

Domein Stad

Zaaknummer : Z2023-00000437

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade;

gezien de aanvraag, ontvangen 21 december 2023, van [REDACTED], wonende/gevestigd [REDACTED] te [REDACTED];

om een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening t.b.v. het realiseren van een waterbuffer en hotel met parkeervoorziening op de locatie **Roda J.C. Ring** in Kerkrade (kadastrale aanduiding KRD00, sectie M, nr. 769);

overwegingen :

Voor de locatie waarop het hotel is voorzien geldt het bestemmingsplan "Rodaboulevard" (vastgesteld 29 september 2016), waarin aan de locatie de bestemming 'Cultuur en ontspanning' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' is toegekend. De gebruiks- en bouwregels voor de bestemming 'Cultuur en ontspanning' staan een hotel op die locatie niet toe. Uit de planregels voor de bestemming 'Waterstaat - Waterberging' volgt dat de locatie mede is bestemd voor de tijdelijke opvang en infiltratie van water en dat in beginsel alleen mag worden gebouwd ten behoeve van deze dubbelbestemming. Met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan op de locatie wel worden gebouwd, mits het waterbergend vermogen niet onevenredig wordt verminderd, dan wel verslechterd.

Het bestemmingsplan "Parapluplan stedelijk gebied" (vastgesteld 26 september 2018) voorziet in een gedeeltelijke herziening van de planregels van het hier geldende bestemmingsplan "Rodaboulevard". Voor zover hier relevant is in dat plan opgenomen dat bij het bouwen van bouwwerken moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Aangezien het hotel voor wat betreft gebruik niet is toegestaan, de planregels niet voorzien in passende bouw mogelijkheden en (in beginsel) niet mag worden op de locatie vanwege de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging', is de aanvraag in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Overwegingen afwijking bestemmingsplan

Onderdeel van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouw, waarin is gemotiveerd dat de aangevraagde ontwikkeling voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Daarover kan kort samengevat worden opgemerkt:

- de aanvraag voldoet aan de relevante Rijksbeleid en de instructieregels als opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, zoals van toepassing ten tijde van het indienen van de vergunningaanvraag op 21 december 2023, zoals ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouw die onderdeel uitmaakt van de aanvraag;
- in de ruimtelijke onderbouw en de als bijlage daartoe behorende rapportage "Kerkrade, hotel Parkstad Plaza, Ladderonderbouw" (BRO, d.d. 29 juli 2025) is onderbouwd dat sprake is van een actuele behoefte aan de betreffende ontwikkeling en de ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare effecten;
- dat wordt voldaan aan het provinciaal beleid en aan de instructieregels in de Omgevingsverordening Limburg zoals van toepassing ten tijde van het indienen van de aanvraag op 21 december 2023, zoals ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouw die onderdeel uitmaakt van de aanvraag;
- dat conform de provinciale verordening regionale afstemming heeft plaatsgevonden in het kader van de regionale Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en daarover positief is geadviseerd door de Themagroep Vrijetijdseconomie van (POL) regio Zuid-Limburg;
- dat de ontwikkeling past binnen de geldende gemeentelijke beleidskaders;
- dat uit de ruimtelijke onderbouw en de als bijlagen bij die onderbouw gevoegde onderzoeksrapporten wordt voldaan aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en dat de aanvraag voorziet in een goede ruimtelijke ordening;

Domein Stad

- dat uit de ruimtelijke onderbouwing en de als bijlagen bij die onderbouwing gevoegde bijlagen blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebied, door stikstofdepositie dan wel anderszins;
- dat de aanvraag in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht is voorgelegd aan de Provincie Limburg en het Waterschap Limburg, wat heeft geleid tot een verduidelijking van de waterparagraaf en een verduidelijking van de beschrijving van het hotel-concept met onder meer een bedrijfsontwikkelingsplan.
- Er ook voor het overige geen overwegende belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling en dat is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

overwegingen algemeen

overwegende dat deze ontwerpbesluit en de overige relevante stukken vanaf 25 september 2025 t/m 6 november 2025 ter inzage hebben gelegen waarbij aan eenieder de gelegenheid is geboden zijn zienswijze schriftelijk dan wel mondeling omtrent dit ontwerpbesluit naar voren te brengen;

overwegende dat er gedurende bovengenoemde termijn wel/geen zienswijzen zijn ingediend;

vanwege de indieningsdatum en het overgangsrecht als opgenomen in de Invoeringswet Omgevingswet is het recht van toepassing zoals dat gold ten tijde van indiening van de aanvraag:

- artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de bouwverordening van deze gemeente en het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

overwegende dat uit de ruimtelijke onderbouwing en de als bijlagen daarbij gevoegde onderzoeken blijkt dat in beginsel ook sprake is van een 'aanhakende' natuurtoestemming als bedoeld in artikel 2.1 ,eerste lid sub i, in samenhang met artikel 2.2aa Besluit omgevingsrecht. In beginsel is daarom een verklaring van geen bedenkingen van Gedeputeerde Staten vereist, maar daarvan kan worden afgezien, aangezien aanvrager separaat de benodigde natuurtoestemming (omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit) heeft aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van Limburg als bevoegd gezag in deze;

gelet op de Mandaat- en volmachtregeling college Kerkrade 2025;

besluiten :

op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en onderstaande voorschriften voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening t.b.v. het realiseren van een waterbuffer en hotel met parkeervoorzieningen op de locatie **Roda J.C. Ring** in Kerkrade (kadastrale aanduiding KRD00, sectie M, nr. 769).

voorschriften :

de parkeervoorzieningen zoals opgenomen in de aanvraag dienen te worden uitgevoerd en duurzaam in stand te worden gehouden.

Kerkrade,

Bouwkosten € -
Leges € 224,-

Namens het college en tevens heffingsambtenaar,
Het Hoofd Afdeling Milieu en Bouwen

