Gemeente Kerkrade

TOETSFORMULIER PRINCIPEAANVRAAG WONINGBOUWPLAN

ALGEMENE GEGEVENS	
casemanager	*Bas, Coline, Yvana 'casemanager principeverzoek'* • Naam casemanager invullen
locatie; aanvrager;	*Invullen door casemanager* • Naam aanvrager • Adres plan
datum aanvraag ingediend bij gemeente	*Invullen door casemanager* • Datum invullen
corsanummer	*Invullen door casemanager* • Dossiernummer invullen
aanvraag compleet ingediend?	*Invullen door casemanager* • Check of aanvraag formulier volledig is ingevuld. • Check of bijlagen zijn bijgevoegd. Indien aanvraag niet volledig, dan beoordelen of gegevens toch nog voldoende zijn om te toetsen. Indien dit niet het geval is, dan aanvrager schriftelijk berichten dat gegevens incompleet zijn en aanvraag niet in behandeling kan worden genomen.
datum besproken in centrale intake	*Invullen door casemanager*
datum besproken met portefeuillehouder	*Invullen door casemanager*
datum schriftelijke afhandeling	*Invullen door casemanager* Dit is de datum dat de uitkomst van de toets is verzonden aan aanvrager.
mondelinge overleggen met aanvrager	*Invullen door casemanager* Indien van toepassing aangeven of mondeling/telefonisch overleg is geweest en met welke ambtena(a)r(en)

RUIMTELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE TOETS		
THEMA	**TOETS EN OVERWEGINGEN**	**CONCLUSIE**
Wat kan cf. vigerend bestemmingsplan?	*Invullen door casemanager* *Toelichting beleid:* • Aangeven wat vigerend BP is. • Aangeven bestemming *Toets aanvraag* • ...(invullen)...	Strijdig ja/nee
Betreft het zorgwoningen?	*Invullen door casemanager* *Toelichting beleid:* • Aangeven of zorgwoningen zijn. • Aangeven doelgroep. *Toets aanvraag* ...(invullen)...	
Betreft het woningsplitsing of kamerverhuur?	*Invullen door casemanager* *Toelichting beleid:* Cf. bestemmingsplan 'Parapluplan stedelijk gebied gemeente Kerkrade 2018' zijn woningsplitsing en kamerverhuur verboden. *Toets aanvraag* ...(invullen)...	Indien ja: niet akkoord.
Betreft het bouwen van nieuwe woningen in het buitengebied of bedrijventerrein?	*Invullen door casemanager* *Toelichting beleid:* • Cf. de vigerende bestemmingsplannen Buitengebied en Bedrijventerreinen is woningbouw niet toegestaan. • Cf. SVWZL en beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' is gaat inbreiding voor uitbreiding en wordt in principe niet gebouwd in het Buitengebied. • Mogelijk uitzondering is functiewijziging / inpandig verbouwen. *Toets aanvraag* ...(invullen)...	Indien ja: niet akkoord.
Betreft het bouwen van nieuwe woningen in achtergelegen tuinen, percelen, weilanden en andere soorten binnenterreinen c.q. wonen achter wonen?	*Invullen door casemanager* *Toelichting beleid:* • Cf. de vigerende bestemmingsplannen is woningbouw niet toegestaan (geen bouwvlakken) • Wonen achter wonen is niet toegestaan • Ruimte in bebouwde omgeving behouden o.a. voor klimaatadaptatie (hittestress; wateropvang). *Toets aanvraag* ...(invullen)...	Indien ja: niet akkoord.
Betreft het functiewijziging naar wonen?	*Invullen door beleidstoetser* *Toelichting beleid:* • Cf. beleidsregel 'Wijziging bestemming/gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade' zijn (onder voorwaarden) verbouwingen van winkels, kantoren, maatschappelijke voorzieningen etc. naar woning(en) toegestaan. • Cf. beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' zijn dit plannen die maatschappelijke meerwaarde hebben. *Toets aanvraag* ...(invullen)...	

Betreft het herontwikkeling centra; binnenstedelijke herstructurering; verbetering straatbeeld; aanpak rotte plek; sloop en herbouw?	*Invullen door beleidstoetser* *Toelichting beleid:* • In de Structuurvisie Kerkrade en de Stadsdeelvisies ligt de ruimtelijke focus op het versterken van de centra en het verdunnen van de overige wijken (suburbaan gebied). Een levendig en multifunctioneel stads -, dorps - en stadsdeelcentrum is noodzakelijk om stad en wijken goed te laten functioneren. De historische stadslinten die in het verleden een grote rol hebben gespeeld bij het ontstaan van Kerkrade, zijn voor een deel aangemerkt als zones die een extra impuls kunnen gebruiken. Er is sprake van leegstand en verpaupering en een verbeteropgave is gewenst. • De nadruk in de SVWZL ligt op het versterken van stads- en dorpscentra. Focus ligt op herstructurering, inbreiding, herbestemming en geen nieuwe uitleglocaties. • Cf. beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' zijn dit plannen die maatschappelijke meerwaarde hebben. *Toets aanvraag* ...(invullen)...	
Type pand	*Invullen door beleidstoetser* *Beleid*: • Woningbouwinitiatieven in rijksmonumenten zijn uitgezonderd van compensatieplicht conform beleidsregel VI van de SVWZL. • Herinvulling van waardevol vastgoed, geen rijksmonumenten zijnde, heeft de voorkeur t.o.v. ander leegstaand vastgoed. • Invulling van leegstaand vastgoed heeft de voorkeur t.o.v. nieuwbouw mits dit bouwkundig geschikt is en de juiste locatie heeft (zie nummer 1 en 2). • Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan conform het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en de SVWZL. Ook het omzetten van de bestemming van recreatiewoningen op terreinen bestemd voor recreatie, in woningen voor permanente bewoning, is niet toegestaan. *Toets aanvraag*: ...(invullen)...	
Stedenbouw en architectuur	*Invullen door beleidstoetser* *Beleid*: • In de welstandsnota van de gemeente staan de criteria. • Toets voorgestelde massa in omgeving. *Toets aanvraag*: ...(invullen)...	
Parkeren	*Invullen door beleidstoetser* *Beleid*: • Uitgangspunt GVVP => op eigen terrein parkeergelegenheid. • Waarborgen kwaliteit van de directe omgeving: heeft parkeerdruk in omgeving al disbalans? Is er nog ruimte? Extra woningen = extra druk pp. • Indien onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn voor parkeerplaatsen op eigen terrein zijn, beoordeelt de gemeente of parkeren in de openbare ruimte mogelijk is. • Afstemmen met Axl. *Toets aanvraag*: ...(invullen)...	

Stallingsruimte en ruimte voor afvalinzameling	*Invullen door beleidstoetser* *Beleid*: • Cf. APV 2020 artikel 4:10 'opslag voertuigen, vaartuigen, mest, afvalstoffen etc.', is verboden om deze zaken in de openbare ruimte te plaatsen. • Derhalve is een stallingsruimte gewenst. (voor o.a. fietsen, scootmobielen, scooters etc.) • Bij woningtoevoeging moet de (directe) omgeving niet onevenredig nadelig worden belast voor wat betreft de stalling van langzaam vervoersmiddelen en afvalinzameling. • Indien geen mogelijkheid is voor stalling e/o afvalinzameling op eigen terrein, beoordeelt de gemeente of stalling in openbare ruimte mogelijk is. *Toets aanvraag*: ...(invullen)...	
Milieuaspecten	*Invullen door beleidstoetser* *Beleid*: • Ontwikkelingen binnen geluidszones, stankcirkels en andere hindercirkels belemmeren woningbouw c.q. woningbouwontwikkelingen belemmeren de bedrijfsvoering van bedrijven. Zie o.a. Provinciale Omgevingsverordening, vigerende bestemmingsplannen. *Toets aanvraag*: ...(invullen)...	
Kwetsbaar en waardevol gebied:	*Invullen door beleidstoetser* *Beleid*: • Conform de Provinciale omgevingsverordening Limburg §7.2 en het POL 2014, kan een woning niet in kwetsbaar gebied (EHS / Goudgroene natuurzone, Zilvergroene natuurzone, Bronsgroene natuurzone, beekdalzone) gebouwd worden. Dat betreft namelijk een aantasting van 'de waarden' van dit waardevolle gebied en is derhalve ruimtelijk / planologisch gezien niet te verantwoorden. *Toets aanvraag*: ...(invullen)...	
Veiligheidszone externe veiligheid	*Invullen door beleidstoetser* *Beleid*: • Indien er conform het vigerend bestemmingsplan een veiligheidszone externe veiligheid in de buurt ligt, dient daar bij de ontwikkeling rekening mee worden gehouden. *Toets aanvraag*: ...(invullen)...	

VOLKSHUISVESTELIJKE TOETS		
THEMA	**TOETS EN OVERWEGINGEN**	**CONCLUSIE**
Aantal woningen	*Invullen door beleidstoetser* *Toets aanvraag*: ...(invullen)...	

Doelgroep	*Invullen door beleidstoetser* *Toets aanvraag*: ...(invullen)...	
Huur of koop en prijsstelling	*Invullen door beleidstoetser* *Beleid*: • In de Regionale Woningmarktprogrammering (RWMP) 2019 staat aangegeven dat gewenste nieuwe woningbouwproducten levensloopbestendig en duurzaam moeten zijn, zowel appartementen als grondgebondenwoningen. • In RWMP staat kwalitatieve behoefte beschreven. • Meeste behoefte aan: sociale en middeldure huurwoningen en goedkope en middeldure koopwoningen. *Toets aanvraag*: ...(invullen)...	
Oppervlakte woning(en)	*Invullen door beleidstoetser* *Beleid*: • Cf. beleidsregel 'Wijziging bestemming/gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade' dient oppervlakte minimaal 60m2 te zijn. Deze maat aanhouden. *Toets aanvraag*: ...(invullen)...	
Energiebesparende maatregelen	*Invullen door beleidstoetser* *Beleid*: • Sinds 1-1-2021 dienen nieuwe woningen aan de BENG-normen te voldoen. • Indien sprake is van een bestaand gebouw en er wordt inpandig verbouwd, is het niet mogelijk om duurzaamheidsmaatregelen als verplichting op te leggen. Het is echter wel een pré bij beoordeling van plannen. *Toets aanvraag*: ...(invullen)...	
Zorgtoegankelijkheid	*Invullen door beleidstoetser* *Beleid*: • In de lokale woonvisie 2017 staat dat nieuwe woningen duurzaam en levensloopbestendig moeten zijn. • In de Regionale Woningmarktprogrammering (RWMP) 2019 staat aangegeven dat gewenste nieuwe woningbouwproducten levensloopbestendig en duurzaam moeten zijn. • Indien sprake is van een bestaand gebouw en er wordt inpandig verbouwd, is het niet mogelijk om duurzaamheidsmaatregelen als verplichting op te leggen. Het is echter wel een pré bij beoordeling van plannen. *Toets aanvraag*: ...(invullen)...	

Specifieke toets aan beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'	*Invullen door beleidstoetser* *Beleid*: • 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld op 16 december 2020 en in werking getreden op 24 december 2020. • Indien het verzoek niet past binnen de criteria van deze beleidsregel, kan de gemeente alsnog besluiten om medewerking te verlenen, echter dan treedt beleidsafspraak XI van de SVWZL in werking, wat inhoudt dat het plan alsnog gecompenseerd dient te worden. a. **CRITERIUM 1: MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE:** *Toelichting Criterium 1:* In de beleidsregel staat dat een plan van maatschappelijk meerwaarde is in b.v. de volgende situaties: • Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen • Herstructurering/vervangingsbouw van woningen • Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw • Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad. • Inbreiding voor uitbreiding *Toets Criterium 1:* *Invullen door beleidstoetser* **b. CRITERIUM 2: HET PLAN IS PLANOLOGISCH AANVAARDBAAR :** In de beleidsregel staat dat een plan planologisch aanvaardbaar is, als voldaan wordt aan de 'Ladder van Duurzame Verstedelijking' cf. artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro. Daarbij dient een onderbouwing te zijn van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. *Toelichting Criterium 2, Onderdeel Kwantitatieve Behoefte:* Dit betreft de confrontatie van vraag en aanbod en of het plan in planologisch opzicht binnen bestaande harde plannen gerealiseerd kan worden en of er sprake is van inbreiding of uitbreiding. *Toets Criterium 2, Onderdeel Kwantitatieve Behoefte:* *Invullen door beleidstoetser* - *Inbreiding of uitbreiding* - *Aangeven welke plancapaciteit reeds in Kerkrade is en zelfde type woningen betreft* - *Eventueel toets van een marktonderzoek* *Toelichting Criterium 2, Onderdeel Kwalitatieve Behoefte:* Conform de beleidsregel moet aangegeven worden waarom er een kwalitatieve behoefte bestaat aan deze woningen. In de toelichting van de beleidsregel staat dat goede plannen met name die plannen zijn die voorzien in een evidente behoefte aan met name: - Woonwagens - Sociale huur - Middeldure huur - Koop voor doelgroep starters en ouderen tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de NHG (2021 €325.000,-) *Toets Criterium 2, Onderdeel Kwalitatieve Behoefte:* De kwalitatieve behoefte wordt getoetst aan het behoefteonderzoek dat in de RWMP 2019 is opgesteld. **c. CRITERIUM 3: REGIONALE AFSTEMMING:**	

	Toelichting Criterium 3: Indien de gemeente dit plan een goed plan vindt, dient het te worden afgestemd in de regio Parkstad Limburg en te worden voorgelegd aan de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering. De BC is bevoegd gezag om het plan toe te voegen aan de Regionale Woningmarktprogrammering. **d. USE IT OR LOSE IT PRINCIPE:** *Toelichting:* In de beleidsregel staat het 'use-it-or-los-it-principe' opgenomen. Dit houdt in dat woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, binnen 2 jaar na afstemming (= besluit BC plaatsing op RWMP) in de (sub)regio planologisch dienen te zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. Indien dit plan akkoord is, zullen deze termijnen in een overeenkomst tussen gemeente en aanvrager worden vastgelegd.	

Overall conclusie	*Invullen door beleidstoetser* **Wel/niet Akkoord, eventueel onder voorwaarden.**