

Nr.: 24n00026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade;

Overwegende,

- Dat het wijzigingsplan “Nieuwstraat 138 – herziening onbenutte woningbouwtitels” de onbenutte woningbouwtitels uit het geldende bestemmingsplan “Kerkrade Oost III” 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 “Nieuwstraat 138 – herziening onbenutte woningbouwtitels” invulling geeft aan deze bevoegdheid.
- Dat plangebied bestaat uit het kadastraal perceel gemeente Kerkrade, sectie E nummer 5091.
- Dat het perceel is gelegen op de hoek van de Nieuwstraat en de Domaniale Mijnstraat en grenst aan de percelen Nieuwstraat 140 aan de noordzijde en het appartementencomplex Straterweg 45 t/m 87 (oneven) aan de westzijde.
- Dat het perceel in gebruik is als tuin bij de woning Nieuwstraat 138.
- 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 er geen zienswijzen zijn ontvangen ten aanzien van het ontwerpwijzigingsplan.

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:

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.

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 beslispunt 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 “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.

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.

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 Nieuwstraat 138 (kadastraal bekend E5091, hoek Nieuwstraat – Dominiale Mijnstraat):

Intrekken van de bouwvergunning / omgevingsvergunning activiteit bouwen was niet aan de orde aangezien deze nooit verleend is. Dus in casu alleen de juridische procedure met betrekking tot het wijzigingsplan.

Het plangebied bestaat uit het kadastraal perceel gemeente Kerkrade, sectie E nummer 5091. De binnen het plangebied aanwezige woning heeft het adres Nieuwstraat 138. Het perceel is gelegen op de hoek van de Nieuwstraat en de Domaniale Mijnstraat en grenst aan de percelen Nieuwstraat 140 aan de noordzijde en het appartementencomplex Straterweg 45 t/m 87 (oneven) aan de westzijde. Het perceel is in gebruik als tuin bij de woning Nieuwstraat 138.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kerkrade Oost III" als vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2014. Daarin heeft het perceel de bestemming 'Wonen', naast een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'. Er is voorzien in een bouwvlak voor de bestaande woning Nieuwstraat 138, maar ook tussen die woning en Nieuwstraat 140 en langs de Domaniale Mijnstraat is voorzien in een bouwvlak. Aanleiding daarvoor is dat er in het voorheen geldende bestemmingsplan reeds woningbouwmogelijkheden waren opgenomen en er in het bestemmingsplan "Kerkrade Oost III" voor is gekozen zogenoemde 'reële bouwtitels' over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Gelet op het genoemde Structuurvisiebesluit Wonen en Retail van 31 oktober 2011 van de Parkstadraad, is voor de onbenutte delen van de bouwvlakken op het perceel voorzien in de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'. Uit het structuurvisiebesluit volgt dat vanaf 1 januari 2013 onbenutte woningbouwtitels niet meer worden overgenomen in nieuwe bestemmingsplannen.

In het op 29 oktober 2014 vastgestelde bestemmingsplan "Kerkrade Oost III" 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 de bevoegdheid gecreëerd om door het schrappen van de betreffende bouwvlakken die onbenutte mogelijkheden weg te nemen uit het bestemmingsplan, indien gedurende een periode van één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan géén woning is opgericht dan wel in oprichting is en een belangenafweging plaatsvindt waarbij ook de belangen van de eigenaren van c.q. de zakelijk gerechtigden met betrekking tot de betreffende gronden worden meegewogen. 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.