor rugstreeppadden aanwezig, en rugstreeppadden zijn er tijdens het veldonderzoek niet waargenomen.

Langs de Van Swietenstraat, ten oosten van de Wenckebachstraat, waren in het voorjaar 2010 enkele regenplassen aanwezig die door rugstreeppadden zijn 'ontdekt' en waar een aantal eisnoeren zijn afgezet. Door uitdrogen van deze plasjes zijn de eisnoeren verdroogd en voortplanting van de rugstreeppad is hier niet succesvol geweest.

De rugstreeppad is een echte pionier die gebruik kan maken van allerlei tijdelijke wateren. Uit de waarnemingen langs de Van Swietenstraat blijkt de aanwezigheid van een kleine populatie van de soort in de directe omgeving van het onderzoeksgebied. De rugstreeppad is een mobiele soort die geschikte gebieden snel weet te koloniseren. Wanneer gebieden vervolgens ongeschikt worden trekken de dieren weer verder. Het is aannemelijk dat rondtrekkende en/of foeragerende dieren ook in het onderzoeksgebied kunnen worden waargenomen. Door het recente 'onderhoud' van het terrein ontbreken de potentiële voortplantingswateren echter, zodat voortplanting uitgesloten is.

Gelet op het vorenstaande met betrekking tot de resultaten en de conclusies van het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek (rapportage d.d. 16 juli 2010), heeft in het **vast te stellen** bestemmingsplan Kerkrade West I een aanpassing plaatsgehad van de begrenzing van het plangebied. Er dienen in het kader van de Flora- en Faunawet vervolgstappen / procedures plaats te vinden alvorens tot vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot het bedrijventerrein Spekholzerheide kan plaatsvinden. Als gevolg hiervan maakt het bedrijventerrein Spekholzerheide geen deel meer uit van het plangebied. Ten behoeve van het bedrijventerrein Spekholzerheide zal te zijner tijd een separaat bestemmingsplan opgesteld worden.

Met betrekking tot het aspect groen verdienen in het licht van het door de gemeenteraad vastgestelde 'Bomenbeleid 2005', ook de bomen aandacht; met name bomen die vanwege hun vorm of grootte een bijzondere betekenis hebben. Deze bomen zijn binnen Kerkrade geïnventariseerd en opgenomen in de lijst 'waardevolle en monumentale bomen'. Deze lijst wordt periodiek geactualiseerd. De in de lijst opgenomen bomen verdienen bijzondere bescherming in die zin dat hiervoor geen kapvergunning wordt verleend behoudens bij gevaarstelling of vanwege een groot maatschappelijk belang. Om de in onderhavig plangebied gesitueerde monumentale bomen te beschermen tegen oprukkende bebouwing en infrastructuur, althans te beschermen tegen beschadiging, c.q. teloorgang zijn, naast de van kracht zijnde Bomenverordening, in dit plan passende regels opgenomen: er is een aanduiding 'beschermzone monumentale boom' opgenomen; deze beschermzone omvat het gebied binnen een straal van 7,5 m vanuit het hart van de stam van dergelijke monumentale boom.

3.5 Watertoets

Sinds november 2003 is de watertoets verplicht bij een aantal ruimtelijke plannen. De watertoets is een procesinstrument dat ruimtelijke plannen toetst op de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water in Nederland meer ruimte geven. De watertoets is een proces dat bestaat uit: vroegtijdig informeren, overleggen, ontwerpen, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Kerkrade is momenteel bezig met het opstellen van een waterplan, ten behoeve van de noodzakelijke watertoets. Op 24 oktober 2005 heeft ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden omtrent het concept voorontwerp bestemmingsplan Kerkrade West 1. Het voorontwerp bestemmingsplan Kerkrade West 1 is d.d. 2 maart 2006 in concept vorm reeds verstuurd naar het Watertoetsloket Roer en Overmaas voor advies, voordat het overleg doorlopen wordt zoals bedoeld in het oude artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het Watertoetsloket heeft bij schrijven van 28 maart 2006 een pré- wateradvies uitgebracht. Het Watertoetsloket geeft hierin aan dat in het plangebied geen primaire wateren of zuiveringstechnische voorzieningen van het waterschap gelegen zijn. De waterparagraaf in de toelichting is thans nog erg summier. Er wordt alleen verwezen naar de bouwverordening die voorschrijft dat er geen regenwater van nieuwbouw op het riool mag worden aangesloten. Het Watertoetsloket verwacht een beschrijving van de daadwerkelijke kansen voor afkoppelen van zowel bestaand als nieuw verhard gebied in het plangebied. Verder is een verwijzing naar het beleid van de waterbeheerders ten aanzien van stedelijk waterbeheer op zijn plaats. Voor het afkoppelbeleid kan verwezen worden naar de brochure "Regenwater schoon naar beek en bodem". Ten aanzien van de planvoorschriften merkt het Watertoetsloket op dat alleen bij de bestemming Groenvoorzieningen infiltratie als doeleinde wordt genoemd. Door ook bij andere bestemmingen waterberging en – infiltratie als doeleinde op te nemen worden voorzieningen op perceelsniveau explicieter mogelijk gemaakt. Het schrijven van het Watertoetsloket is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Het gebied maakt rioleringstechnisch deel uit van 2 stroom gebieden, te weten Struiktuurweg en Vloedgraaf. In het gebied ligt een gemengd rioleringstelsel dat zich tot voor kort kenmerkte door het veelvuldig overstorten van open water. In het kader van de basisinspanning zijn in het plangebied al grote gedeeltes afgekoppeld van het riool, conform het beleid van de waterbeheerders ten aanzien van stedelijk waterbeheer, waardoor het aantal overstorten fors is afgenomen. Naar verwachting voldoet het gebied momenteel aan de basisinspanning. Bovendien is in de bouwverordening opgenomen dat toekomstig te bouwen woningen met het verharde oppervlak niet meer op het rioolstelsel mogen worden aangesloten. Het aantal overstorten zal daardoor nog verder afnemen. Waar mogelijk wordt het water op perceelsniveau geïnfiltreerd. Indien dit niet mogelijk is, wordt het water zoveel mogelijk zichtbaar door de wijk afgevoerd naar centrale infiltratiezones zoals bijvoorbeeld het Willem Sophieplein. Voor het afkoppelbeleid wordt daarnaast op deze plaats verwezen naar de brochure "Regenwater schoon naar beek en bodem".

In de planregels is conform het verzoek van het Watertoetsloket niet alleen bij de bestemming 'Groen' infiltratie in de bestemmingsomschrijving opgenomen doch ook bij andere bestemmingen, waardoor voorzieningen op perceelsniveau explicieter mogelijk gemaakt worden. Het betreft de navolgende bestemmingen:

- 'Wonen',
- 'Centrum',
- 'Maatschappelijk'
- 'Maatschappelijk – begraafplaats',
- 'Dienstverlening',
- 'Horeca',
- 'Bedrijf',
- 'Recreatie' en
- 'Verkeer'.

4 Karakter bestemmingsplan

4.1 Karakter

Het karakter van het voorliggende bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheerplan en heeft met name tot doel de bestaande toestand vast te leggen en de burger voldoende rechtszekerheid te bieden. De bestaande situatie is opgenomen in de regels en op de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan. In voorkomend geval zijn daarnaast bestemmingen en bouwmogelijkheden zoals deze thans zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen van het plangebied tegen het licht gehouden en overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan Kerkrade West I. Een eventuele ontwikkeling zoals onder andere het plan voor het gemeenschapshuis aan de Lupinestraat (achterzijde kerk Kampstraat) mits hierbinnen passend, wordt hiermede mogelijk gemaakt.

De regels van het onderhavige bestemmingsplan Kerkrade West I bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en bebouwing. Per onderscheiden bestemming is een apart artikel gemaakt. Per bestemming is in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarvoor de gronden binnen die bestemming bestemd zijn. In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwing mogelijk is binnen de betreffende bestemming. Bij een aantal bestemmingen zijn flexibiliteitsbepalingen, in de vorm van een afwijkingsbevoegdheid met een omgevingsvergunning en/of wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om in nader aangegeven gevallen van de regels te kunnen afwijken. Tevens kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en de inrichting van gronden.

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 lijkt deze transitieopgave 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 in bestaande woongebieden: toevoeging aan de woningvoorraad: ≤ 0 . Het vorenstaande houdt in, dat in bestaande woongebieden geen nieuwe (directe) bouwtitels gecreëerd dienen te worden. Anderzijds vereist het rechtszekerheidsbeginsel, dat wel rekening dient te worden gehouden met reeds bestaande bouwtitels die evenwel –nog– niet geëffectueerd zijn. Met andere woorden bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen voor bestaande woongebieden (herzienings- c.q. beheerplannen) moeten voor wat betreft het ‘wonen’ daarbij betrokken worden enerzijds het aspect ‘kwantiteit’ en anderzijds het aspect ‘rechtszekerheid’.

Nieuwe bestemmingsplannen (herzieningsplannen)

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 zijn binnen deze bouwvlakken –nog– niet geëffectueerd.

Indachtig het krimpscenario zouden deze nog openstaande woningbouwmogelijkheden niet overgenomen moeten worden in de nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Het aspect rechtszekerheid noopt anderzijds rekening te houden met bestaande rechten (bouwtitels). Omwille van de economische uitvoerbaarheid van de op te stellen plannen wordt voortsnog aan de rechtszekerheid doorslaggevende betekenis toegekend. Dit betekent dat de in de vigerende bestemmingsplannen nog openstaande woningbouwmogelijkheden overgenomen worden in de nieuwe plannen. Dit gebeurt evenwel niet integraal maar betreft uitsluitend de bestaande, reële woningbouwmogelijkheden (reële bouwtitels). Voor de onderscheiden percelen wordt voor deze reële bouwtitels een bouwvlak opgenomen. De niet meer als reëel aan te merken woningbouwmogelijkheden komen te vervallen; voor de betreffende percelen, c.q. perceelsgedeelten wordt dan ook niet –meer– voorzien in een bouwvlak.

Bouwtitel, bouwvlakken, bouwlagen, goot- en bouwhoogten

Juridische voorwaarde om een woning op een perceel te kunnen bouwen is het voorhanden zijn van een bouwtitel. In het bestemmingsplan wordt een dergelijke bouwtitel in de regel 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.

De ruimtelijke karakteristiek van het plangebied wordt bepaald door de in voorkomend geval aangeduide bouwvlakken alsmede het aantal bouwlagen, c.q. de goothoogten. Hoofdgebouwen kunnen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden opgericht. Het aangeduide aantal bouwlagen, c.q. aantal meters goothoogten geeft in samenhang met de afzonderlijke regels de hoogte van de op te richten bebouwing aan. Ten behoeve van hoofdgebouwen kunnen bijgebouwen conform de onderscheiden bouwregels worden opgericht.

Teneinde uniformiteit te verkrijgen binnen de op te stellen beheerplannen met betrekking tot de maximale goot- en bouwhoogte van (een deel van) een bestaand gebouw, hoofdgebouw resp. bedrijfsgebouw dan wel een gebouw, hoofdgebouw resp. bedrijfsgebouw welke niet direct aan de straat / pleinzijde gelegen is c.q. niet op de straat / pleinzijde georiënteerd is, zijn binnen de bestemmingen 'Bedrijf', 'Centrum', 'Dienstverlening', 'Horeca', 'Maatschappelijk' en 'Recreatie' de navolgende bouwregels opgenomen (in artikel 3.2.1, 4.2.1, 5.2.1, 7.2.1, 8.2.1 en 10.2.1):

- Indien de maximale goothoogte van een (deel van een) bestaand gebouw, hoofdgebouw resp. bedrijfsgebouw tevens de maximale bouwhoogte is, dan dient deze maximale goothoogte tevens beschouwd te worden als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) gebouw, hoofdgebouw resp. bedrijfsgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) gebouw, hoofdgebouw resp. bedrijfsgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back. De maximale goothoogte van het in vorenstaande volzin bedoelde (deel van het) gebouw, hoofdgebouw resp. bedrijfsgebouw dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) gebouw, hoofdgebouw resp. bedrijfsgebouw beschouwd te worden ingeval van terugbouw na sloop van het desbetreffende (deel van het) gebouw, hoofdgebouw resp. bedrijfsgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) gebouw, hoofdgebouw resp. bedrijfsgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.

- De maximale goothoogte van een (deel van een) gebouw, hoofdgebouw resp. bedrijfsgebouw welke niet direct aan de straat / pleinzijde gelegen is c.q. niet op de straat / pleinzijde georiënteerd is, dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) gebouw, hoofdgebouw resp. bedrijfsgebouw beschouwd te worden en in dergelijk geval mag dat (deel van het) gebouw, hoofdgebouw resp. bedrijfsgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.

Het aantal bouwlagen van woningen dat op een bouwperceel is toegestaan binnen het bouwvlak wordt aangegeven met een cijfer (=maximum aantal bouwlagen): 1, 2 of hoger. Bij 1 of en twee bouwlagen mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd; vanaf 3 bouwlagen is meergezinswoningbouw mogelijk tot een maximaal aantal wooneenheden/woningen gelijk aan het aangegeven aantal bouwlagen. De kapverdieping/zolder geldt overigens niet als een bouwlaag. Grondgebonden woningen mogen niet worden gesplitst in meerdere wooneenheden/woningen.

Wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het tankstation gelegen aan de Drievogelstraat

Het tankstation gelegen aan de Drievogelstraat zal in de toekomst geamoveerd worden. In het onderhavige bestemmingsplan wordt ten aanzien van dit tankstation gelegen aan de Drievogelstraat een nieuwe ontwikkeling geregeld en wel middels de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'. Met betrekking tot dit tankstation gelegen aan de Drievogelstraat hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder bepaalde nader in de regels van het onderhavige bestemmingsplan omschreven voorwaarden de ter plaatse vigerende bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. De procedure en de voorwaarden zijn in de regels van het onderhavige bestemmingsplan onder andere omschreven in artikel 3.7 en 18.1.2 en 18.2.

Wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het voormalig Formule 1 hotel gelegen aan de Heerlenersteenweg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wro de gronden met de bestemming 'Horeca' en ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Dienstverlening' en een bouwvlak te creëren ten behoeve van een hoofdgebouw mits voldaan wordt aan de navolgende voorwaarden:

- het hoofdgebouw dient gebouwd te worden met een maximale goothoogte van 9 m; teneinde de kop van de bebouwing accent te geven dient een derde deel van het maximaal te bebouwen oppervlak gelegen hoek Heerlenersteenweg / Spekholstraat gebouwd te worden met een maximale goothoogte van 13,5 m;
- 25% van het bestemmingsvlak plaatselijk bekend kadastraal sectie K nummer 2790 mag maximaal bebouwd worden. Het te creëren bouwvlak dient 9 m verwijderd te worden van de bestemmingsgrenzen;
- aan de voorwaarden genoemd in artikel 7.6.2 van de regels van het plan dient voldaan te worden;
- het bepaalde genoemd in artikel 7.6.3 van de regels van het plan dient in acht genomen te worden;
- de overige bouwregels van artikel 7.2 van de regels van het plan zijn van overeenkomstige toepassing.

Bij het wijzigen van het plan op basis van het bepaalde in artikel 7.6.1 van de regels van het plan dient tevens voldaan te worden aan de navolgende voorwaarden:

- er mag geen aantasting plaatsvinden van de ruimtelijke structuur;
- de ruimtelijke kwaliteit dient bevorderd te worden; en
- het parkeren dient op eigen perceel geregeld te worden achter de nieuwbouwmassa (aan het achterste deel van het perceel).

Bij het wijzigen van het plan op basis van het bepaalde in artikel 7.6.1 van de regels van het plan zijn binnen de te wijzigen bestemming 'Dienstverlening' tevens kantoren ten behoeve van de dienstverlening toegestaan.

Aan de voorwaarden omschreven in artikel 18.2 van de regels van het plan in het kader van de ruimtelijke onderbouwing dient bij toepassing van de onderhavige wijzigingsbevoegdheid voldaan te zijn. Bij het wijzigen van het plan op basis van artikel 7.6 dient de in artikel 18.1.2 opgenomen procedure te worden gevolgd.

De wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening welke in de op te stellen bestemmingsplannen (beheerplannen / herzieningsplannen) aangeduid wordt met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' en tevens voorzien van een nummer, betreft een wijzigingsbevoegdheid inhoudende dat ter plaatse van expliciet in de straatwand aangeduide locaties met een reële potentiële woningbouwmogelijkheid ('gat in straatwand') een bouwvlak kan worden gecreëerd ten behoeve van het realiseren van een woning, is in onderhavig plan niet opgenomen, aangezien deze mogelijkheden in onderhavig plan niet voorhanden zijn.

Indien zich binnen het plangebied nieuwe ontwikkelingen zullen gaan voordoen anders dan omschreven in dit hoofdstuk en niet passend binnen het bestemmingsplan Kerkrade West I, zullen deze in een separaat bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing geregeld worden middels het doorlopen van de procedure van het bestemmingsplan c.q. omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing op basis van de Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en wel voor die ontwikkelingen.

4.2 Ontwikkelingen als gevolg van ingediende zienswijzen alsmede ambtshalve

Als gevolg van de ingediende zienswijzen in het kader van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan is een aantal ontwikkelingen nader onderzocht. Deze ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt op basis van het vast te stellen bestemmingsplan. Het betreft de navolgende ontwikkelingen:

- een uitbreiding van de Amaliakliniek, gelegen Willem Sophiaplein 3 en 4 en Amaliakliniek, Kampstraat 110 en 114,
 - het opnemen van het aantal bouwlagen van drie voor een woning, gelegen Industriestraat 13 alsmede het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – garageboxen'.
- In het zienswijzenrapport welke onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit en nota van toelichting met betrekking tot het vaststellen van het bestemmingsplan Kerkrade West I, zijn deze zienswijzen weergegeven onder zienswijzen 1 en 8. Daarnaast wordt in de nota van toelichting (nota van wijziging op het ontwerp bestemmingsplan Kerkrade West I) ingegaan op een aantal ambthaltse wijzigingen. Het betreft de volgende locaties:
- locatie Akerstraat: uitbreiding bouwvlak Akerstraat 138 ten behoeve van een nieuwe woonkeuken;
 - locatie Elbereveldstraat: uitbreiding bouwvlak ten behoeve van de geplande uitbreiding van 3 fietsbergingen en scootmobielruimten van de 3 Elbereveldflats gelegen aan de Elbereveldstraat.

Hieronder wordt ingegaan op een aantal aspecten in het kader van de ruimtelijke onderbouwing en wel op het gebied van externe veiligheid, lucht, bodem, geluid, archeologie, water en groen, natuur en landschap.

Externe veiligheid

Amaliakliniek, Willem Sophiaplein 3 en 4 en Amaliakliniek, Kampstraat 110 en 114

Voor de locaties van de Amaliakliniek gelegen aan het Willem Sophiaplein en de Kampstraat is er geen relevantie voor het aspect externe veiligheid. Toetsing heeft plaatsgevonden aan de hand van de Risicokaart gemeente Kerkrade. Er zijn geen risicozones welke de betreffende locaties overlappen.

Woning Industriestraat 13

Het betreffende pand was als horeca-inrichting in gebruik. De eigenaar wil hier weer de bestemming 'Wonen' voor verkrijgen met het plan om 3 appartementen te kunnen realiseren.

Een en ander betekent dat een functiewijziging gaat plaatsvinden waarbij mogelijk de bezettingsgraad gaat wijzigen. In relatie tot het groepsrisico dat aanwezig is als gevolg van de aanwezigheid van de hogedruk aardgasleiding op ca. 130 meter afstand, (Parallelweg) dient te worden onderzocht of dit nadelige consequenties heeft. De resultaten en bevindingen van dit onderzoek zijn verwerkt in de beoordeling Externe Veiligheid bestemmingsplan West I, paragraaf 3.3.4.

Conclusie is dat de functiewijziging geen significante verandering van het aantal aanwezige personen met zich mee zal brengen. Er vindt geen overschrijding van het Plaatsgebonden Risico plaats en er zijn géén gevolgen voor het Groepsrisico.

Voor de beoogde functiewijziging is het aspect Externe Veiligheid aldus niet relevant.

Locatie Akerstraat

De geplande aanpassing diepte bouwvlak woning Akerstraat is niet gelegen binnen enig invloedsgebied externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid is aldus niet relevant.

Locatie Elbereveldstraat

De geplande uitbreiding aan de 3 flats is niet gelegen binnen enig invloedsgebied externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid is aldus niet relevant.

Lucht

Amaliakliniek, Willem Sophiaplein 3 en 4 en Amaliakliniek, Kampstraat 110 en 114

Het gaan gebruiken van huidige woonruimte als tandartskliniek en de daartoe benodigde wijziging van de bestemming leidt evident niet tot een zodanige toename van de verkeersintensiteit dat hierdoor de luchtkwaliteit "in betekenende mate" negatief beïnvloed wordt. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

Woning Industriestraat 13

Het opnemen van aantal bouwlagen van 3 binnen de bestemming 'Wonen' alsmede het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – garageboxen' leidt evident niet tot een zodanige toename van de verkeersintensiteit dat hierdoor de luchtkwaliteit "in betekenende mate" negatief beïnvloed wordt. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het opnemen van de omschreven aanduidingen.

Locatie Akerstraat

Uitbreiding van het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' leidt evident niet tot een zodanige toename van de verkeersintensiteit dat hierdoor de luchtkwaliteit "in betekenende mate" negatief beïnvloed wordt. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de omschreven uitbreiding van het bouwvlak.

Locatie Elberveldstraat

Uitbreiding van het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' leidt evident niet tot een zodanige toename van de verkeersintensiteit dat hierdoor de luchtkwaliteit "in betekenende mate" negatief beïnvloed wordt. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de omschreven uitbreiding van het bouwvlak.

Bodem

Amaliakliniek, Willem Sophiaplein 3 en 4 en Amaliakliniek, Kampstraat 110 en 114

Voormalige ondergrondse brandstoftanks

Voor de locatie Willem Sophiaplein 4 (kliniek) is in 2009 een historisch onderzoek uitgevoerd. Deze locatie is onverdacht. Op huisnummer 3 (woonhuis) heeft in het verleden een ondergrondse huisbrandolietank in de achtertuin gelegen. Deze is waarschijnlijk voor 1993 verwijderd en hierbij is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Deze deellocatie is verdacht en verdient extra aandacht omdat rond zo een tank bodemverontreiniging aanwezig kan zijn.

Ten behoeve van een wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse van de adressen Willem Sophiaplein 3 en 4 is op beide adressen een bodemonderzoek ter plaatse van 2 voormalige ondergrondse brandstoftanks (huisbrandolie; HBO) uitgevoerd en door Aelmans Eco d.d. 10-02-2010 onder nr. 10/00643/V/E/GH gerapporteerd. Aanleiding was dat, omdat bij de verwijdering van de tanks voor 1993 geen bodemonderzoek vereist was, deze nu als verdachte deellocatie werden aangemerkt.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat beide voormalige tanklocaties niet meer als verdacht hoeven te worden aangemerkt. Bij de voormalige tank bij huisnr. 3 wordt incidenteel (1 analyse van totaal 5) een licht verhoogd gehalte minerale olie (80 mg/kg) aangetroffen. Dit geeft geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek. Bij de voormalige tank aan huisnr. 4 wordt geen bodemverontreiniging aangetroffen.

Verkend bodemonderzoek

Ten behoeve van een uitbreiding en verbouwing van woonhuis tot kantoor aan Willem Sophiaplein 3 is door Aelmans Eco een verkend bodemonderzoek uitgevoerd en d.d. 10-02-2010 onder nr. 10/00631/E/V/GH gerapporteerd. In de leem-bovengrond wordt een lood-gehalte (23 mg/kg) aangetroffen dat wel de gebiedseigen kwaliteit maar niet de Achtergrondwaarde overschrijdt. Het betreft dus feitelijk geen verhoogd gehalte. Op de onderzochte locatie wordt geen bodemverontreiniging aangetroffen.

De volgende rapporten zijn als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

- Aelmans Eco d.d. 12-11-2009 onder nr. 09/05098/V/E/HW;
- Aelmans Eco d.d. 10-02-2010 onder nr. 10/00643/V/E/GH;
- Aelmans Eco d.d. 10-02-2010 onder nr. 10/00631/E/V/GH.

Archiefonderzoek Kampstraat (sectie D, nr.'s 10090 en 10091)

Uit archiefonderzoek blijkt dat, voor zover bekend, op deze locatie geen;

- meldingen van ondergrondse brandstoftanks zijn ontvangen,
- milieuvergunningplichtige activiteiten hebben plaatsgevonden en
- bodemonderzoeken bekend zijn.

Deze locatie is daarom onverdacht.

Conclusie

De resultaten van de bodem- en archiefonderzoeken vormen geen bezwaar voor de voorgenomen wijziging van de bestemming ter plaatse.

Woning Industriestraat 13

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het opnemen van aantal bouwlagen van 3 binnen de bestemming 'Wonen' alsmede het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – garageboxen'.

Locatie Akerstraat

Dit betreft nr. 138 en de bouwvergunning is beoordeeld. De locatie is middels een historisch onderzoek onverdacht verklaard.

Locatie Elberveldstraat

De fietsenstalling/scootmobielruimte bij flats aan de Elberveldstraat betreft geen wijziging van het huidige gebruik van de locatie naar een gevoeliger gebruik. Voorts betreft het hier geen verblijfsgebied en zal bij een bouw aanvraag een rapport van een verkennend bodemonderzoek waarschijnlijk niet nodig zijn.

Water

Amaliakliniek, Willem Sophiaplein 3 en 4 en Amaliakliniek, Kampstraat 110 en 114

De voorgestelde wijziging heeft geen invloed op het watersysteem. Het gebied is momenteel voor 100% verhard, dat wil zeggen of bebouwd of bestraat. In het nieuwe plan blijft het voor 100% verhard. In het kader van de bouw- c.q. omgevingsvergunningsprocedure zal aan de orde komen dat de verharding van de nieuw te bebouwen gedeeltes niet op de riolering wordt aangesloten.

Woning Industriestraat 13

De voorgestelde wijziging heeft geen invloed op het watersysteem. Het gebied is momenteel voor 100% verhard, dat wil zeggen of bebouwd of bestraat. In het nieuwe plan blijft het voor 100% verhard.

Locatie Akerstraat

De voorgestelde wijziging heeft geen invloed op het watersysteem. Het gebied is momenteel voor 100% verhard, dat wil zeggen of bebouwd of bestraat. In het nieuwe plan blijft het voor 100% verhard.

Locatie Elberveldstraat

De voorgestelde wijziging heeft geen invloed op het watersysteem. Het gebied is momenteel voor 100% verhard, dat wil zeggen of bebouwd of bestraat. In het nieuwe plan blijft het voor 100% verhard.

Archeologie

Amaliakliniek, Willem Sophiaplein 3 en 4 en Amaliakliniek, Kampstraat 110 en 114

De uitbreiding van het bouwvlak komt niet boven de 150 m2 uit dus er hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Woning Industriestraat 13

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de aangegeven ontwikkelingen ten aanzien van de Woning Industriestraat 13.

Locatie Akerstraat

De uitbreiding van het bouwvlak komt niet boven de 150 m2 uit dus er hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Locatie Elberveldstraat

De uitbreiding van het bouwvlak van de 3 Elberveldflats komt niet boven de 150 m2 uit dus er hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de aangegeven ontwikkelingen ten aanzien van:

- de Woning Industriestraat 13;
- de Amaliakliniek, Willem Sophiaplein 3 en 4 en Kampstraat 110 en 114;
- Locatie Akerstraat; en
- Locatie Elberveldstraat.

Groen, natuur en landschap

Amaliakliniek, Willem Sophiaplein 3 en 4 en Amaliakliniek, Kampstraat 110 en 114

Het is in het kader van flora en fauna niet noodzakelijk dat hier nadere onderzoeken c.q. beschermende maatregelen genomen worden aangezien het hier enerzijds om een 'binnenstedelijke situatie' gaat en anderzijds voor wat betreft Willem Sophiaplein 3 en 4 er alleen een uitbreiding van het huidige bouwwerk plaatsvindt op eigen terrein wat in de huidige situatie als parkeerterrein gebruikt en beheerd wordt.

Woning Industriestraat 13

Het is in het kader van flora en fauna niet noodzakelijk dat hier nadere onderzoeken c.q. beschermende maatregelen genomen dienen te worden aangezien aan de huidige situatie (woonhuis met parkeerterrein) niks substantieels verandert (appartementen met garageboxen).

In Nederland is iedere burger verplicht de zorgplicht na te leven. Deze zorgplicht is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, ongeacht of het beschermde soorten betreft.

Mocht er tussen de huidige en de nieuwe situatie (met betrekking tot de achterliggende parkeersituatie) een langere onbeheerde c.q. niet onderhouden periode ontstaan waarbij zich spontaan vegetatie gaat ontwikkelen dan is het aan te raden in kader van de zorgplicht een verkennend natuurwaardenonderzoek te laten uitvoeren alvorens werkzaamheden uit te voeren.

Een en ander heeft te maken met het achter het perceel liggende 'Miljoenenlijntje' wat in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) als verbindingszone fungeert.

Locatie Akerstraat

Het is in het kader van flora en fauna niet noodzakelijk dat hier nadere onderzoeken c.q. beschermende maatregelen genomen worden aangezien het hier om een 'binnenstedelijke situatie' gaat.

Locatie Elbereveldstraat

Het is in het kader van flora en fauna niet noodzakelijk dat hier nadere onderzoeken c.q. beschermende maatregelen genomen worden aangezien het hier om een 'binnenstedelijke situatie' gaat.

5 Juridische regeling

5.1 Artikelsgewijs

Het karakter van het voorliggende bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheerplan en heeft met name tot doel de bestaande toestand vast te leggen en de burger voldoende rechtszekerheid te bieden. Zie in dit kader ook hoofdstuk 4 van de toelichting van het plan.

Regels in een bestemmingsplan, in relatie met de verbeelding (plankaart), zijn nodig om het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing binnen het plangebied te sturen. Bij de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008, versie 24 december 2008).

In digitaal opzicht wordt de verbeelding (plankaart) gevormd door geografisch bepaalde (plan)objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen zijn via een interface (interactie met het kaartbeeld). Bij de opzet/opbouw van de verbeelding (plankaart), 'analoog/op papier verbeelde wijze' alsook 'digitaal', wordt aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Op de op papier verbeelde wijze, schaal 1 : 2000, zijn via een combinatie van letteraanduidingen en arcering de diverse bestemmingen en aanduidingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de (plan)regels. Plankaart en regels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien. Onderhavige planversie is in analoge versie raadpleegbaar alsook als pdf-bestand.

De regels van het bestemmingsplan Kerkrade West I bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen (artikel 1 en 2), hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsregels (artikel 3 t/m 14), hoofdstuk 3 bevat de algemene regels (artikel 15 tot en met 19), hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels (artikel 20 en 21). De in de regels van het plan opgenomen artikelen zijn:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen; de in de regels gebezigde begrippen worden hierin omschreven ter voorkoming van misverstanden of verschil in interpretatie.

Artikel 2 Wijze van meten; een omschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bepalingen per bestemming opgenomen. De in dit plan opgenomen bestemmingen zijn:

- Bedrijf (artikel 3);

bedrijven uit de milieucategorie A en B zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage 1 bij de regels zijn toegestaan, evenwel uitsluitend voor zover de bedrijven niet zijn aan te merken als externe veiligheid inrichtingen en geluidshinderlijke inrichtingen. Productiegebonden detailhandel als ondergeschikte functie van de toegestane bedrijven is mogelijk. Kantoren deel uitmakend van, ondersteunend aan, c.q. ten dienste van maar ondergeschikt aan de toegestane bedrijven zijn in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan. Detailhandel en detailhandel in caravans en campers zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze functies binnen de toegelaten bestemming zijn aangeduid.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar artikel 3 van het plan.

- **Centrum (artikel 4);**

binnen deze bestemming zijn onder andere toegestaan detailhandel, bedrijven, horeca met uitzondering van horeca D en E, dienstverlening, wonen, kantoren en maatschappelijke doeleinden. Detailhandel (winkels), horeca met uitzondering van horeca D en E en bedrijven zijn alleen toegestaan op de begane grondlaag van een hoofdgebouw en dienen georiënteerd te zijn op de straat. Op de begane grondlaag van een hoofdgebouw in gebruik als winkel/detailhandel mag niet worden gewoond, c.q. de –bestaande– winkelfunctie van de begane grondlaag mag niet worden omgezet in een woonfunctie (winkels verplicht). Wonen op verdieping is toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen middels het volgen van een in de regels van het plan omschreven procedure afwijken met een omgevingsvergunning ten behoeve van het toestaan van wonen op de begane grondlaag van een hoofdgebouw tevens in gebruik als winkel/detailhandel.

Bedrijven zijn slechts toelaatbaar voor zover ze een publieksgericht karakter dragen en uitsluitend voor zover ze voorkomen onder de milieucategorie A en B, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage 1 bij de regels evenwel uitsluitend voor zover de bedrijven niet zijn aan te merken als externe veiligheid inrichtingen en geluidshinderlijke inrichtingen.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar artikel 4 van het plan.

- **Dienstverlening (artikel 5);**

de voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor dienstverlening en verblijfsdoeleinden. Het begrip 'dienstverlening' wordt in artikel 1 van de regels van het plan omschreven. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar artikel 5 van het plan.

- **Groen (artikel 6);**

groengebieden van substantiële omvang zijn onder een specifieke groenbestemming gebracht. Het vorenstaande neemt niet weg, dat binnen andere bestemmingsvlakken ook groenvoorzieningen kunnen zijn gelegen.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar artikel 6 van het plan.

- **Horeca (artikel 7);**

horeca, met uitzondering van horeca D en E zijn binnen deze bestemming toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'horeca van categorie E' en 'seksinrichting' zijn deze functies toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar artikel 7 van het plan.

- **Maatschappelijk (artikel 8);**

onder 'Maatschappelijk' zijn begrepen de diverse in het plangebied voorkomende gronden alwaar toegestaan zijn maatschappelijke voorzieningen met een min of meer openbaar karakter in min of meer grootschalige gebouwen. De 'maatschappelijke doeleinden' kunnen worden ondersteund door kantoor- en horecafuncties uitsluitend voor zover deze in directe relatie staan met c.q. ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de in de bestemmingsomschrijving genoemde 'maatschappelijke doeleinden'. Zorgwoningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' toegestaan. De niet door bebouwing gevormde ruimten zijn in te richten als parkeervoorzieningen, verblijfsgebied alsmede groenvoorzieningen.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar artikel 8 van het plan.

- **Maatschappelijk - Begraafplaats (artikel 9);**

de voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor begraafplaats met daarbij behorende bouwwerken en groenvoorzieningen.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar artikel 9 van het plan.

Indien en voor zover in de regels wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regeling, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4

Overgangs- en slotregels

Artikel 20

Overgangsrecht;

Bepalingen met betrekking tot een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning en afwijkt van het plan;

Bepalingen met betrekking tot het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is.

Artikel 21

Slotregel;

Dit artikel geeft de titel van de regels aan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheerplan. Het plan heeft hoofdzakelijk tot doel de bestaande toestand vast te leggen en de burger voldoende rechtszekerheid te bieden. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen geregeld, die financieel onderbouwd moeten worden. Daar waar in de toekomst bouwplannen zullen worden gerealiseerd zal middels een economische paragraaf moeten worden onderbouwd of het plan uitvoerbaar is en hoe dit wordt gewaarborgd. Gelet op het bovenstaande is de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet relevant. Voor zover van toepassing is met betrekking tot het onderhavige bestemmingsplan het kostenverhaal verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

D.d. 2 maart 2006 is aan Licom NV en Hestia Groep het concept voorontwerp bestemmingsplan Kerkrade West I verstuurd. Dit concept voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg aan Licom NV toegezonden in verband met de ontwikkeling van Licom op het Bedrijventerrein Spekholzerheide. Deze toezending heeft plaatsgevonden voordat het overleg doorlopen wordt zoals bedoeld in het oude artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening en voor de start van de inspraakprocedure. Aan de Hestia Groep is in het kader van vooroverleg het concept voorontwerp bestemmingsplan toegezonden in verband met de herstructurering van de Heilust.

Het concept voorontwerp bestemmingsplan is d.d. 2 maart 2006 eveneens toegezonden aan het Watertoetsloket Roer en Overmaas in verband met het afgeven van het pré-wateradvies voordat het overleg doorlopen wordt zoals bedoeld in het oude artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening. In paragraaf 3.5 van deze toelichting is dit aangegeven. Tevens is hier de inhoud van het pré-wateradvies d.d. 28 maart 2006 vermeld en de reactie hierop van de Gemeente Kerkrade.

Van Hestia Groep is geen reactie ontvangen.

HRA-CRA Woning- en vastgoedontwikkeling heeft d.d. 4 mei 2006 per email een schriftelijke reactie gegeven. Deze reactie is als bijlage bijgevoegd bij de toelichting. In deze reactie wordt aangegeven dat zij voor het gebied ten westen van de Wenckebachstraat geen opmerkingen met betrekking tot plankaart en bijbehorende voorschriften hebben. Wat betreft het voormalige "Dutch Finish" terrein zouden zij graag de navolgende aanpassingen voorstellen:

1. Rooilijnen dichter op de Wenckebachstraat en Valkenhuizerlaan;
2. Aanpassing van de bestemming Bedrijventerrein naar de bestemming Bedrijven;
3. Refererend aan de voormalige exploitatie van de verkoopwinkel van Emma aan de Wenckebachstraat stellen zij voor aan de gebruiksvoorschriften bij "Doeleinden" toe te voegen: Bedrijfsgebonden groot- en/of detailhandelsactiviteit (zogeheten leer-werkbedrijf), deel uitmakend van-, ondersteunend aan- c.q. ten dienste van-, maar ongeschikt aan de bedrijfsactiviteiten.

Ten aanzien van de hierboven onder 1. voorgestelde aanpassing wordt opgemerkt dat mede in verband met brandpreventie en in afwachting van het definitieve stedenbouwkundig ontwerpplan in het **voorontwerp** bestemmingsplan de rooilijnen ongewijzigd blijven staan.

In het **ontwerp** bestemmingsplan is in de zone Route gevaarlijke stoffen gelegen ter plaatse van de Valkenhuizerlaan in het kader van het Groepsrisico de bestaande situatie van de gebouwen gelegen tussen de Valkenhuizerlaan, Heerlenersteenweg, Euregioweg en Locht opgenomen zoals deze geldt ten tijde van de tervisie legging van het **ontwerp** bestemmingsplan: de vigerende situatie en bestaande gebouwen ten tijde van de ter visie legging van het **ontwerp** bestemmingsplan zijn ingepakt, overgenomen en bestemd in het **ontwerp** bestemmingsplan Kerkrade West I.

Daarnaast zijn in het **ontwerp** bestemmingsplan in de zone Route gevaarlijke stoffen in de bestemming 'Bedrijventerrein' (in het bovenste bestemmingsvlakdeel) gelegen ter plaatse van de hoek Locht / Valkenhuizerlaan de bouwregels en -mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan "Industrieterrein Spekholzerheide" opgenomen zoals deze gelden ten tijde van de tervisie legging van het **ontwerp** bestemmingsplan (maximaal bebouwingspercentage en maximale goothoogte): de mogelijkheden qua maximaal bebouwingspercentage en maximale goothoogte zijn voor dit deel uit het vigerend bestemmingsplan overgenomen en bestemd in het **ontwerp** bestemmingsplan Kerkrade West I.

Ten aanzien van de hierboven onder 2. voorgestelde aanpassing wordt opgemerkt dat in de Kerkrade-Standaard Bestemmingsplannen van de Sector Stad, afdeling Ruimtelijke Ordening, versie 2 d.d. 1 juni 2005 welke ook in casu van toepassing is, voor de onderhavige bestemming in het **voorontwerp** bestemmingsplan de Enkelbestemming (vlak) Bedrijventerrein van toepassing is. In deze Kerkrade-Standaard Bestemmingsplannen komt de bestemming Bedrijven niet voor.

In het **ontwerp** bestemmingsplan is de bestemming Bedrijventerrein gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

Ten aanzien van de hierboven onder 3. voorgestelde aanpassing wordt opgemerkt dat in het **voorontwerp** bestemmingsplan in artikel 10 Bedrijventerrein –BT- opgenomen is in lid 1 onder 1 sub c.; productiegebonden detailhandel als ondergeschikte functie van de onder artikel 10 lid 1 onder 1 sub a. genoemde bedrijven met daarbij behorende showrooms. Bij deze hierboven aangegeven uitbreiding van artikel 10 lid 1 onder 1 sub c. is aansluiting gezocht bij het (concept) ontwerp bestemmingsplan De Locht waar eenzelfde soort omschrijvingen opgenomen is. Op deze manier wordt uniformiteit bewerkstelligd tussen het Industrieterrein Spekholzerheide en De Locht.

In het **ontwerp** bestemmingsplan is in artikel 4 onder de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen: productiegebonden detailhandel als ondergeschikte functie van de in het artikel toegestane bedrijven.

In de begripsomschrijvingen is in artikel 1 onder 56. van het **voorontwerp** bestemmingsplan de begripsomschrijving opgenomen van het begrip Ondergeschikte functie: functie waarvoor maximaal 30 % van de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt. In het **ontwerp** bestemmingsplan is deze begripsomschrijving niet meer opgenomen.

In het **vast te stellen** bestemmingsplan Kerkrade West I heeft een aanpassing plaatsgehad van de begrenzing van het plangebied. Als gevolg hiervan maakt het bedrijventerrein Spekholzerheide geen deel meer uit van het plangebied. Reden hiervoor waren de resultaten van het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek. Er dienen in het kader van de Flora- en Faunawet vervolgstappen / procedures plaats te vinden alvorens tot vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot het bedrijventerrein Spekholzerheide kan plaatsvinden. Ten behoeve van het bedrijventerrein Spekholzerheide zal te zijner tijd een separaat bestemmingsplan opgesteld worden.

6.2.2 Advies P.C.G.P.

Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Kerkrade West I heeft de provincie Limburg gereageerd bij email en bij brief. Het advies en de reactie daarop van de gemeente Kerkrade zijn opgenomen in hoofdstuk 6.2.3.

6.2.3 Overleg ex artikel 10 van het oude Besluit op de Ruimtelijke Ordening

Er zijn in het kader van het oude artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening overleg een aantal adviezen / reacties ontvangen. Het betreft adviezen / reacties van de navolgende instanties:

1. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid, Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu, Postbus 412, 5000 AK Tilburg; ontvangen 10 november 2006.
2. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen; ontvangen 16 november 2006.
3. Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard; ontvangen 16 november 2006.
4. NS Commerce, Bedrijfs- en Productontwikkeling, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht; ontvangen 11 december 2006.
5. Brandweer Parkstad Limburg, Bekkerweg 44, 6417 BW Heerlen; ontvangen 13 december 2006.
6. Provincie Limburg, email d.d. 20 december 2006 van de Provincie Limburg (Bert Tijssen) en brief d.d. 5 januari 2007, postbus 5700, 6202 MA Maastricht; ontvangen 10 januari 2007.
7. Essent, postbus 2712, 6030 AA Nederweert; ontvangen mei 2007.

1. Ministerie van Defensie

Het Ministerie geeft aan dat na bestudering van het plan medegedeeld kan worden dat dit geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De brief van het Ministerie van Defensie zal als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd worden.

2. Gasunie

De Gasunie deelt mede dat ten zuiden van het plangebied tussen de spoorlijn Landgraaf – Simpelveld en de Calbertsweg / Parallelweg twee gastransportleidingen van de Gasunie liggen. Van deze twee gastransportleidingen reikt de gastransportleiding met de code Z – 504- 01 voor wat betreft invloedsfeer tot binnen het plangebied. De Gasunie verzoekt de plankaart dienovereenkomstig aan te passen.

De Gasunie geeft aan dat indien de door het RIVM verstrekte veiligheidsafstanden binnen het plangebied reiken, conform bestaande jurisprudentie, transportleidingen met een bovenregionaal belang in planvoorschriften als zodanig dienen te worden bestemd. Hierbij kan worden volstaan met een dubbelbestemming. De breedte van de medebestemming en de afstanden, opgegeven door het RIVM, kunnen met elkaar overeen komen, doch deze dient een verschillend doel. De breedte van de medebestemming is gelijk aan de vrijwaringszone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Doel: waarborgen van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen. Gezien het doel dient de vrijwaringszone in principe obstakelvrij te blijven. De Gasunie verzoekt op de hoogte gehouden te worden van de verdere voortgang van de bestemmingsplanprocedure.

Na het meten van de afstand tussen bebouwing Drievogelstraat (zijde tankstation) en de hoge druk aardgasleiding van de Gasunie blijkt dat deze leiding op minimaal 200 meter afstand gelegen is en dus niet relevant is voor bestemmingsplan Kerkrade West I. Zie in dit verband ook hetgeen is geschreven in paragraaf 3.3.4. met betrekking tot Externe veiligheid.

De brief van de Gasunie zal als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd worden.

3. Waterschap Roer en Overmaas

Op 25 oktober 2006 heeft de gemeente het voorontwerp bestemmingsplan Kerkrade West I in het kader van het oude artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening bij het watertoetsloket Roer en Overmaas ingediend. Het Waterschap heeft deze toezending beschouwd als een verzoek om een wateradvies te geven. In het wateradvies zijn de belangrijkste punten over de waterhuishouding voor dit plan opgenomen.

Het Waterschap is betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3.5 Watertoets van de plantoelichting is de waterhuishouding van het plangebied beschreven. Verder is het pré-wateradvies van 28 maart 2006 grotendeels verwerkt en bijgevoegd.

Het Waterschap adviseert de bepaling infiltratievoorzieningen" te verruimen in de bepaling "voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater". Deze bepaling zal in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen worden. Het Waterschap heeft bij schrijven van 15 november 2006 een positief wateradvies afgegeven. Dit wateradvies zal als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd worden.

4. NS Commercie, Bedrijfs- en Productontwikkeling

De NS heeft bij schrijven van 8 december 2006 aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan Kerkrade West 1, dat de NS in het kader van het overleg van het oude artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening ontvangen heeft, geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De brief van de NS zal als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd worden.

5. Brandweer Parkstad – Limburg

De brandweer Parkstad – Limburg heeft bij schrijven van 12 december 2006 gereageerd; hierin geeft de brandweer Parkstad – Limburg aan vragen en opmerkingen te hebben. Het bestemmingsplan dient op verzoek van de brandweer Parkstad Limburg voorgelegd te worden aan de Regionale Brandweer Zuid – Limburg. Dit is gebeurd bij schrijven d.d. 2-10-2007 van de gemeente Kerkrade aan de Regionale Brandweer Zuid – Limburg. Hierin is een beoordeling Externe Veiligheid aangegeven. De navolgende opmerkingen zijn gemaakt:

- De opmerkingen inzake buisleidingen, ontplofbare stoffen, vuurwerk etc. zijn in de beoordeling van de gemeente bij Externe veiligheid verwerkt. Teksten zijn zodanig aangepast dat blijkt dat deze zaken daadwerkelijk zijn onderzocht en als niet relevant zijn aangemerkt.
- Het advies met betrekking tot bluswatervoorziening wordt van gemeentewege meegenomen in een integraal onderzoek naar beschikbare bluswatervoorzieningen en tekortkomingen hieromtrent. Het in dit kader stellen van regels in het bestemmingsplan is juridisch niet mogelijk.

De gemeente is voornemens de doorzet van het LPG tankstation Drievogelstraat te beperken tot een maximum van 500 m3 op jaarbasis. Dit zal middels een aanpassing van de milieuvvergunning geëffectueerd worden.

De gemeente heeft aan de Regionale Brandweer Zuid – Limburg een advies gevraagd omtrent de beoordeling. Bij schrijven van 31 januari 2008 heeft de Regionale Brandweer Zuid – Limburg gereageerd. Op deze plaats wordt verwezen naar hoofdstuk 3.3.4 inzake externe veiligheid.

Het schrijven van de brandweer Parkstad – Limburg en het schrijven van de gemeente Kerkrade aan de Regionale Brandweer Zuid – Limburg inclusief de reactie hierop van de Regionale Brandweer Zuid – Limburg zijn als bijlagen bijgevoegd.

6. Provincie Limburg

In de email van 20 december 2006 geeft de provincie aan geen inhoudelijke opmerkingen te hebben, behalve het verzoek om in de planvoorschriften de bepaling 'infiltratievoorzieningen' te verruimen in de bepaling 'voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater'. In het ontwerp bestemmingsplan wordt deze bepaling opgenomen.

In de brief van 5 januari 2007 geeft de provincie aan dat met het plan kan worden ingestemd met inachtneming van de volgende opmerkingen:

1. **Digitaal aanleveren:** de provincie verzoekt of het vastgestelde plan ook in digitaal uitwisselbare vorm bij de provincie kan worden aangeleverd, conform de afspraken die zijn vastgelegd in de technische paragraaf van het 'Convenant digitalisering en standaardisatie bestemmingsplannen Limburg'. Het voorontwerp bestemmingsplan is in digitaal raadpleegbare en uitwisselbare vorm opgesteld conform de afspraken in de technische paragraaf van het hierboven genoemde Convenant. Het voorontwerp bestemmingsplan is uitgewisseld met de provincie. Een cd rom en een pakbon zijn daartoe opgestuurd. De resultaten van de uitwisseling zijn door de gemeente bij de provincie bekeken. De Cd rom was bij de provincie goed in te lezen in het systeem. Bepaalde gegevens (bijvoorbeeld matrixcellen) waren niet zichtbaar in het flexiwebsysteem. Het probleem ligt bij de presentatie (de verbeelding) van het plan in het systeem van de provincie (15 februari 2007).

2. **Voorschriften:** Bestemmingsplanvoorschriften worden door de provincie slechts marginaal getoetst. De gemeente is zelf verantwoordelijk voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.

3. *Toepassing artikel 19, lid 2 WRO:* Gezien de zwaarte van bovenstaande opmerkingen is de provincie van mening dat dit advies voldoende grondslag biedt voor de toepassing van artikel 19, lid 2 WRO zoals bedoeld in de 'lijst van gevallen ex artikel 19, lid 2' van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg. Het advies van de provincie heeft de instemming van de VROM-Inspectie Regio Zuid.

De email en de brief van de provincie zullen als bijlagen bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd worden.

7. Essent

Essent deelt mede dat de 150 kV hoogspanningslijn Terwinselen – Schoonbron - Limmel geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan Kerkrade West I. Volledigheidshalve is een schets met de situatie van deze hoogspanningslijn met bijbehorende belemmerende strook van 2x20 meter bijgevoegd. Voor een beoordeling of een wijziging / uitbreiding van het distributienet noodzakelijk is, heeft Essent het schrijven van de gemeente alsmede een kopie van het schrijven van Essent gestuurd naar Regio Limburg t.a.v. de netontwerper. Binnen het plangebied verlopen géén elektrische hoogspanningsleidingen en deze vormen aldus geen belemmering voor het plan.

De brief van de Essent zal als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd worden.

6.2.4 Inspraak Gemeentelijke Inspraakverordening

Ingevolge de gemeentelijke inspraakverordening dient het gemeentebestuur de bewoners van de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan te betrekken. Met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan heeft het college van burgemeester en wethouders in 2006 een inspraakprocedure vastgesteld. Daartoe heeft het voorontwerp - bestemmingsplan bij de gemeente ter inzage gelegen (inspraakperiode 26 oktober tot en met 6 december 2006). Er zijn 14 schriftelijke inspraakreacties (zienswijzen) ingekomen. Over het voorontwerp bestemmingsplan is op 30 oktober 2006 in de Raadzaal van het Raadhuis voor iedereen een inspraakavond georganiseerd. Tijdens deze inspraakavond is een uitleg gegeven over het voorontwerp bestemmingsplan. Van de inspraakavond is een verslag gemaakt welke als bijlage bij het eindverslag gevoegd is. De inspraakreacties zijn opgenomen in dit eindverslag en voorzien van commentaar. Kortheidshalve wordt verwezen naar de inhoud van dit eindverslag welke als bijlage bijgevoegd is.

7 Handhaving

Bij geconstateerde overtredingen ten aanzien van het gebruik van het onderhavige bestemmingsplan zal het college handhavend optreden. Als uiterste middel om de overtreding te beëindigen kan gebruik worden gemaakt van ofwel het toepassen van bestuursdwang danwel door middel van het opleggen van een last onder dwangsom.

Bijlage

43906_huurovereenkomst.pdf

Huurovereenkomst betreffende woonruimte

De ondergetekende:

Verhuurder, [REDACTED]
[REDACTED]

Huurder, [REDACTED]
[REDACTED]

In aanmerking nemende:

Dat verhuurder de woonruimte, bestaande uit een etage-appartement gelegen aan de Akerstraat onder nummer 47b, wenst te verhuren aan de huurder, die deze wenst te huren.

Zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Tijdsduur

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de tijd van twee jaar, ingaande op woensdag 05 november 2003 en derhalve eindigend op 05 november 2005, met dien verstande dat deze huurovereenkomst daarna wordt geacht onder dezelfde voorwaarden te zijn verlengd met een termijn van telkens twee jaar, tenzij opzegging heeft plaatsgehad met inachtneming van de door de Wet voorgeschreven termijn en op de door de Wet voorgeschreven wijze, zulks idem bij voortijdige ontbinding.

Artikel 2: Betalingsverplichting

1. De betalingsverplichting van huurder is als volgt samengesteld:

Huurprijs per maand 375,00

(zegge driehonderdvijzeventig euro)

2. Huurder dient het huurbedrag bij vooruitbetaling te voldoen telkens voor of op elke 5 de van elke maand voor het eerst voor of op 05 november 2003.

3. De huurprijs dient door huurder aan verhuurder te worden voldaan, zonder beroep op korting en/of compensatie, op de door verhuurder aangegeven wijze. [REDACTED]

4. Jaarlijks zal het verhuurde verhoogd worden met de op dat moment gebruikelijke index-verhogings percentage, ten eerste per 1 januari 2004 [REDACTED]

Artikel 3: Bestemming

1. Huurder is verplicht het gehuurde slechts te gebruiken overeenkomstig zijn bestemming als woonhuis voor zich en zijn gezin. De huurder zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder het gehuurde noch geheel noch gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik mogen geven. Het is huurder eveneens verboden in of aan het gehuurde enige verandering aan te brengen zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.
2. Het is de huurder niet toegestaan omwonenden en/of huurders van hetzelfde complex hinder of last te bezorgen.
3. Zonder schriftelijke toestemming van verhuurder is de huurder niet bevoegd 4 of op het gehuurde dieren te houden die last en/of ongerief kunnen veroorzaken.

Artikel 4: Toestand bij begin en einde huur

1. De huurder verklaart het gehuurde te hebben aanvaard in goede staat van onderhoud, venster- en glasdicht en zonder gebarsten ruiten. Hij verbindt zich alle glasruiten, die gedurende de huurtijd door welke oorzaak dan ook worden gebroken, dadelijk door andere en van geen mindere kwaliteit en dikte te vervangen.
2. Huurder is verplicht het gehuurde voortdurend in goede staat te onderhouden en het bij het eindigen der huur of eventueel eerder vertrek in zodanige toestand op te leveren.
3. Geringe en dagelijkse reparaties aan het gehuurde zijn voor rekening van de huurder. Hieronder wordt geacht te vallen al hetgeen behoort tot de eventueel aanwezige rolluiken, jaloezieën en markiezen, centrale verwarming, vaste wastafels, toiletten, kranen, elektrische leidingen, gas- en waterleidingen, binnen schilderwerk, behang of witten van muren en plafonds, het schoonmaken en ledigen van putten, goten, pijpijolen, schoorstenen en rookkanalen, alsmede het ontstoppen van afvoerleidingen.
4. Het aanbrengen van een televisie- en radio-antenne zal slechts mogen geschieden in overleg met verhuurder door een deskundige installateur.
5. Indien het gehuurde is of wordt aangesloten op het centraal systeem voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's is het huurder niet geoorloofd eigen antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.
6. Huurder zal alle reparaties die vanwege de verhuurder worden uitgevoerd toelaten zonder deswege enige aanspraak op vermindering der huurpenningen te maken.

Artikel 5: Verkoop van het gehuurde

Bij een eventuele verkoop van het gehuurde, openbaar danwel onderhands, alsmede bij beëindiging der huurovereenkomst is de huurder verplicht om gedurende de laatste twee maanden voor het einde der onderhavige huurovereenkomst c.q. voor de eventuele verkoop, het gehuurde kosteloos ter bezichtiging te stellen voor allen die zich daartoe aanmelden, mits deze zijn voorzien van een bewijs van toegang, afgegeven door de verhuurder of door zijn gevolmachtigde. De huurder zal het aanbrengen van verkoop- of verhuurborden overeenkomstig de aanwijzing van de verhuurder gedogen.

Artikel 6: tussentijdse beëindiging: verzuim

1. Bij niet stipte voldoening van de huurpenningen op de verschijndagen, bij overtreding, niet-nakoming of niet behoorlijke nakoming van een of meer der voor de huurder uit deze overeenkomst of op de Wet voortvloeiende verplichtingen, bij faillissement van of aanvraag van surseance van betaling door de huurder, alsmede bij inbeslagname van zijn goederen, zal deze overeenkomst door rechterlijke uitspraak onbonden kunnen worden, wanneer de verhuurder aan de huurder schriftelijk zal hebben te kennen gegeven, dat hij deze ontbinding wenst te doen intreden, in welk geval, alsmede wanneer de verhuurder in plaats van ontbinding de nakoming der overeenkomst wenst, de huurder verplicht zal zijn tot vergoeding van kosten, schade en intressen.
2. De huurder is, zonder dat ingebrekestelling vereist is, terstond in verzuim door het enkel verloop van de bepaalde termijn of door het enkele feit van de overtreding, niet-nakoming of niet behoorlijke nakoming.
3. In geval de huurpenningen niet op tijd worden voldaan, is verhuurder gerechtigd aan de huurder in rekening te brengen alle buitengerechtelijke kosten terzake van de incasso van zijn vorderingen. Deze buitengerechtelijke kosten worden berekend volgens het geldende incassotarief van de Nederlandse Orde van Advocaten, met een minimum van 50,00.

Artikel 7: Kosten

1. De kosten van verbruik van water, gas, elektriciteit en andere energie, benevens die der meters, zijn voor rekening van de huurder, ook indien deze door de leverancier aan de verhuurder in rekening worden gebracht. De huurder onderwerpt zich aan de reglementen en voorschriften van de daerbetreffende instanties en stemt toe in het voor zijn rekening plaatsen en opnemen van meters. Verhuurder is niet aansprakelijk voor stagnatie in de aanvoer van gas, water, elektriciteit of andere energie. Boetes, onkosten en schade, veroorzaakt door, of verschuldigd wegens handeling van huurder in strijd met de voorschriften terzake van deze voorzieningen, komen ten laste van de huurder.
2. Indien de voor rekening van verhuurder komende (zakelijke) lasten of belastingen met betrekking tot het gehuurde te eniger tijd wordt verhoogd, zal het gedeelte van de verhoging, dat verband houdt met een nieuw kostenelement, respectievelijk de normale kostenstijging te boven gaat, voor rekening van huurder kunnen worden gebracht, voor zover de Wet zich niet tegen doorberekening aan de huurder verzet.
3. De voor rekening van de huurder komende lasten, rechten of belastingen, ook indien deze bij de verhuurder worden gelind, moeten door de huurder op eerste verzoek aan de verhuurder worden voldaan.

Artikel 8: Domicilie

Voor alles wat de uitvoering van de overeenkomst betreft kiest de huurder domicilie in het gehuurde.

Artikel 9: Overige

Tussen partijen is voorts overeengekomen:

1. Het roluk beneden aan het verhuurde dient door de huurder elke dag naar beneden gedaan te worden en wel met inachtneming van de openings tijden van de winkel onder het verhuurde.

Aldus in duplo opgemaakt en getekend

Kerkrade, 05 november 2003

De verhuurder

De huurder

opzet te rijn van 3 maanden.