Gemeente Kerkrade

ARCHIEF

Conform ontwerpbesluit is besloten in de raadsvergadering d.d. 24-2-2021

Ontwerpbesluit

Nr.: 21Rb005

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,

- dat de leegstand van (voormalige) bedrijfs-, detailhandel-, kantoor-, horeca-, maatschappelijke en dienstverleningsruimten is toegenomen;
- dat de gemeente steeds vaker de vraag krijgt voorgelegd om (voormalige) bedrijfs-, detailhandel-, kantoor-, horeca-, maatschappelijke en dienstverleningsruimten te mogen verbouwen naar één of meerdere woningen of te mogen betrekken bij een bestaande (boven-)woning;
- dat in de vigerende bestemmingsplannen 'wonen' niet is toegestaan;
- dat het aanbeveling verdient regels te formuleren om het gebruik van deze (voormalige) bedrijfs-, detailhandel-, kantoor-, horeca-, maatschappelijke en dienstverleningsruimten te kunnen wijzigen naar de functie 'wonen';
- dat een zorgvuldige afweging nodig is om leegstand in (voormalige) bedrijfs-, detailhandel-, kantoor-, horeca-, maatschappelijke en dienstverleningsruimten te vullen met een woning c.q. te betrekken bij een bestaande woning: een weging tussen kwantitatieve en kwalitatieve opgave van het woonbeleid, de opgave om het aantal vierkante meters detailhandel & kantoren te verminderen, het behouden van een prettig woon- en leefklimaat en het waarborgen van de leefbaarheid;
- dat de verwachting bestaat dat het aantal woningen toe zal nemen waardoor de transformatieopgave op de lange termijn eveneens toeneemt;

kennis genomen hebbende van,

- de nota van toelichting, nr. 21TI004, behorende bij dit besluit;
- de beraadslagingen in de commissie Grondgebied en Economische Zaken d.d. 3 februari 2021;

gelet op,

- **programma:** 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing;
- **gemeentelijk/regionaal beleidskader:** o.a. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg met bijbehorende beleidsregels; Regionale en Lokale woonvisie PSL / Kerkrade; Regionale Woningmarktprogrammering; Geactualiseerde Envelop (transformatieopgave) Herstructureringsvisie Parkstad Limburg; BP Paraplupian Stedelijk Gebied gemeente Kerkrade; Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg;
- **wetsartikel:** n.v.t.;

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017488

Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

Gemeente Kerkrade

b e s l u i t :

I. vast te stellen de beleidsregel 'Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade';
II. in te stemmen met publicatie van deze beleidsregel, waarna deze in werking treedt.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 24 februari 2021.

De voorzitter van de raad,

dr. T.P. Dassen-Housen.

De griffier,

mr. drs. D.G.M.G. Franssen.

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017488
www.fsc.org

Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

Gemeente Kerkrade

BELEIDSREGEL 'WIJZIGING BESTEMMING / GEBRUIKSFUNCTIE NAAR WONEN' GEMEENTE KERKRADE'

Gemeente Kerkrade

De gemeenteraad van de gemeente Kerkrade,

Gelet op:

- de bevolkingsdaling en huishoudensdaling waardoor er minder woningen in Kerkrade nodig zijn, zoals ook verwoord in onder andere de '*Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg*' met bijbehorende beleidsregels, de '*Regionale woonvisie Parkstad Limburg en Lokale woonvisie gemeente Kerkrade*', de '*Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad Limburg*' en de '*Geactualiseerde Envelop (transformatieopgave) Herstructureringsvisie Parkstad Limburg*';
- de opgaven in de '*Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg*' om het aantal vierkante meters kantoor en winkelruimten terug te brengen;
- het bestemmingsplan '*Parapluplan Stedelijk Gebied gemeente Kerkrade*'.

Overwegende dat:

- de leegstand van (voormalige) bedrijfs-, detailhandel-, kantoor-, horeca-, maatschappelijke en dienstverleningsruimten is toegenomen;
- de gemeente steeds vaker de vraag krijgt voorgelegd om (voormalige) bedrijfs-, detailhandel-, kantoor-, horeca-, maatschappelijke en dienstverleningsruimten te mogen verbouwen naar één of meerdere woningen of te mogen betrekken bij een bestaande (boven-)woning;
- in de vigerende bestemmingsplannen 'wonen' niet is toegestaan;
- het de aanbeveling verdient regels te formuleren om het gebruik van deze (voormalige) bedrijfs-, detailhandel-, kantoor-, horeca-, maatschappelijke en dienstverleningsruimten te kunnen wijzigen naar de functie 'wonen';
- een zorgvuldige afweging nodig is om leegstand in (voormalige) bedrijfs-, detailhandel-, kantoor-, horeca-, maatschappelijke en dienstverleningsruimten te vullen met een woning c.q. te betrekken bij een bestaande woning: een weging tussen de opgave om het aantal woningen te laten dalen, de opgave om het aantal vierkante meters detailhandel & kantoren te verminderen, het behouden van een prettig woon- en leefklimaat en het waarborgen van de leefbaarheid;
- de verwachting bestaat dat het aantal woningen toe zal nemen waardoor de transformatieopgave op de lange termijn eveneens toeneemt;

Besluit:

- Vast te stellen de Beleidsregel *'Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade'*.

Gemeente Kerkrade

TOELICHTING

De leegstand van o.a. (voormalige) bedrijfs-, detailhandel-, kantoor-, horeca-, maatschappelijke en dienstverleningsruimten is de afgelopen jaren toegenomen. Met name in de vroegere winkelgebieden zoals de historische linten en winkelcentra. Eigenaren krijgen de ruimten niet gevuld, omdat de behoefte aan deze functies is afgenomen. De gemeente krijgt regelmatig vragen of een ruimte verbouwd kan worden tot één of meerdere nieuwe woningen of betrokken kan worden bij een bestaande woning.
De vigerende bestemming staat echter ter plaatse de woonfunctie niet toe. Dit is onder andere vastgelegd in het bestemmingsplan 'Parapluplan Stedelijk Gebied Kerkrade', vastgesteld 26 september 2018: hierin staat dat 'gebruikswijziging naar wonen' strijdig gebruik is.

Bij aanvragen voor wijzigen van het gebruik naar de functie of bestemming wonen, moet gekeken worden naar vigerend beleid op meerdere beleidsterreinen, o.a. wonen, ruimte en stedenbouw, economie, openbare orde en veiligheid en overige zaken zoals wetgeving.

In het woonbeleid staat enerzijds dat het toevoegen van nieuwe woningen kwantitatief gezien, niet noodzakelijk is. De bevolkingsprognoses laten namelijk zien dat de bevolking dalende is. Dit komt onder andere door de vergrijzing en een afname van het aantal huishoudens. De mate en snelheid waarin de daling is, fluctueert. Maar de trend op lange termijn is wel een afname. Er zijn daarom, qua aantal, in principe woningen genoeg om alle inwoners van Kerkrade te huisvesten.
Het aantal woningen zal moeten afnemen. De berekening hiervan wordt tweejaarlijks vastgelegd in de Transformatieopgave. Dit geeft een beeld hoe de trend loopt en of en zo ja welke beleidsaanpassingen eventueel gedaan moeten worden.
Het woonbeleid geeft anderzijds ook aan dat er een kwalitatieve opgave is: de bestaande type woningen sluiten niet (altijd) goed aan bij de bestaande woonwensen. Er is behoefte aan levensloopbestendige en duurzame woningen, vooral in de sociale en middenhuur.

Wat in ieder geval niet meer mag is dat bestaande woningen gesplitst worden in twee of meerdere woningen. Ook kamerverhuur (zelfstandig en onzelfstandig) en kamerbewoning zijn niet toegestaan.

Gemeente Kerkrade erkent dat de leegstand van ruimten die voorheen winkels, kantoren of kleine bedrijven waren, is toegenomen en nog steeds toeneemt. Dit is vooral te zien in de oude winkelstraten in het centrum en de buurten. Met name de begane gronden staan leeg. De bovenste etages van de panden zijn veelal al een woning.

Het versterken van centra en historische linten is vanuit de Structuurvisie Kerkrade wenselijk, mede om de leefbaarheid te vergroten. In deze gebieden liggen juist veel leegstaande winkel-, kantoorpanden en andere soorten bedrijfsruimten. Veelal op de begane grond. In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg is afgesproken dat het aantal vierkante meters daarvan verminderd moet worden, vooral in die voormalige aanloopstraten/historische linten. Een alternatief programma, qua invulling/gebruik, is er vaak niet. Woningen zouden in dat geval logisch kunnen zijn. Op die manier kunnen de linten en de centra dan weer versterkt worden.

In het licht van het vorenstaande wordt het zinnig geoordeeld onder strikte voorwaarden de mogelijkheid te creëren tot het wijzigen van de gebruiksfuncties van de eerder genoemde bedrijfs- c.a. ruimten naar de functie wonen. Het is een moeilijke afweging geweest waarbij gekozen moest worden tussen leegstand van bedrijfsruimten in relatie tot leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de kwantitatieve behoefte op de woningmarkt en de gemeentelijke Transformatieopgave.

1. Doelstelling

Het doel van deze beleidsregel is:

- Een eenduidig kader bieden om verzoeken voor het verbouwen of het wijzigen van het gebruik van (voormalige) bedrijfs-, detailhandel-, kantoor-, horeca- en dienstverleningsruimten naar/voor een woning c.q. de wijziging van een bestemming naar de bestemming 'wonen', te kunnen beoordelen.
- Inzicht geven in regelgeving en voorwaarden waaraan voldaan moet worden om wijziging gebruik naar wonen te kunnen realiseren.

2. Uitgangspunten

- Het vigerende beleid, zoals geformuleerd in voornoemde structuurvisies c.a., geldt als uitgangspunt en wordt gerespecteerd.
- Kwaliteit staat voorop: dus kwalitatief goede woningen; ruimtelijk verantwoord; goed geregeld. Het moet gaan om woningen waar vraag naar is; die voldoen aan het Bouwbesluit; zo duurzaam en levensloopbestendig mogelijk zijn; en waar mensen waardig kunnen wonen en leven.
- Woningsplitsing en kamerverhuur (zelfstandig en onzelfstandig) en kamerbewoning is uitgesloten conform vigerende bestemmingsplannen o.a. via het bestemmingsplan *'Parapluplan Stedelijk Gebied gemeente Kerkrade'*. Aanvragen hiervoor worden niet gehonoreerd.
- In aanvulling hierop is ervoor gekozen dat de nieuwe woning groter dan 60 m2 dient te zijn. Kleine woonruimten liggen tussen een kamer en een studio in. Gezien het lopende gemeentelijk project 'Aanpak kamerverhuurpanden' is het onverstandig om een nieuwe vorm van kleine woning toe te staan. Vooral omdat de aanpak zich met name concentreert op dezelfde gebieden
- Zorgdragen voor een goed woon- en leefklimaat. Woningtoevoeging mag daarom niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woonklimaat of een onevenredige aantasting van omringende functies en waarden.
- Duidelijkheid bieden aan burgers.
- Een goed verhuurder- / eigenaarschap is belangrijk: alle benodigde vergunningen c.q. meldingen moeten worden aangevraagd en verleend zijn.
- Het college is bevoegd om via een planologische procedures (buitenplanse afwijking) medewerking te verlenen aan woningtoevoeging; onderhavige Beleidsregel verplicht het college niet om medewerking te verlenen.

3. Definities

Aanvrager:	Degene die de aanvraag voor wijziging gebruik naar wonen indient bij de gemeente.
Anstelvallei:	Het gebied van gemeente Kerkrade dat valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Anstelvallei'.
Bevoegd gezag:	Het college van burgemeester en wethouders.
Buitengebied	Het gebied van gemeente Kerkrade dat valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.
Functie	Waar het gebruik voor dient.
Gebruik / gebruiken	Het gebruiken, doen en laten gebruiken. Het ergens voor benutten.
Gebruiksoppervlakte:	de vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.
Gebruikswijziging naar wonen:	Het in gebruik nemen van een bestaand gebouw, of een gedeelte daarvan, ten behoeve van wonen, dat op het moment van ter inzage leggen van het betreffende bestemmingsplan niet voor de functie wonen in gebruik was.
Holzkuil:	Het gebied van gemeente Kerkrade dat valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Holzkuil'.
Huishouden:	De bewoning van een woning door: • één persoon;

- twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan,

niet zijnde kamerverhuur.

Kamerbewoning:	Het bewonen van een onzelfstandige woonruimte.
Kamerverhuur:	Het verhuren van een onzelfstandige woonruimte.
Levensloopgeschikt-/ bestendig:	Een woning waarbij woonkamer, keuken, toilet, badkamer/douche en ten minste 1 slaapkamer op dezelfde verdieping liggen.
Mantelzorg:	Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. Deze definitie van 'mantelzorg' is conform de definitie in het Besluit Omgevingsrecht, bijlage 2, hoofdstuk 1, artikel 1.
Transformatieopgave:	De berekening uit de '*Geactualiseerde Envelop (transformatieopgave) Herstructureringsvisie Parkstad Limburg*', die aangeeft hoeveel woningen gemeente Kerkrade zou moeten verminderen om de leegstand terug te dringen.
Wabo	Wet algemene bepaling omgevingsrecht.
Wonen:	Het gehuisvest zijn in een woning.
Woning / wooneenheid:	Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, 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 wooneenheden bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- 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 half vrijstaande 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 gebouwd;
- 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 gebouwd.

Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van een eigen toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

Woningsplitsing:	Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden. Hierdoor ontstaat in één gebouw minimaal twee zelfstandige woningen, met ieder hun eigen voorzieningen als een badkamer, keuken, toilet, slaapkamer(s) en woonkamer en een eigen afsluitbare toegang.
Woningtoevoeging:	Het realiseren van één of meerdere woningen waardoor de woningvoorraad van gemeente Kerkrade toeneemt.
Wro	Wet ruimtelijke ordening.

4. Voorwaarden

De aanvraag voor gebruikswijziging of bestemmingswijziging naar wonen dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- De aanvrager beoogt het bestaande gebruik van (een gedeelte van) een pand te wijzigen naar de gebruiksfunctie 'wonen' waardoor er één of meerdere woningen worden gerealiseerd. De ruimte kan ook betrokken worden bij een bestaande woning zodat deze groter wordt, waarbij er geen nieuwe woning ontstaat.
- De aanvrager beoogt de bestaande bestemming te wijzigen naar de bestemming 'wonen', waardoor er één of meerdere woningen kunnen worden gerealiseerd. De ruimte kan ook betrokken worden bij een bestaande woning zodat deze groter wordt, waarbij er geen nieuwe woning ontstaat.
- De aanvraag ligt niet op een van de bedrijventerreinen in Kerkrade, niet in het Buitengebied, niet in de Anstelvallei, niet in de Holzkuil en niet in de aangewezen concentratie-winkelgebieden uit de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg, een en ander zoals aangeduid op het in bijlage 1 opgenomen kaartmateriaal.
- De woning die ontstaat door het gebruik te wijzigen, moet >60 m2 bruto gebruiksoppervlakte groot zijn. Aanvragen voor woningen ≤ 60 m2 dienen bij een bestaande (boven- of naastgelegen) woning betrokken te worden.
- Er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen ontstaan.
- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- Uit ruimtelijk ordeningspunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad.
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.
- Conform het woonbeleid dient iedere nieuwe woning zo duurzaam mogelijk te worden gerealiseerd. Bij de aanvraag geeft aanvrager aan welke duurzaamheidsmaatregelen getroffen worden.
- Conform het woonbeleid dient iedere nieuwe woning levensloopbestendig te worden gerealiseerd. Bij de aanvraag geeft aanvrager aan welke maatregelen getroffen worden om de woning levensloopbestendig te maken.
- Conform het parkeerbeleid van de gemeente Kerkrade moet iedere nieuwe woning parkeergelegenheid op eigen terrein hebben.
  Bij de aanvraag geeft aanvrager aan waar de parkeergelegenheid) voor de nieuwe woning is gesitueerd.
  Indien onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn voor parkeerplaats(en) op eigen terrein zijn, beoordeelt de gemeente of parkeren in de openbare ruimte mogelijk is conform de gemeentelijke parkeernormen.
- Iedere nieuwe woning moet een eigen stallingsruimte op eigen terrein hebben voor onder andere de stalling van voertuigen, vaartuigen en langzaam vervoersmiddelen (b.v. fiets en scootmobiel).
  Bij de aanvraag geeft aanvrager aan waar de stallingsruimte is gesitueerd.
  Indien geen mogelijkheid is voor een stallingsruimte op eigen terrein, beoordeelt de gemeente of dit in de openbare ruimte mogelijk is.
- Iedere nieuwe woning moet afval inzamelen op eigen terrein.
  Bij de aanvraag geeft aanvrager aan waar de ruimte voor afvalinzameling is gesitueerd.
  Indien geen mogelijkheid is voor een afvalinzameling op eigen terrein, beoordeelt de gemeente of dit in de openbare ruimte mogelijk is.
- De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft mag niet liggen in een milieuhindercirkel en/of binnen een kwetsbaar en waardevol (natuur)gebied.
- Indien het mogelijk verlenen van een omgevingsvergunning voor het plan leidt tot de verplichting van de gemeente om aan derden planschadevergoeding uit te keren, dan zal de aanvrager, de bedragen die met deze planschadevergoeding zijn gemoeid, aan de gemeente betalen.
  Hiervoor dient een planschadeafwentelingsovereenkomst met de gemeente te worden ondertekend.
- Met het verlenen van een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan en wordt het met de vigerende bestemming strijdige gebruik, i.c. 'wonen', toegestaan. Bij de eerstvolgende

bestemmingsplanwijziging wordt de vigerende bestemming omgezet naar het daadwerkelijk (woon)gebruik op dat moment.
- De aanvraag dient te voldoen aan overige wet- en regelgeving waaraan de gemeente standaard toetst, bijvoorbeeld het Bouwbesluit.

5. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg staan de regels aangegeven rondom het toevoegen van nieuwe woningen. Iedere aanvraag voor een nieuwe woning wordt hieraan, althans op het op dat moment ter zake geldende beleid, getoetst. De procedure en uitvoering geschiedt vervolgens zoals vastgelegd in deze, dan wel alsdan, geldende beleidsdocumenten.

6. Toetsingscriteria van de gemeente

1. Naast het hierboven onder **4. en 5.** bepaalde wordt de aanvraag getoetst aan stedenbouwkundige en architectonische criteria, o.a. vastgelegd in de welstandsnota van de gemeente Kerkrade.
2. De gemeente toetst verder of de aanvraag binnen een veiligheidszone externe veiligheid is gelegen. Indien dit het geval is, zal de gemeente de aanvraag voorleggen aan de Veiligheidsregio. De Veiligheidsregio geeft aan of en zo ja welke extra maatregelen de aanvrager moet uitvoeren. Het kan ook voorkomen dat daardoor de woning niet is toegestaan.

7. Procedure

Het indienen, c.q. beoordelen van een aanvraag gebeurd volgens een standaard procedure die is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de bijbehorende beleidsdocumenten, dan wel alsdan, geldende beleidsdocumenten.

Deze procedure is als volgt:

1. Aanvrager dient in eerste instantie een principeaanvraag in conform het intakeformulier van de gemeente.
2. De gemeente toetst het principeverzoek.
3. Het college neemt een principebesluit. Tegen een principebesluit staat geen bezwaar en beroep open. Het is een toetsing van de regels.
4. De nieuwe woning(en) moet(en) toegevoegd worden aan de Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad Limburg waar gemeente Kerkrade toe behoort.
   Het bevoegd gezag hiervoor is de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg.
   De gemeente Kerkrade dient hiervoor het verzoek in bij de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering.
   Deze vergadert ca. 1 keer per 2 maanden.
5. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering neemt een besluit.
6. Nadat de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering akkoord is, wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen aanvrager en gemeente inzake de planschadeafwenteling en over de eventuele voorwaarden uit de SVWZL of de dan geldende beleidsregels.
7. Na ondertekening van gemeente en aanvrager, kan de aanvrager de omgevingsvergunning aanvragen. Dit is het daadwerkelijke vergunningstraject die verloopt conform de wettelijke procedures en termijnen.

8. Eisen om aan te leveren bij de aanvraag

De gemeente wil de aanvraag om de gebruiksfunctie of de bestemming te wijzigen goed kunnen toetsen. Daarom is het noodzakelijk dat de aanvrager de volgende zaken aanlevert:

1. Bij de aanvraag moet aangegeven worden wat de bestaande situatie en gebruik van het pand is. Daarbij is een tekening van de huidige situatie vereist.

2. Bij de aanvraag moet aangegeven worden of het pand een Rijksmonument is.
3. Bij de aanvraag moet aangegeven worden wat de gewenste situatie en gebruik van het pand is. Daarbij is een schetstekening vereist.
4. Bij de aanvraag moet aangegeven worden welke duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen.
5. Bij de aanvraag moet aangegeven worden of de nieuwe woning levensloopbestendig is en welke maatregelen daarvoor worden getroffen.
6. Bij de aanvraag moet aangegeven worden of de nieuwe woning een koopwoning of huurwoning is en welke prijsklasse het betreft. Deze informatie is noodzakelijk om de woningmarkt te monitoren.

9. Uitzonderingssituatie mantelzorgwoning

Het kan voorkomen dat bij de gemeente een verzoek wordt ingediend om een mantelzorgwoning te realiseren.
Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 2 Wabo en de bijbehorende Bijlage II, artikel 5 lid 1, onder b, Besluit omgevingsrecht (Bor) is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een mantelzorgwoning. Derhalve zijn deze situaties uitgezonderd van deze beleidsregel.
Daarbij moet wel in acht worden genomen dat zodra de mantelzorgwoning wordt verlaten, deze niet als zelfstandige woning (reguliere woning) gebruikt kan worden, maar betrokken moet worden bij de bestaande hoofdwoning.

10. Illegale situaties

Het kan voorkomen dat een woning zonder toestemming van het bevoegd gezag is toegevoegd. In dat geval is sprake van een illegale situatie. Het komt voor rekening en risico van de eigenaar van de woning dat niet eerder een vergunning is aangevraagd. De eigenaar zal de benodigde vergunningen alsnog aan moeten vragen. De gemeente toetst deze vervolgens aan de wet- en regelgeving die gold op het moment dat de woning is gerealiseerd. Dit kan ertoe leiden dat de aanvraag wordt afgewezen en dat de woning onttrokken moet worden omdat niet voldaan wordt aan de wet- en regelgeving.

11. Bevoegdheid

Deze beleidsregels bieden het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van het bestemmingsplan c.q. de aanvraag te weigeren: het kán, maar het college is niet verplicht medewerking te verlenen. Het betreft een discretionaire bevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders.
De mogelijkheid om van dat bestemmingsplan buitenplans af te wijken, is geregeld in de Wabo artikel 2.1 lid 1c jo. Artikel 2.12, dan wel in de Wro artikel 3.1 lid 1 en artikel 3.8 lid 1, onder e.
De mogelijkheid om de bestemming, c.q. het bestemmingsplan te wijzigen is een bevoegdheid van de gemeenteraad (Artikel 3.1 WRO).

12. Weigeringsgronden

Het college weigert de aanvraag in ieder geval indien niet wordt voldaan aan het gestelde onder **4., 5., 6. en 8.**.

13. Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als *'Beleidsregel Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade'*.

14. Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze beleidsregel naar het oordeel van burgemeester en wethouders zou leiden tot een onredelijke beslissing, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in deze beleidsregel.

15. Inwerkingtreding

De gemeenteraad heeft ingestemd met de inhoud van deze Beleidsregel. De Beleidsregel wordt vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van Kerkrade, vervolgens gepubliceerd in de gemeenteberichten (Stadsjournaal) (3 maart 2021). Deze beleidsregel treedt in werking de dag na de dag van bekendmaking.

Aldus besloten in de vergadering van de raad van de gemeente Kerkrade d.d. 24 februari 2021.

de voorzitter,

dr. T.P. Dassen-Housen

de griffier,

mr. drs. D.G.M.G. Franssen

Gemeente Kerkrade

Bijlage 1: gronden waarop deze Beleidsregel van toepassing is

