Gemeente Kerkrade

Nota van toelichting

Nummer.: 23Tl026	**Kerkrade, 14 april 2023**

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 23Rb028

Onderwerp
Beleidsregel woningsplitsing en gebruikswijziging naar wonen gemeente Kerkrade 2023.

Beslispunten

I. Vaststellen van de beleidsregel '*Beleidsregel woningsplitsing en gebruikswijziging naar wonen gemeente Kerkrade 2023'* en vervolgens bekendmaken in het Gemeenteblad;
II. Intrekken van beleidsregels 'Beleidsregel woningsplitsing gemeente Kerkrade' (vastgesteld op 7 juli 2021) en 'Beleidsregel Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade' (vastgesteld op 24 februari 2021) op de dag na bekendmaking (moment van inwerkingtreding) van de beleidsregel '*Beleidsregel woningsplitsing en gebruikswijziging naar wonen gemeente Kerkrade 2023'*.

Inleiding
Al sinds 2018 (de vaststelling van het bestemmingsplan 'Parapluplan stedelijk gebied') geldt binnen de gemeente Kerkrade een algemeen verbod op woningsplitsing en het wijzigen van het gebruik naar wonen. Desondanks wordt de gemeente regelmatig geconfronteerd met verzoeken/plannen om woningsplitsing en/of het wijzigen van het gebruik naar wonen in een bestaand gebouw. In 2021 heeft uw raad een tweetal beleidsregels vastgesteld – de beleidsregels 'Beleidsregel woningsplitsing gemeente Kerkrade' (vastgesteld op 7 juli 2021) en 'Beleidsregel Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade' (vastgesteld op 24 februari 2021) – waarmee de mogelijkheid is ontstaan om (weliswaar onder voorwaarden) in bepaalde specifieke gevallen toch medewerking te (kunnen) verlenen aan woningsplitsing en/of het wijzigen van het gebruik naar wonen. Vanwege nieuw (woon)beleid (waaronder de 'Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Kerkrade), voortschrijdend inzicht en een evaluatie van deze twee beleidsregels, bestaat aanleiding om de beleidsregels te actualiseren en samen te voegen tot één nieuwe beleidsregel: de '*Beleidsregel woningsplitsing en gebruikswijziging naar wonen gemeente Kerkrade 2023'*.

Doelstelling
Het actualiseren en samenvoegen van de beleidsregels 'Beleidsregel woningsplitsing gemeente Kerkrade' (vastgesteld op 7 juli 2021) en 'Beleidsregel Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade' (vastgesteld op 24 februari 2021) tot één beleidsregel: '*Beleidsregel woningsplitsing en gebruikswijziging naar wonen gemeente Kerkrade 2023*'. Deze actualisatieslag heeft als doel om langdurige leegstand en verloedering van gebouwen tegen te gaan en waardevolle bebouwing (vanuit ruimtelijk/architectonisch/cultuurhistorisch perspectief) te behouden, en daarmee een bijdrage te leveren aan het realiseren van een veilige en leefbare woonomgeving.

Argumenten
Met de nieuwe (geactualiseerde) beleidsregel wordt het, naast het herstellen van enkele omissies, mogelijk gemaakt om in twee aanvullende gevallen (planologisch) medewerking te kunnen verlenen aan woningsplitsing, namelijk:

1. gebouwen die zijn gelegen in een van de historische linten van Kerkrade, en;

2. gebouwen die beschikken over belangrijke ruimtelijke en/of architectonische en/of cultuurhistorische kenmerken.

Zoals gezegd is het doel om hiermee een bijdrage te leveren aan het realiseren van een veilige en leefbare woonomgeving. Voor beide gevallen geldt steeds dat een alternatieve (doelmatige) invulling redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden mag behoren. Door voor deze gevallen (weliswaar onder voorwaarden) woningsplitsing dan toch mogelijk te maken, komt het betreffende gebouw niet langdurig leeg te staan en vindt geen (verdere) verloedering van de (woon)omgeving plaats. Daarnaast wordt hiermee in de historische linten een meer gemêleerd straatbeeld gecreëerd en wordt de waardevolle bebouwing (vanuit ruimtelijk/architectonisch/cultuurhistorisch oogpunt) zoveel als mogelijk behouden, hetgeen beiden ten goede komt van het realiseren van een veilige en leefbare woonomgeving voor Kerkrade. Tot slot wordt het van belang geacht dat de nieuwe woningen, die op basis van deze beleidsregel (kunnen) worden gerealiseerd, ook kwalitatieve en toekomstbestendige woningen betreffen. Hierom worden, ten opzichte van de huidige beleidsregels, in de nieuwe beleidsregel enkele aanvullende (kwalitatieve) eisen gesteld aan de te realiseren woningen, bijvoorbeeld omtrent de ruimtelijke uitstraling van het gebouw, daglichttoetreding en de levensloopbestendigheid van de woning(en). Dit is in lijn met zowel huidig (woon)beleid (onder andere de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021') en nieuw (woon)beleid (waaronder de 'Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Kerkrade'), namelijk door (meer) te sturen op het realiseren van 'goede woningbouwplannen' (de juiste woningen op de juiste plek).

Kanttekeningen
N.v.t.

Financiën
Aan de vaststelling van de '*Beleidsregel woningsplitsing en gebruikswijziging naar wonen gemeente Kerkrade 2023'* zijn geen kosten verbonden voor de gemeente.

Communicatie
Nadat de nieuwe beleidsregel is vastgesteld, zal deze bekend worden gemaakt in het Gemeenteblad.

Burgerparticipatie
N.v.t.

Uitvoering
Op de dag na bekendmaking van de '*Beleidsregel woningsplitsing en gebruikswijziging naar wonen gemeente Kerkrade 2023'* in het Gemeenteblad worden de beleidsregels 'Beleidsregel woningsplitsing gemeente Kerkrade' (vastgesteld op 7 juli 2021) en 'Beleidsregel Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade' (vastgesteld op 24 februari 2021) ingetrokken.

Gezondheid en Vitaliteit
N.v.t.