

Nota van toelichting

Nummer.: 21TI004	Kerkrade, 17 januari 2021
------------------	---------------------------

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 21Rb005

Onderwerp

Beleidsregel 'Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade'

Beslispunten

1. Vaststellen van bijgevoegde beleidsregel 'Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade'.
2. Instemmen met publicatie van deze beleidsregel, waarna deze in werking treedt.

Inleiding

De leegstand van onder andere voormalige bedrijfs-, detailhandel-, kantoor-, horeca-, maatschappelijke- en dienstverleningsruimten is in Kerkrade groot. De gemeente krijgt de afgelopen jaren regelmatig verzoeken om deze leegstaande ruimten te verbouwen tot een woning. Dit is bestemmingsplantechnisch niet toegestaan. Bij het opstellen van bijgevoegde beleidsregel is een afweging gemaakt tussen de kwalitatieve en kwantitatieve opgaven van de woningmarkt, de opgave om het aantal vierkante meters detailhandel en kantoorruimte te verminderen, de leegstand en de leefbaarheid van buurten en wijken.

Door de beleidsregel ontstaan mogelijkheden voor pandeigenaren om onder voorwaarden de leegstaande ruimte te verbouwen tot een nieuwe woning of te betrekken bij een bestaande woning.

Uw raad wordt gevraagd om met deze beleidsregel 'Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade' in te stemmen.

Doelstelling

Het vaststellen van de beleidsregel 'Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade' teneinde de mogelijkheid onder voorwaarden te bieden om leegstaande ruimten te verbouwen tot een woning.

Argumenten

De leegstand van o.a. (voormalige) bedrijfs-, detailhandel-, kantoor-, horeca-, maatschappelijke en dienstverleningsruimten is 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. In het pand is vaak wel een bovenwoning aanwezig. Veelal is de ruimte op de begane grond leeg. De gemeente krijgt regelmatig de vraag of de leegstaande

ruimte verbouwd kan worden tot één of meerdere woningen. Of dat deze ruimte betrokken kan worden bij een bestaande bovenwoning.

Omdat het vigerend bestemmingsplan deze wijziging niet rechtstreeks mogelijk maakt, is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Derhalve worden via deze beleidsregel regels vastgesteld, waaronder de gemeente medewerking aan deze procedure kan leveren. In het merendeel van de gevallen is dit de verkorte procedure (zogenaamde kruimelgevallenprocedure) bij de omgevingsvergunningaanvraag.

Bij het afwegen van deze verzoeken spelen zijn de volgende zaken van belang:

- De vigerende bestemming staat de functie 'wonen' 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.
- Conform de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) dient de woningmarkt versterkt te worden. Enerzijds is er een kwantitatief overschot aan woningen. Anderzijds is er een kwalitatief tekort aan met name sociale en middeldure huurwoningen en levensloopbestendige woningen.
- Conform de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' zijn er nieuwe mogelijkheden om plannen te realiseren indien zij o.a. een maatschappelijk meerwaarde leveren en zowel kwantitatief als kwalitatief een bijdrage leveren aan de woningmarkt.
- De gemeente wil de leegstand verminderen van deze ruimten. Als uitvoering van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg heeft Kerkrade zelfs de opgave om het aantal vierkante meters retail en kantoren te verminderen.
- Als (delen) van panden leeg staan, heeft dat invloed op de leefomgeving en de leefbaarheid.
- Kamerverhuur en woningsplitsing zijn niet toegestaan in het vigerende beleid. Dit wordt ook gehandhaafd door uitvoering van het gemeentelijk project 'Aanpak Kamerverhuurpanden'.
- Slopen is niet altijd een optie.

In feite is er teveel ruimte en nauwelijks een programma om deze in te vullen.

Het is derhalve een afweging tussen leegstand in relatie tot leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en de opgaven op de woningmarkt en de retail- en kantorenmarkt.

In bijgevoegde beleidsregel wordt onder strikte voorwaarden de mogelijkheid geboden om van leegstaande ruimten het gebruik te wijzigen naar wonen.

Opbouw beleidsregel:

- De beleidsregel begint met een korte toelichting. Hierin staan de aanleiding van de beleidsregel, de doelstelling en de uitgangspunten waarbinnen de regels zijn opgesteld.
- Na de toelichting volgen de doelstelling, uitgangspunten en de definities.
- Onder punt 4 staan de voorwaarden. Deze zijn (samengevat):
 - De aanvraag geldt alleen voor wijziging gebruik of bestemmingswijziging naar de functie wonen zowel voor een nieuwe woning als voor het betrekken van een ruimte bij een bestaande woning;
 - De aanvraag ligt niet op een bedrijventerrein, niet in het buitengebied, de Anstelvallei en de Holzkuil en niet in de aangewezen concentratie winkelgebieden conform de SREZL. Hiervoor is een kaart als bijlage bij de beleidsregel toegevoegd.
 - De ruimte moet groter dan 60m² zijn om als zelfstandige woning in aanmerking te komen. Is de te verbouwen ruimte kleiner dan 60 m², dan moet die ruimte aan een bestaande woning toegevoegd worden. De reden is dat we in Kerkrade een verbod hebben op kamerverhuur. Kleine woonruimten liggen tussen een kamer en een studio in. Gezien het 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.

- De nieuwe woning mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen.
- Hetzelfde geldt voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken evenals de belangen van derden.
- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.
- In elke aanvraag wordt aangegeven welke duurzaamheidsmaatregelen worden genomen.
- In elke aanvraag wordt eveneens aangegeven welke maatregelen worden getroffen om de woning levensloopbestendig te maken.
- Elke aanvraag wordt getoetst aan het gemeentelijk parkeerbeleid.
- Elke nieuwe woning moet een stallingsruimte hebben.
- Elke nieuwe woning moet afval inzamelen en daarvoor ruimte hebben.
- De aanvraag ligt niet in milieuhindercirkel of binnen en kwetsbaar en waardevol (natuur)gebied.
- Indien de aanvraag leidt tot planschade, dan moet de aanvrager die zelf betalen.
- De aanvraag dient te voldoen aan overige wet- en regelgeving waaraan de gemeente standaard toetst, bv. het Bouwbesluit.
- Onder 5 staat dat voldaan moet worden aan het compensatiebeleid uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg of het alsdan geldende beleid (o.a. Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021).
- Onder 6 staat dat de gemeente ook toetst aan stedenbouw, welstand en externe veiligheid.
- Onder 7 staat de procedure en bij 8 staan de zaken die aangeleverd moeten worden bij de gemeente om de aanvraag goed te kunnen toetsten.
Er is een uitzondering voor mantelzorgwoningen. Dit is wettelijk geregeld en staat verwoord onder 9.
- Onder 10 wordt aangegeven dat indien de gemeente een illegale situatie constateert, hiervoor alsnog vergunning aangevraagd moet worden en in voorkomend geval aan deze beleidsregel wordt getoetst.
- De volgende punten gaan achtereenvolgens in op de bevoegdheid, de weigeringsgronden, de citeertitel, de hardheidsclausule en wanneer de beleidsregel in werking treedt.

Met deze beleidsregel worden nieuwe mogelijkheden gecreëerd om, onder voorwaarden, in afwijking van het vigerende bestemmingsplan, woningen te realiseren.

Kantttekeningen

Iedere nieuwe woning betekent dat de woningvoorraad toeneemt en de transformatieopgave groter wordt.

Financiën

Er zijn geen kosten verbonden aan de invoering en uitvoering van deze beleidsregel.

Communicatie

De vaststelling van de beleidsregel wordt gepubliceerd in het Stadsjournaal en op www.overheid.nl en zal 6 weken ter inzage worden gelegd.



Uitvoering

Na vaststelling en publicatie treedt de beleidsregel in werking. Het vaststellingsbesluit inzake de beleidsregel staat niet open voor bezwaar en beroep. Het is slechts een kennisgeving van het genomen beleid. De beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking.