Nota van toelichting

Kerkrade, 21 september 2025

Nummer: 25TI062

Behorend bij ontwerpbesluit nummer:

Onderwerp

Vaststelling Tam-omgevingsplan woningbouwontwikkeling Erpostraat 1 – Holzstraat 19 A

Beslispunten

1. Het Omgevingsplan van de gemeente Kerkrade te wijzigen conform het Tam-omgevingsplan woningbouwontwikkeling Erpostraat 1 – Holzstraat 19 A, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.TamH22BErpoHolzstr-Vg01, met de daarbij behorende bestanden bestaande uit de regels, de verbeelding, de motivering en de bijlagen bij de motivering;

2. Kennis te nemen van de ingediende zienswijze (onderdeel 3 van de bijgevoegde Zienswijzennota); de zienswijze heeft geen wijziging van het ontwerp-Tam-omgevingsplan (NL.IMRO.0925.TamH22BErpoHolzstr.Ow01) tot gevolg;

3. In te stemmen met de (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-Tam-omgevingsplan Erpostraat 1 – Holzstraat 19 A (NL.IMRO.0925.TamH22BErpoHolzstr.Ow01) (onderdeel 4 van de bijgevoegde Zienswijzennota);

4. In te stemmen met het MER-besluit van 24 juni 2025.

Inleiding

Woningstichting Heemwonen (hierna: Heemwonen) is eigenaar van de percelen en gebouwen gelegen aan de Erpostraat 1 / Holzstraat 19 A. De locatie betreft het voormalige kantoorpand van Heemwonen dat op dit moment leeg staat maar tot voorkort nog in gebruik was als dagopvang voor cliënten. Heemwonen is voornemens om de opstallen te slopen en vervolgens 25 nieuwbouwwoningen te realiseren, bestaande uit 22 appartementen en 3 grondgebonden woningen. De kadastrale aanduiding van de percelen is gemeente Kerkrade, sectie B, nummers 10221 en 10299 met een gezamenlijke oppervlakte van circa 3.498 m2.

Omgevingswet.

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) van kracht. De bestaande bestemmingsplannen en overige ruimtelijke plannen maken vanaf dat moment deel uit van het Omgevingsplan samen met de omgevingsplanregels van rechtswege (art. 22.2

Ow) ook wel aangeduid als ‘bruidsschat’ (opgenomen in hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan).

Deze ruimtelijke plannen en de bruidsschat vormen samen het zogenaamde tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Uiterlijk op 1 januari 2032 dient het tijdelijke deel te zijn omgezet in een definitief omgevingsplan dat voldoet aan de Omgevingswet en aanvullende wet- en regelgeving.

Wijzigingen van het Omgevingsplan dienen via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB) te geschieden. Hiervoor zijn de Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD) vastgesteld. Wijzigingen zijn daarna zichtbaar in het Omgevingsloket van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Omdat het wijzigen van het Omgevingsplan op deze wijze technisch nog niet volledig mogelijk is, kan gebruik worden gemaakt van een tijdelijke alternatieve mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen, ook wel Tam-Imro omgevingsplannen genoemd. Bij deze Tam-IMRO-omgevingsplannen kan het omgevingsplan worden gewijzigd op basis van de ‘oude’ IMRO-standaarden indien dit nog niet met behulp van de ‘nieuwe’ STOP-TPOD-standaarden mogelijk is. In het omgevingsplan worden de TAM-IMRO omgevingsplannen dan als een afzonderlijk hoofdstuk aan het omgevingsplan toegevoegd (i.c. hoofdstuk 22B) en vormen vervolgens één juridisch geheel met het omgevingsplan. Zodoende kunnen gebiedsontwikkelingen (planologisch) mogelijk worden gemaakt.

Doelstelling

De vaststelling van een wijziging van het Omgevingsplan door in te stemmen met het Tam-omgevingsplan woningbouwontwikkeling Erpostraat 1 – Holzstraat 19 A. Daarmee wordt de realisatie van 25 nieuwbouwwoningen aan de locatie Erpostraat 1 – Holzstraat 19 A juridisch mogelijk.

Argumenten

De toelichting - die deel uitmaakt van het Tam-omgevingsplan - gaat in op de vraag of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit vergelijkbaar met de onder de Wet ruimtelijke ordening geldende eis van een ‘goede ruimtelijke ordening’.

Etfal

Een van de kernbegrippen van de Omgevingswet is de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ook wel afgekort als Etfal. Onder vigeur van de (inmiddels vervallen) Wet ruimtelijke ordening (Wro) werd het begrip ‘goede ruimtelijke ordening’ gehanteerd. Dit laatste begrip was beperkter van aard van. Etfal daarentegen is ruimer en ziet toe op de fysieke leefomgeving (artikel 1.2 lid 1 Ow). Het is geen vastomlijnd begrip maar de volgende onderdelen worden hiertoe in elk geval gerekend: bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed.

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden bereikt met behulp van de regels in het omgevingsplan en deze onderling af te wegen. Hierbij zijn naast nationale, provinciale en gemeentelijke beleidskaders, ook cultuurhistorische waarden en milieuaspecten van belang. In de toelichting behorende bij het Tam-omgevingsplan wordt hierover verantwoording afgelegd.

Op nationaal niveau is met name de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL) relevant. In het BKL zijn een aantal instructieregels opgenomen in verband met een evenwichtige toedeling aan locaties, bijvoorbeeld het waarborgen van veiligheid, het beschermen van waterbelangen, gezondheid, milieu, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden (waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking).

Op provinciaal niveau betreft het de Omgevingsvisie Limburg en de instructieregels van de Omgevingsverordening Limburg en tenslotte op gemeentelijk niveau de Regionale en lokale woonvisie 2023 – 2028 gemeente Kerkrade.

De conclusie is dat het plan voldoet aan de genoemde doelstellingen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

Ter financiële afdekking van eventuele nadeelcompensatieclaims wordt met HeemWonen een (verhaals-) overeenkomst gesloten.

Communicatie

Op grond van artikel 16.30. Omgevingswet is Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van het Omgevingsplan. Dit betekent onder meer dat de vaststelling van het besluit bekend gemaakt wordt in het Gemeenteblad en via de landelijke voorziening www.omgevingswet.overheid.nl kan worden bekeken. Tevens wordt op grond van artikel 3.43 Awb zo spoedig mogelijk na de bekendmaking van het besluit mededeling gedaan aan degenen die bij de voorbereiding ervan hun zienswijze naar voren hebben gebracht.

Burgerparticipatie

Door de initiatiefnemer HeemWonen zijn verschillende bijeenkomsten voor omwonenden georganiseerd. De verslagen zijn als bijlage toegevoegd.

Uitvoering

Op grond van artikel 16:30 Ow is bij de voorbereiding van een omgevingsplan de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure- Uov). Analoog aan deze bepaling geldt de Uov ook voor de totstandkoming van een Tam-omgevingsplan.

De raad is op grond van artikel 2.4 Ow bevoegd tot het vaststellen en wijzigen van het Omgevingsplan.

Het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken zijn vanaf 30 juni t/m 11 augustus 2025 ter inzage gelegd (art.3:11 jo. 3:16 Awb). Voorafgaand aan de terinzagelegging is hiervan in het gemeenteblad een kennisgeving geplaatst.

Er is één zienswijze ontvangen; deze is ondertekend door 33 omwonenden van het Ursulinenpark. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het Tam-Omgevingsplan.

Samen met het ontwerp-Tam omgevingsplan wordt het Mer-beoordelingsbesluit ter inzage gelegd (kenmerk: 25 U 003860). Dit besluit dient bij de vaststelling van het onderhavige Tam-omgevingsplan – gelet op artikel 16.43 lid 2 Ow - door de raad te worden bekrachtigd (voor toelichting zie nota 25 N 00289).

Evaluatie
Niet van toepassing.

Gezondheid en Vitaliteit

De inrichting van de fysieke leefomgeving kan een bijdrage leveren aan het welbevinden en de gezondheid van de inwoners. Een gezonde leefomgeving wordt als prettig ervaren en nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevings-invloeden.