

Collegebesluit

Nr.: 24n00275

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade;

Overwegende,

- Dat het wijzigingsplan “Heihof– herziening onbenutte woningbouwtitels” de onbenutte woningbouwtitels uit het geldende bestemmingsplan "Kerkrade West IV" 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 “Heihof– herziening onbenutte woningbouwtitels” invulling geeft aan deze bevoegdheid.
- Dat het plangebied gelegen is aan de Heihof in Kerkrade en bestaat uit het kadastrale perceel gemeente Kerkrade, sectie H, nummer 2775 (de exacte begrenzing wordt bepaald door de verbeelding van het wijzigingsplan).
- 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 in het verleden een bouwvergunning is verstrekt voor de bouw van een viertal woningen op een locatie aan de Heihof, kadastraal bekend gemeente Kerkrade, sectie H nummers 2775 en 2776: een met toepassing van een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) verleende bouwvergunning voor de bouw van vier woningen d.d. 27 augustus 2002 (kenmerk 01i0005827).
- Dat bij besluit van 9 april 2024 deze genoemde vrijstelling en bouwvergunning geheel zijn ingetrokken.
- Dat er geen zienswijzen zijn ontvangen ten aanzien van het ontwerpwijzigingsplan.

Kennisgenomen hebbende van,

- De nota van toelichting van collegenota nummer 24n00275, behorende bij en onderdeel uitmakende van onderhavig collegebesluit;
- De beraadslagingen in de collegevergadering d.d. 17 september 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:

Het wijzigingsplan “Heihof– herziening onbenutte woningbouwtitels” ongewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0928.WPHEIHOF-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. 17 september 2024.

Het college,
Dr. T.P. Dassen Housen

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

Nota van toelichting

Nummer: 24n00275

Kerkrade, 17 september 2024

Onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan Heihof op grond van de Wet ruimtelijke ordening (overgangsrecht).

Beslispunten

1. Vaststellen wijzigingsplan Heihof genoemd in de toelichting (weghalen bouwvlak) waarmee de juiste woning op de juiste plek mogelijk gemaakt wordt en verder doorlopen van de juridische procedures, waaronder bekendmaking in het Gemeenteblad van Kerkrade en terinzagelegging van vastgestelde wijzigingsplan.
2. 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 “Heihof – herziening onbenutte woningbouwtitels”

Het wijzigingsplan “Heihof– herziening onbenutte woningbouwtitels” ongewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0928.WPHEIHOF-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. De vergunning met vrijstelling voor woningen aan de Heihof die niet meer voorzien in de huidige woonbehoefte en niet meer aansluiten bij het huidige beleid, is d.d.9 april 2024 ingetrokken.

Doelstelling

Bouwvergunningen / omgevingsvergunningen activiteit bouwen

De gemeente streeft een actueel vergunningenbestand na. Op 21 januari 2014 is het geldende intrektingsbeleid voor vergunningen voor woningbouw vastgesteld en nadien bekendgemaakt: "Intrektingsbeleid 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 zoveel mogelijk overeen te laten komen met de feitelijk bestaande situatie.

Vast te stellen wijzigingsplan 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 het wijzigingsplan aan deze voorwaarden voldaan. Het ontwerp wijzigingsplan 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 het plangebied is besloten een voorbereidingsbesluit te nemen en vervolgens een wijzigingsplan op te stellen om de onbenutte woningbouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan te schrappen. Er is een relatie met de inzet van de wijzigingsbevoegdheid waarop het wijzigingsplan is gebaseerd. Zonder de voor onderhavig plangebied verleende bouwvergunning met vrijstelling voor woningbouw in te trekken kon immers - ongewenste - woningbouw worden gerealiseerd. De betreffende vergunning met vrijstelling is daarom ingetrokken vóór vaststelling van het wijzigingsplan.

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 het ontwerp wijzigingsplan 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.

Argumenten

Het wijzigingsplan voor de locatie 'Heihof – herziening onbenutte woningbouw titels' (NL.IMRO.0928.WPHEIHOF-) is vastgesteld nadat het college bij besluit van 9 april 2024 de oude bouwvergunning met vrijstelling heeft ingetrokken en ook besloten heeft ten aanzien van de mondelinge zienswijze.

De locatie is al toegelicht in de memo van mei 2023. Deze memo is de onderlegger geweest voor het voorbereidingsbesluit welke de raad d.d. 12 juli 2023 genomen heeft 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 (woonoffensief) is sturing vanuit de overheid nodig. Door de inzet van publiekrechtelijke instrumenten - in dit geval het intrekken van oude ongebruikte bouwvergunning met vrijstelling en het vaststellen van het wijzigingsplan - wil de gemeente onbenutte bouwtitels op strategisch gelegen locaties aanpakken. Het nu 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 9 april 2024 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 het in dit besluit genoemde plangebied en vervolgens een wijzigingsplan op te stellen om de onbenutte woningbouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan te schrappen.

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, als 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 het bestemmingsplan 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 bouwvergunning met vrijstelling is invulling gegeven aan deze instructie van de provincie, in combinatie met het schrappen van de onbenutte woningbouwtitels in het wijzigingsplan.

Locatie Heihof

Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel gemeente Kerkrade, sectie H, nummer 2775 aan de Heihof in Kerkrade.

Dit wijzigingsplan is opgesteld ter uitvoering van het raadsbesluit van 12 juli 2023 waarin voor onder meer dit perceel is besloten een voorbereidingsbesluit te nemen en vervolgens een wijzigingsplan op te stellen om de onbenutte woningbouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan "Kerkrade West IV" te schrappen.

Op perceel H2775 ligt een fundering voor drie woningen. Daarnaast is een vierde, nimmer afgebouwde woning gesitueerd in het zuidoostelijk deel van het plangebied. Het plangebied is aangesloten op de doodlopende weg Heihof. Deze weg is aangesloten op de Heiveldstraat. Deze weg ligt aan de zuidkant van het plangebied. Aan de westkant van het plangebied ligt een steeg. Deze steeg is aangesloten op de Kaalheidersteenweg.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kerkrade West IV", als vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2014. Daarin heeft het perceel de bestemming 'Wonen' en een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Daarnaast heeft het perceel een aanduiding 'bouwvlak' waarbinnen de fundering ligt voor drie, nimmer voltooide woningen.

Gelet op het voornoemde Structuurvisiebesluit Wonen en Retail van 31 oktober 2011 van de Parkstadraad, is het onbenutte bouwvlak voorzien in de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'. Uit het voornoemde structuurvisiebesluit volgt dat vanaf 1 januari 2013 onbenutte woningbouwtitels niet meer worden overgenomen in nieuwe bestemmingsplannen.

In het op 24 september 2014 vastgestelde bestemmingsplan Kerkrade West IV is gekozen voor een enigszins afwijkende regeling. De onbenutte woningbouwmogelijkheden zijn weliswaar overgenomen, maar door het opnemen van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' en de daaraan gekoppelde regels is voor het college onder voorwaarden de bevoegdheid gecreëerd om door het schrappen van de betreffende bouwvlakken 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 rechtbank wordt voldaan. Dit wijzigingsplan geeft invulling aan deze bevoegdheid.

Belangenafweging heeft in deze nota van toelichting van het collegebesluit van 17 september 2024 plaatsgevonden.

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. Er is geen beroep bij de rechtbank Limburg ingediend tegen de intrekking van de bouwvergunning met vrijstelling Heihof.

Financiën

Vooralsnog is dit niet van toepassing.

Personele consequenties

Niet van toepassing.

Rechtmatigheid

Uitgevoerd en akkoord.

Duurzaamheid

De oudere ingetrokken bouwvergunning met vrijstelling is niet gebaseerd op actuele wet- en regelgeving t.a.v. bouwen. De bouwtechnische eisen, die gelden voor woningen, zijn in de loop der tijd 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 Gemeenteblad van Kerkrade. Ook zal aan de vergunninghouder dan wel eigenaar hierover schriftelijk bericht worden.

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 het ontwerpwijzigingsplan. De bekendmaking is als bijlage gevoegd bij de mail van 13 december 2023 aan onder andere 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 het wijzigingsplan 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 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 nu ziet de provincie geen aanleiding om ten aanzien van dit plan een zienswijze in te dienen.

Waterschap Limburg (ontvangen 23 januari 2024):

Het waterschap bedankt voor het informeren en heeft hier geen opmerkingen op.