BOPA Lupinehof, aanvulling n.a.v. brief gemeente 23 september 2024, kenmerk Z2024-00000972 publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	**Gemeente Kerkrade**
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20250219 00651 000 (ingediend op 19-02-2025)

Project

Naam van dit project
BOPA Lupinehof, aanvulling n.a.v. brief gemeente 23 september 2024, kenmerk Z2024-00000972

Projectomschrijving
Het, in afwijking van het vigerende omgevingsplan, mogelijk maken van maatschappelijke activiteiten (meer specifiek: huisvesting met zorg), in een deel van het appartementencomplex Lupinehof in Kerkrade.

Locatie

Adres
Lupinestraat 82, 6466SK Kerkrade

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie de omgeving anders wordt door uw plannen?
Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?
geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam
BOPA Lupinehof, aanvulling n.a.v. brief gemeente 23 september 2024, kenmerk Z2024-00000972

Toelichting op uw verzoek
geen openbare informatie

Uw referentienummer
geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.
Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.
geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.
geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens vestiging of bedrijf initiatiefnemer

KVK-nummer
14021260
Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam
Woningstichting HEEMwonen
Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN
808316588
Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens bedrijf initiatiefnemer

Straatnaam
Markt
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
52
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
-

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
6461ED
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats
Kerkrade
Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?
Nee
Vooraf ingevuld antwoord.

Postadres bedrijf initiatiefnemer

Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?
afwijkend adres
Vooraf ingevuld antwoord.

Wat voor adres wilt u opgeven als afwijkend adres?
postbusnummer
Vooraf ingevuld antwoord.

Nummer
135
Vooraf ingevuld antwoord.

Postcode
6460AC
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats
Kerkrade
Vooraf ingevuld antwoord.

Contactpersoon

Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?
Nee

Vragen en antwoorden

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

Gelet op de conclusie in de vorige paragraaf is gekozen voor een (planologische) functiewijziging binnen de rechtervleugel van het gebouw. Het is de bedoeling om alle activiteiten van SGL en de daarvoor gerealiseerde faciliteiten daar fysiek te clusteren, zodat niet alleen een ruimtelijke, maar ook een fysieke scheiding van functies ontstaat. In de nieuwe situatie worden alle activiteiten en faciliteiten van SGL enerzijds en alle overige activiteiten anderzijds op de volgende manier geclusterd:

- Huisvesting door SGL (en/of een vergelijkbare partij) in 27 woningen in de rechtervleugel van het gebouw (begane grond en alle daarboven gelegen verdiepingen);
- Begeleidende activiteiten en faciliteiten (keuken (incl. afwasruimte), administratieve ruimten, woonkamer, washok, etc.) van SGL in een eigen deel op de begane grond (linkerkant), alsmede één woonkamer op de eerste verdieping (rechterkant), alle gescheiden van de woningen van niet-cliënten;
- Dagbesteding door Meander (en/of een vergelijkbare partij) in de rechter ruimte op de begane grond in het centrale deel van het gebouw.
- Wonen door niet-cliënten in 27 woningen in de linkervleugel van het gebouw (begane grond en alle daarboven gelegen verdiepingen).

Wat de uitvoering van de BOPA betreft: hiervoor zijn verhuisbewegingen nodig. Er wordt naar gestreefd om deze bewegingen te realiseren binnen een zo kort mogelijke termijn, waarbij moet worden uitgegaan van een periode van anderhalf jaar. Een aanzienlijk deel van de benodigde verhuizingen zal zeer waarschijnlijk al in een veel eerder stadium van deze termijn gerealiseerd worden. Hierbij krijgen de verhuizingen van de betreffende cliënten die zich het meest tussen de niet-cliënten bevinden prioriteit.

Indien de te verhuizen cliënten van SGL niet op korte termijn, oftewel binnen de periode van anderhalf jaar, verplaatst kunnen worden naar de voorziene SGL-vleugel, dan zal SGL daarover in overleg treden om te bezien of deze cliënten al dan niet geclusterd nog iets langer zouden kunnen blijven wonen in de andere vleugel. Indien dit niet mogelijk is, dan zal SGL verdergaande maatregelen nemen, bijvoorbeeld door deze cliënten (al dan niet tijdelijk) elders (buiten Lupinehof) onder te brengen.

Zie hiervoor ook de bouwkundige plattegrond tekening (bijgevoegd in de aanvraag) van de gewenste situatie, waarop het gebruik per ruimte is aangegeven.

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.

Het appartementengebouw aan de Lupinestraat 82 tot en met 140B in Kerkrade is eigendom van Woningstichting Heemwonen. Het gehele gebouw heeft de bestemming ‘Wonen’ (Omgevingsplan Kerkrade). In het gebouw bevinden zich (door elkaar) woningen voor de reguliere/particuliere verhuur en woningen voor de verhuur aan SGL (een instelling die behandelingen, begeleiding,

dagbesteding en woonvoorzieningen biedt aan mensen met hersenletsel). SGL biedt in deze woningen huisvesting en ondersteuning aan haar cliënten.
De gemeente Kerkrade heeft op basis van een uitgevoerde controle geconcludeerd dat een deel van de activiteiten met bijbehorende faciliteiten van SGL in de woningen op de genoemde locatie niet in overeenstemming is met de voor de locatie geldende bestemming 'Wonen', maar thuishoort onder de functie 'Maatschappelijk'.
De gemeente Kerkrade heeft Heemwonen in kennis gesteld van deze conclusie. Het is, gezien de verhuurde staat en het aantal en de conditie van de cliënten, niet realistisch om het woongebruik en de daarmee samenhangende (begeleidende) activiteiten van SGL binnen afzienbare termijn en zonder aanmerkelijke negatieve gevolgen voor de huidige cliënten te beëindigen. Daarbij zeggen enkele bewoners (niet-cliënten) overlast (geluid/voorwerpen op de gang) te ervaren als gevolg van de activiteiten van SGL. HEEMwonen heeft vanwege deze omstandigheden (in overleg met SGL) besloten om de invulling van de functies in het gebouw fysiek te scheiden in wonen (door niet-cliënten) en huisvesting van/door SGL. De fysieke scheiding bestaat uit het herschikken van de functies in het gebouw, waarbij de huisvesting door SGL geheel wordt geclusterd in de rechtervleugel van het gebouw.
Om deze situatie ook planologisch te regelen wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) aangevraagd voor de activiteiten en faciliteiten (keuken (incl. afwasruimte), administratieve ruimten, woonkamers, washok, etc. op de begane grond) van SGL. Hiermee wordt gevolg gegeven aan de conclusie van de gemeente dat de activiteiten van SGL (dan wel een vergelijkbare opvolgende huurder) in strijd zijn met de functie 'wonen'.
Buiten het wonen en de activiteiten die door SGL worden aangeboden in de Lupinehof, bevindt zich op de begane grond aan de rechterzijde een ruimte die verhuurd is aan Meander. Om de situatie planologisch te regelen voor Meander, wordt ook voor dit deel een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) aangevraagd voor de dagbesteding die Meander hier organiseert. Het is de wens om deze activiteiten, nu voor de fysieke scheiding toch een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, mee te nemen in deze aanvraag. Hiermee wordt een eventuele discussie over de aanvaardbaarheid van deze activiteiten onder de bestemming Wonen, in combinatie met de functieaanduiding 'dienstverlening' voorkomen. De dienstverlening van Meander in dit kleine deel van het gebouw staat los van het wonen en de activiteiten van SGL in de Lupinehof.
Zie hiervoor ook de bouwkundige plattegrond tekening (bijgevoegd in de aanvraag) van de bestaande situatie. Alle appartementen hebben de bestemming Wonen. Dit is niet separaat met kleur aangegeven.

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.
De gemeente Kerkrade heeft Heemwonen in kennis gesteld van deze conclusie. Het is, gezien de verhuurde staat en het aantal en de conditie van de cliënten, niet realistisch om het woongebruik en de daarmee samenhangende (begeleidende) activiteiten van SGL binnen afzienbare termijn en zonder aanmerkelijke negatieve gevolgen voor de huidige cliënten te beëindigen. Daarbij zeggen enkele bewoners (niet-cliënten) overlast (geluid/voorwerpen op de gang) te ervaren als gevolg van de activiteiten van SGL. HEEMwonen heeft vanwege deze omstandigheden (in overleg met SGL) besloten om de invulling van de functies in het gebouw fysiek te scheiden in wonen (door

niet-cliënten) en huisvesting van/door SGL. De fysieke scheiding bestaat uit het herschikken van de functies in het gebouw, waarbij de huisvesting door SGL wordt geclusterd in de rechtervleugel van het gebouw.
Om deze situatie ook planologisch te regelen wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) aangevraagd voor een deel van de activiteiten van SGL. Hiermee wordt gevolg gegeven aan de conclusie van de gemeente dat de activiteiten van SGL (dan wel een vergelijkbare opvolgende huurder) in strijd zijn met de functie 'wonen'.

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.
De gevolgen van het afwijken van de regels in het omgevingsplan worden uitgebreid beschreven in bijgevoegde rapportage "Onderbouwing BOPA Lupinestraat Kerkrade".

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?
Nee

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?
Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'

Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
ADVIES~1.PDF	Nee
MEMOCO~1.PDF	Nee
Onderbouwing BOPA Lupinestraat Kerkrade_V7. def.docx	Nee
ONDERB~1.PDF	Nee
Samenvatting aanleiding, proces en onderbouwing BOPA. def.docx	Nee
Samenvatting interviews bewoners Lupinehof. def.docx	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Bestektekening __002G.jpg	Nee
Bestektekening___001G.jpg	Nee
Bestektekening___003G.jpg	Nee
Bestektekening___004G.jpg	Nee
Bestektekening___005G.jpg	Nee
Bestektekening___00G.jpg	Nee
Bestektekening___00G.png	Nee

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
Bestektekening __002.jpg	Nee
Bestektekening__-001.jpg	Nee
Bestektekening___00.jpg	Nee
Bestektekening___001.jpg	Nee
Bestektekening___003.jpg	Nee
Bestektekening___004.jpg	Nee
Bestektekening___005.jpg	Nee

Document	Vertrouwelijk
Bestektekening___006.jpg	Nee
kadastrale_kaart_met_maatvoering_lupinestraat_78_t_m_140_b___spireastraat_38_t_m_126__kerkrade_07_10_2024.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.