

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22D Nieuwstraat 93 Kerkrade

ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Met ingang van 4 december 2025 heeft gedurende 6 weken het ontwerp van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22D Nieuwstraat 93 Kerkrade ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is op 3 december 2025 kennisgeving gedaan in het Gemeenteblad (2025/513331).

Gedurende die periode is één mondelinge zienswijze door één reclamant ingediend op 9 december.

Van die zienswijze is een verslag gemaakt dat ook is gedeeld met de indiener van de zienswijze en daarbij is gelegenheid geboden de zienswijze binnen de resterende termijn van inzage (t/m 14 januari 2026) aan te vullen. Daarvan is geen gebruik gemaakt. Naderhand is de zienswijze wel aangevuld per e-mail van 24 juni 2026.

1.2 Ontvankelijkheid

De mondelinge zienswijze is voor het einde van de inzagetermijn ingediend en daarmee tijdig ingediend. De aanvulling per e-mail heeft enkele maanden later plaatsgevonden en daarmee buiten de inzagetermijn. Aanvulling buiten de termijn is mogelijk, zo lang de aanvulling niet onredelijk laat in de vaststellingsprocedure wordt ingediend. Van een onredelijke late indiening is geen sprake. Deze aanvulling wordt daarom meegenomen in de inhoudelijke beoordeling van de ingekomen zienswijze in deze nota.

1.2 Inhoudelijke behandeling

Hierna worden de ingekomen zienswijze inclusief aanvulling beknopt samengevat en van commentaar voorzien. Hoewel de gronden omwille van de leesbaarheid beknopt zijn samengevat, is bij de beoordeling daarvan de volledige inhoudelijke tekst van de zienswijze meegewogen. Samenhangende gronden als opgenomen in de zienswijze en de aanvulling zijn waar mogelijk ook in samenhang met elkaar behandeld.

Opmerking 1 | Gebruik balkon

Reclamant ervaart het gebruik van het balkonnetje in de zijgevel van het pand Nieuwstraat 93 als een aantasting van haar privacy. Indien het pand zou worden gebruikt voor bewoning, dan zou het balkonnetje niet interessant zijn, maar nu maken steeds andere mensen daar gebruik, met meerdere mensen tegelijkertijd. Er is dan sprake van inkijk in de woonkamer en de tuin van reclamant. Aan de achterzijde van de pand en aan de voorzijde van het pand is genoeg ruimte voor gasten om buiten te kunnen verblijven, maar die alternatieven worden niet benut. Het balkon voldoet ook niet aan artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek omdat de afstand van het balkon tot de erfgrans minder dan 2 meter bedraagt. Reclamant zou graag zien dat de deur naar het balkon dicht wordt gemaakt en dat in het omgevingsplan wordt vastgelegd.

Reactie:

In de zijgevel aan de zuidzijde is inderdaad een klein balkon aanwezig ter hoogte van de eerste verdieping. Dit balkon is beperkt van omvang (circa 1m x 1m) en daarom niet geschikt voor langdurig verblijf, laat staan voor meerdere personen. De afstand tot de perceelsgrens met het perceel van reclamant bedraagt meer dan 2 meter. Daarom is er, voor zover dat al relevant is in het kader van evenwichtige toedeling van functies aan locaties, geen sprake van een strijdigheid met het genoemde artikel 5:50 BW.

Het balkon is in de huidige situatie al aanwezig. De wijziging van het toegelaten gebruik van het pand dat met dit TAM-omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt doet daar niet aan af. Gelet op de beperkte omvang van het balkon is een intensivering van het gebruik niet te verwachten, althans niet in een onaanvaardbare mate. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat in een stedelijke omgeving, zoals hier aan de orde is, enige inkijk niet is te voorkomen en ook inherent is aan het wonen in een dergelijke omgeving. Ook weegt mee dat er – behoudens een klein badkamerraampje – voor het overige geen ramen of andere gevelopeningen in de betreffende zijgevel aanwezig zijn. Gelet op het voorgaande heeft de wijziging van het omgevingsplan op dit punt geen zodanig onevenredig negatieve gevolgen voor reclamant dat niet wordt voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dan wel dat zou moeten worden voorzien in maatregel of het afzien van vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Opmerking 2 | Parkeergelegenheid

Bezoekers parkeren nu in de straat en zorgen voor extra parkeerdruk, terwijl de parkeerdruk in de Nieuwstraat al hoog is vanwege bijeenkomsten in de kerk en de school aan de overzijde van de straat, in de Sint Jozefstraße Herzogenrath.

Reactie

Uit de motivering blijkt dat in overeenstemming met de gemeentelijke parkeernormen wordt voorzien in 5 parkeerplaatsen. Die parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein, waardoor de parkeerbehoefte geheel op eigen terrein wordt opgevangen en de druk op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte niet toeneemt. Volgens vaste jurisprudentie vormt een bestaand tekort aan parkeerplaatsen – voor zover daar al sprake van is – geen aanleiding nieuwe initiatieven af te wijzen wanneer de eigen parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgevangen. Daarmee wordt voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en is er geen aanleiding van het vaststellen van het omgevingsplan af te zien.

Wel wordt aanleiding gezien de beschikbaarheid en instandhouding van de benodigde 5 parkeerplaatsen te borgen in de planregels in de vorm van een voorwaardelijke verplichting, gekoppeld aan het gebruik van de vakantieappartementen.

Conclusie

Gezien het voorgaande is de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond, maar wordt voor wat betreft het borgen van de parkeervoorziening op eigen terrein tegemoetgekomen aan de vrees voor negatieve gevolgen voor zienswijze door in het TAM-omgevingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting te borgen dat op eigen terrein moet worden voorzien in de beschikbaarheid en instandhouding van het benodigde aantal parkeerplaatsen.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Verbeelding

- Niet inhoudelijk gewijzigd

Regels

- Artikel 7: het maximaal aantal personen per vakantieappartement en het totale gebouw is geborgd in de regels.
- Artikel 7: De beschikbaarheid en in stand houding van de benodigde parkeerplaatsen is geborgd in de regels door middel van een voorwaardelijke verplichting.
- Artikel 7: De regels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken zijn verduidelijkt.
- Artikel 7: De regels met betrekking tot de maximale verblijfsduur zijn verduidelijkt.
- Artikel 10, artikel 12: De regels zijn beter afgestemd op de regels in de bruidsschat (hoofdstuk 22 omgevingsplan) en de systematiek van de Omgevingswet.

Toelichting

- Algemeen: Enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van wijzigingen in de regels.
- Paragraaf 2.3: de planbeschrijving is aangevuld met het aantal slaapplekken.
- Paragraaf 4.2.1: Actualisatie vanwege de recent in werking getreden nieuwe provinciale omgevingsvisie en aangevuld met passage inzake bedrijfsontwikkelplan.
- Paragraaf 4.3: Actualisatie vanwege de vastgestelde Omgevingsvisie Kerkrade 2050.
- Paragraaf 6.1: Actualisatie paragraaf inzake omgevingsdialoog
- Paragraaf 7.3: Actualisatie van de paragraaf procedure

Bijlagen bij de toelichting

- Niet inhoudelijk gewijzigd