

Nr.: 24n00026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade;

Overwegende,

- Dat het wijzigingsplan “Bleijerheiderstraat ong- herziening onbenutte woningbouwtitels” de onbenutte woningbouwtitels uit het geldende bestemmingsplan “Kerkrade Zuid” schrapt.
- Dat in dit bestemmingsplan de bevoegdheid is gecreëerd om door het schrappen van de betreffende bouwvlakken die onbenutte mogelijkheden weg te nemen uit het bestemmingsplan.
- Dat dit wijzigingsplan “Bleijerheiderstraat ong- herziening onbenutte woningbouwtitels” invulling geeft aan deze bevoegdheid.
- Dat het plangebied gelegen is tussen Bleijerheiderstraat 179 en Dr. Ackensplein 36 en betreft dat deel van het kadastraal perceel F3971 dat in het geldende bestemmingsplan is voorzien van een bouwvlak en een daaraan gekoppelde wijzigingsbevoegdheid.
- Dat middels het wijzigingsplan wordt voldaan aan de instructieregel in de provinciale omgevingsverordening die gemeenten opdraagt om onbenutte plancapaciteit voor woningbouw in de geldende bestemmingsplannen te heroverwegen en waar nodig te schrappen, indien woningbouwmogelijkheden niet meer voorzien in de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte.
- Dat in casu de woningbouwmogelijkheden niet meer voorzien in de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte en daarom de bouwtitels geschrapt zijn.
- Dat voor de locatie Bleijerheiderstraat 181 t/m 221 op 27 augustus 2004 een vergunning is verleend voor de bouw van een appartementengebouw (kenmerk 04i0002168). Het betreft een vergunning die een eerder afgegeven vergunning d.d. 1 augustus 2001 heeft gewijzigd (kenmerk 01i0004853). Bij besluit van 12 december 2023 zijn deze genoemde bouwvergunningen ingetrokken.
- Dat er een zienswijze is ontvangen ten aanzien van het ontwerpwijzigingsplan met het verzoek om het bouwvlak niet te verwijderen.
- Dat in de zienswijzennota de zienswijze van onze reactie is voorzien.
- Dat deze zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Kennisgenomen hebbende van,

- De nota van toelichting van collegenota nummer 24n00026, behorende bij en onderdeel uitmakende van onderhavig collegebesluit;
- De beraadslagingen in de collegevergadering d.d. 19 maart 2024.

Gelet op,

- **Programma:** ruimtelijke ordening en wonen
- **Gemeentelijk/regionaal beleidskader:** Omgevingswet
- **Wetsartikel:** artikel 3.9a juncto artikel 3.8 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (overgangsrecht)

besluit:

- I. de zienswijze ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de bij dit besluit behorende zienswijzennota ongegrond te verklaren.
- II. het wijzigingsplan "Bleijerheiderstraat ong- herziening onbenutte woningbouwtitels" ongewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0928.WPBLEIJERHEIDERSTR-Vg01 met bijbehorende bestanden en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade d.d. 19 maart 2024.

Het college,
Dr. T.P. Dassen Housen

De secretaris,
R.M.J.S. Stijns

Nota van toelichting

Nummer: 24n00026

Kerkrade, 19 maart 2024

Onderwerp

Vaststellen 5 wijzigingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (overgangsrecht).

Beslispunten

1. Vaststellen van 5 wijzigingsplannen genoemd in de toelichting (weghalen bouwvlak) en verder doorlopen van de juridische procedures, waaronder bekendmakingen in het Gemeenteblad van Kerkrade en terinzagelegging van de vastgestelde wijzigingsplannen. Zie ad 1 voor specifiek besispunt per wijzigingsplan.
2. De sturing vanuit de overheid door middel van de beslispunten vermeld onder 1. maakt het mogelijk om uiteindelijk de juiste woningen op de juiste plek te bouwen.
3. De ondertekening van de uitgaande brieven wordt gemandateerd aan het hoofd van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling, ir. A.M.G.L. Tonnie Passau.

In casu:

Wijzigingsplan "Bleijerheiderstraat ong- herziening onbenutte woningbouwtitels"

- I. De zienswijze ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de bij dit besluit behorende zienswijzennota ongegrond te verklaren.
- II. Het wijzigingsplan "Bleijerheiderstraat ong- herziening onbenutte woningbouwtitels" ongewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0928.WPBLEIJERHEIDERSTR-Vg01 met bijbehorende bestanden en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

Geheimhouding

Nee

Overeenkomst afsluiten

Nee

Inleiding

De gemeente Kerkrade (hierna: gemeente) heeft samen met de overige Zuid Limburgse gemeenten uitvoeringsafspraken gemaakt om een kwalitatief goede en evenwichtige woningmarkt in Zuid- Limburg te bewerkstelligen. Dat betekent dat vraag en aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief in balans moeten zijn. In dat kader zijn ook omgevingsvergunningen activiteit bouwen c.q. bouwvergunningen voor vooralsnog niet gerealiseerde woningen geïnventariseerd en beoordeeld. Vergunningen voor woningen die niet meer voorzien in de huidige woonbehoefte en niet meer aansluiten bij het huidige beleid, zijn d.d.12 december 2023 ingetrokken. Het betreft de volgende bouwvergunningen / omgevingsvergunningen activiteit bouwen:

Vinkerstraat-Eygelshovergracht
Begoniastraat ong.
Nieuwstraat-Kokelestraat
Bleijerheiderstraat ong

Doelstelling

Bouwvergunningen / omgevingsvergunningen activiteit bouwen

De gemeente streeft een actueel vergunningenbestand na. Op 21 januari 2014 is het geldende intrekkingsbeleid voor vergunningen voor woningbouw vastgesteld en nadien bekendgemaakt: "Intrekkingsbeleid omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van één of meer woningen/appartementen". Daaruit volgt dat het beleid is gericht op het creëren (en behouden) van evenwicht in de woningmarkt van Parkstad Limburg. Niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief. Genoemde redenen om ongewenste vergunningen in te trekken zijn:

- a) door gewijzigde bouwtechnische inzichten en nieuwe bouwtechnische regels raken vergunde bouwplannen achterhaald;
- b) de bouwplannen zijn niet meer in overeenstemming met nieuwe planologische en stedenbouwkundige inzichten, waaronder ook gewijzigde inzichten op volkshuisvestingsterrein moeten worden begrepen;
- c) vergunde, maar niet gerealiseerde bouwplannen leiden tot onzekere situaties voor omwonenden;
- d) vanuit administratief oogpunt is het wenselijk het gemeentelijk bouwarchief zowel mogelijk overeen te laten komen met de feitelijk bestaande situatie.

Vast te stellen wijzigingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (overgangsrecht)

Het gemeentelijk woonbeleid van de gemeente Kerkrade is gericht op het voorzien in een woningaanbod dat zowel kwantitatief als kwalitatief voorziet in de behoefte. Kortgezegd de juiste woningen op de juiste plekken, voor de juiste doelgroepen en ook op het juiste moment beschikbaar. Onderdeel van de aanpak om daarin te voorzien was ook het schrappen van onbenutte woningbouwtitels in bestemmingsplannen. Naar aanleiding van het zogenoemde 'Structuurvisiebesluit Wonen en Retail' van 31 oktober 2011 zijn in bestemmingsplannen die na die datum zijn opgesteld en vastgesteld in het kader van de reguliere actualisatie onbenutte mogelijkheden voor woningbouw weliswaar overgenomen uit de voorheen geldende bestemmingsplannen, maar is ook voorzien in een zogenoemde wijzigingsbevoegdheid om die bouw mogelijkheden te kunnen schrappen, mochten ze gedurende een periode van minimaal één jaar onbenut blijven en geen woning(en) is (zijn) opgericht.

Het college mocht daarnaast slechts van de wijzigingsbevoegdheid gebruik maken nadat de bouwvergunning / omgevingsvergunning activiteit bouwen was ingetrokken.

In casu wordt voor onderstaande wijzigingsplannen aan deze voorwaarden voldaan. De ontwerp wijzigingsplannen zijn voor 1 januari 2024 ter visie gelegd, derhalve voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit betekent dat het overgangsrecht geldt en de procedure op basis van de Wet ruimtelijke ordening wordt afgerond.

De wijzigingsplannen zijn opgesteld ter uitvoering van het raadsbesluit van 12 juli 2023 waarin voor de desbetreffende percelen is besloten een voorbereidingsbesluit te nemen en vervolgens een wijzigingsplan op te stellen om de onbenutte woningbouw mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen te schrappen.

Het betreft de volgende vast te stellen wijzigingsplannen:

Vinkerstraat-Eygelshovergracht – herziening onbenutte woningbouwtitels	NL.IMRO.0928.WPVINKEREYGELS-Vg01
Begoniastraat ong. – herziening onbenutte woningbouwtitels	NL.IMRO.0928.WPBEGONIASTR-Vg01
Nieuwstraat 138 – herziening onbenutte woningbouwtitels	NL.IMRO.0928.WPNIEUWSTR138-Vg01
Nieuwstraat-Kokelestraat – herziening onbenutte woningbouwtitels	NL.IMRO.0928.WPNIEUWSTRKOKELSTR-Vg01
Bleijerheiderstraat ong- herziening onbenutte woningbouwtitels	NL.IMRO.0928.WPBLEIJERHEIDERSTR-Vg01

Argumenten

Het voorbereidingsbesluit van de raad d.d. 12 juli 2023 is genomen om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het door het voorbereidingsbesluit bestreken gebied, te voorkomen. Op deze wijze worden langdurig braakliggende woningbouwlocaties en leegstaande panden op strategische locaties aangepakt en worden nieuwe woningbouwplannen of beter passende functies voorzien. Een goede ruimtelijke ordening op basis van de Wet ruimtelijke ordening (overgangsrecht) wordt gewaarborgd.

Om uiteindelijk het bouwen van de juiste woningen op de juiste plek mogelijk te maken is sturing vanuit de overheid nodig. Door de inzet van publiekrechtelijke instrumenten - in dit geval het intrekken van oude ongebruikte bouwvergunningen / omgevingsvergunningen activiteit bouwen, het opstellen van wijzigingsplannen - wil de gemeente onbenutte bouwtitels op strategisch gelegen locaties aanpakken. Het thans aan de orde zijnde besluit is een vervolg op de besluitvorming in de raad van 12 juli 2023 en de besluitvorming in het college van 12 december 2023 en geeft uitvoering aan de doelstelling van deze besluiten.

Het actuele toetsingskader voor woningbouwplannen wordt gevormd door de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de uitwerking daarvan in de Regionale en lokale Woonvisie 2023 - 2028, gemeente Kerkrade. Nieuwe plannen dienen daarbij te voldoen aan de op 16 december 2020 vastgestelde beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Plannen dienen een maatschappelijke meerwaarde te hebben, planologisch aanvaardbaar te zijn én (sub)regionaal te zijn afgestemd. De aan de orde zijnde bouwplannen voldoen daar niet (meer) aan.

Aan de juridische procedure in casu gaat ook een raadsbesluit van 12 juli 2023 vooraf, waarmee de gemeenteraad haar instemming heeft verleend aan deze aanpak en ter voorbereiding daarop een voorbereidingsbesluit heeft genomen voor de in dit besluit genoemde percelen. De bouwplannen zijn ook niet opgenomen in de actuele Regionale Woningmarktprogrammering voor Parkstad Limburg.

In de provinciale omgevingsverordening is een instructieregel opgenomen die gemeenten opdraagt om onbenutte plancapaciteit voor woningbouw in de geldende bestemmingsplannen te heroverwegen en waar nodig te schrappen, indien woningbouwmogelijkheden niet meer voorzien in de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte. Dit vloeit voort uit artikelen 2.4.2 en 2.4.2a Omgevingsverordening Limburg 2014.

Gelet op de vaststellingsdatum van de bestemmingsplannen (vóór 16 januari 2015) voor de locatie Bleijerheiderstraat dient de gevraagde heroverweging vóór 1 januari 2025 plaats te vinden. Gezien de eerder vermelde argumenten bestaat geen behoefte meer aan de bouwplannen. Met de ingetrokken vergunningen wordt invulling gegeven aan deze instructie van de provincie, in combinatie met het schrappen van de onbenutte woningbouwtitels in de wijzigingsplannen.

Kanttekeningen

Een juridische procedure kan volgen: na besluitvorming van het college kan beroep volgen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State te Den Haag t.a.v. het vastgestelde wijzigingsplan.

Financiën

Vooralsnog is dit niet van toepassing.

Personele consequenties

Niet van toepassing.

Rechtmatigheid

Uitgevoerd en akkoord.

Duurzaamheid

Oudere ingetrokken vergunningen zijn niet gebaseerd op het actuele Bouwbesluit 2012. Nadien zijn de bouwtechnische eisen, die gelden voor woningen, op diverse punten veranderd. Een belangrijk voorbeeld zijn de eisen ten aanzien van duurzaamheid. Gelet op de huidige inzichten ten aanzien van bijvoorbeeld duurzaamheid (energieprestatie, gasloos bouwen), is het niet langer wenselijk dat de woningen in de oude vergunde vorm worden gerealiseerd.

Communicatie

Het besluit ten aanzien van het wijzigingsplan zal op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt worden middels een bekendmaking van de ter inzagelegging van het vastgestelde wijzigingsplan in het Stadsjournaal en in het Gemeenteblad van Kerkrade. Ook zal aan de vergunninghouders dan wel eigenaren hierover schriftelijk bericht worden (ondertekening van de brieven door het hoofd van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling ir. A.M.G.L. Tonnie Passau).

Marketing/PR

Niet van toepassing.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Gezondheid en Vitaliteit

Niet van toepassing.

Uitvoering

Op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is d.d. 20 december 2023 in het Gemeenteblad van Kerkrade via de website www.officielebekendmakingen.nl de bekendmaking geplaatst omtrent de terinzagelegging van de ontwerpwijzigingsplannen. De bekendmakingen zijn als bijlagen gevoegd bij de mail van 13 december 2023 aan het Waterschap Limburg en de Provincie Limburg. Tevens is gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij het college en op de mogelijkheid om de wijzigingsplannen digitaal in te zien via de landelijke voorziening Externe link: www.ruimtelijkeplannen.nl. De website www.ruimtelijkeplannen.nl is per 1 januari 2024 vervangen door www.omgevingsloket.nl (Regels op de kaart).

Van het Waterschap Limburg (24i0009425) en de Provincie Limburg (23i0065197) is een reactie ontvangen.

Provincie Limburg (ontvangen 15 december 2023): De plannen zijn beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro, heeft niet geleid tot het maken van opmerkingen. Ook thans ziet de provincie geen aanleiding om ten aanzien van deze plannen een zienswijze in te dienen.

Waterschap Limburg (ontvangen 23 januari 2024): Het waterschap bedankt voor het informeren en heeft hier geen opmerkingen op.

Ad 1 Specifiek beslispunt per wijzigingsplan

Beslispunten per wijzigingsplan (zoals omschreven onder beslispunt 1): 'Vaststellen van 5 wijzigingsplannen genoemd in de toelichting (weghalen bouwvlak) en verder doorlopen van de juridische procedures, waaronder bekendmakingen in het Gemeenteblad van Kerkrade en terinzagelegging van de vastgestelde wijzigingsplannen.'

Wijzigingsplan "Begoniastraat ong. – herziening onbenutte woningbouwtitels"

Het wijzigingsplan "Begoniastraat ong. – herziening onbenutte woningbouwtitels" ongewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0928.WPBEGONIASTR-Vg01 met bijbehorende bestanden en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

Wijzigingsplan "Nieuwstraat 138 – herziening onbenutte woningbouwtitels"

Het wijzigingsplan "Nieuwstraat 138 – herziening onbenutte woningbouwtitels" ongewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0928.WPNIEUWSTR138 -Vg01 met bijbehorende bestanden en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

Wijzigingsplan "Nieuwstraat-Kokelestraat – herziening onbenutte woningbouwtitels"

Het wijzigingsplan "Nieuwstraat-Kokelestraat – herziening onbenutte woningbouwtitels" ongewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0928.WPNIEUWSTRKOKELSTR-Vg01 met bijbehorende bestanden en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

Wijzigingsplan "Vinkerstraat-Eygelshovergracht – herziening onbenutte woningbouwtitels"

Het wijzigingsplan "Vinkerstraat-Eygelshovergracht – herziening onbenutte woningbouwtitels" ongewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0928.WPVINKEREYGELS-Vg01 met bijbehorende bestanden en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

Wijzigingsplan "Bleijerheiderstraat ong- herziening onbenutte woningbouwtitels"

- I. De zienswijze ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de bij dit besluit behorende zienswijzennota ongegrond te verklaren.
- II. Het wijzigingsplan "Bleijerheiderstraat ong- herziening onbenutte woningbouwtitels" ongewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0928.WPBLEIJERHEIDERSTR-Vg01 met bijbehorende bestanden en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

Vast te stellen wijzigingsplannen

Vinkerstraat-Eygelshovergracht – herziening onbenutte woningbouwtitels	NL.IMRO.0928.WPVINKEREYGELS-Vg01
Begoniastraat ong. – herziening onbenutte woningbouwtitels	NL.IMRO.0928.WPBEGONIASTR-Vg01
Nieuwstraat 138 – herziening onbenutte woningbouwtitels	NL.IMRO.0928.WPNIEUWSTR138-Vg01
Nieuwstraat-Kokelestraat – herziening onbenutte woningbouwtitels	NL.IMRO.0928.WPNIEUWSTRKOKELSTR-Vg01
Bleijerheiderstraat ong- herziening onbenutte woningbouwtitels	NL.IMRO.0928.WPBLEIJERHEIDERSTR-Vg01

De wijzigingsplannen zijn opgesteld ter uitvoering van het raadsbesluit van 12 juli 2023 waarin voor de aan de orde zijnde percelen is besloten een voorbereidingsbesluit te nemen en vervolgens een wijzigingsplan op te stellen om de onbenutte woningbouwmogelijkheden uit de bestemmingsplannen te schrappen.

Er is een relatie met de inzet van de wijzigingsbevoegdheid waarop de wijzigingsplannen zijn gebaseerd. Zonder de voor onderhavige plangebieden verleende vergunningen voor woningbouw in te trekken kon immers - ongewenste - woningbouw worden gerealiseerd. De betreffende vergunningen zijn daarom ingetrokken vóór vaststelling van de wijzigingsplannen. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, kunnen vanaf die datum geen wijzigingsplannen meer in procedure worden gebracht. Het was daarom zaak vóór 1 januari 2024 deze procedure op te starten en de ontwerp wijzigingsplannen nog in 2023 ter visie te leggen. Dit is gebeurd d.m.v. het collegebesluit van 12 december 2023 en de gestarte juridische procedure op basis van dit besluit.

Locatie Bleijerheiderstraat – Dr Ackensplein:

Het betreft het kadastraal perceel gemeente Kerkrade, sectie F, nummer 3971 gelegen tussen Bleijerheiderstraat 179 en Dr. Ackensplein 36. Het perceel betreft dat deel van het kadastraal perceel F3971 dat in het geldende bestemmingsplan is voorzien van een bouwvlak en een daaraan gekoppelde wijzigingsbevoegdheid.

In het verleden stond op deze locatie café Kluitmans, maar dat is circa 20 jaar geleden gesloopt. Sindsdien is het perceel braakliggend.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kerkrade Zuid" als vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2013. Daarin heeft het perceel de bestemming 'Gemengd' en een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Het perceel heeft twee aanduidingen 'bouwvlak'. Op één bouwvlak ligt de gebiedsaanduiding 'wro - zone - wijzigingsbevoegdheid 2', dit bouwvlak is onbenut en vormt de afbakening van het plangebied van dit wijzigingsplan. Gelet op het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail van 31 oktober 2011 van de Parkstadraad is voor het onbenutte bouwvlak op het perceel voorzien in de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 2'. Uit het voornoemde structuurvisiebesluit volgt dat vanaf 1 januari 2013 onbenutte woningbouwtitels niet meer worden overgenomen in nieuwe bestemmingsplannen.

In het op 26 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Kerkrade Zuid" is gekozen voor een enigszins afwijkende regeling. Die keuze is toegelicht in paragraaf 3.4.4 van de toelichting op voornoemd bestemmingsplan. De onbenutte woningbouwmogelijkheden zijn weliswaar overgenomen, maar door het opnemen van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' en de daaraan gekoppelde regels is voor het college onder voorwaarden de bevoegdheid gecreëerd om door het schrappen van het betreffende bouwvlak die onbenutte mogelijkheden weg te nemen uit het bestemmingsplan.

Voorwaarden hiervoor zijn:



- Het college is bevoegd na afloop van een periode van één jaar na moment van inwerkingtreding van dit plan(deel) de bouwvlakaanduiding ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' van verbeelding te verwijderen.
- Het opstarten van de procedure om te komen tot de wijziging, is slechts toegestaan ten aanzien van een perceel(gedeelte) waarvan na afloop van de genoemde periode geconstateerd kan worden, dat ter plaatse van de aangeduide bouwvlakken geen woonbebouwing is opgericht, noch in oprichting is.

Aan de voorwaarden wordt voldaan. Dit wijzigingsplan geeft invulling aan deze bevoegdheid. Belangenafweging heeft in deze nota van toelichting van het collegebesluit van 19 maart 2024 plaatsgevonden.

Zienswijzennota Anonieme versie

Zienswijze

Betreffende het ontwerpwijzigingsplan "Bleijerheiderstraat ong- herziening onbenutte woningbouwtitels"

Ontvangen op 24 januari 2024

Zaaknummers: 24i0009280 en 24i0002376

Ten aanzien van het ontwerpwijzigingsplan "Bleijerheiderstraat ong- herziening onbenutte woningbouwtitels" heeft reclamant een zienswijze kenbaar gemaakt. Die zienswijze houdt het navolgende in:

1. Reclamant was tot voor kort houder van een bouwvergunning voor de bouw van een aantal woningen. De bouwvergunning is bij besluit van 12 december 2023 ingetrokken. Er is een pro-forma bezwaarschrift tegen ingediend.

Reactie:

Het behandelen van het pro-forma bezwaarschrift verloopt via een separate procedure.

2. Met het nu voorliggende wijzigingsplan wordt door het schrappen van het bouwblok de mogelijkheid om woningen op het bedoelde perceel te bouwen ineens weggenomen.

Reactie:

De oude inmiddels d.d. 12 december 2023 ingetrokken bouwvergunning was inmiddels 20 jaar oud en tot het moment van intrekken nog immer niet geëffectueerd. Er hebben in het verleden gesprekken plaatsgevonden over invulling van de locatie en vanuit de gemeente is ook eerder het voornemen kenbaar gemaakt de bouwvergunning in te trekken. Ook is de afgelopen 20 jaar het nodige woningbouwbeleid vastgesteld dat de opmaat vormt voor deze stap en er kan worden gewezen op de wijze waarop in het geldende bestemmingsplan is omgegaan met onbenutte bouwtitels. Ook beschikt de gemeente Kerkrade over vastgesteld en bekendgemaakt beleid ten aanzien van het intrekken van vergunningen. Het vaststellen van het wijzigingsplan is de logische vervolgstap. Door na bijna 20 jaar nog steeds niet tot uitvoering te zijn gekomen van het bouwplan, heeft u het risico aanvaard dat de oude bouwvergunning op enig moment zou worden ingetrokken en het thans aan de orde zijnde wijzigingsplan vastgesteld zou worden.

De sturing vanuit de overheid door middel van het collegebesluit van 19 maart 2024 voor wat betreft het vaststellen van het wijzigingsplan (weghalen bouwvlak) en verder doorlopen van de juridische procedures maakt het mogelijk om uiteindelijk de juiste woningen op de juiste plek te bouwen.

Dat middels het wijzigingsplan wordt voldaan aan de instructieregel in de provinciale omgevingsverordening die gemeenten opdraagt om onbenutte plancapaciteit voor woningbouw in de geldende bestemmingsplannen te heroverwegen en waar nodig te schrappen, indien woningbouwmogelijkheden niet meer voorzien in de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte.

Dat in casu de woningbouwmogelijkheden niet meer voorzien in de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte en daarom de bouwtitels geschrapt zijn.

Het gemeentelijk woonbeleid van de gemeente Kerkrade is immers gericht op het voorzien in een woningaanbod dat zowel kwantitatief als kwalitatief voorziet in de behoefte. Kortgezegd de juiste woningen op de juiste plekken, voor de juiste doelgroepen en ook op het juiste moment beschikbaar. Onderdeel van de aanpak om daarin te voorzien was ook het schrappen van onbenutte woningbouwtitels in bestemmingsplannen.

Naar aanleiding van het zogenoemde 'Structuurvisiebesluit Wonen en Retail' van 31 oktober 2011 zijn in bestemmingsplannen die na die datum zijn opgesteld en vastgesteld in het kader van de reguliere actualisatie onbenutte mogelijkheden voor woningbouw weliswaar overgenomen uit de voorheen geldende bestemmingsplannen, maar is ook voorzien in een zogenoemde wijzigingsbevoegdheid om die bouwmogelijkheden te kunnen schrappen, mochten ze gedurende een periode van minimaal één jaar onbenut blijven en geen woning(en) is (zijn) opgericht. Het college mocht daarnaast slechts van de wijzigingsbevoegdheid gebruik maken nadat de bouwvergunning / omgevingsvergunning activiteit

bouwen was ingetrokken. In casu wordt voor het wijzigingsplan aan deze voorwaarden voldaan. Het ontwerpwijzigingsplan is voor 1 januari 2024 ter visie gelegd, derhalve voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit betekent dat het overgangsrecht geldt en de procedure op basis van de Wet ruimtelijke ordening wordt afgerond.

Het wijzigingsplan is opgesteld ter uitvoering van het raadsbesluit van 12 juli 2023 waarin voor onder meer voor de thans aan de orde zijnde percelen is besloten een voorbereidingsbesluit te nemen en vervolgens een wijzigingsplan op te stellen om de onbenutte woningbouw mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen te schrappen. Door middel van vaststelling van het wijzigingsplan wordt gevolg gegeven aan het raadsbesluit van 12 juli 2023. De toelichting van het wijzigingsplan motiveert ook waarin dit plan is vastgesteld. Door vaststelling van het wijzigingsplan worden langdurig braakliggende woningbouwlocaties en voor zover aan de orde leegstaande panden, op strategische locaties aangepakt en worden nieuwe woningbouwplannen of beter passende functies voorzien. Een goede ruimtelijke ordening op basis van de Wet ruimtelijke ordening (overgangsrecht) wordt gewaarborgd.

Het actuele toetsingskader voor woningbouwplannen wordt gevormd door de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de uitwerking daarvan in de Regionale en lokale Woonvisie 2023 - 2028, gemeente Kerkrade. Nieuwe plannen dienen daarbij te voldoen aan de op 16 december 2020 vastgestelde beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Plannen dienen een maatschappelijke meerwaarde te hebben, planologisch aanvaardbaar te zijn én (sub)regionaal te zijn afgestemd. Het aan de orde zijnde bouwplan voldoet daar niet (meer) aan. Aan de juridische procedure in casu gaat zoals vermeld, ook een raadsbesluit van 12 juli 2023 vooraf, waarmee de gemeenteraad haar instemming heeft verleend aan deze aanpak en ter voorbereiding daarop een voorbereidingsbesluit heeft genomen voor de in dit besluit genoemde percelen. De bouwplannen zijn ook niet opgenomen in de actuele Regionale Woningmarktprogrammering voor Parkstad Limburg.

Zie ook onze reactie vermeld onder zienswijze onderdelen 3., 4., 5., 6. en 7.

3. Het is juist dat in het geldende bestemmingsplan "Kerkrade-Zuid" deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het betreft echter een "eenrichtingsverkeer": nadat de woningbouwtitel is verdwenen door het wegbestemmen van het bouwvlak en het aantal woningen, is er geen weg terug. Uw college heeft niet de bevoegdheid om bij een specifiek voorgelegd bouwplan weer woningen toe te staan.

Reactie:

Uit het feit dat de onbenutte vergunningen van bijna 20 jaar oud d.d. 12 december 2023 zijn ingetrokken en het thans aan de orde zijnde wijzigingsplan wordt vastgesteld, volgt niet dat geen nieuwe invulling van de locatie mogelijk is. Overleg en het indienen van een principeverzoek over een nieuwe invulling die zowel kwantitatief als kwalitatief in de behoefte voorziet en kan voorzien in een goede ruimtelijke ordening is altijd mogelijk. Dat vormt echter geen aanleiding om thans het wijzigingsplan niet vast te stellen. Voor een nieuw bouwplan is daarom een geheel nieuwe omgevingsvergunning nodig die aan de huidige wet- en regelgeving voldoet en er dient een planologische procedure gevoerd te worden op basis van de Omgevingswet.

4. Hoewel door reclamant begrip kan worden opgebracht voor de wens van het college om oude bouwtitels in te trekken, ligt dat aanzienlijk minder voor de hand waar het gaat om het geheel wegbestemmen van de mogelijkheid om woningen te realiseren in een tijd van woningnood. In zoverre lijkt het plan weinig doordacht en is ook niet het overleg gezocht met reclamant om te bezien welk plan, na intrekking van de bouwvergunning, dan wel aanvaardbaar zou kunnen zijn.

Reactie:

De aan de orde zijnde gronden zijn nimmer opnieuw bebouwd na de sloop van café Kluitmans 20 jaar geleden, ondanks een voor de locatie verstrekte nieuwe bouwvergunning voor de bouw van woningen uit 2001 (gewijzigd in 2004), welke d.d. 12 december 2023 zijn ingetrokken. Er hebben in het verleden diverse gesprekken plaatsgevonden over invulling van de locatie.

In aanvulling daarop is ook van belang dat vanuit de gemeente Kerkrade meermaals het voornemen de verstrekte vergunning in te trekken is gedeeld met de vergunninghouder. Het een en ander heeft niet geleid tot realisatie van woningen binnen het bouwvlak. Daarmee is het risico aanvaard dat die mogelijkheid op enig moment zou vervallen. Gezien het voorgaande en gelet op het aantal jaren dat is

verstrekken sinds het Structuurvisiebesluit, de onder 5. bij onze reactie vermelde brief van 1 februari 2013 en de bekendmaking van 19 oktober 2016 als bedoeld in paragraaf 3.4.5 van de toelichting van het wijzigingsplan, mag redelijkerwijs worden aangenomen dat er geen concrete en actuele behoefte is geweest om de bouwmogelijkheden te benutten. En hoewel ook rekening wordt gehouden met in het verleden gedane investeringen om over die bouwtitels te kunnen beschikken, kennen we daaraan alles overziend geen doorslaggevend belang toe. Zie ook onze reactie onder zienswijze onderdeel 5.

5. Daarmee geeft dit bestemmingsplan, dat enkel voorziet in een wegnemen van een bouwmogelijkheid, geen blijk van een goede ruimtelijke ordening omdat het braakliggend van het terrein daarmee wordt gecontinueerd zonder enig uitzicht op een planologisch verantwoorde invulling van het perceel. Dat is in niemands belang.

Reactie:

Uit de toelichting van het wijzigingsplan blijkt dat jarenlang beleid is gevoerd om vraag en aanbod op de regionale woningmarkt in balans te krijgen. Zowel kwalitatief als kwantitatief. Onderdeel daarvan was het sturen op onbenutte plancapaciteit op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en via de daarop gebaseerde regionale woningmarktprogrammering. Dit beleid is ook stevast bekendgemaakt en is daarom voor een ieder kenbaar geweest. Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan onder meer het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail (omschreven in paragraaf 3.4.1 van de toelichting van het wijzigingsplan) en het actuele regionale en gemeentelijke woonbeleid (omschreven in paragraaf 3.4 van de toelichting van het plan), maar ook aan de provinciale instructieregels in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (omschreven in paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het plan).

In aanvulling op de algemene bekendmakingen van vaststelling van de diverse documenten en kaders die zijn beschreven in Hoofdstuk 3 van de toelichting van het wijzigingsplan zijn vóór de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan "Kerkrade Zuid" alle eigenaren van percelen aangeschreven, waarvoor nog één keer reële bouwtitels werden overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan. Zo werden ze geïnformeerd over het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid, zo ook de eigenaar van het perceel binnen het plangebied en wel per brief van 1 februari 2013.

6. Waar iedere overweging daaromtrent ontbreekt, is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en is het wijzigingsplan onvoldoende gemotiveerd.

Reactie: Op deze plaats wordt ook verwezen naar onze reactie op zienswijze onderdelen vermeld onder 2., 4. en 5.

We streven naar een woningmarkt die zowel kwantitatief als kwalitatief in evenwicht is. Gelet op het feit dat de oude vergunning niet voldoet aan de huidige wet- en regelgeving (onder andere ten aanzien van duurzaamheid) voorziet het inmiddels bijna 20 jaar geleden vergunde bouwplan en het daaraan gekoppelde bouwvlak welke nu in het wijzigingsplan verwijderd wordt, kwalitatief niet meer in de behoefte. Hoewel er *kwantitatief* zeker nog ruimte is voor nieuwe woningbouw binnen Kerkrade, voorziet het bouwplan waarvan de vergunning is ingetrokken en het daaraan gekoppelde in het thans aan de orde zin de wijzigingsplan verwijderde bouwvlak *kwalitatief* niet meer in de behoefte.

De gronden hebben 20 jaar braak gelegen. Er is geen sprake van verouderde, verloederde bebouwing. De resterende bestemming 'Gemengd' kan ook nog steeds worden gerealiseerd, onder meer door het handhaven van het bouwvlak aan de zijde van de Bleijerheiderstraat / Dr. Ackensplein en de ruime gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan c.q. wijzigingsplan blijft bieden. Een eventueel alternatief plan voor een invulling van het perceel kan altijd kenbaar worden gemaakt, waarna kan worden beoordeeld of daaraan - mits sprake van een goede ruimtelijke ordening c.q. evenwichtige toedeling van functies aan locaties - medewerking kan worden verleend.

7. Reclamant verzoekt het wijzigingsplan niet vast te stellen en zal zich tot de gemeente wenden met een verzoek om een gesprek over een alternatief plan, zodat tot een verantwoorde invulling van het perceel kan worden gekomen.

Reactie:



Uit het feit dat de onbenutte vergunning van bijna 20 jaar oud is ingetrokken en het ontwerpwijzigingsplan ter visie is gelegd en nu wordt vastgesteld, volgt niet dat geen nieuwe invulling van de locatie mogelijk is. Overleg en het indienen van een principeverzoek over een nieuwe invulling die zowel kwantitatief als kwalitatief in de behoefte voorziet en kan voorzien in een goede ruimtelijke ordening is altijd mogelijk. Dat vormt echter geen aanleiding het wijzigingsplan niet vast te stellen. Voor een nieuw bouwplan is daarom een geheel nieuwe omgevingsvergunning nodig met daaraan gekoppeld een planologische procedure op basis van de Omgevingswet.

Conclusie:

Genoemde 7 argumenten van reclamant zijn niet doorslaggevend. Zoals uit deze zienswijzennota volgt, zijn er voldoende argumenten voor vaststelling van het wijzigingsplan en is er alles overziend geen aanleiding om vanwege door reclamant aangevoerde argumenten niet tot vaststelling van het plan over te gaan. Het planvoornemen in het vastgestelde wijzigingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening, en past binnen de voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid waarop het plan is gebaseerd, zijn verbonden en er zijn ook voor het overige ook geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen van het wijzigingsplan.