

Beleidsregel Woningsplitsing en gebruikswijziging naar wonen gemeente Kerkrade 2023

Artikel 1: Definities

Aanvraag: Een aanvraag om een omgevingsvergunning ten behoeve van woningsplitsing en/of het wijzigen van het gebruik naar wonen.

Aanvrager: De persoon (natuurlijk persoon of rechtspersoon) die de aanvraag om een omgevingsvergunning ten behoeve van woningsplitsing en/of het wijzigen van het gebruik naar wonen indient bij het bevoegd gezag.

Bestaand: Bebouwing en/of gebruik dat reeds aanwezig is vóór het moment van inwerkingtreding van deze beleidsregel, dan wel op basis van een omgevingsvergunning reeds is toegestaan.

Bevoegd gezag: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade.

Commercieel gebruik: Het beroepsmatig en/of bedrijfsmatig verrichten van activiteiten, bijvoorbeeld ten behoeve van winkels, horeca, dienstverlening en maatschappelijke doeleinden.

Commerciële bestemming: Gronden (en gebouwen) waar een commercieel gebruik is toegestaan.

Gebouw: Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gebruik: Het gebruiken, doen en laten gebruiken. Het ergens voor benutten.

Gebruiksoppervlakte: De gebruiksoppervlakte (GO) conform de NEN 2580: de vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Historische linten: De linten (bestaand en te ontwikkelen) zoals aangewezen op de kaart in bijlage 2 van deze beleidsregel.

Huishouden: De bewoning van een woning door:

- één persoon;
- twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, niet zijnde kamerverhuur.

Kamerbewoning: Het bewonen van een onzelfstandige woonruimte.

Kamerverhuur: Het verhuren van een onzelfstandige woonruimte.

Kamerverhuurpand: Een gebouw (of gedeelte daarvan) waarvoor een kamerverhuurvergunning is verleend en dat werd/wordt gebruikt ten behoeve van kamerbewoning.

Levensloopbestendig: Een rolstoeltoegankelijke woning waarbij de woonkamer, keuken, toilet, badkamer/douche en ten minste 1 slaapkamer op dezelfde verdieping aanwezig zijn.

Mantelzorgwoning: Een woning waarvan de bewoner intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, verleend krijgt ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

MIP-panden: Gebouwen die zijn aangewezen op de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Limburg als onderdeel van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP).

Onzelfstandige woonruimte: Een verblijfsruimte die, gelet op de aard van de inrichting en gebruik, het privé-domein is van één bewoner die daarbij is aangewezen op het gebruik van gemeenschappelijke en wezenlijke voorzieningen buiten zijn verblijfsruimte (zoals een keuken en badkamer).

Wijzigen gebruik naar wonen: Het in gebruik nemen van een bestaand gebouw (of een gedeelte daarvan) ten behoeve van wonen, dat niet als zodanig in gebruik is.

Wonen: Het gehuisvest zijn in een woning.

Woning: Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting dient voor de huisvesting van één huishouden.

Woningsplitsing: Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een woning in twee of meer woningen ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden. Hierdoor ontstaan in één gebouw minimaal twee zelfstandige woningen, met ieder hun eigen voorzieningen als een badkamer, keuken, toilet, slaapkamer(s) en woonkamer en een eigen afsluitbare toegang.

Zelfstandige woning: Een woning met eigen toegangsdeur (die de bewoner van binnen en buiten op slot kan doen), een eigen woon(slaap)kamer, eigen keuken, eigen douche/bad en toilet.

Artikel 2: Voorwaarden

1. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het wijzigen van het gebruik naar wonen, voor zover:
 - i. het een gebouw (of een gedeelte daarvan) betreft dat niet in gebruik is voor wonen, met dien verstande dat:
 1. hierdoor één of meer zelfstandige woningen ontstaan, of;
 2. (het gedeelte van) het gebouw wordt betrokken bij een reeds bestaande (legale) woning, waardoor een grotere woning ontstaat.
 - b. woningsplitsing, voor zover:
 - i. het een gebouw betreft met een bestaande commerciële bestemming en/of een bestaand commercieel (legaal) gebruik, waarin zich tevens reeds een bestaande (legale) woning bevindt, met dien verstande dat:
 1. het gebouw volledig (in totaliteit) wordt getransformeerd naar wonen;
 2. waardoor in het gebouw twee of meer zelfstandige woningen ontstaan.
 - ii. het een gebouw betreft dat (legaal) als kamerverhuurpand werd/wordt gebruikt en over een zodanige omvang/volume beschikt dat het gebruiken van het gebouw als één (grondgebonden) woning redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort, met dien verstande dat:
 1. het gebouw volledig (in totaliteit) wordt getransformeerd naar wonen;
 2. waardoor in het gebouw twee of meer zelfstandige woningen ontstaan.
 - iii. het een gebouw betreft dat is gelegen in een van de historische linten, en waarvan redelijkerwijs een andere (doelmatige) invulling niet tot de mogelijkheden behoort, met dien verstande dat:
 1. het gebouw volledig (in totaliteit) wordt getransformeerd naar wonen;
 2. waardoor in het gebouw twee of meer zelfstandige woningen ontstaan.
 - iv. of, het een gebouw betreft dat beschikt over zodanige ruimtelijke en/of architectonische en/of cultuurhistorische kenmerken dat die van wezenlijk belang zijn voor de (leef)omgeving, waaronder ten minste worden begrepen gemeentelijke- en Rijksmonumenten en MIP-panden, en waarvan redelijkerwijs een andere (doelmatige) invulling niet tot de mogelijkheden behoort, met dien verstande dat:
 1. het gebouw volledig (in totaliteit) wordt getransformeerd naar wonen;
 2. waardoor in het gebouw twee of meer zelfstandige woningen ontstaan.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 2, eerste lid kan slechts worden verleend indien tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. Het betreffende gebouw (of gedeelte daarvan) is niet gelegen op een van de bedrijventerreinen in Kerkrade, niet in het Buitengebied, niet in de Anstelvallei, niet in de Holzkuil en niet in de aangewezen concentratie-winkelgebieden uit de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg, een en ander zoals aangeduid op het in bijlage 1 opgenomen kaartmateriaal. Deze voorwaarde is niet van toepassing op de gevallen zoals bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder b, onder iii en iv.
 - b. Het betreffende gebouw (of gedeelte daarvan) krijgt een uitstraling die past bij het beoogde gebruik daarvan, bijvoorbeeld door het aanpassen van de voorgevel van een gebouw met een bestaande commerciële bestemming en/of een bestaand commercieel (legaal) gebruik naar een voorgevel die past bij wonen in (een) woning(en).
 - c. De nieuw te realiseren woningen beschikken ieder in beginsel over een gebruiksoppervlakte van minimaal 75 m². Dit betreft een richtlijn, waardoor onder bijzondere omstandigheden (gemotiveerd) hiervan kan worden afgeweken.
 - d. De nieuw te realiseren woningen beschikken ieder over de nodige voorzieningen, waaronder ten minste een eigen (afsluitbare) toegang, een eigen keuken en een eigen badruimte en toilet-ruimte.
 - e. De nieuw te realiseren woningen beschikken ieder over een geschikte eigen buitenruimte, zoals een tuin of balkon.
 - f. De nieuw te realiseren woningen beschikken ieder over een geschikte eigen (buiten)berging, voor het opbergen van onder andere afval en fietsen.
 - g. De nieuw te realiseren woningen beschikken over een goede, functionele en praktische indeling van alle voorzieningen en ruimten.
 - h. De nieuw te realiseren woningen worden ieder in beginsel levensloopbestendig gerealiseerd, waarbij zo veel als mogelijk wordt aangesloten bij het keurmerk 'Woonkeur'. Onder bijzondere omstandigheden kan hiervan (gemotiveerd) worden afgeweken.
 - i. De nieuw te realiseren woningen beschikken ieder over voldoende daglichttoetreding vanuit ramen in de gevels van het gebouw. Daglichttoetreding uitsluitend middels een dakraam volstaat dus niet.
 - j. De nieuw te realiseren woningen worden niet gerealiseerd in een (vrijstaand) bijgebouw of achter het reeds bestaande (hoofd)gebouw. Wonen-achter-wonen is nadrukkelijk niet toegestaan.
 - k. De nieuw te realiseren woningen oriënteren zich richting de openbare weg (straatzijde) en worden daarop (rechtstreeks) ontsloten.
 - l. De nieuw te realiseren woningen beschikken ieder over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, conform de parkeernormen uit het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan, deel I: Beleidskader' (vastgesteld op 31 januari 2018), dan wel diens rechtsopvolger(s).

m. De nieuw te realiseren woningen worden zoveel als mogelijk klimaatbestendig en duurzaam gerealiseerd, waarbij wordt aangegeven welke concrete maatregelen worden getroffen.

n. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig beperkt.

o. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

p. Het betreffende gebouw (of gedeelte daarvan) is niet gelegen binnen een milieuhindercirkel en/of binnen een kwetsbaar en waardevol (natuur)gebied.

q. De aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden in het betreffende gebouw en de omgeving blijven zo veel als mogelijk behouden en worden niet onevenredig aangetast.

Artikel 3: Andere relevante aspecten

1. Bij iedere aanvraag wordt tevens een Bibob-toets uitgevoerd.
2. Iedere aanvraag wordt, voor zover relevant, tevens getoetst aan de stedenbouwkundige en architectonische criteria uit de welstandsnota van de gemeente Kerkrade.
3. Iedere aanvraag dient tevens te voldoen aan de overige wet- en regelgeving die van toepassing is, waaronder aan de bouwtechnische eisen uit het Bouwbesluit 2012 (of diens rechtsopvolger: het Besluit bouwwerken leefomgeving).
4. Voor zover van toepassing wordt, alvorens wordt besloten op de aanvraag, advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio. De Veiligheidsregio geeft aan of, en zo ja welke maatregelen de aanvrager moet treffen. Het is ook mogelijk dat de Veiligheidsregio adviseert om de aanvraag te weigeren.

Artikel 4: Samenhang met ander (woon)beleid

In aanvulling op de voorwaarden uit deze beleidsregel dient ook te worden voldaan aan de voorwaarden uit ander (woon)beleid, waaronder de voorwaarden uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' (en eventueel nadien vastgesteld beleid).

Artikel 5: Weigeringsgronden

Het bevoegd gezag weigert een aanvraag in ieder geval wanneer niet wordt voldaan aan het gestelde onder de artikelen 2, 3 en 4.

Artikel 6: Uitzondering mantelzorgwoningen

Deze beleidsregel is niet van toepassing op de realisatie van mantelzorgwoningen.

Artikel 7: Informele procedure

Alvorens een (formele) aanvraag wordt ingediend kan de navolgende (informele) procedure worden doorlopen:

1. De aanvrager dient eerst een principeverzoek in bij de gemeente Kerkrade. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van het daarvoor bestemde intakeformulier op de website van de gemeente.
2. Het principeverzoek wordt inhoudelijk beoordeeld en het bevoegd gezag neemt een principebesluit (dit betreft geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, waardoor daartegen geen bezwaar en/of beroep open staat).
3. Het bevoegd gezag dient – bij een positief principebesluit – een verzoek in bij de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg om de nieuw te realiseren woningen toe te voegen aan de Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad Limburg.
4. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering neemt naar aanleiding van het verzoek een besluit.
5. Bij een positief besluit van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering, wordt een anterieure overeenkomst opgesteld. Deze anterieure overeenkomst dient door beide partijen (aanvrager en gemeente) te worden ondertekend. Onderdeel van deze overeenkomst maakt in ieder geval uit: voorwaarden uit het geldende (woon)beleid (waaronder de voorwaarden uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg) en het verhaal van planschade/nadeelcompensatie.
6. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst kan formeel de benodigde omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Artikel 8: Aan te leveren informatie/stukken

Om de aanvraag goed te kunnen beoordelen is het van belang dat in ieder geval de volgende informatie/stukken worden aangeleverd:

1. Situatieschets waarop is aangegeven om welke (kadastrale) percelen het precies gaat.
2. Tekeningen (op schaal) waaruit duidelijk blijkt wat de huidige situatie en nieuwe situatie van het betreffende gebouw (of gedeelte daarvan) is. De tekeningen moeten zijn voorzien van afmetingen en oppervlaktematen.
3. Eventueel foto's (in kleur) van de huidige situatie van het betreffende gebouw (of gedeelte daarvan).
4. Informatie over het aantal, het type, de doelgroep en het prijssegment van de nieuw te realiseren woningen.

Artikel 9: Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze beleidsregel naar het oordeel van het bevoegd gezag zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het bevoegd gezag (gemotiveerd) afwijken van het bepaalde in deze beleidsregel.

Artikel 10: Vaststelling, bekendmaking en inwerkingtreding

1. Deze beleidsregel is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 25 april 2023 en door de gemeenteraad op 31 mei 2023, en treedt in werking op de dag na bekendmaking daarvan in het Gemeenteblad.
2. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van deze beleidsregel worden ingetrokken:
 - a. de beleidsregel 'Beleidsregel woningsplitsing gemeente Kerkrade' (vastgesteld op 7 juli 2021);
 - b. de beleidsregel 'Beleidsregel Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade' (vastgesteld op 24 februari 2021).

Artikel 11: Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel woningsplitsing en gebruikswijziging naar wonen gemeente Kerkrade 2023'.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 31 mei 2023.

De voorzitter van de raad, De griffier,

dr. T.P. Dassen-Housen. mr. drs. D.G.M.G. Franssen.

Toelichting

Aanleiding:

In 2021 heeft de gemeente Kerkrade een tweetal beleidsregels vastgesteld inzake gebruikswijziging naar wonen en woningsplitsing. Naar aanleiding van nieuw (woon)beleid (waaronder de 'Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Kerkrade), voortschrijdend inzicht en een evaluatie van de twee beleidsregels, worden de beleidsregels geactualiseerd en samengevoegd tot één beleidsregel: de 'Beleidsregel woningsplitsing en gebruikswijziging naar wonen gemeente Kerkrade 2023'.

Doel:

Binnen de gemeente Kerkrade geldt (sinds 2018) een algemeen verbod op het wijzigen van het gebruik naar wonen en woningsplitsing. In bepaalde gevallen is de gemeente echter bereid om (middels een omgevingsvergunning) toch medewerking te verlenen aan een gebruikswijziging naar wonen en/of woningsplitsing. Deze gevallen staan in deze beleidsregel beschreven (zie artikel 2, eerste lid).

Ten aanzien van de gevallen waarin het wijzigen van het gebruik naar wonen en woningsplitsing toch mogelijk kan zijn, geldt dat daarmee een bijdrage wordt geleverd aan het realiseren van een veilige en leefbare woonomgeving. Immers moet voorkomen worden dat als gevolg van langdurige leegstand verloederende plaatsen plaatsvindt.

Van belang voor een veilige en leefbare woonomgeving is dat, wanneer als gevolg van deze beleidsregel woningen worden gerealiseerd, het kwalitatieve en toekomstbestendige woningen betreffen. Hierom worden in deze beleidsregel aanvullende eisen gesteld aan de te realiseren woningen (zie artikel 2, tweede lid).

Twee nieuwe gevallen waarin woningsplitsing tóch wenselijk kan zijn:

Naast het actualiseren van het beleid en het herstellen van enkele omissies, worden aan de beleidsregel ook twee nieuwe gevallen toegevoegd waarin woningsplitsing kan worden toegestaan.

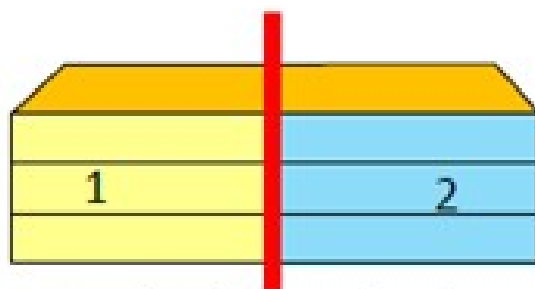
Het gaat – kort gezegd – om de volgende twee gevallen:

1. Gebouwen die zijn gelegen in een van de historische linten van Kerkrade (zie de kaart in bijlage 2).
2. Gebouwen die beschikken over belangrijke ruimtelijke en/of architectonische en/of cultuurhistorische kenmerken.

Voor beide gevallen geldt steeds dat een andere (doelmatige) invulling van het gebouw (bijvoorbeeld ten behoeve van commercieel gebruik of één grondgebonden woning) redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort. Dit vraagt dus om een extra goede onderbouwing van de aanvrager.

Door ook in deze twee gevallen (weliswaar onder voorwaarden) woningsplitsing mogelijk te kunnen maken, wordt getracht in de historische linten langdurige leegstand tegen te gaan en een meer gemengd straatbeeld te creëren, alsmede de waardevolle bebouwing (vanuit ruimtelijk/architectonisch/cultuurhistorisch oogpunt) te behouden.

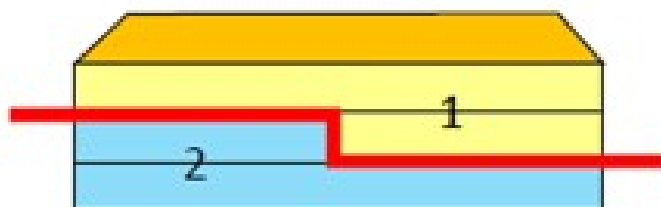
Woningsplitsing - soorten



Horizontale splitsing van het gebouw

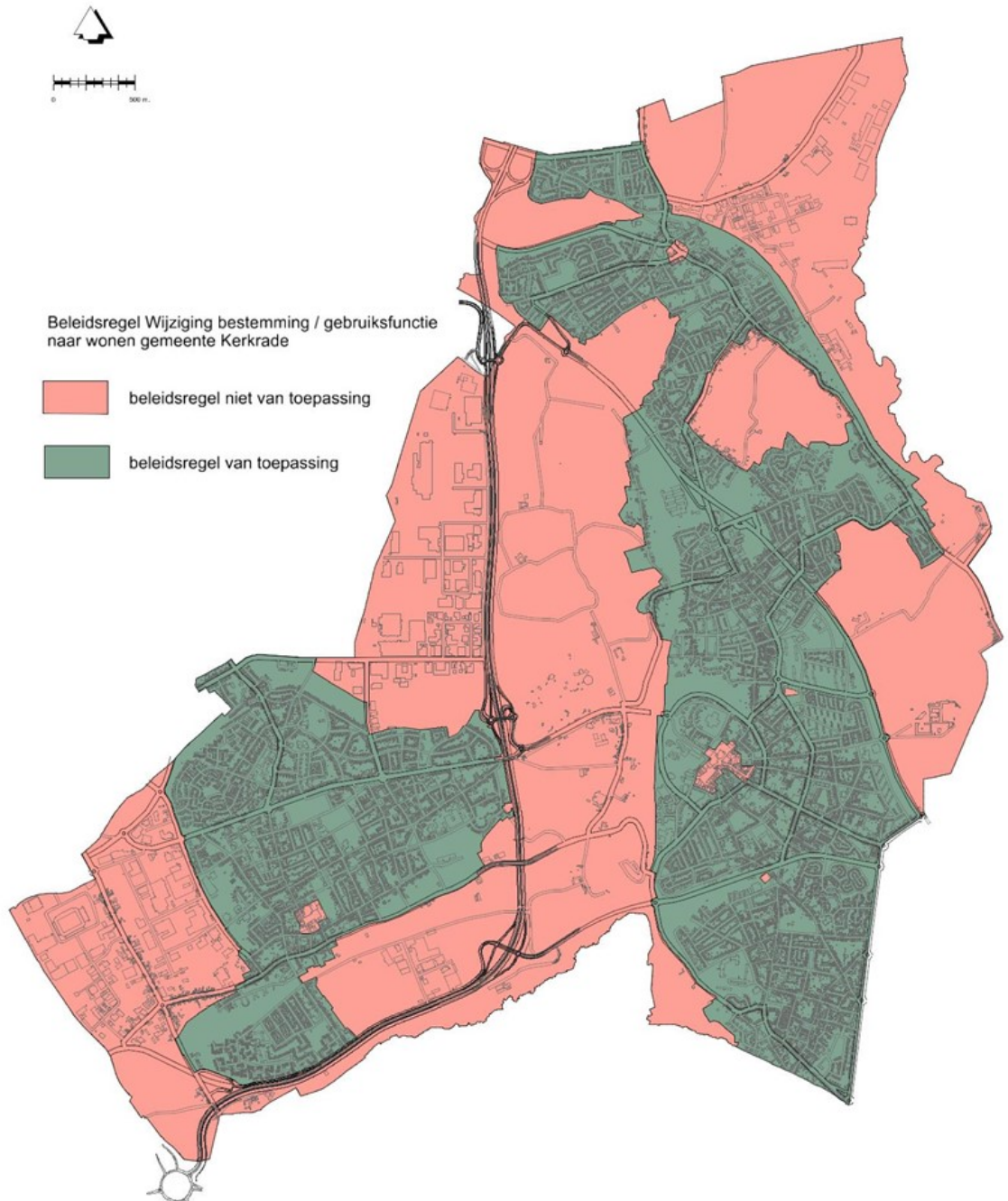


Verticale splitsing van het gebouw



Gecombineerde splitsing van het gebouw

Bijlage 1: kaart met toepassingsbereik van de beleidsregel



Bijlage 2: kaart met historische linten in Kerkrade

