Gemeente Kerkrade

Nota van toelichting

Nummer.: 21Tl053	**Kerkrade,** 30 juni 2021

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 21Rb050

Onderwerp

Beleidsregel Woningsplitsing gemeente Kerkrade

Beslispunten

- Instemmen met de beleidsregel 'Woningsplitsing gemeente Kerkrade';
- Instemmen om deze beleidsregel te publiceren, waarna deze in werking treedt.

Inleiding

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Parapluplan Stedelijk Gebied Kerkrade' op 26 september 2018, geldt in heel Kerkrade het verbod op woningsplitsing. Onder woningsplitsing wordt verstaan het opdelen van een bestaande woning in meerdere woningen. De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken om woningen te splitsen. Omdat het niet is toegestaan, wordt geen medewerking verleend aan deze aanvragen.
Er zijn bepaalde situaties waarin woningsplitsing kan helpen bij het transformeren en opwaarderen van een pand en de leefomgeving. Daarom is bijgevoegde beleidsregel 'Woningsplitsing gemeente Kerkrade' opgesteld.

Doelstelling

Het vaststellen van de beleidsregel 'Woningsplitsing gemeente Kerkrade'.

Argumenten

Er zijn in Kerkrade panden met een (voormalige) commerciële/bedrijfsfunctie waarbij het vrijwel niet meer mogelijk is om deze panden opnieuw met een commerciële of bedrijfsfunctie in te vullen. Dit is voornamelijk te zien in de historische linten en voormalige winkelstraten. De gemeente ontvangt aanvragen en plannen waarbij de initiatiefnemer een pand wil transformeren naar meerdere woningen. In veel gevallen heeft het pand een bestaande (bedrijfs-)woning. Door de verbouwing van het totale pand, komt het voor dat de bestaande woning technisch gezien gesplitst wordt. Een voorbeeld is een leegstaand horecapand op de begane grond met een bovenwoning op de 1e en 2e verdieping; waarbij men het pand wil verbouwen zodat op iedere verdieping 1 of meerdere woningen gerealiseerd worden. De panden hebben veelal een grote oppervlakte en zijn vrijwel niet bruikbaar als een reguliere grondgebonden woning. Daarnaast is er nauwelijks behoefte / vraag voor een nieuwe commerciële functie als invulling.

Daarnaast zijn er panden waar al dan niet illegaal kamers zijn of waren verhuurd. Kamerverhuur is eveneens niet toegestaan in Kerkrade en wordt via het project ‘Aanpak Brievenbuspanden’ op gehandhaafd. Inmiddels bereiken de gemeente vragen van (nieuwe) eigenaren van deze panden wat dan wel mogelijk is in plaats van kamerverhuur. Ook dit betreffen panden met een grote oppervlakte waar veelal geen andere goede invulling aan gegeven kan worden. Transformatie naar een kleinschalige meergezinswoning is dan een optie. Dit betreft eveneens technisch gezien woningsplitsing.

Panden met een commerciële functie op de begane grond, kunnen thans gebruik maken van de mogelijkheden uit de beleidsregel ‘Wijziging bestemming/gebruiksfunctie naar wonen’ die de gemeenteraad in februari 2021 heeft vastgesteld. In sommige gevallen biedt deze te weinig mogelijkheden. Voor de kamerverhuurpanden is thans de mogelijkheid om 1 woning in het pand te realiseren. Sommige initiatiefnemers maken gebruik van de bestaande mogelijkheden. In sommige gevallen gebeurt er niets en ontstaat er leegstand of illegale activiteiten. Inmiddels worden dus plannen ingediend om deze panden te verbouwen naar kleinschalige meergezinswoning.

Om deze aanvragen mogelijk te maken, moet het gemeentelijk beleid gewijzigd worden. Daarvoor is bijgevoegde beleidsregel 'Woningsplitsing gemeente Kerkrade' opgesteld. Uitgangspunt is dat er een veilige en leefbare woonomgeving is. Het gaat om de kwaliteit van woningen en wijken. Woningsplitsing moet een uitzondering blijven. Woningsplitsing moet een uitzondering blijven. Reguliere woningen, appartementen en grondgebonden eengezinswoningen, zijn daarom uitgesloten.

In bijgevoegde beleidsregel staat een nadere toelichting, evenals de doelstelling, uitgangspunten, voorwaarden en procedure.

Kanttekeningen

Iedere nieuwe woning betekent dat de woningvoorraad toeneemt en de Transformatieopgave mogelijkerwijs op termijn groter wordt.

Financiën

Van gemeentelijke zijde zijn er geen kosten verbonden aan de invoering en uitvoering van deze beleidsregel.
Aanvragers betalen de legeskosten, de uitvoeringskosten en mogelijke planschade.

Communicatie

Na vaststelling van de beleidsregel zal deze gepubliceerd worden in het Stadsjournaal en op www.overheid.nl. De beleidsregel ligt zes weken ter inzage.

Uitvoering

Na vaststelling en publicatie treedt deze beleidsregel in werking.