

Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen

Behorende bij het (ontwerp) Tam-omgevingsplan woningbouw
ontwikkeling Erpostraat 1 – Holzstraat 19 A

NL.IMRO.0928.TamH22BErpoHolzstr-Vg01

Gemeente Kerkrade

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

12 september 2025

1. Algemeen

Woningstichting HeemWonen is eigenaar van de percelen en gebouwen gelegen aan de Erpostraat 1 / Holzstraat 19 A. De locatie betreft het voormalige kantoorpand van HeemWonen dat inmiddels leegstaat. De woningstichting is voornemens om de opstallen te slopen en vervolgens 25 nieuwbouwwoningen te realiseren (22 appartementen en 3 grondgebonden woningen).

2. Gevolgde procedure

Vanwege de invoering van de Omgevingswet (hierna Ow) op 1 januari 2024 maken de tot deze datum vigerende bestemmingsplannen thans deel uit van het Omgevingsplan. Omdat het wijzigen van het Omgevingsplan technisch nog niet volledig mogelijk is, kunnen wijzigingen wel door middel van een (tijdelijke) alternatieve maatregel worden doorgevoerd. Met deze TAM-omgevingsplannen worden afzonderlijke hoofdstukken aan het omgevingsplan toegevoegd. In dit geval betreft het hoofdstuk 22 B.

Op grond van het bepaalde in artikel 16.30 Ow en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 30 juni 2025 in het Gemeenteblad bekend gemaakt dat het Tam-omgevingsplan voor dit project vanaf deze datum gedurende zes weken ter inzage ligt.

Participatie.

In het kader van (burger) participatie hebben er een drietal door HeemWonen georganiseerde participatiebijeenkomsten plaatsgevonden. De input van de omwonenden tijdens de omwonendenavond van 24 augustus 2024 is als bijlage bijgevoegd bij de stukken.

3. Ingediende zienswijzen

Bij brief van 17 juli 2024 (ontvangen 24 juli 2024) heeft een groep van 34 bewoners van het Ursulinenpark een zienswijze ingediend.

De bezwaren van de bewoners zijn gericht tegen de sloop van een muur van het voormalige klooster welke grenst aan het (voormalige) hoofdkantoor van HeemWonen en het kloosterpark. De bewoners geven aan dat zij niet tegen de sloop van het hoofdkantoor en de nieuwbouwplannen zijn. De bezwaren zijn hoofdzakelijk gericht tegen de voorgenomen sloop van de kloostermuur die 'een ernstige verstoring van

de huidige prettige leefomgeving met zich meebrengt'. Het verzoek gaat dan om het behoud van de kloostermuur waarover HeemWonen een toezegging zou hebben gedaan. De bewoners wijzen ook op achterstallig onderhoud aan de muur waarvoor HeemWonen als eigenaar verantwoordelijk is. De wens van de bewoners is dat het nieuwbouwplan dient te worden opgenomen dat de kloostermuur behouden zal blijven.

Verder stellen de bewoners dat de verslaglegging ten aanzien van de gevolgde burgerparticipatie niet terug is te vinden, met uitzondering van hetgeen is besproken tijdens de bewonersavonden. Er heeft ook geen terugkoppeling over de verslaglegging plaatsgevonden en er ontbreekt een participatieverslag.

Reactie gemeente:

Tijdens de bewonersbijeenkomsten is de toezegging gedaan dat HeemWonen in samenwerking met de gemeente het groen van de kloostermuur zal verwijderen. In aansluiting hierop zal tevens de technische staat van de muur worden beoordeeld. Indien mogelijk zal de muur behouden blijven. In dat geval zullen er twee doorgangen in de muur worden gerealiseerd om zodoende de wandelpaden in het park en rondom de nieuwbouw met elkaar te verbinden.

Dit is overigens in lijn met de toezegging die is gedaan tijdens de omwonendenavond van 21 augustus 2024.

Conclusie:

hetgeen door reclamanten is ingebracht geen aanleiding om de planontwikkeling te wijzigen. Mede gelet op de toezegging van HeemWonen stellen wij voor om de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.

4. Ambtshalve wijzigingen.

Het onderhavige plan is aan de provincie Limburg en aan het Waterschap voorgelegd. Dit heeft geresulteerd in enkele opmerkingen die als ambtshalve wijzigingen in het Tam-omgevingsplan worden verwerkt.

Opmerking 1 (Provincie Limburg):

De provincie heeft geconstateerd dat het Tam-omgevingsplan voor wat betreft het onderdeel 'Wonen' akkoord is. Er ontbreekt echter wel een verwijzing naar de provinciale omgevingsverordening in het bijzonder artikel 12.1 lid a t/m e.

Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- **a.** rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- **b.** sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- **c.** over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- **d.** het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- **e.** realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Reactie gemeente

Artikel 12.1 Onder a en b:

Zie 5.2 van de Toelichting bij het plan (onderdeel Ladder voor duurzame verstedelijking). Uit toetsing aan 5.129 g van het BKL komt naar voren dat het plan in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voorziet. Voorts is niet de verwachting dat als gevolg van het initiatief elders in de gemeente onaanvaardbare leegstandseffecten zullen ontstaan.

Artikel 12.1 Onder c:

De afstemming in de regio heeft reeds plaatsgevonden.

Artikel 12.1 Onder d:

Volgens lid d moet het plan zijn opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.

Reactie gemeente:

Het plan wordt opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring (genaamd Juno).

Artikel 12.1 onder e:

De provinciale omgevingsverordening bepaalt dat wordt beoogd dat de woningen binnen vijf jaar na de vaststelling omgevingsplan c.q. het Tam-omgevingsplan zijn gerealiseerd. Indien deze termijn niet wordt gehaald dient te worden aangegeven hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Reactie gemeente:

In de toelichting bij het Tam-omgevingsplan wordt bij het onderdeel 'Wonen' (paragraaf 5.3.2 'Doorwerking projectgebied') de volgende tekst toegevoegd:

De Initiatiefnemer zorgt ervoor dat het Project past binnen de Beleidsregel en dat het plan binnen 2 jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch is vastgesteld, aldus op uiterlijk 3-10-2026 én dat het Project binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden is gerealiseerd.

Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de (sub)Regionale Woningmarktprogrammering. Bovendien kan het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade besluiten de desbetreffende bestemming te wijzigen en/of besluiten dat een eventueel verleende omgevingsvergunning wordt ingetrokken indien deze termijnen niet zijn gehaald (zogenaamde 'use-it-or-lose-it-principe').

Opmerking 2 (Waterschap Limburg)

Het Waterschap adviseert 80 mm in 2 uur aan berging. Bij nieuwe ontwikkelingen dient klimaat adaptief neutraal te worden gebouwd (bijvoorbeeld door de aanleg van groene daken, half verharding voor parkeren en infiltratie van hemelwater. Bij een klimaatscenario T100-2100 kan ten noorden en ten zuiden wateroverlast ontstaan.

Reactie gemeente

Het is aan de initiatiefnemer om ter zake afdoende maatregelen te nemen. In de nog te verlenen omgevingsvergunning zullen deze maatregelen verder uitgewerkt moeten worden en vindt een nadere toetsing plaats. De opmerkingen uit de rapportage van Econsultancy (Watertoets zie bijlage 5 bij de toelichting) zijn leidend bij de verdere planuitwerking door HEEMwonen zodat op dat moment wordt voldaan aan de gevraagde capaciteit.