

Beleidsregel 'Wijziging bestemming/gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade'
Antwoorden op de gestelde vragen n.a.v. commissie GEZ 3 februari 2021

Nr.	Vraag	Resultaat
1	Is het juridisch mogelijk om in deze beleidsregel de voorwaarde op te nemen dat initiatiefnemers hun gevel meteen aanpakken zodat het pand mooier wordt en gaat uitzien als woning? (Ons Kerkrade)	De aanvraag heeft bij de gebruikswijziging slechts betrekking op een deel van het pand. Daardoor is het niet mogelijk voorschriften stellen voor het gehele pand. De gemeente kan de aanvrager wel stimuleren gebruik te maken van de voorgevelsubsidie die de gemeente Kerkrade biedt. Indien er sprake zou zijn van gevaarlijke gevels (b.v. loshangende onderdelen), dan kan de gemeente handhavend optreden.
2	Indien er geen parkeergelegenheid is op eigen terrein en gemeente acht parkeren in openbare ruimte goed, komt er dan vergunning-parkeren? En als parkeren niet in openbare ruimte mogelijk is, wordt de aanvraag dan afgewezen? (Ons Kerkrade)	Indien er op geen enkele wijze parkeren op eigen terrein mogelijk gemaakt kan worden, zal de gemeente op basis van de parkeernormen toetsen of er voldoende parkeerruimte in de nabije omgeving beschikbaar is. Het kan zijn dat er bij de vergunningsaanvraag wordt gevraagd een onafhankelijk parkeeronderzoek aan te leveren waaruit de parkeerdruk kan worden opgemaakt in een straal van 300m om het pand. Mocht blijken dat de parkeerdruk dermate hoog is dat er geen extra voertuigen meer geparkeerd kunnen worden zal gekeken worden naar alternatieve mogelijkheden, hierbij valt te denken aan de realisatie van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Wanneer het pand zich in een gebied bevindt waar een blauwe zone, betaald parkeren of vergunninghoudersparkeren geldt dat ze bij geen mogelijkheid op eigen terrein recht hebben op een vergunning/ontheffing. Deze gebieden blijven zoals deze door de raad zijn vastgesteld.
3	Kunnen we cijfers ontvangen van de tekorten aan sociale en middeldure huurwoningen? En kan deze beleidsregel een bijdrage leveren aan de tekorten. (SP)	In 2019 is het woonbehoefteonderzoek – uitgevoerd door de Stec Groep - vastgesteld. Uit dit woonbehoefteonderzoek blijkt dat er regionaal tot 2028 een kwalitatieve behoefte is aan circa 4500 woningen. Dit betreffen circa 3500 sociale en middeldure (levensloopbestendige) huurwoningen en circa 1000 (levensloopbestendige) koopwoningen, waarvan een groot deel in het betaalbare segment (<€325.000,-). Woningcorporaties gaan tot 2023 zo'n 1500 (betaalbare huur)woningen bouwen. Dat betekent dat er in de periode 2023-2028 nog zo'n 3000 woningen moeten worden gebouwd. Specifiek voor Kerkrade blijkt uit het STEC onderzoek dat het een tekort betreft van ca. • Levensloopbestendig sociale huur: 520 • Levensloopbestendig middeldure huur: 30 • Appartement sociale huur: 10 • Grondgebonden sociale huur: 10 • Grondgebonden middeldure huur: 10 Totaal ca. 580 woningen. Indien een initiatiefnemer een voormalige winkelruimte tot woning wil verbouwen, zal voldaan moeten worden aan de voorwaarden van deze beleidsregel, alsmede aan de beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Om te beoordelen of deze beleidsregel hieraan bijdraagt, zullen we dit gaan monitoren.
4	Kunnen we de leegstandscijfers ontvangen van de winkels in het centrum van Kerkrade,	WORDT NOG NAGEZONDEN

	uitgesplitst naar leegstand centrumplan en leegstand rest van het centrum? (SP)	
5	Kunnen wij een duidelijkere kaart ontvangen welke gebieden wel en niet vallen binnen de beleidsregel? Daarbij ook graag aangeven welke straten in het centrum van Kerkrade niet tot deze beleidsregel horen. (SP)	Een duidelijkere kaart is bijgevoegd in bijlage 1. Bij het opstellen van deze beleidsregel is bestaand vigerend beleid aangehouden, zoals de bestemmingsplannen en de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SREZL). In de SREZL zijn concentratiegebieden en balansgebieden aangewezen. De concentratiegebieden zijn de plekken waar ingezet wordt op kwalitatieve en kwantitatieve versterking. Omschrijving straten concentratiegebied centrum Kerkrade: - Niersprinkstraat (vanaf de nieuwe Hema tot en met bloemisterij) - Sibeliuspassage - Verdipassage - Van Beethovenstraat (van bakkerij Voncken t/m Domino's) - Theaterplein - Markt (alleen de zijde vanaf 't Zoete Zusje tot waar Markt overgaat in de Hoofdstraat) - Hoofdstraat (daar waar Markt over gaat in de Hoofdstraat tot hoek Hoofdstraat/Poststraat Oude Postkantoor) - Poststraat 1 t/m 14 (hoek Poststraat/Hoofdstraat tot hoek Poststraat-Kloosterraderstraat) - Orlandopassage
6	Is het juridisch mogelijk om duurzaamheidsmaatregelen als voorwaarde op te nemen, zodat initiatiefnemers die moeten realiseren? (CDA)	Bij een aanvraag gelden de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en mogen er niet strengere duurzaamheidseisen worden gesteld. Bij gebruikswijziging naar wonen wordt niet getoetst aan de nieuwbouweisen, maar moet getoetst worden naar het reeds verkregen niveau (dus lagere eisen). Er is nog onderzocht of er een mogelijkheid is om strengere duurzaamheidseisen in een privaatrechtelijke overeenkomst te regelen, maar uit artikel 122 Woningwet blijkt dat het burgerlijk recht niet mag worden gebruikt om verder te gaan dan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.
7	Is er een toetsingskader van deze beleidsregel? (Ouderenpartij).	Zie bijlage 2. Het toetsingskader zijn de voorwaarden die benoemd staan in deze beleidsregel.
8	Is er een toetsingskader die de Bestuurscommissie hanteert om plannen aan de programmering toe te voegen? (Ouderenpartij)	Het toetsingskader voor het toevoegen van nieuwe woningbouwplannen aan de Regionale Woningmarktprogrammering is vastgelegd in de nieuwe beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021", vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2020, in werking getreden op 24 december 2020. In deze beleidsregel staan de volgende 3 criteria waaraan getoetst wordt: 1. Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde. 2. Het plan is planologisch aanvaardbaar. 3. Het plan is (sub)regionaal afgestemd.