

Woonbeleid

Algemene informatie en regels voor nieuwe woningen

12-06-2023



Waar staan de regels voor nieuwe woningen ?

Woonbeleid Zuid-Limburg - Provincie

Alle nieuwe woningen worden getoetst aan het woonbeleid vastgelegd in de '*Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg*' (SVWZL) en de bijbehorende beleidsregel '*Ruim baan voor goede Woningbouwplannen*'.

Uitgangspunt is dat nieuwe woningen gecompenseerd worden, tenzij ze voldoen aan de voorwaarden van de beleidsregel '*Ruim baan voor goede woningbouwplannen*' (zie volgende pagina's)

Uitgangspunt is wel altijd: De juiste woning op de juiste plek!

Voor meer informatie zie: <https://www.kerkrade.nl/regels-en-procedure-om-nieuwe-woningen-te-bouwen>

Wat zijn de criteria van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'?

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde:	Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar = aansluiten bij kwantitatieve en kwalitatieve behoefte	Criterium 3: het plan is (sub)regionale afgestemd
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen; ▪ Herstructurering/vervangingsbouw van woningen; ▪ Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw ▪ Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad; ▪ Ruimtelijk uitgangspunt: Inbreiding gaat boven uitbreiding! 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ieder woningbouwplan wordt getoetst aan de Regionale Woningmarktprogrammering. ▪ Concreet betekent dit dat: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle woningen zijn levensloopbestendig o.a.: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Appartementen met lift (opp. ± 75 m²) ▪ Grondgebonden: woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet op beg. grond ▪ Doelgroep starters of senioren ▪ Sociale huurwoning ▪ Middeldure huurwoning ▪ Koopwoning tot NHG-grens (per 1-1-2023 € 405.000,-) ▪ De behoefte is onderzocht en in de Regionale Woningmarktprogrammering 2019 vastgelegd, zie ook : https://parkstad-limburg.nl/wp-content/uploads/2021/01/Publicatieversie-RWP-2019-2022-update-20201101-LR.pdf?x44301 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In de subregio wordt beoordeelt of het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan: geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau. ▪ De Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van de Stadsregio Parkstad bepaalt of het plan aan de Regionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. ▪ Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

Indien niet wordt voldaan aan deze drie bovenstaande criteria, dan dienen de woningen gecompenseerd te worden.

Dit kan door:

- 1 sloop = 1 nieuwbouw Of
- Inleveren van plancapaciteit

Voor meer informatie over de beleidsregel zie: <https://www.kerkrade.nl/regels-en-procedure-om-nieuwe-woningen-te-bouwen>

Hoe lang heb ik de mogelijkheid om het plan te realiseren?

We werken met het 'Use it or lose it-principe' welk staat in de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Dit houdt in:

- Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' moeten zich houden aan 2 termijnen om het plan uit te voeren:
- *Binnen 2 jaar* na toevoegen aan de Regionale Woningmarktprogrammering (zie criterium 3) moet er een bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning zijn verleend.
- Vervolgens moet het plan *binnen 3 jaar* na de onherroepelijke bestemmingsplan c.q. omgevingsvergunning klaar zijn.
- Alle plannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering en mogen dan ook niet meer gerealiseerd worden.
- Dit doen we om te voorkomen dat plannen jaren later nog niet zijn uitgevoerd en daardoor de ontwikkeling van andere plannen belemmeren.

Regionale & Lokale Woonvisie Kerkrade 2023-2028 - Woondeal

Regels nieuwe woningen opgenomen in de lokale woonvisie en woondeal Limburg:

- Veerkracht, differentiatie leefomgeving & buurten vergroten
- De juiste woning op de juiste plek!
- Nieuwe woningen dienen te voldoen aan kwalitatieve woningbehoefte
- Kwaliteit woonproduct uitgangspunt
- Levensloopbestendig (of voorbereiding)
- Energiezuinige woningen
- Goed verhuurderschap
- Betaalbaarheid nieuwbouw voorop met als streven:
 - 30% nieuwbouw : sociale huurwoningen
 - 40% nieuwbouw : midden-huurwoningen met een huurprijs van ± € 800,-- tot ± € 1.000,--
 - 30% nieuwbouw : betaalbare koopwoningen € 355.000,--

Hoe leggen we de afspraken met u vast?

Om alle afspraken te waarborgen dient de aanvrager een anterieure overeenkomst met de gemeente te sluiten, nadat het plan is toegevoegd aan de Regionale woningmarktprogrammering.

Hierin staan dan afspraken over onder andere:

- Type woningen
- Doelgroep
- Aantal
- Huur c.q. koopprijzen
- Termijnen waarbinnen plan gerealiseerd moet zijn
- Planschadeafwenteling

Bij deze overeenkomst is een instandhoudingstermijn van 5 jaar van toepassing voor woningtype (bijvoorbeeld sociale- of middenhuur, koop etc) en de doelgroep (bijvoorbeeld starters, senioren, gezinnen etc).

Wat mag **niet** ontwikkeld worden in Kerkrade?

De Gemeente zal **géén** medewerking verlenen aan woningbouwplannen voor:

- Kamerverhuur, kamerbewoning;
- Bouwen van woning (-en) op een bedrijventerreinen;
- Bouwen van woning (-en) binnen een milieuhindercirkel;
- Bouwen in een kwetsbaar en waardevol (natuur)gebied;
- Bouwen van woning (-en) in achtergelegen tuinen, percelen, weilanden en andere soorten binnenterreinen;
- Plannen waarbij woning (-en) achter woning (-en) gerealiseerd worden.
- Woningsplitsingen & gebruikswijziging naar Wonen, tenzij wordt voldaan aan de voorwaarden uit de beleidsregel 'Woningsplitsing & gebruikswijziging naar Wonen Gemeente Kerkrade 2023'.

Meer info: <https://www.kerkrade.nl/kamerverhuur-en-woningsplitsing>

Wat zijn de eisen voor nieuwe woningen?

Regionale Woonvisie Parkstad Limburg en lokale woonvisie Kerkrade 2023-2028 o.a. uitgangspunten kwaliteit:

Algemeen:

- Richtlijn minimale gebruiksoppervlakte wonen van 75 m²
- De woning heeft een functionele en praktische indeling van alle ruimten en voorzieningen
- De woning heeft een eigen buitenruimte (balkon, terras, tuin)
- De woning heeft een eigen (buiten)berging
- Voldoen aan bouwbesluit en gemeentelijk parkeerbeleid GVVP

Levensloopbestendig:

- Zie nadere detailinformatie hieromtrent op de volgende pagina.
- Bij een appartement dient een lift aanwezig te zijn.
- Rolstoeltoegankelijkheid (o.a. deuren, gang) en bij voorkeur voldoen aan 'Woonkeur'.

Duurzaamheid:

- Nieuwe woningen moeten voldoen aan Bouwbesluit-eisen (o.a. Bijna Energie Neutraal Gebouw).
- Bij in pandige verbouwing hoeven woningen niet te voldoen aan de BENG-eisen. Gemeente adviseert wel om bij de verbouwing energetische maatregelen te nemen zoals isolatie, zonnepanelen, warmtepomp etc., omdat het Rijksbeleid zich richt op energie-neutrale woningen in 2040.

Wat zijn de eisen voor nieuwe woningen?

Nadere toelichting & voorschriften levensloopbestendige woningen:

De woning is op de begane grond voorzien van een:

- Een toiletruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 1.65 m x 2.20 m
- Een badruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 1.60 m x 1.80 m
- Indien de badruimte is samengevoegd met een toilet heeft deze een vloeroppervlakte van minimaal 2.20 m x 2.20 m
- De minimale vrije hoogte is 2.30 meter.

Een doorgang heeft een vrije breedte van ten minste 0.85 m en ten minste 2.30 meter vrije hoogte.

Dit geldt voor een doorgang naar alle navolgende ruimten:

- een verblijfsgebied, een verblijfsruimte, een toiletruimte, een badruimte, een bergruimte, een buitenruimte en een ruimte voor het bereiken van een lift. Dit geldt ook voor een doorgang op een route vanaf het aansluitende terrein naar de genoemde ruimten.

Een lifttoegang heeft een vrije breedte van ten minste 0.85 m en een tussen de onderdelen van de bouwconstructie gemeten hoogte van 2.30 m.

Op de route tussen de vloer ter plaatse van de toegang van de woning en het aansluitende terrein wordt een hoogteverschil groter dan 0.02 m, gemeten vanaf de afgewerkte vloer, overbrugd door een hellingbaan.

- De geluidsbelasting in de woning mag maximaal 43 db bedragen. Op aanwijzing van de gemeente dient dit d.m.v. een akoestisch onderzoek te worden aangetoond.

Afwijkingen van vorenstaande zijn in nader overleg met de gemeente mogelijk.

Wat zijn de regels voor nieuwe zorgwoningen?

Voor zorgwoningen toetst de gemeente aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, waarin een beleidsafspraken IX staat die specifiek gaat over zorgwoningen.

Als hieraan voldaan wordt, kunnen zorgwoningen compensatievrij gebouwd worden.

- Voldoen aan definitie en uitwerkingsnotitie 'zorgwoningen' conform de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
- Er is een gekoppelde huur-zorgcontract: dat wil zeggen dat in 1 contract de huur/koop en de zorg wordt afgenomen.
- Een zorgpartij is reeds betrokken.
- Gemeente toetst aan o.a. type zorg, behoefte, financiering, regionale zorgkaders en WMO-beleid.
- Woonzorgvisie toets vanaf 01-01-2024. Nu wordt getoetst aan zorgbeleid en woonbeleid (beleidsregel Ruim baan goede Woningbouwplannen) en aan ruimtelijk- en stedenbouwkundige aspecten.

Zijn er nog andere beleidsregels?

1. Verbouwen naar wonen van een gebouw met bestaande commerciële bestemming c.q. gebruik en/of (legale) bestaande commerciële ruimte (v.b. winkel, café of kantoor) met een bestaande legale bovenwoning naar wonen.

2. Verbouwen van een (voormalig) legaal kamerverhuurpand naar een kleinschalig meergezinswoning complex. Het object dient over een dusdanige omvang te beschikken dat het gebruik van het gebouw als één woning redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort.

3. Verbouwen van een gebouw gelegen in één van de historische linten indien redelijkerwijs een andere doelmatige invulling niet mogelijk is.

4. Verbouwen van een gebouw welk ruimtelijk, cultuurhistorisch, en/of architectonisch waardevol en van wezenlijk belang is voor de (leef-)omgeving. o.a. monumenten.

zie beleidsregel: 'Woningsplitsing & gebruikswijziging naar wonen gemeente Kerkrade 2023 '

[Microsoft Word - DEF beleidsregel woningsplitsing & gebruikswijziging naar wonen Kerkrade 2023 \(DEF\) \(sim-cdn.nl\)](#)

Voorwaarden zijn onder andere:

- Volledige transformatie van het object naar wonen
- Zelfstandige woonruimte/woningen richtlijn >75 m² gbo
- Voldoende privé buitenruimte (tuin of balkon)
- Voldoende parkeergelegenheid en berging op eigen terrein
- De nieuwe woningen beschikken over een functionele en praktische (levensloopbestendige) indeling van alle ruimten
- Niet mogelijk op bedrijventerrein, buitengebied en/of in kernwinkelgebied Categorie 3 en 4
- Bibob-toets

Hoe verloopt de procedure? Deel 1

Als u een idee heeft voor een woningbouwplan, adviseren wij u om dit eerst te laten beoordelen door de gemeente: dit noemen wij een 'principe-aanvraag' indienen.

Er worden legeskosten gevraagd voor beoordelen van de principeaanvragen ad. € 207,54 per keer (prijspeil januari 2023). Indien de aanvraag leidt tot een omgevingsvergunningaanvraag worden deze leges verrekend met de leges voor de omgevingsvergunning.

Voor het indienen van de principeaanvraag vragen wij u het hiervoor bestemde intakeformulier in te vullen via de website via deze link: [Indienen principe-aanvraag voor woningbouw, bedrijven of andere plannen | Gemeente Kerkrade](#).

De gemeente zal dan uw plan toetsen en met u overleggen omtrent de (on-)mogelijkheden en eventuele noodzakelijke aanpassingen.

Dit is nog geen officieel traject om een vergunning te krijgen. U heeft in deze fase nog geen definitief uitgewerkte tekeningen en onderzoeken nodig.

Hoe verloopt de procedure? Deel 2

Wel vragen we om in ieder geval minimaal het navolgende bij de principe aanvraag in te dienen:

- Volledig invullen van het intakeformulier
- Situatieschets bestaande situatie met afmetingen
- Situatieschets gewenste situatie met afmetingen
- Schets indeling/plattegrond(-en) bestaande en gewenste toestand met afmetingen
- Alle informatie over de activiteiten die u wil uitvoeren
- Foto's van de bestaande situatie

Hoe meer informatie u aanlevert, hoe beter wij kunnen toetsen.

Op deze manier maakt u nog weinig kosten en krijgt u alle informatie van de gemeente of uw bouwplan uitgevoerd kan worden, of realisatie niet kan.

En zo ja, wat er allemaal moet gebeuren, cq welke (rand-)voorwaarden van toepassing zijn in het vervolgtraject om te komen tot een definitieve omgevingsvergunning.

De ingekomen stukken worden naar volgorde van binnenkomst behandeld en de reactietijd bedraagt gemiddeld ongeveer 6 tot 8 weken.

Hoe verloopt de procedure? Deel 3

Vervolgens kunt u zelf een beslissing nemen of u door gaat met uw bouwplan.

Als u verder gaat, dan kunt u dit de gemeente laten weten.

Indien er aanpassingen noodzakelijk zijn of het plan nog niet volledig voldoet aan de voorwaarden, dient u deze eerst te verwerken in uw plan.

De gemeente voert de definitieve beoordeling uit en legt deze voor aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Zodra deze een besluit heeft genomen, wordt het plan opgestuurd naar de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg.

Als deze akkoord is met uw plan, wordt het plan toegevoegd aan de Regionale Woningmarktprogrammering.

Daarna tekent u de overeenkomst met de gemeente.

Daarna kunt u de omgevingsvergunning aanvragen. Misschien is eerst ook een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

Let op: pas als de omgevingsvergunning onherroepelijk is verleend, kunt u starten met bouwen!