

Nota van toelichting

Kerkrade, 1 september 2026

Nummer: 26TI041

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 26Rb058

Commissie: 16 september 2026

- Grondgebied en Economische Zaken

Aangeboden door: College van burgemeester en wethouders,

- Wethouder A. Geers
- Wethouder N. Heijltjes

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22D Nieuwstraat 93 Kerkrade

Beslispunten

1. de ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2. De wijziging van het Omgevingsplan gemeente Kerkrade conform de bij dit besluit behorende Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen gewijzigd vast te stellen in de vorm van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22D Nieuwstraat 93 Kerkrade, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0928.TAMOPnieuwstraat93-VG01 en de daarbij behorende bestanden

Samenvatting

In het pand Nieuwstraat 93 zijn drie vakantiewoningen aanwezig. Op basis van het geldende bestemmingsplan, als onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Kerkrade, zijn die vakantieappartementen niet toegestaan. Met het voorliggende TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22D Nieuwstraat 93 wordt die strijdigheid weggenomen door aan het perceel de functie 'Recreatie' toe te kennen. De functie 'Wonen' komt daarmee te vervallen.

Inzage van een ontwerp van het TAM-omgevingsplan heeft plaatsgevonden van 4 december 2025 tot en met 14 januari 2026. Er is in die periode één mondelinge zienswijze ingediend, die nadien nog is aangevuld. Die zienswijze leidt tot een aanscherping van de regels met betrekking tot de parkeervoorziening op eigen terrein, maar geeft geen aanleiding af te zien van vaststelling van het TAM-omgevingsplan. Ook zijn enkele

ambtelijke wijzigingen verwerkt in de wijziging van het omgevingsplan. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn beschreven in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Verder is van belang dat de gemeenteraad op 25 februari 2026 heeft besloten de vaststelling van een aantal TAM-omgevingsplannen te delegeren aan uw college. Het delegeren van de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan was onderdeel van dat voorstel, maar na behandeling van dat voorstel in de Commissie GEZ is dit plan uit het voorstel gehaald. Dat hield verband met het feit dat de omgeving niet of nauwelijks is gekend in en betrokken bij de planvorming (participatie) door de initiatiefnemer. Dat heeft alsnog plaatsgevonden en de resultaten daarvan zijn verwerkt in het TAM-omgevingsplan. Voorgesteld wordt het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22D Nieuwstraat 93 Kerkrade gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Op de locatie Nieuwstraat 93 Kerkrade is een karakteristiek vrijstaand herenhuis gelegen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Kerkrade, sectie F, nummer 2996. Momenteel zijn in onderhavig pand drie vakantiewoningen aanwezig. Op basis van het geldende bestemmingsplan, als onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Kerkrade, zijn die vakantieappartementen niet toegestaan. Met het voorliggende TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22D Nieuwstraat 93 wordt die strijdigheid weggenomen door aan het perceel de functie 'Recreatie' toe te kennen. De functie 'Wonen' komt daarmee te vervallen. Van het TAM-omgevingsplan heeft met ingang van 4 december 2025 gedurende 6 weken een ontwerp ter inzage gelegen. Er is één mondelinge zienswijze ingediend die naderhand is aangevuld. De zienswijze is van commentaar voorzien in een Nota van zienswijzen en ambtshalve zienswijze. Voorliggend voorstel ziet op het, met inachtneming van de in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen beschreven wijzigingen, nemen van een besluit over de vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Historie

26n00020,26Rb002 | 25 februari 2026 | Delegatiebesluit vaststelling TAM-omgevingsplannen door college ipv gemeenteraad (voorliggend TAM-omgevingsplan na behandeling Commissie GEZ uit het voorstel gehaald)

Voorstel

Een ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan heeft met ingang van 4 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is in die periode één mondelinge zienswijze ingediend, die nadien nog is aangevuld. Die zienswijze leidt tot een aanscherping van de regels met betrekking tot parkeergelegenheid op eigen terrein, maar geeft geen aanleiding af te zien van vaststelling van het TAM-omgevingsplan. Ook zijn enkele ambtelijke wijzigingen verwerkt in de wijziging van het omgevingsplan. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn beschreven in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

De benodigde wijziging van het omgevingsplan is vormgegeven door middel van en wordt beschikbaar gesteld volgens de Tijdelijke Alternatieve Maatregel "TAM-IMRO". Dat houdt kortgezegd in dat de wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld en vormgegeven volgens de techniek zoals die voor bestemmingsplannen werd gebruikt (zogenoemde IMRO-standaarden). De reden daarvoor is dat het opstellen en beschikbaar stellen van een wijziging van het omgevingsplan volgens de nieuwe standaarden (STOP-TPOD) nog

niet (goed) mogelijk was in december 2025, ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp.

Omdat de procedure volgens TAM-IMRO is gestart door het ontwerpbesluit op die wijze ter inzage te leggen, wordt die standaard nu ook bij vaststelling toegepast. Toch is wel van belang te benoemen dat het een wijziging van het ene gemeentelijke omgevingsplan betreft en het in feite en in juridisch opzicht een fictief hoofdstuk van dat omgevingsplan vormt. Dat komt ook tot uitdrukking in de naamgeving: “TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22D Nieuwstraat 93 Kerkrade”.

Verder is van belang dat uw raad op 25 februari 2026 heeft besloten de vaststelling van een aantal TAM-omgevingsplannen te delegeren aan het college. Het delegeren van de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan was onderdeel van dat voorstel, maar na behandeling van dat voorstel in de Commissie GEZ is dit plan uit het voorstel gehaald. Dat hield verband met het feit dat de omgeving niet of nauwelijks is gekend in en betrokken bij de planvorming (participatie/omgevingsdialoog) door de initiatiefnemer. Dat heeft alsnog plaatsgevonden en de resultaten daarvan zijn verwerkt in het TAM-omgevingsplan. Initiatiefnemer heeft de omgeving in mei dit jaar alsnog schriftelijk geïnformeerd over zijn plannen en gelegenheid geboden om opmerkingen schriftelijk kenbaar te maken. Ook is aangeboden eventuele vragen in een persoonlijk gesprek te beantwoorden. Daarvan is geen gebruik gemaakt door omwonenden. Daarbij wordt volledigheidshalve wel opgemerkt dat dit alles heeft plaatsgevonden na inzage van het ontwerp TAM-omgevingsplan en na het kenbaar maken van de eerder genoemde mondelinge zienswijze. Die zienswijze wordt al meegenomen in de overwegingen bij de besluitvorming over vaststelling van het omgevingsplan.

Het voorstel is de ingediende zienswijze ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn beschreven in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Door de beoogde vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt de strijdigheid van de vakantiewoningen met het geldende bestemmingsplan – als onderdeel van het omgevingsplan – weggenomen en dat gebruik planologisch gefaciliteerd.

De omvorming tot de drie (reeds aanwezige) vakantiewoningen past binnen het toerismebeleid, gezien de grootte en de karakteristieke uitstraling van het pand. In de motivering en de daarbij behorende onderzoeken, die onderdeel uitmaken van het wijzigingsbesluit, is aangetoond dat de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan voorziet in ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (voorheen: goede ruimtelijke ordening).

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat gelet op de aard van de ontwikkeling geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Ook is geen m.e.r.-beoordelingsbesluit aan de orde, welke besluiten door uw raad recent zijn gemandateerd aan het college.

Kanttekening

Het pand Nieuwstraat 93 staat te koop. Hoewel het vanuit het oogpunt van evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet relevant is wie de activiteiten uitoefent, zo lang het gebruik maar overeenkomstig de regels van het TAM-omgevingsplan plaatsvindt, is daar toch overleg over gevoerd met de huidige eigenaar en de beoogde kopers. Gebleken is dat de beoogde kopers de exploitatie willen voortzetten zoals beschreven in het bedrijfsontwikkelplan dat door de huidige eigenaar is opgesteld en dat ze een duidelijke

visie hebben op de doorontwikkeling van de locatie (binnen de mogelijkheden die het TAM-omgevingsplan biedt).

Financiën

Er is geen sprake van andere verhaalbare kosten dan verhaal van eventueel door de gemeente aan derden uit te keren nadeelcompensatie (voorheen: planschade). Verhaal van deze kosten is geborgd door middel van een verhaalsovereenkomst

Maatschappelijke betrokkenheid

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het TAM-omgevingsplan is de omgeving niet geïnformeerd over de beoogde wijziging van het omgevingsplan en is door initiatiefnemer ook geen gelegenheid geboden daarover vragen te stellen of opmerkingen kenbaar te maken. Die keuze hield verband met het feit dat de vakantiewoningen al als zodanig werd gebruikt en daarom sprake was van een bestaande situatie. In mei 2026 heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden alsnog geïnformeerd (trede 1 participatieladder) en gelegenheid geboden om schriftelijk opmerkingen kenbaar te maken of eventuele vragen persoonlijk te beantwoorden (trede 2 participatieladder). Daarvan is geen gebruik gemaakt door de omwonenden.

Wel is er naar aanleiding van de ontwerp TAM-omgevingsplan een zienswijze ingediend door een direct omwonende. Die zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en wordt zo betrokken in de overwegingen. De zienswijze geeft aanleiding tot een aanscherping van de regels met betrekking tot parkeergelegenheid op eigen terrein, maar geeft geen aanleiding af te zien van vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Vervolg

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan zal het gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Daarvan wordt vooraf kennisgeving gedaan via het Gemeenteblad en er zal op de gebruikelijke wijze een samenvatting van de kennisgeving worden opgenomen in de rubriek Stadsjournaal van de uitgave HALLO Kerkrade. Tegen het besluit kan gedurende de inzage termijn beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indiener van de zienswijze wordt persoonlijk schriftelijk geïnformeerd over het besluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan en de reactie op de ingediende zienswijze.

Evaluatie

N.V.T.

Bijlagen

1. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22D Nieuwstraat 93 Kerkrade, bestaande uit een verbeelding, regels en een motivering met bijlagen;
2. Verslag mondelinge zienswijze en aanvulling (geanonimiseerd);
3. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.