



MASTERPLAN WONEN

GEMEENTE VOERENDAAL 06-10-2023
CONCEPT

COLOFON

Masterplan Wonen (CONCEPT)
Gemeente Voerendaal

Maastricht
IND-0486138-02D Boekwerk Masterplan Voerendaal
06-10-2023



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl



Gemeente Voerendaal
Raadhuisplein 1
Postbus 23000
6367 ZG Voerendaal
+31 (0) 45 575 33 99

info@voerendaal.nl

VRIJGAVE
Opsteller(s):



Goedkeuring:



Vrijgave:



INHOUDSOPGAVE

LEESWIJZER		4	3.7	STAKEHOLDERS-/INITIATIEFBLADEN	XX
1. INLEIDING		5	4. WONINGBOUWLOCATIES NADER GESPECIFICEERD		XX
1.1	AANLEIDING & DOEL	6	4.1	SCHETSEN PER POTENTIËLE ONTWIKKELLOCATIE	XX
1.2	PROJECTSCOPE	7	4.2	UITVOERING BEKNOPTE KOSTENCALCULATIE	XX
2. DE WONINGOPGAVE IN GEMEENTE VOERENDAAL		8	4.3	BEOORDELINGSMATRIX & DEFINITIEVE LIJST WONINGBOUWLOCATIES	XX
2.1	WONINGBOUWPROGRAMMA	9	4.4	INITIATIEF WONINGBOUWPROGRAMMA	XX
2.2	WONINGBOUWPROGRAMMA KERNEN GEMEENTE VOERENDAAL (OVERZICHT)	10			
2.3	WONINGBOUWPROGRAMMA KERNEN GEMEENTE VOERENDAAL (TOEGELICHT PER THEMA)	11			
2.4	CONCLUSIES BELEIDSSTUKKEN/CONCEPT WONINGBOUWPROGRAMMA	12			
2.5	KLEINSCHALIGE WONINGBOUWLOCATIES EN WILKTRANSFORMATIES	15			
2.6	THEMAESSIE RAAD 2018-2023	16			
3. POTENTIËLE WONINGBOUWLOCATIES IN BEELD		17			
3.1	LIJST MET POTENTIËLE ONTWIKKELLOCATIES WONINGBOUW (CONCEPT)	18			
3.2	BEOORDELINGSMATRIX KANSRIJKE EN NIET-KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIES (QUICKSCAN)	23			
3.3	POTENTIËLE ONTWIKKELLOCATIES WONINGBOUW	29			
3.4	LIJST MET HARDE VOORRAAD ONTWIKKELLOCATIES WONINGBOUW	34			
3.5	EIGENDOMSKWESTIES WONINGCORPORATIES IN BEELD	38			
3.6	RUIMTELIJKE ANALYSE POTENTIËLE ONTWIKKELLOCATIES	39			

LEESWIJZER

Dit document is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. In hoofdstuk 1 is de aanleiding van het Masterplan Wonen, oftewel de vraagstelling waaruit de behoefte tot het opstellen van een Masterplan Wonen voor de Gemeente Voerendaal naar voren is gekomen beschreven.

In hoofdstuk 2 is het toekomstige woningbouwprogramma voor de gemeente Voerendaal uiteengezet. Het woningbouwprogramma is van toepassing op alle kernen van de gemeente.

In hoofdstuk 3 worden de potentiële woningbouwlocaties beschreven: enerzijds uitbreidingslocaties waarop nieuwbouw mogelijk is, anderzijds inbreidingslocaties waar transformatie en/of sloop-nieuwbouw van de bestaande opstallen centraal staat.

Hoofdstuk 4 gaat in op de analyse van de kansrijke locaties die vanuit de beoordelingsmatrix uit hoofdstuk 3 naar voren zijn gekomen. Per kansrijke locatie is een beknopte stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke analyse uitgevoerd. Naast de ruimtelijke analyse zijn ook de planologische en beleidstechnische voorwaarden alsmede de risico's in beeld gebracht. Vanuit de analyse zijn de bevindingen per kansrijke ontwikkellocatie vertaald naar een randvoorwaardenkaart met uitgangspunten. Voor het opstellen van het Masterplan Wonen zijn naast de analyse ook stakeholdersgesprekken uitgevoerd om te onderzoeken op welke wijze hun wensen, eisen, ideeën of initiatieven voor woningbouw in gemeente Voerendaal ingebed kunnen worden in het Masterplan Wonen.

In hoofdstuk 5 zijn de kansrijke woningbouwlocaties nader gespecificeerd. De ruimtelijke haalbaarheid is nader onderzocht middels het opstellen van conceptmatige stedenbouwkundige verkavelingen (handschetsen) per ontwikkellocatie. Hierbij wordt inzichtelijk gemaakt welke aantallen en typen woningen op een potentiële ontwikkellocatie kunnen landen. Voor de toetsing van de financiële haalbaarheid zijn op basis van de conceptschetsen beknopte kostencalculaties uitgevoerd. Vervolgens is de afweging van de ruimtelijke, planologische, beleidstechnische en financiële haalbaarheid aan de hand van een beoordelingsmatrix uitgevoerd. Vanuit deze matrix is een definitieve lijst van potentiële woningbouwlocaties opgesteld. Tevens wordt per locatie een definitief woningbouwprogramma beschreven.

In hoofdstuk 6 wordt het burgerparticipatietraject omschreven. De verslagen van de bijeenkomsten zijn als bijlage toegevoegd.



1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING & DOEL

Door het provinciaal tekort aan woningen, maar ook vanwege een verandering in woonwensen in de provincie Limburg is begin maart 2023 de Woondeal Limburg ondertekend. In deze deal zijn op hoofdlijnen afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de totale woningbouwopgave in Limburg. Vastgesteld is dat er in de periode 2022-2031 gestreefd moet worden om minimaal 26.550 wooneenheden in de provincie te realiseren. Specifiek voor de regio Parkstad vertaalt deze woningbouwopgave zich tot de toevoeging van minimaal 7.500 woningen in de komende 10 jaar.

De woningbouwambitie van 7.500 woningen tot en met 2031 betreft een bruto aantal. De regionale woningbouwambitie bestaat uit een 'uitbreidingsopgave'- én een 'herstructureringsopgave'. Nieuwe woningen zijn ook noodzakelijk om herstructureringsprojecten (versneld) te realiseren en dragen bij aan de transformatie van de regio. Kijkende naar de behoefte aantallen uit het Woonbehoefteonderzoek blijkt dat vooral in Voerendaal er een verschuiving van doelgroepen ontstaat waardoor bestaande woningen niet meer aansluiten op de behoefte. Tegenover de bruto opgave staat in de toekomst ook een sloopopgave. Deze transformatieopgave is onmogelijk om te realiseren zonder nieuwbouw. Nieuwbouw kan zorgen voor doorstroming, snellere verduurzaming, betere menging van woning typologieën en goedkopere woonproducten.

Bestuurlijk is in Parkstad de wens geuit om een extra woningbouwambitie uit te spreken en te functioneren als 'overloopregio' voor schaarste-gebieden en/of als alternatief (thuiswerken/corona). De Woondeal stelt dat er in Limburg maximaal 20.000 extra woningen ontwikkeld worden voor

voorgenoemde doeleinden. Dit betekent dat ook de gemeente Voerendaal tot 2032 de ambitie heeft om een flink aantal woningen aan haar kernen toe te voegen.

In april 2023 heeft de gemeenteraad van Voerendaal de Woonvisie Voerendaal vastgesteld (Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, april 2023). Deze visie geeft richting op welke wijze woningbouw aan de gemeente toegevoegd kan worden. Daarnaast laat de visie ook nog ruimte voor maatwerk. Als perspectief voor een gebalanceerde woningmarkt voor verschillende doelgroepen streeft gemeente Voerendaal er naar om tot 2032 een substantieel aantal van minimaal 450 woningen aan haar kernen toe te voegen. Hierbij is het uitgangspunt dat de nieuwe woningen in de eerste plaats kwalitatief aan moeten sluiten bij de wensen van de bestaande bewoners. Secundair dienen er ook voldoende woningen ontwikkeld te worden om mensen van buiten de gemeente aan te trekken om te komen wonen in gemeente Voerendaal. De basis van deze woningbouwambitie komt voort uit het woonbehoefteonderzoek 2022-2032 dat in februari 2022 is uitgevoerd.

Gemeente Voerendaal wil de ambities vanuit de Woondeal en Woonvisie Voerendaal (gebaseerd op de Woondeal) waarborgen en verder specificeren middels een uitvoeringsplan. Het Masterplan Wonen biedt hiervoor de nodige handvaten.

1.2 PROJECTSCOPE

De gemeente Voerendaal bestaat uit 5 dorpen: Voerendaal, Kunrade, Klimmen, Ubachsberg en Ransdaal. Voor deze 5 dorpen worden de potentiële ontwikkellocaties voor grootschalige woningbouw-plannen onderzocht. De 20 buurtschappen en gehuchten worden vanwege hun beperkte stedelijke omvang - en de wens om de identiteit van de buurtschappen en gehuchten te behouden - buiten het Masterplan Wonen gelaten. De gemeente Voerendaal staat echter wel open voor de inpassing van kleine woningbouwopgaven/-initiatieven binnen de buurtschappen en gehuchten (maatwerk is hiertoe mogelijk). Indien een woningbouwinitiatief/-opgave zich voor een buurtschap of gehucht voordoet, zal dit volgens regulier vergunningstraject worden opgepakt.



Afbeelding 1.1: Gemeentelijke grenzen Voerendaal en omgeving, inclusief indicatie dorpen, buurtschappen en gehuchten gemeente

2.1 WONINGBOUWPROGRAMMA

In dit hoofdstuk zijn de woningbouwambities vertaald naar een concept woningbouwprogramma voor de kernen van de gemeente Voerendaal.

Het concept woningbouwprogramma is opgedeeld in 4 thema's: wonen, typologie, doelgroep en **duurzaamheid**. Naast een overzichtsblad met daarop de belangrijkste uitgangspunten per thema, worden de thema's kort toegelicht met de bijbehorende ambities en uitgangspunten zoals gesteld in de Woondeal, de Woonvisie en het woonbehoefteonderzoek.



WONEN



 **450 - 550** woningen

Betaalbaar segment **2/3 deel**

Middenhuur en koopwoningen

relateren aan **NHG niveau**

 **130%** van de plancapaciteit vasthouden

Ontwikkeling nieuwe woningbouw alleen in **kernen** gemeente Voerendaal

Nieuwbouw zowel **inbreiding** als **uitbreiding**

TIPOLOGIE



Streven naar minimaal **30%** sociale huurwoningen

No-regret keuzes: 

Levensloopbestendig Nultreden

Mix tussen sociaal, middeldure huur en koop en vrij segment (koop)

Herbestemmen van bestaande voorraad naar **gemengde wooneenheden**

 **Doorstroom** bestaande woningvoorraad

Dorpse verkavelingen

DOELGROEP



Woonbehoefte gericht op **eigen inwoners en bewoners van buitenaf**

 Woningbouw voor **gemixte doelgroep**

Vergrijzing: toename **65 plus-huishoudens**

Toewijzen **zorgwoningen** **50%** van woningen seniorencomplexen

Stimuleren van **nieuwbouw-projecten**

 **Activeren** leegstaande (huur-) woningen voor **(her)bewoning**

DUURZAAMHEID



Energiebesparing en -opwekking, aardgasvrij wonen (in 2030

25% aardgasreductie) en gebruik van **minder hernieuwbare brand-stoffen** (kansen gebruik warmtepompen);

Toekomstige woningvoorraad verduurzamen;

Investeren in **klimaatadaptatie & natuurinclusiviteit**
In **2040 100% energie-neutraal**



WONEN



450 - 550 woningen

Betaalbaar segment **2/3 deel**

Middenhuur en koopwoningen

relateren aan **NHG niveau**

130% van de plancapaciteit vasthouden

Ontwikkeling nieuwe woningbouw alleen
in **kernen** gemeente Voerendaal

Nieuwbouw zowel **inbreiding**
als **uitbreiding**

Met betrekking tot het thema 'wonen' worden in de Woondeal Limburg, de Woonvisie Voerendaal en het woonbehoefteteonderzoek onderstaande uitgangspunten geformuleerd:

- Voor 2032 zullen er circa 450-550 woningen in gemeente Voerendaal gerealiseerd moeten worden;
- Er wordt een onderscheid gemaakt tussen woningbouwontwikkelingen op korte en lange termijn. Hierbij loopt het korte termijn van 2022-2024 terwijl de lange termijn van 2025-2030 loopt;
- Minimaal 102 woningen dienen op korte termijn (2022-2024) in gemeente Voerendaal ontwikkeld te worden;
- Het aantal huishoudens in de gemeente Voerendaal neemt de komende tien jaar naar verwachting van het basisscenario af met 80 huishoudens, terwijl het migratiescenario uitgaat van een toename van 40 huishoudens. Hiertoe ligt de bandbreedte tussen een ontwikkeling van -80 tot +40 huishoudens. Dit is op basis van de huidige vraag en aanbod voor inwoners van de gemeente Voerendaal zelf. Hierdoor ontstaat de komende tien jaar een overschot van circa 300 tot 450 grondgebonden koopwoningen in de gemeente en een tekort aan levensloopbestendige woningen (nultredenwoningen). Bij extra toevoeging van woningbouw in de gemeente Voerendaal kan een grotere woningbehoefte gestimuleerd worden, om o inwoners van buiten de gemeente Voerendaal aan te trekken;
- Gemeenten in Parkstad houden voor de periode 2025-2030 ten minste 130% van de gewenste plancapaciteit aan ten opzichte van de te realiseren woningen. De gemeente Voerendaal houdt hier rekening mee door het toepassen van een mix tussen wat zij nu aan harde plancapaciteit hebben en de toekomstige woningbouwontwikkelingen;
- De woningbouwopgave richt zich zowel op nieuwbouw én transformatie (herbestemmingen moeten mogelijk gemaakt worden);
- De ontwikkeling van nieuwe, grootschalige woningbouwopgaven vindt alleen plaats in de 5 kernen van gemeente Voerendaal;
- Van alle nieuwbouw die gerealiseerd wordt in de gemeente Voerendaal, dient er 2/3 in het betaalbare segment gebouwd te worden. Dit is een landelijke richtlijn;
- **De stadsregio Parkstad werkt met een robuuste woningmarkt-programmering waarin aandacht bestaat voor nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad. Hierbij staat de balans voorop tussen het toevoegen van woningen die voorzien in een kwalitatieve behoefte en het beperken van (op termijn mogelijke) negatieve effecten in de incourante bestaande voorraad;**
- Voor alle gemeenten in de regio Parkstad geldt: kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst. Het streven is er op gericht de woonlasten zo laag mogelijk te houden, met behoud van minimaal het bestaande voor-zieningenniveau;
- Eigenaren van leegstaande (huur-) woningen worden actief benaderd om de reden van leegstand in beeld te krijgen en de opties naar boven te halen om tot herbewoning te komen;
- In de gemeente is medio december 2022 een Verordening Startersregeling 2023 van kracht geworden waarbij de maximale koopsom aangepast is aan de (lokale) woningmarktontwikkelingen ten behoeve van starters.

TYPOLOGIE



Streven naar minimaal **30%** sociale huurwoningen

No-regret keuzes:

Levensloopbestendig, nultreden

Mix tussen sociaal, middeldure huur en koop
en vrij segment (koop)

Herbestemmen van bestaande voorraad naar
gemengde wooneenheden

Doorstroom bestaande woningvoorraad

Dorpse verkavelingen

Met betrekking tot het thema 'typologie' worden in de Woondeal Limburg, de Woonvisie Voerendaal als het woonbehoefteonderzoek onderstaande uitgangspunten geformuleerd:

- Gemeente Voerendaal streeft naar een woningbouwprogramma met 30% sociale huurwoningen. Bij de ontwikkeling van sociale huurwoningen op gemeentelijke percelen en/of de aankoop van gronden bedoeld voor herbestemming zal de gemeente corporaties betrekken. **Ook als het geen gemeentelijke percelen betreft, is het uitgangspunt dat er sociale huurwoningen moeten gaan komen;**
- **In Voerendaal verwacht men voornamelijk een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen voor senioren. Deze behoefte bestaat uit sociale huur, middeldure huur en koop (overgenomen vanuit het woonbehoefteonderzoek);**
- Zowel nieuwbouw als transformatieopgaven richten zich op de ontwikkeling van gemengde wooneenheden (gemixte typologieën);
- **De gemeente Voerendaal dient specifiek focus te leggen op prioritaire woningbouwprojecten om de woningbouw te versnellen (en dus de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren);**
- **De gemeente Voerendaal dient specifieke focus te leggen op de ambitie om flexibele woonvormen (bijvoorbeeld waaronder flexwonen) te ontwikkelen, dit om antwoord te geven op de woonbehoefte op korte termijn;**
- Het te ontwikkelen woningbouwprogramma in gemeente Voerendaal richt zich - naast de bovengenoemde behoefte van senioren - ook voor de andere doelgroepen op een mix tussen sociaal, middeldure huur en koop en het vrije

segment (zowel huur als koop). Echter ligt de focus met name op de ontwikkeling van meer middenhuur wooneenheden en koopwoningen gerelateerd aan het NHG-niveau. De gedachte hierachter is dat er meer uitwisseling tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop mogelijk wordt t.b.v. de doorstroom van middeninkomens;

- **Woningcorporaties worden gestimuleerd substantieel meer te investeren in passende sociale nieuwbouw en het inponen van (langdurig) leegstaande particuliere woningen;**
- **Voor woonwagendbewoners stelt de gemeente standplaatsen beschikbaar, hieraan zijn specifieke regels vastgesteld;**
- No-regret keuzes: levensloopgeschikte huurappartementen en -nultredenwoningen tot € 1.000 en levensloopgeschikte koopappartementen en -nultredenwoningen tussen de € 150.000 en € 350.000;
- Kansen in de bestaande voorraad: verhuren van bestaande grondgebonden koopwoningen, zo wordt voorzien in een behoefte aan grondgebonden middenhuur, en gelijktijdig een overschot in de koop 'onttrokken'. Tevens kunnen grondgebonden koopwoningen mogelijk levensloopgeschikt gemaakt worden.

DOELGROEP



Woonbehoefte gericht op **eigen inwoners en bewoners van buitenaf**

Woningbouw voor **gemixte doelgroep**

Vergrijzing: toename **65 plushuishoudens**

Toewijzen **zorgwoningen**
50% van woningen seniorencomplexen

Stimuleren van **nieuwbouw-projecten**

Activeren leegstaande (huur-)woningen
voor **(her)bewoning**

Met betrekking tot het thema 'doelgroep' worden in de Woondeal Limburg, de Woonvisie Voerendaal als het woonbehoefteonderzoek onderstaande uitspraken gedaan:

- De gemeente richt haar woningbouwontwikkeling primair op de woonbehoefte van eigen inwoners. Aanvullend komen bewoners van buiten de gemeente Voerendaal aan de beurt;
- Er is sprake van huishoudensverduunning en vergrijzing in gemeente Voerendaal. Het aantal huishoudens tot 35 jaar neemt lichtelijk af. Daarnaast nemen het aantal alleenstaanden en stellen van 35-65 jaar sterk in omvang af door groei in leeftijdcurve (mensen worden ouder). De doelgroep die daarom in omvang zal toenemen bestaat voornamelijk uit 65-plus huishoudens, zowel met lage als midden en hoge inkomens. Om toch de kernen vitaal te houden en doorstroom te bevorderen, is er de wens om voor gemixte doelgroepen woningbouw te realiseren;
- Er is specifieke aandacht nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen (zie ook de woonzorgvisie van gemeente Voerendaal);
- **De gemeente Voerendaal heeft de ambitie om 50% van vrijgekomen woningen van diverse seniorencomplexen in de gemeente dienen toegewezen te worden aan mensen die acuut een zorgwoning behoeven, maar dit niet via de reguliere weg kunnen bewerkstelligen;**
- Er blijft behoefte aan woningen voor statushouders en ontheemden; met vereende krachten zijn reeds gevraagde huisvestingen geregeld tezamen met de corporaties en particuliere eigenaren. In de toekomst zal het aantal woningen ten behoeve van opvang aanhouden;

- Vanuit het onderzoek van ABF, in opdracht van het Ministerie van Buitenlandse Zaken, zijn de volgende kerngetallen per woningtypologie voor ouderen naar voren gekomen voor de gemeente Voerendaal:

- Zorggeschikte woningen	30
- Geclusterde woningen	10
- Nultredenwoningen	45
<i>Totaal ouderenhuisvesting</i>	<i>85</i>

DUURZAAMHEID



**Energiebesparing en
-opwekking, aardgasvrij wonen**
(in 2030 25% aardgasreductie) en gebruik van **minder
hernieuwbare brand-stoffen** (kansen
gebruik warmtepompen);

**Toekomstige
woningvoorraad verduurzamen;**

Investeren in **klimaatadaptatie &
natuurinclusiviteit**
In **2040 100% energie-neutraal**

Met betrekking tot het thema 'duurzaamheid' worden in de Woondeal Limburg, de Woonvisie Voerendaal als het woonbehoefteonderzoek onderstaande uitspraken gedaan:

- Nieuwbouw moet op alle fronten toekomstbestendig zijn;
- De ontwikkeling van een klimaatbestendige woonomgeving staat centraal; deze moeten in samenwerking met de dorpsbouwmeester ontwikkeld worden;
- Er dient ingezet te worden op energiebesparing en -opwekking, aardgasvrij wonen en het gebruik van minder en hernieuwbare grondstoffen;
- Het streven is dat (sociale) huurwoningen met huidig energielabel E, F en G verduurzaamd worden tot tenminste NTA 8800, energielabel A, tenzij het technisch niet economisch haalbaar is;
- De gemeente Voerendaal heeft de ambitie om in 2040 alle woningen in gemeente Voerendaal 100% energieneutraal te laten zijn;
- Investeren in klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit in de woonomgeving ter voorkoming van negatieve gevolgen van klimaatverandering (water-, hitte- en droogteoverlast).
- De gemeentelijk Integrale Visie over de Openbare Ruimte (IVOR) zal als kader gehanteerd gaan worden voor de inrichting, het beheer en het onderhoud van de openbare ruimte en bouwpercelen;
- De lokale corporatie werkt in samenspraak met de gemeente aan de verduurzaming van de sociale woningvoorraad, met hierbij een meerjarenplanning;
- **Toevoegen circulariteit als onderdeel van grotere woningbouwprojecten?**

2.5 KLEINSCHALIGE WONINGBOUWLOCATIES EN WIJKTRANSFORMATIES

2.5.1 Procedure raadsadvies woningbouwlocaties

In oktober 2022 heeft de Raad van de gemeente Voerendaal een raadsbesluit genomen waarin is vastgelegd dat woningbouwplannen tot 12 woningen onder de noemer "kleinschalig" vallen. Bij het bepalen van de ondergrens voor het aantal woningen is aansluiting gezocht bij het begrip “stedelijke ontwikkeling” dat in het kader van “de ladder voor duurzame verstedelijking” gebruikt wordt. Deze ladder komt ook weer terug onder de Omgevingswet. Deze ondergrens zal ook gehanteerd worden in het kader van het adviesrecht van de raad als het gaat om het bouwen of toevoegen van wooneenheden.

Bij een nieuw woningbouwplan met 12 of meer eenheden is een advies van de Raad verplicht. Het bevoegd gezag stuurt op dat moment de aanvraag naar het adviesorgaan (lees: de gemeenteraad) en verwerkt het advies in zijn besluit. Het geeft in de motivering van het besluit aan wat het advies was.

Woningbouwontwikkelingen vanaf 5 woningen zullen in dit Masterplan Wonen worden meegenomen. Vanaf 12 woningen zullen de initiatieven ook langs de Raad gaan die vervolgens met een oordeel komen. Onder de 12 woningen zal de Raad geen besluit nemen over initiatieven en kunnen de ontwikkelingen volgens het regulier vergunningstraject behandeld worden.

Per initiatief zal ook gekeken worden wat passend is binnen de kern en wat passend is binnen één kavel (dit terug laten keren in de schetsen)

2.5.2. Wijktransformaties

In het Masterplan Wonen zullen de wijktransformaties (die samen met corporaties aangepakt worden) niet worden meegenomen. Deze zullen volgens regulier traject met partners behandeld worden.



3. POTENTIËLE WONINGBOUWLOCATIES IN BEELD

**3.1 LIJST MET POTENTIËLE ONTWIKKELLOCATIES
WONINGBOUW**

De gemeente Voerendaal heeft een harde planvoorraad waar ze op dit moment mee bezig zijn. In totaliteit gaat het om een aantal van 101 woningen. In het onderzoek naar de ontwikkeling van de gewenste 450-550 woningen in de gemeente Voerendaal wordt de harde woningvoorraad buiten beschouwing gelaten. Nevenstaand worden de locaties met de harde woningvoorraad getoond op de kaart van geheel gemeente Voerendaal. (Per kern een tabel van de harde voorraad!)

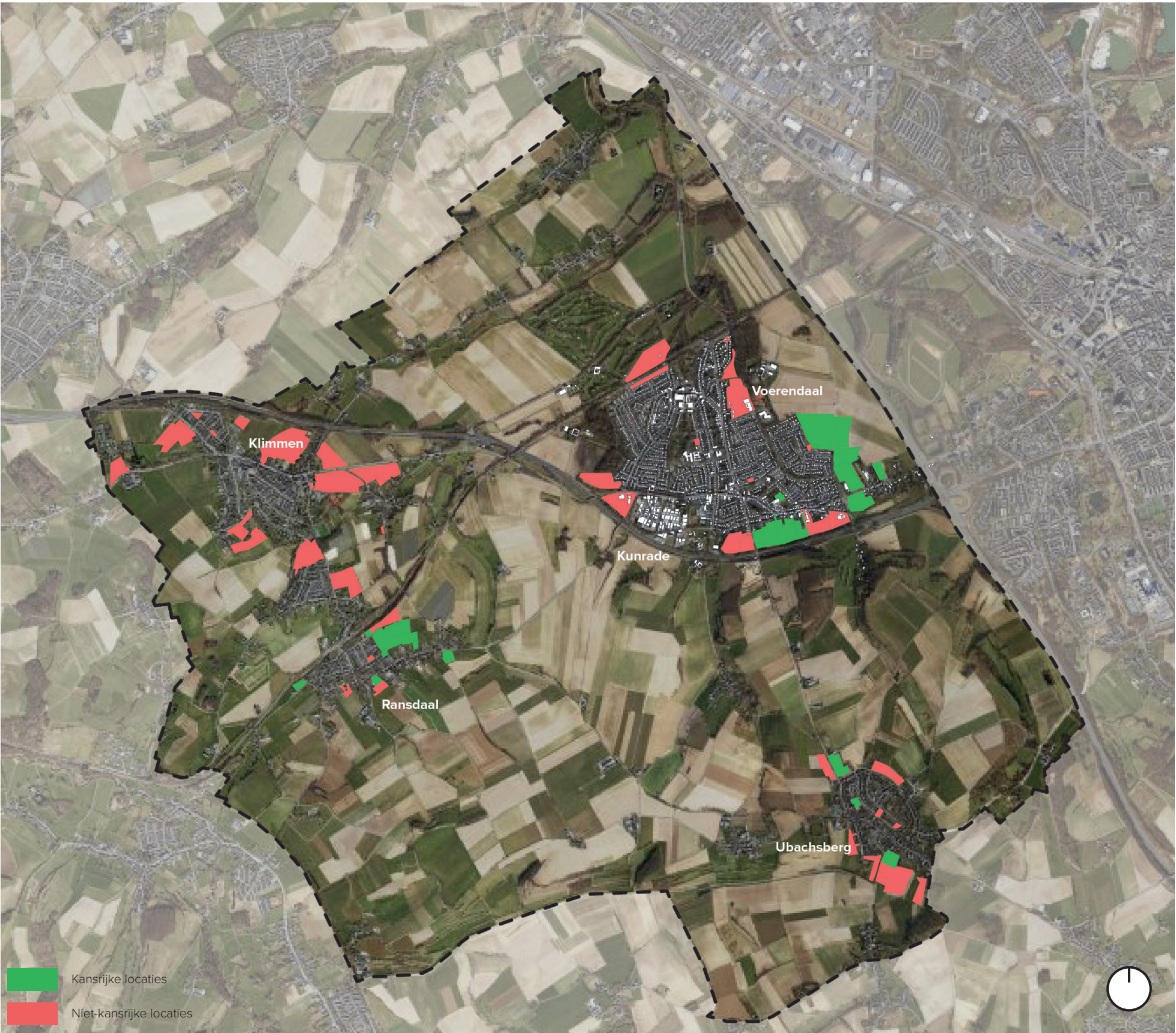
3.2.1 Potentiële ontwikkellocaties woningbouw

Medio 2023 is een quickscan analyse uitgevoerd naar potentiële ontwikkellocaties voor toekomstige, grote woningbouwopgaven binnen de kernen van de gemeente. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties. Nevenstaand zijn de potentiële kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties uit deze quickscan op de kaart weergegeven. Op de volgende pagina's worden de potentiële kansrijke ontwikkellocaties nader toegelicht.

De contouren die zijn ingetekend, zijn gebaseerd op de kadastrale eigendomskwesties. In de nadere uitwerking van de toekomstige plannen, zal in overleg met eigenaren de definitieve plancontouren bepaald moeten worden.

De potentiële ontwikkellocaties die als kansrijk worden beschouwd, worden nader geanalyseerd in het volgende hoofdstuk.

De potentiële ontwikkellocaties die als niet-kansrijk beschouwd worden, worden voor verdere uitwerking buiten bebouwing gelaten.



Afbeelding 3.1: Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties gemeente Voerendaal

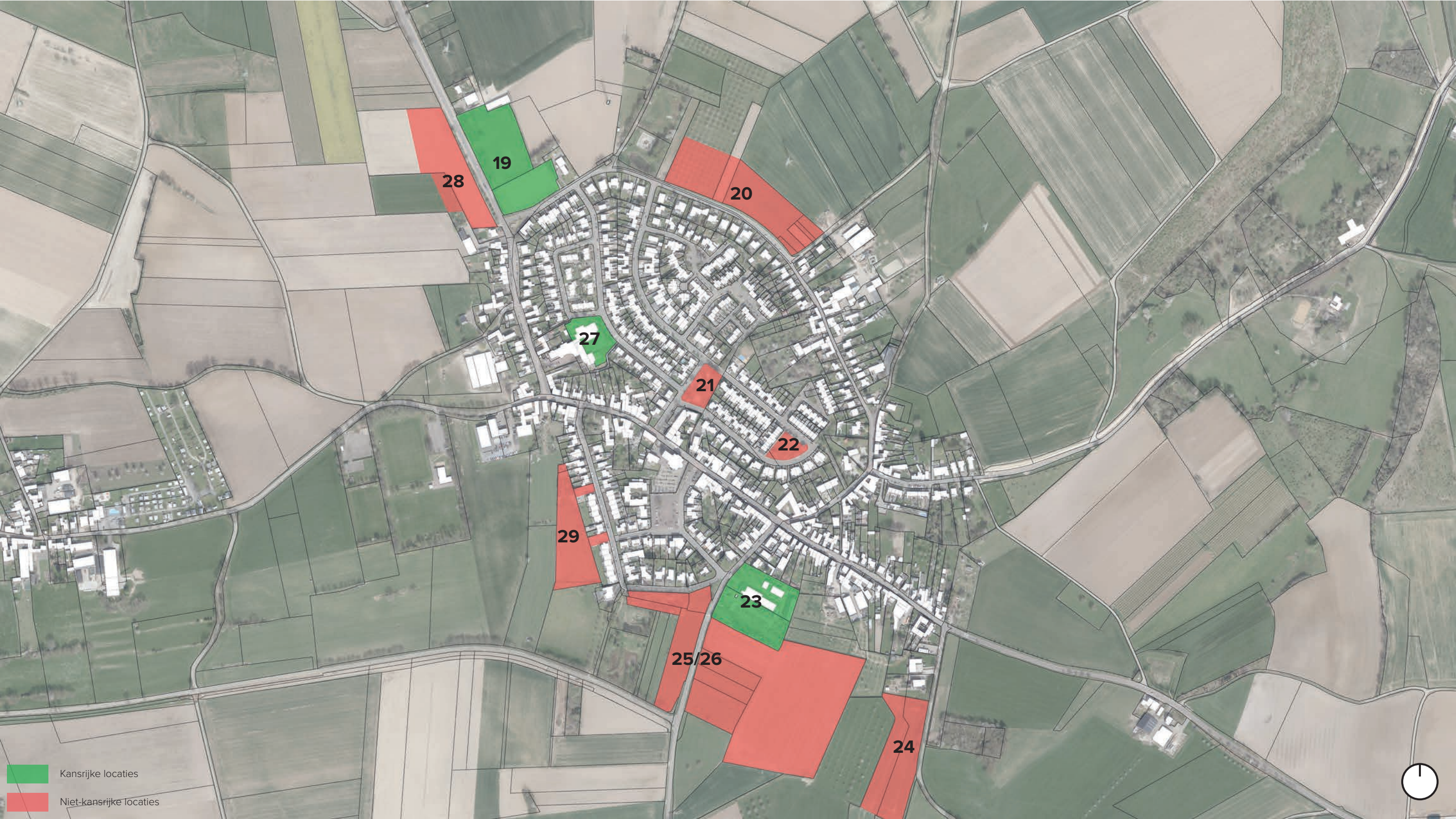
Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties Voerendaal en Kunrade



Afbeelding 3.2: Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties Voerendaal en Kunrade, schaal 1:2500

Kansrijke locaties:
Locatie 5: percelen 4592, 4766, 4787, 3089 & een deel van perceel 4830 aan de Cortenbacherveldweg, Grachtstraat & Marenweg (buitengebied) / locatie 7: percelen 3411, 3412, 3825, 4604, 4605, 4822 & 4823 aan de Heerlerweg en de Grachtstraat (buitengebied) / locatie 10: percelen 524, 708, 1427, 1525, 2037, 2403, 2612, 2735, 2736, 2749, 2181, 2138, 625 & 2787 aan de Bergseweg en de A79 (kern) / locatie 11: perceel 2584 aan de Heerlerweg en de Kunderberg (buitengebied) / locatie 14: perceel 4222 aan de Heerlerweg (buitengebied) / locatie 15: percelen 3129, 646, 645, 1837, 643, 2404, 2402, 2401, 640 & 639 aan de Heerlerweg.

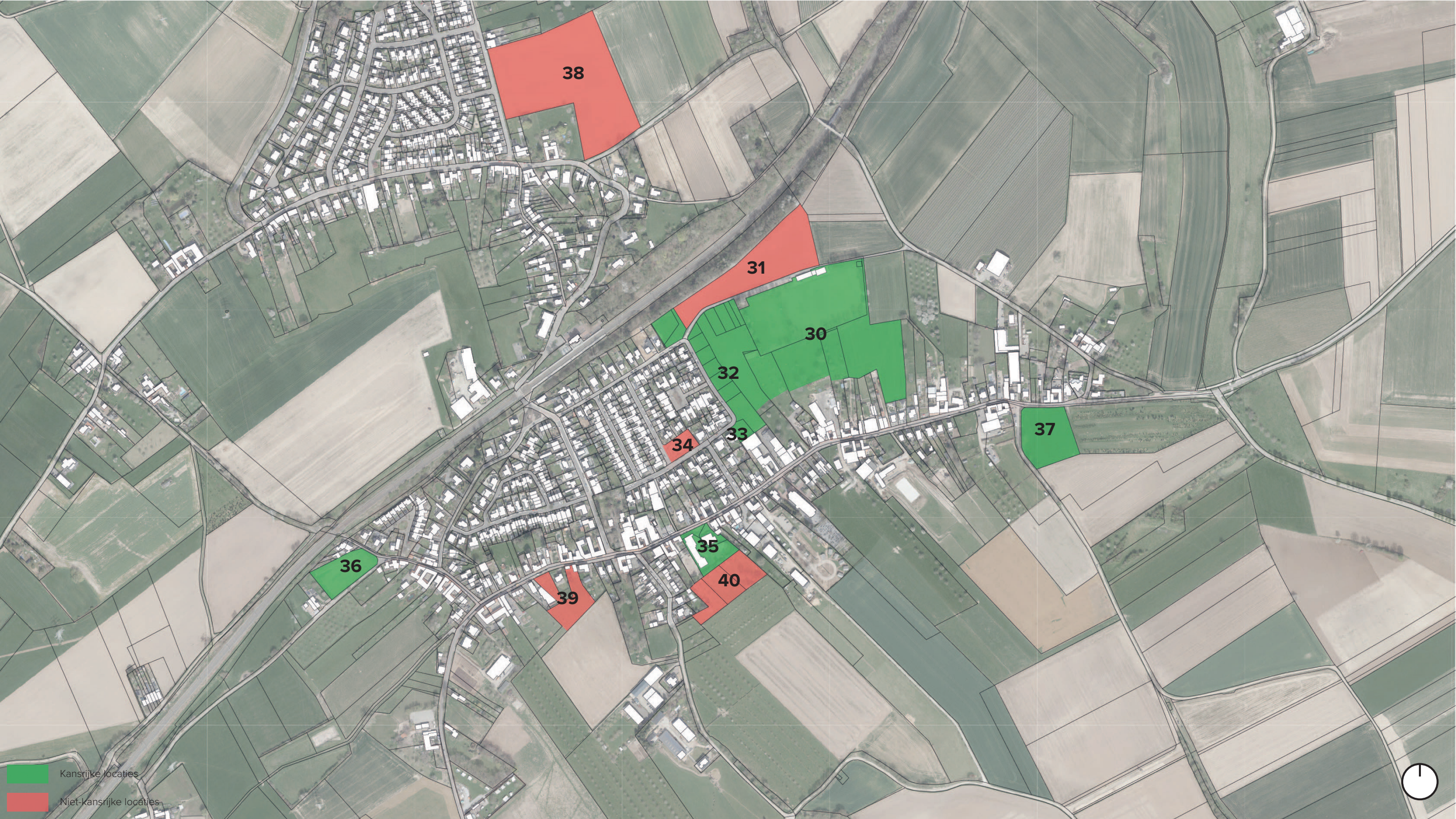
Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties Ubachsberg



Afbeelding 3.3: Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties Ubachsberg, schaal 1:2000

Kansrijke locaties:
Locatie 19: percelen 149 & 150 aan de Vrenkeweg en de Bergseweg (buitengebied) / locatie 23: de Houthandel op de percelen 353 en 355 aan de Mingersborgerweg (kern) / locatie 27: perceel 3295 aan de Gispensstraat en de Bostenstraat (kern).

Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties Ransdaal



Afbeelding 3.4: Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties Ransdaal, schaal 1:2000

Kansrijke locaties:
Locatie 30: perceel 551, aan de Spoorstraat (kern) / locatie 32: percelen 185, 236 t/m 240, 264, 301, 306, 307, 312, 485, 487, 511, 512, 522, 540, 552, 553 & 543 aan de Spoorstraat en de Hubert Houbenstraat (buitengebied) / locatie 33: perceel 485, aan de Dorpsplein (kern) / locatie 35: percelen 260 & 405, aan de Ransdalerstraat (kern) / locatie 36: perceel 477, aan de Kampstraat en Drieherenweg (buitengebied); locatie 37: perceel 165 aan de Ransdalerstraat (buitengebied).






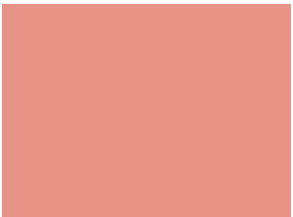

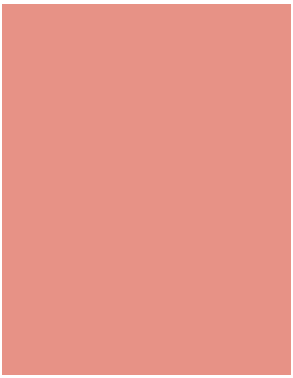




Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties Klimmen











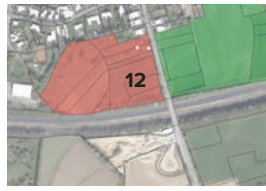





Afbeelding 3.5: Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties Klimmen, schaal 1:2000

Kansrijke locaties:
In Klimmen zijn er geen kansrijke ontwikkellocaties uit de beoordelingsmatrix naar voren gekomen. Een van de lopende projecten in Klimmen, de appartementen van Openclub Klimmen (24 wooneenheden), zorgt ervoor dat hier nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Dit is opgenomen in de harde plancapaciteit.

3.3 BEOORDELINGSMATRIX KANSRIJKE EN NIET-KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIES (QUICKSCAN)

			Inbreiding / uitbreiding		Beoordeling quickscan			Conclusie	
Ontwikkel- locatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding	Uitbreiding	Kansrijk	Niet-kansrijk	Toelichting	Haalbaar/niet haalbaar	
1	Voerendaal		X			X	Geringe bebouwingsdiepte Nabij spoor (geluidsoverlast) Groenbestemming/buitengebied Buitengebied Zone als groene wandelstrook bewoners Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg	Niet haalbaar	
2	Voerendaal			X		X	Beekdal Beoogde waterbuffer op locatie Grenzend aan Natura 2000-gebied Bebouwing in kader stikstof onwaarschijnlijk Buitengebied Binnen contouren rijksmonument; complex historische buitenplaats Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg Natuurnetwerk	Niet haalbaar	
3	Voerendaal			X		X	Grenzend aan historische bomenlaan; contouren rijksmonument Onderdeel van beoogde waterbuffer op locatie Grenzend aan Natura 2000-gebied Bebouwing in kader stikstof onwaarschijnlijk Geluidsoverlast sportterrein Hoofdrisol door planperceel Buitengebied Valt deels onder beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg	Niet haalbaar	
4	Voerendaal		X			X	Ontwikkeling van een appartementencomplex in het park 't Broek is niet wenselijk; behouden van landschappelijke kwaliteiten openbaar groen/park Verwachte weerstand vanuit omgeving: niet alleen directe omwonenden worden volledig van het zicht op het park ontnomen, ook bewoners uit de gehele kern Voerendaal-Kunrade die willen recreëren in het park hebben hiertoe minder mogelijkheden Waardevermindering woningen directe omgeving kan leiden tot lange nasleep planschade claim Behouden open en groen karakter park Behouden bestaand groen, incl. bestaande (waardevolle) bomen Aanvullende faciliteiten zoals parkeren op eigen terrein of het opvangen van hemelwater hebben een impact op de inrichting van de openbare ruimte: verdere opoffering openbaar gebied verwacht Wijziging bestemmingsplan noodzakelijk; aantoning 'goede ruimtelijke ordening' noodzakelijk	Niet haalbaar	
5	Kunrade			X	X		Aansluiting op bestaande kern/ stedenbouwkundige structuur Bestemmingsplanwijziging nodig indien ontwikkeling woningbouw Aandacht voor bestemming 'waarde landschapselementen' Afstand tot bestaande woningen ca. 25 m behouden Vlak terrein Geen directe milieukundige belemmeringen Kansen nieuwe waterloop; Ontlasting Hongerbeek; Eventuele uitbreiding van ontwikkeling nummer 7. Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg (noordoostelijke hoek valt onder groenblauwe mantel) Buitengebied	Haalbaar (conform quickscan)	
6	Kunrade		X			X	Zeer klein perceel Ontwikkeling van slechts een beperkt aantal woningen Woningbouw locatie 5 prioritair Groenbestemming behouden Stedenbouwkundig geen logische locatie op kop tussen twee straten	Niet haalbaar	

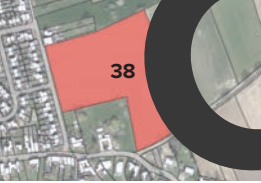


			Inbreiding / uitbreiding		Beoordeling quickscan			Conclusie	
Ontwikkel-locatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding	Uitbreiding	Kansrijk	Niet-kansrijk	Toelichting	Haalbaar/niet haalbaar	
7	Kunrade			X	X		Aansluiting op bestaande kern/stedenbouwkundige structuur Aandacht voor doortrekken lintbebouwing Heerlerweg Kansen voor mede ontwikkeling bedrijfsperceel links van locatie Voldoende ruimte waterberging bovenstrooms gebied Eventuele uitbreiding van ontwikkellocatie nummer 5 Buitengebied	Haalbaar (conform quickscan)	
8	Voerendaal			X		X	Veel verwachte problemen met stikstof, luchtkwaliteit en geluid vanwege aangrenzende ontsluitingsweg (Valkenburgerweg) en snelweg Door laagteligging terrein natuurlijke waterbuffer regenwater: erg drassige locatie Overgang landelijk gebied wordt verstoord door woningbouw Buitengebied Nabij rijksmonumentale laan Beschermsgebied Nationaal Landschap De Oostvaardersplassen In zilvergroene zone en nabij goudgroene zone	Niet haalbaar	
9	Voerendaal			X	X		Aansluiting op bestaande kern/stedenbouwkundige structuur Aandacht voor rijwielwegroutes snelweg Naastgelegen industrieterrein in acht nemen (nieuwbouwen) Aandacht voor geluidshinder Valkenburgerweg en snelweg Afscherming gebied met geluidsscherm noodzakelijk i.v.m. snelweg	Niet haalbaar	
10	Kunrade				X		Aansluiting op bestaande kern/stedenbouwkundige structuur Aandacht voor doortrekken lintbebouwing Bergseweg Kwaliteit gebied Aandacht voor financiële en technische haalbaarheid (o.a. door ontsluiting op Bergseweg en Heerlerweg) Afscherming gebied met geluidsscherm noodzakelijk i.v.m. snelweg	Haalbaar (conform quickscan)	
11	Kunrade			X	X		Aansluiting op bestaande kern/stedenbouwkundige structuur Aandacht voor doortrekken lintbebouwing Heerlerweg Voldoende ruimte waterberging bovenstrooms gebied Logische afronding stedenlijk gebied t.o.v. snelweg Aandacht voor geluidshinder Heerlerweg en snelweg Aandacht voor externe veiligheid snelweg Aandacht voor pallethandel Gelegen in bronsgroene landschapszone		
12	Kunrade			X		X	Locatie dicht bij Natura 2000 gebied Aanpassing verbindingsweg noodzakelijk; lastige locatie gezien ontsluiting Sterke geluidshinder snelweg Verminderde luchtkwaliteit door locatie nabij snelweg Kunradersteen mogelijk in bodem Provinciaal landelijk gebied Overlast nabij gelegen pallethandel Bestaand bos: natuurwaarden behouden	Niet haalbaar	
13	Kunrade		X			X	Milieucirkels aangrenzende agrarische bedrijven van sterk van invloed Uitkoop bedrijven aan de orde om woningbouwontwikkeling mogelijk te maken Geluidsoverlast snelweg en aangrenzen ontsluitingswegen Verminderde luchtkwaliteit door snelweg Externe veiligheid snelweg Beperkte en financieel niet haalbare casus Water(berging) als aandachtspunt Provinciaal deels landelijk gebied	Niet haalbaar	

			Inbreiding / uitbreiding		Beoordeling quickscan			Conclusie
Ontwikkel- locatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding	Uitbreiding	Kansrijk	Niet- kansrijk	Toelichting	Haalbaar/niet haalbaar
14	Kunrade		X		X		Aansluiting op bestaande kern/stedenbouwkundige structuur Aandacht voor doortrekken lintbebouwing Heerlerweg Kansen vorming straatwand Heerlerweg Aandacht voor verplaatsen bushalte Inbedden haag achterzijde perceel Aandacht voor geluid ontsluitingswegen en snelweg	Haalbaar (conform quickscan) 
15	Voerendaal		X		X		Inbreidingslocatie centraal gelegen aan Heerlerweg Transformatie locatie oud bedrijvengebouw naar woningbouw Upgrade nu leegstand en braakliggende gronden achtergebied Aansluiting op bestaande kern/stedenbouwkundige structuur Aandacht voor lintbebouwing aan Heerlerweg	Haalbaar (conform quickscan) 
16	Voerendaal			X		X	Locatie ligt aan de andere kant van het spoor, ingeklemd tussen het spoor en de golfbaan Provinciaal landelijk gebied Geen aansluiting op omliggende woningbouw	Niet haalbaar 
17	Voerendaal		X					Niet haalbaar 
18	Voerendaal					X	Woningbouw enkel mogelijk als de begraafplaats verdwijnt i.v.m. rooilijn van omliggende woningen Wonen in een hofje achter begraafplaats niet wenselijk Locatie onderzocht voor Tiny Houses, maar niet mogelijk	Niet haalbaar 
19	Ubachsberg			X	X		Aansluiting op bestaande kern/stedenbouwkundige structuur/woningen Bergseweg (Vrenkeweg) Aandacht voor verlegging bebouwde kom Kwaliteitsimpuls voor omgeving Ammovatie voormalig agrarisch bedrijf al plaatsgevonden Aandacht voor agrarisch bedrijf en milieucirkels Aandacht voor geluidshinder Bergseweg Gelegen in bronsgroene landschapszone: goede landschappelijke inpassing gewenst/noodzakelijk Kansen voor ontwikkeling woningbouw of nieuwe basisschool	Niet haalbaar 
20	Kunrade			X		X	Flink hoogteverschil planlocatie Afstand houden tot hoogspanningsmast maakt dat plangebied beperkt ontwikkeld kan worden Opoffering buitengebied noodzakelijk voor ontwikkeling woningbouw Provinciaal landelijk gebied Gelegen in bronsgroene landschapszone	Niet haalbaar 



CONCEPT

			Inbreiding / uitbreiding		Beoordeling quickscan			Conclusie
Ontwikkel-locatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding	Uitbreiding	Kansrijk	Niet-kansrijk	Toelichting	Haalbaar/niet haalbaar
21	Ubachsberg		X			X	Niet wenselijk om de speeltuin op te offeren of te verplaatsen naar een locatie elders Naar verwachting veel weerstand vanuit de omgeving op woningbouwontwikkeling	Niet haalbaar
22	Ubachsberg		X		X		Ontwikkeling woningbouw binnen kern/bestaande bebouwing Aandacht voor infiltratie-voorziening (3 m diep) Grond in eigendom van project-ontwikkelaar; dient te worden overgedragen Passend in bestemmingsplan kern Aandacht voor behouden groen karakter locatie: leefbaarheid	Haalbaar (conform quickscan)
23	Ubachsberg			X	X		Ligging binnen bestaande bebouwde kom Aansluiting op kern/stedenbouwkundige structuur Verbetering van leefbaarheid in dorp Wens om locatie landschappelijk te passen, bijvoorbeeld door locatie met 27 in te zetten Wijziging bestemmingsplan: bedrijf naar woningbouw Rekening houden met bestaand houtbedrijf Geen directe milieukundige belemmeringen Gelegen in bronsgroene landschapszone	Haalbaar (conform quickscan)
24	Ubachsberg			X			Locatie direct aan rand van natuurgebied gelegen Vanuit ruimtelijke ecologie is woningbouw geen wenselijke ontwikkeling Aantasting buitengebied Provinciaal landelijk gebied Bestemming agrarisch met waarde en waarde landschaps-elementen Hagen rondom plangebied bestemd als te behouden landschapselementen Aanwezigheid waardevolle boomvlekken	Niet haalbaar
25	Ubachsberg			X		X	Wens om locatie landschappelijk goed in te richten ten gunste van woningbouwontwikkeling locatie 27 Aantasting buitengebied Provinciaal landelijk gebied Agrarisch met waarden Milieuzone - grondwater-beschermingsgebied Wezelijk hoogteverschil locatie aanwezig Waardevolle boomvlekken en hagen aanwezig Houtbedrijf leidt tot aanzienlijke milieukundige belemmering Gelegen in bronsgroene landschapszone	Niet haalbaar
26	Ubachsberg			X		X	Idem locatie 25	Niet haalbaar
27	Ubachsberg		X		X		Mogelijke verplaatsing basisschool biedt kansen voor herontwikkeling woningbouw op deze locatie	Haalbaar (conform quickscan)

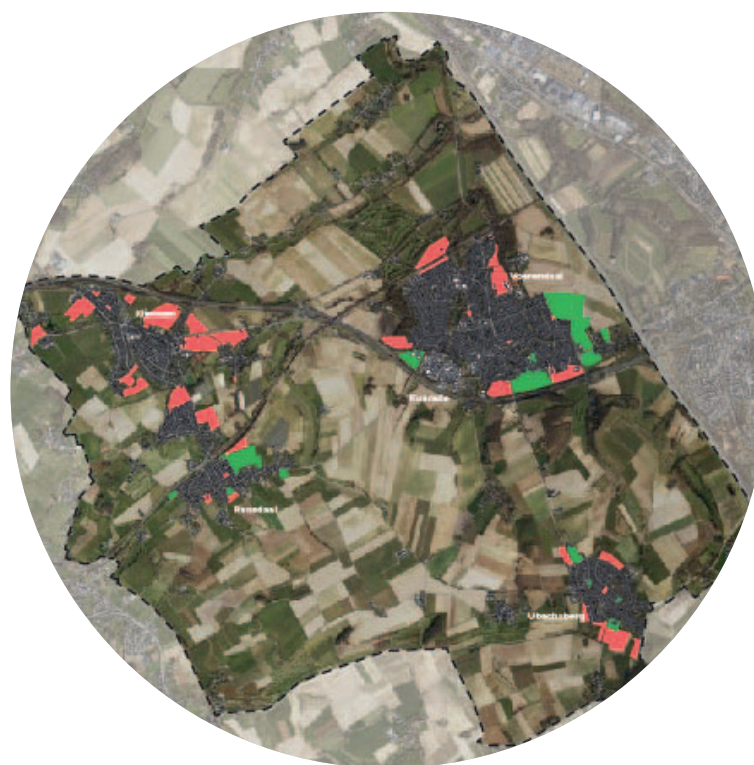
			Inbreiding / uitbreiding		Beoordeling quickscan			Conclusie
Ontwikkel- locatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding	Uitbreiding	Kansrijk	Niet-kansrijk	Toelichting	Haalbaar/niet haalbaar
28	Ubachsberg			X		X	Woningbouw niet gewenst aan andere kant van de straat Gaat ten koste van het landschap Wezenlijk hoogteverschil aanwezig Milieuzone - bodembeschermingsgebied	Niet haalbaar
29	Ubachsberg			X		X	Perceel aangeduid als milieuzone - bodembeschermingsgebied Locatie achter nieuwbouw van Vanhier Wonen, niet wenselijk Locatie deels gevestigd in groenblauwe mantel	Niet haalbaar
30	Ransdaal			X	X		Aansluiting op bestaande kern/stedenbouwkundige structuur Wijziging bestemmingsplan noodzakelijk; van sport naar woningbouw Kwaliteitsimpuls locatie voormalig sportterrein Aandacht voor inpassing bestaande bomen Aandacht voor geluidshinder spoor Gelegen in groene landschapszone Kansen integratie met bestaande bebouwing locatie 41 Eventuele uitvoering in aansluiting op bestaande bebouwing Ontwikkeling initiatief 8	Haalbaar (conform quickscan)
31	Ransdaal			X		X	Bij mogelijke ontwikkeling locatie 39 wordt de ontwikkeling van woningbouw op deze gronden niet wenselijk gezien Wens tot behoud groene en landschappelijke zone Provinciaal landelijk gebied Milieuzone - grondwater-beschermingsgebied Direct mogelijke milieukundige belemmering door nabijgelegen spoorlijn	Niet haalbaar
32	Ransdaal			X	X		Locatie ligt dichtbij bestaande woongebieden; Logische en natuurlijke afronding van stedelijk gebied; Wandvorming mogelijk; Aangewezen als landelijk en bebouwd gebied.	Haalbaar (conform quickscan)
33	Ransdaal		X		X		Gelegen binnen bestemmingsplan kern Locatie dichtbij bestaande bebouwing Aansluiting op bestaande kern/stedenbouwkundige structuur Kansen voor ontwikkeling straatwand Hubert Houbenstraat Natuurlijke afronding stedelijk gebied Aandacht voor agrarische bedrijven omgeving Geen belemmeringen vanuit beschermde natuurgebieden Eventueel in combinatie ontwikkeling woningbouw locatie 30	Haalbaar (conform quickscan)
34	Ransdaal		X			X	Niet wenselijk om speeltuin op te offeren of te verplaatsen naar een andere locatie Toevoeging woningbouw veroorzaakt parkeerprobleem Wens tot behouden openbaar groen kern	Niet haalbaar

			Inbreiding / uitbreiding		Beoordeling quickscan			Conclusie
Ontwikkel-locatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding	Uitbreiding	Kansrijk	Niet-kansrijk	Toelichting	Haalbaar/niet haalbaar
35	Ransdaal		X		X		Wanneer locatie vrij komt door verhuiding basisschool naar elders goede kansen voor ontwikkeling woningbouw Aandacht voor goede landschappelijke inpassing Rekening houden met aangrenzende bronsgroene zone Rekening houden met autobedrijf voorzijde Let op afvoerleiding waterbuffer Aandacht voor ontsluiting Aandacht voor hoogteverschillen Aansluiting op bestaande woonbestemmingen omgeving Geen directe milieukundige belemmeringen Provinciaal bebouwd gebied	Haalbaar (conform quickscan)
36	Ransdaal			X	X		Locatie is reeds aan 3 zijden ontsloten door middel van bebouwing Aansluiting op bestaande kern/stedenbouwkundige structuur Beperkt programma is goed in te passen Aandacht voor geluidshinder spoor Aandacht voor externe veiligheid spoor Gelegen in bronsgroene landschapszone	Haalbaar (conform quickscan)
37	Ransdaal			X	X		Aansluiting op bestaande kern/stedenbouwkundige structuur Kansen voor ontwikkeling straatwand Ransdaal Aandacht voor milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Geen ongewaardeerde landschappelijke elementen op planlocatie Aandacht voor agrarisch gebied: mogelijke ongewaardeerde belemmering	Haalbaar (conform quickscan)
38	Ransdaal			X		X	Aansluiting op bestaande kern/stedenbouwkundige structuur Kansen voor ontwikkeling straatwand Schalenboschweg Aandacht voor aanzienlijk hoogteverschil achterzijde planlocatie; bestaand reliëf respecteren Geen directe milieukundige belemmeringen te voorzien Aandacht voor geluidshinder aangrenzende wegen	Niet haalbaar
39	Ransdaal			X		X		Niet haalbaar
40	Ransdaal			X		X		Niet haalbaar
41	Ransdaal			X		X	Aanzienlijk hoogteverschil in plangebied Locatie in Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg Tegenover een intensieve veehouderij: milieubelemmeringen aanwezig Provinciaal landelijk gebied Locatie relatief ver van kern / in buitengebied gelegen Gelegen in bronsgroene landschapszone	Niet haalbaar

			Inbreiding / uitbreiding		Beoordeling quickscan			Conclusie	
Ontwikkel- locatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding	Uitbreiding	Kansrijk	Niet-kansrijk	Toelichting	Haalbaar/niet haalbaar	
42	Klimmen		X			X	Niet wenselijk om speeltuin op te offeren of te verplaatsen naar een andere locatie Veel weerstand te verwachten voor ontwikkeling woningbouw op deze locatie Wens tot behouden enig openbaar groen in kern: leefbaarheid		
43	Klimmen		X			X	Locatie nabij snelweg: geluidsoverlast en verminderde luchtkwaliteit Locatie lastig te ontsluiten Gelegen binnen een spuitcirkel (fruitteelt) Wonen achter het kamp brengt onwenselijke situaties met zich mee Provinciaal landelijk gebied en provinciaal bebouwd gebied (mix) Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg	Niet haalbaar	
44	Klimmen		X			X	In gebied / omgeving reeds weinig groen specifieke groenontwikkeling is daarom niet mogelijk Behoud van bestaand groen Behoud van openbaar groen binnen kern	Niet haalbaar	
45	Klimmen			X			Gelegen in bronsgroene landschapszone Hoge landschappelijke waarde Behouden zicht op buitengebied Provinciaal landelijk gebied Intensieve landbouw nabij: milieubelemmeringen (geur) Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg	Niet haalbaar	
46	Klimmen					X	Gelegen in bronsgroene landschapszone Gelegen in een helling Door bovenstaande aspecten blijft er zeer beperkte ruimte over voor de ontwikkeling van woningbouw Provinciaal landelijk gebied Agrarisch bedrijf nabij: milieubelemmeringen (geur) Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg	Niet haalbaar	
47	Klimmen			X		X		Niet haalbaar	
48	Klimmen		X			X	Gelegen op overgangsgebied bronsgroene landschapszone Zeer klein planperceel; te klein voor woningbouwontwikkeling van aanzienlijk aantal Wens tot behouden buitengebied Provinciaal landelijk gebied Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg Grondwaterbeschermingsgebied	Niet haalbaar	

			Inbreiding / uitbreiding		Beoordeling quickscan			Conclusie
Ontwikkel- locatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding	Uitbreiding	Kansrijk	Niet- kansrijk	Toelichting	Haalbaar/niet haalbaar
49	Klimmen		X			X		Niet haalbaar
50	Klimmen			X		X		Niet haalbaar
51	Klimmen			X		X		Niet haalbaar
52	Klimmen			X				Niet haalbaar
53	Klimmen		X			X		Niet haalbaar

CONCEPT



4. RUIMTELIJKE ANALYSE POTENTIËLE WONINGBOUWLOCATIES

4.1 POTENTIËLE KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIES

WONINGBOUW

In voorgaande beoordelingsmatrix zijn een aantal potentiële ontwikkellocaties afgewogen op basis van quickscanbeoordeling voor zowel gemeente Voerendaal als CB5. Vanuit de matrix volgen 17 locaties (gelegen in de kernen Voerendaal, Kunrade, Ransdaal en Ubachsberg) die de potentie hebben om te kunnen doorontwikkelen naar (grootschalige) woningbouwlocatie. De 17 locaties worden in deze vervolgstudie nader onderzocht, zowel op randvoorwaarden, de ruimtelijke haalbaarheid, maar ook planologische, beleidstechnische en financiële haalbaarheid. Onderstaand en op nevenstaande kaart worden de 15 overgebleven onderzoekslocaties voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in gemeente Voerendaal benoemd. Op de volgende pagina's worden de toekomstige ontwikkellocaties per kern nader uitgelicht.

Kansrijke ontwikkellocaties Voerendaal en Kunrade

- Locaties 5 / 7 / 10 / 11 / 14 / 15

Kansrijke ontwikkellocaties Ubachsberg

- Locaties 19 / 23 / 27

Kansrijke ontwikkellocaties Ransdaal

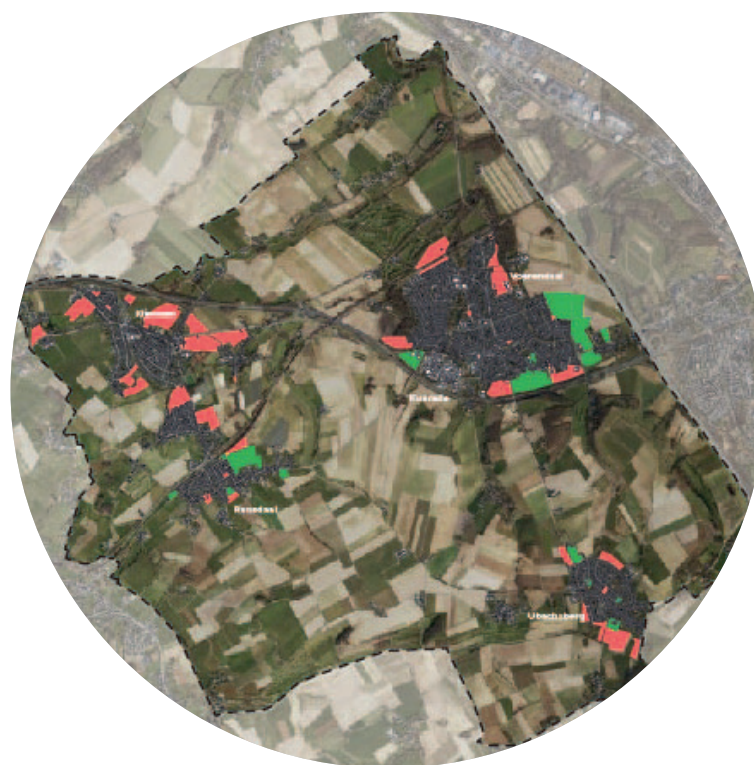
- Locaties 30 / 32 / 33 / 35 / 36 / 37



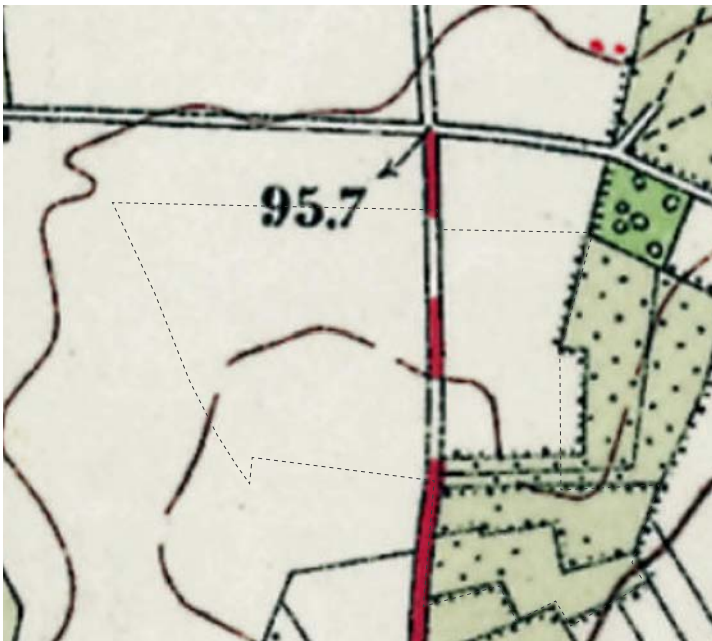
Afbeelding 4.1: Kansrijke ontwikkellocaties woningbouw gemeente Voerendaal

**4.2 RUIMTELIJKE ANALYSE POTENTIËLE
ONTWIKKELLOCATIES**

Per potentiële kansrijke ontwikkellocatie is een beknopte ruimtelijke analyse uitgevoerd (op basis van historie, bebouwing, infrastructuur, waterneerslag, groen, hoogteverschil, en omgevingsgeluid) en is er zowel beleidstechnisch als planologisch naar de potentiële kansrijke ontwikkellocatie gekeken. Vanuit deze analyse per potentiële kansrijke ontwikkellocatie is een randvoorwaardenkaart per planlocatie opgesteld die de leidraad vormen voor het stedenbouwkundige concept, inclusief bandbreedte aan woningen die op een ontwikkellocatie kunnen landen.



ONTWIKKELING A - LOCATIES 5+7(+11)



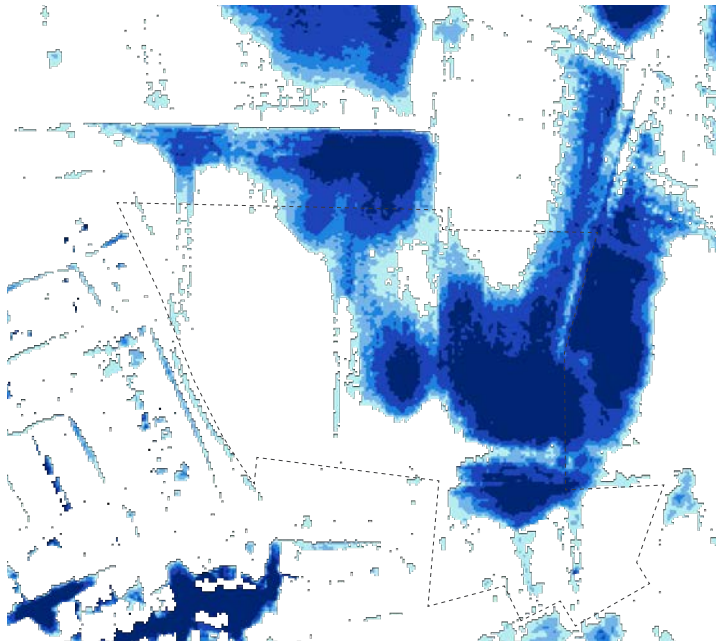
Historie 1950: agrarisch perceel. Huidig nog steeds deze functie



Bebouwing aangrenzend aan plangebied ontwikkeld vanaf jaren 1970 tot 1990



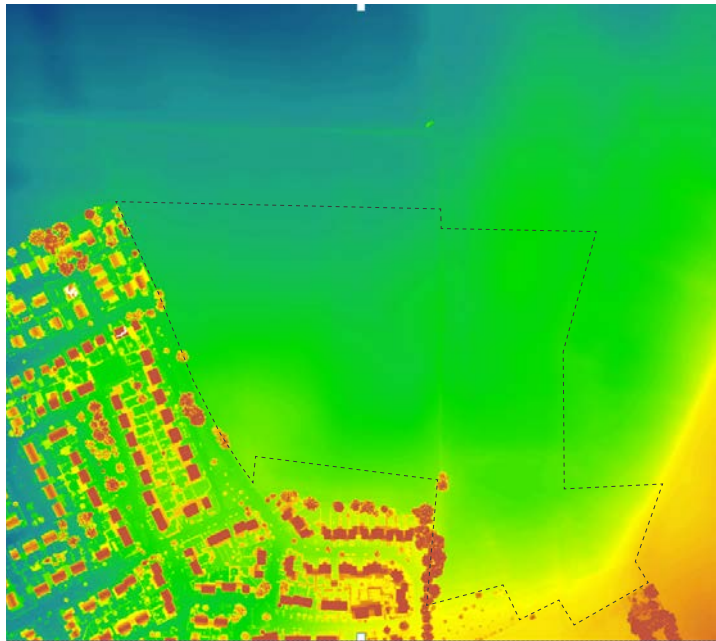
Plangebied doorkruist door Marenweg en omsloten door de Cortenbacherveldweg (noord) en Grachtstraat (zuid/zuidwest)



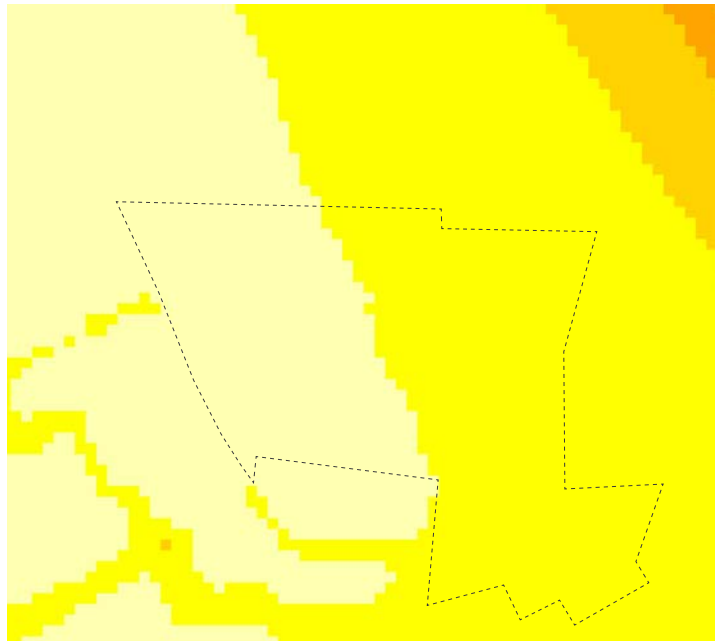
Waterneerslag 140 mm/2 uur: noordelijk en oostelijk gedeelte planlocatie onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving



Kwalitatief groen in noordoostelijke hoek planlocatie



Circa 2 meter hoogteverschil van noord naar zuid (oplopend)



Oostelijke zijde plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 55 dB, westelijke zijde onderhevig aan max. 50 dB.



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013': Enkelbestemming agrarisch, dubbelbestemming archeologie, milieuzone bodembeschermingsgebied

Conclusies

- Hoogteverschil van Noord naar Zuid (2 meter);
- Groene zichtlijnen naar buitengebied gemeente Voerendaal;
- Relatief laag omgevingsgeluid;
- Bestemmingsplanwijziging nodig;
- Inbedden als uitbreiding woonwijk;
- Makkelijk te ontsluiten op bestaande structuren;
- Percelen aan oostzijde onderhevig aan natuurlijke waterberging (inbedden wadi's)



Kansrijk



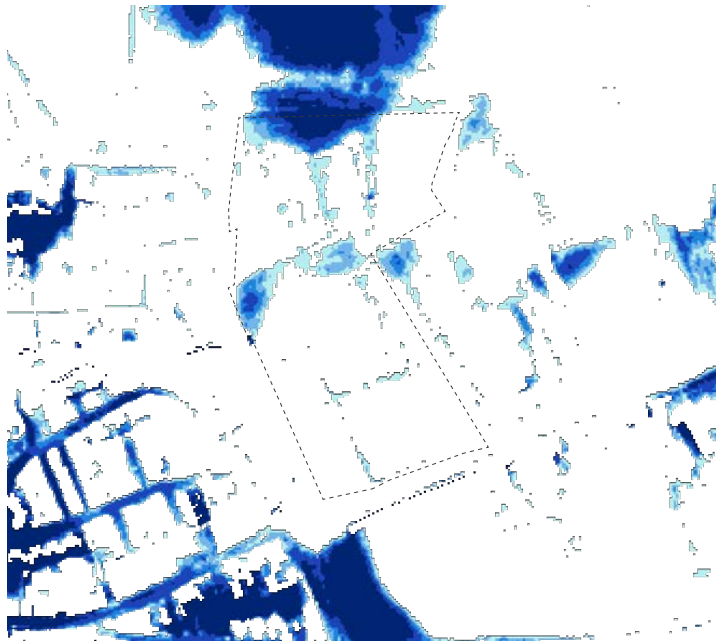
Historie 1990: agrarisch perceel. Huidig nog steeds deze functie. Heerlerweg als oud lint inclusief lintbebouwing



Bebouwing ten westen aangrenzend aan plangebied ontwikkeld vanaf jaren 1970 tot 1990



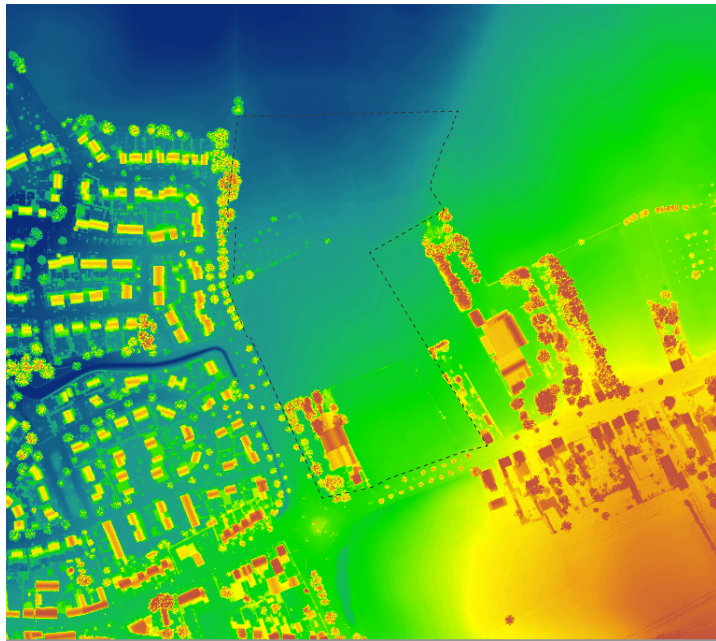
Plangebied omsloten door de Heerlerweg (zuid, hoofdontsluitingsweg) en Grachtstraat (westen)



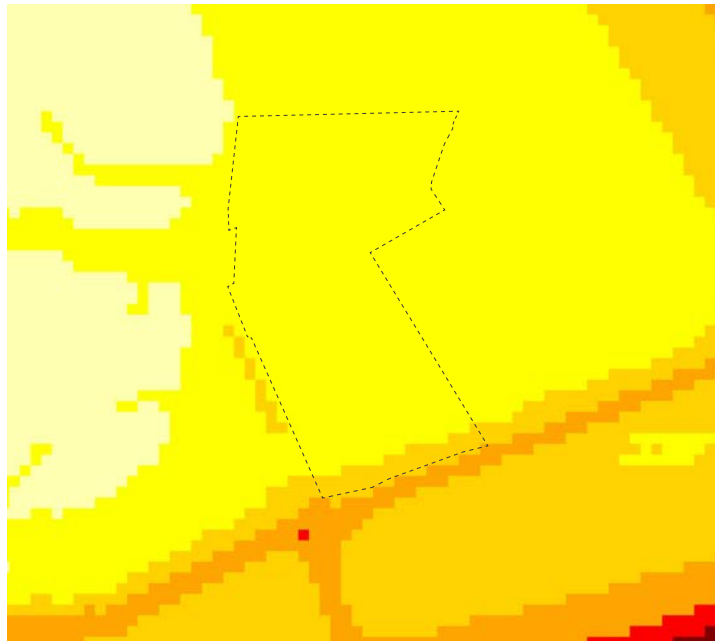
Waterneerslag 140 mm/2 uur: noordelijk deel planlocatie onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving: natuurlijke laagtes



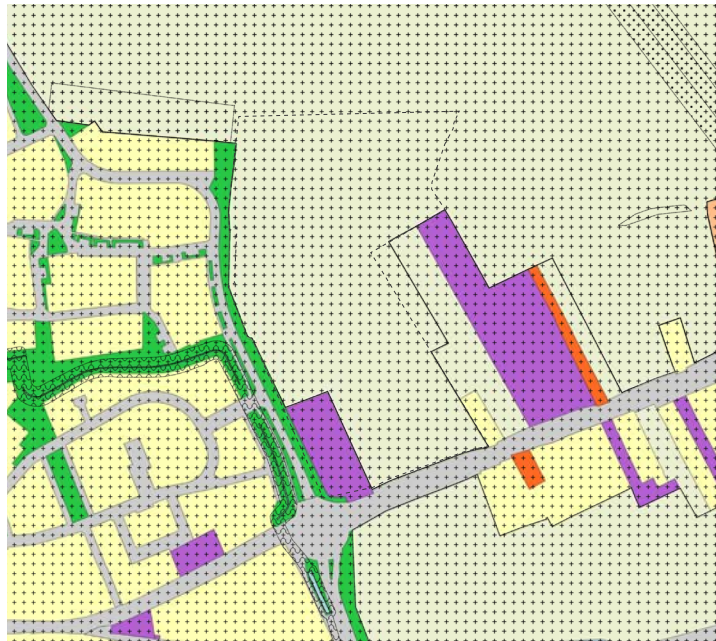
Kwalitatieve groenzones aanwezig in plangebied; o.a. beleefweide aan westzijde planlocatie



Circa 5 meter hoogteverschil van noord naar zuid (oplopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 55 dB, zuidelijke zijde onderhevig aan max. 60 dB (geluid Heerlerweg).



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013': Enkelbestemming agrarisch, dubbelbestemming archeologie, milieuzone bodembeschermingsgebied

- Hoogteverschil van Noord naar Zuid (5 meter);
- Groene zichtlijnen naar buitengebied gemeente Voerendaal;
- Relatief laag omgevingsgeluid;
- Bestemmingsplanwijziging nodig;
- Inbedden als uitbreiding woonwijk;
- Aanwezige opstallen inbedden in nieuw stedenbouwkundig plan;
- Natuurlijke waterberging in het noorden van het plangebied;
- Makkelijk te ontsluiten op bestaande structuren.



Kansrijk

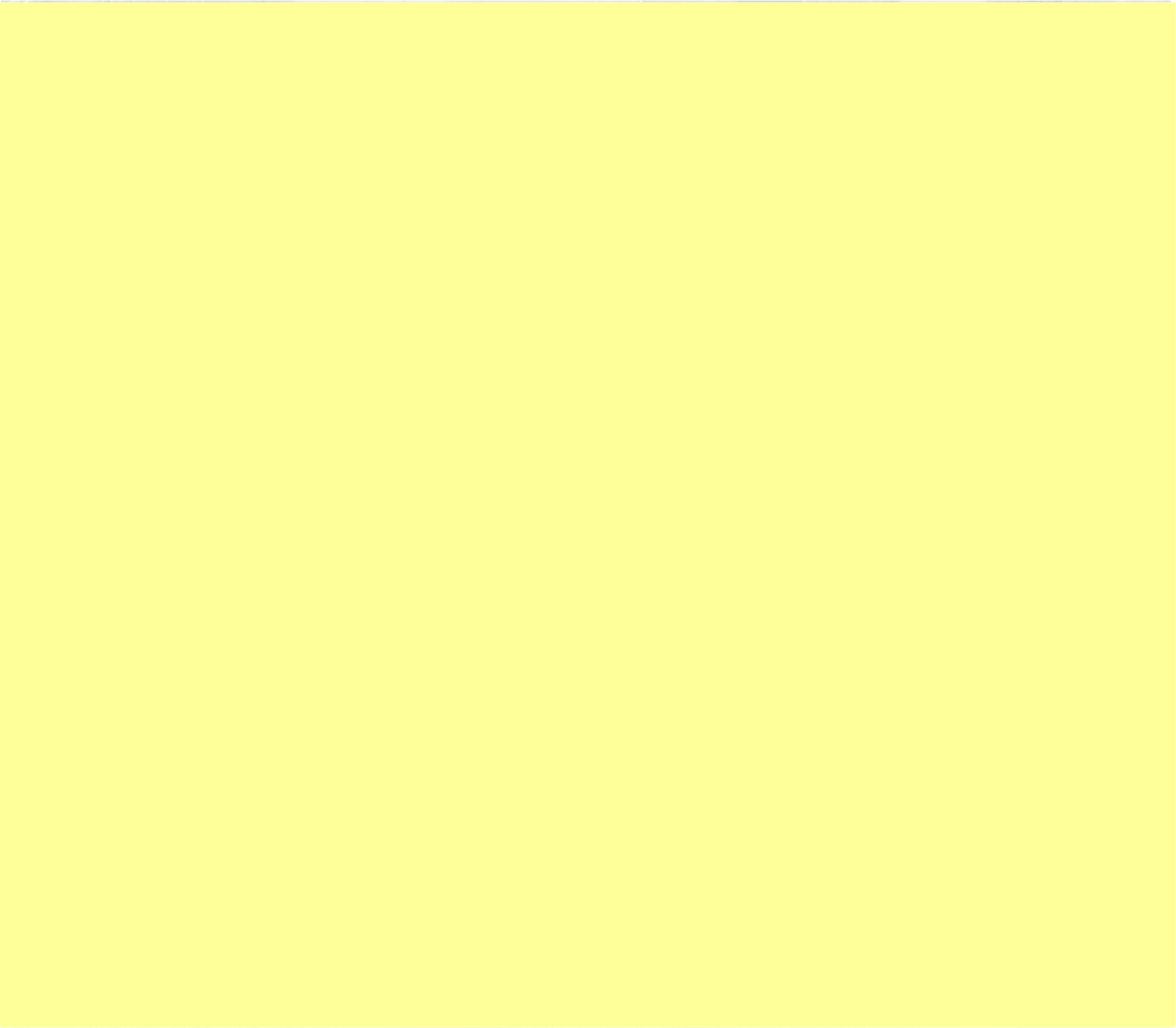
CONCEPTSCHETS ONTWIKKELLING A

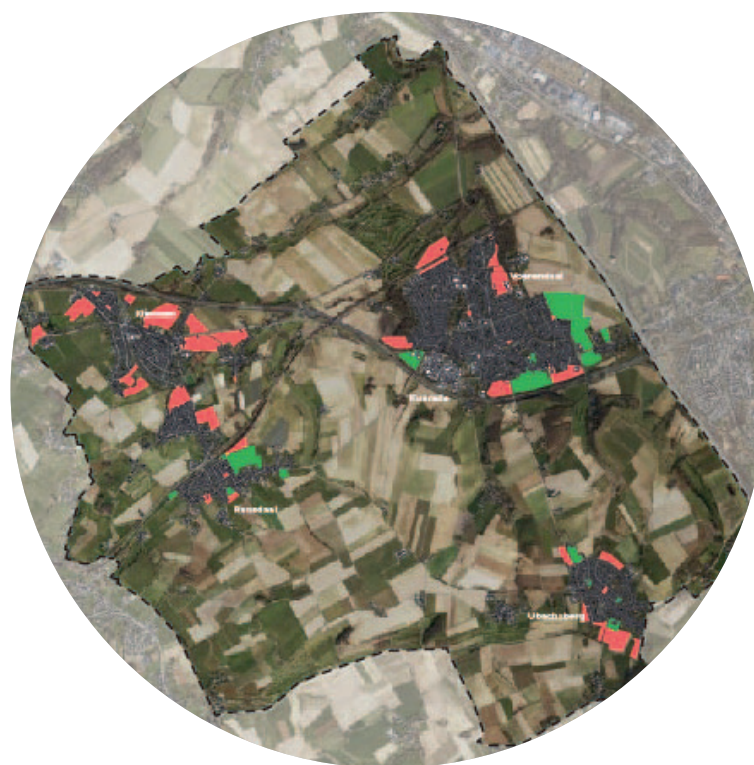
Uitgangspunten

- Ontwikkeling als afzoming van de oostelijke dorpsrand;
- Aandacht voor de overgang tussen het stedelijk en landschappelijk gebied;
- Inbedding van voldoende groen en ruimte voor waterberging;
- Reservering groen-blauwe as in noord-zuidelijke richting (wens Waterschap)
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: voldoende groen, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Gefaseerde ontwikkeling in de tijd; van zuidwest naar noordoost;
- Gemixte typologiën: grondgebonden en gestapeld segment;
- Mix tussen sociaal, middelduur, en duur: 30-30-40%;
- 4 appartementencomplexen ter accent, waarvan 1 bestemd voor zorg;
- Parkeren inbedden uit het zicht, conform de parkeernormen zoals gesteld in het CROW;
- Potentiële ontwikkellocatie woningbouw op sportaccommodatie (nader te onderzoeken);

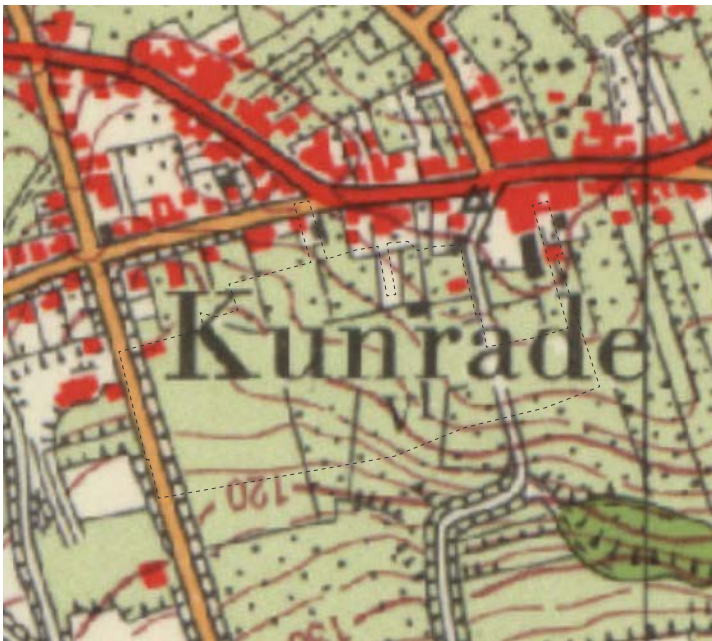
CONCEPTSCHETS ONTWIKKELLING A, FASERING

Ontwikkeling A kan in 6 verschillend fasen ontwikkeld worden. Nevenstaand wordt een indicatie van de verschillende fasen gegeven.





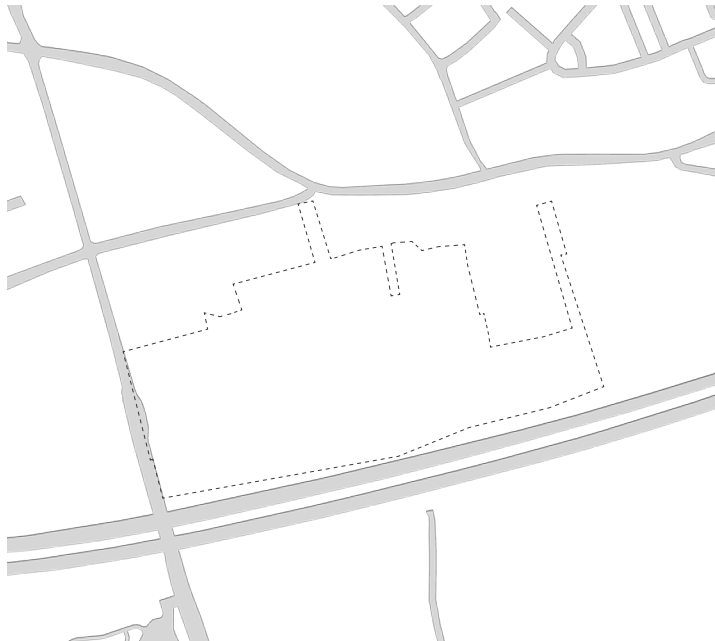
ONTWIKKELING B - LOCATIE 10



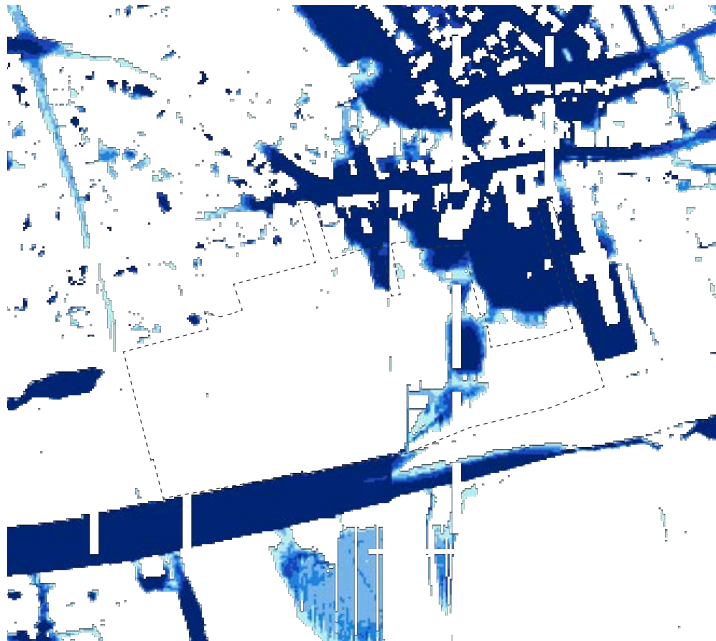
Historie 1970: agrarisch perceel, onderdeel van buitengebied Voerendaal. Snelweg A79 nog niet aangelegd



Historische lintbebouwing aan Pontstraat en Heerlerweg, plangebied als achtergebied tussen lintbebouwing en snelweg



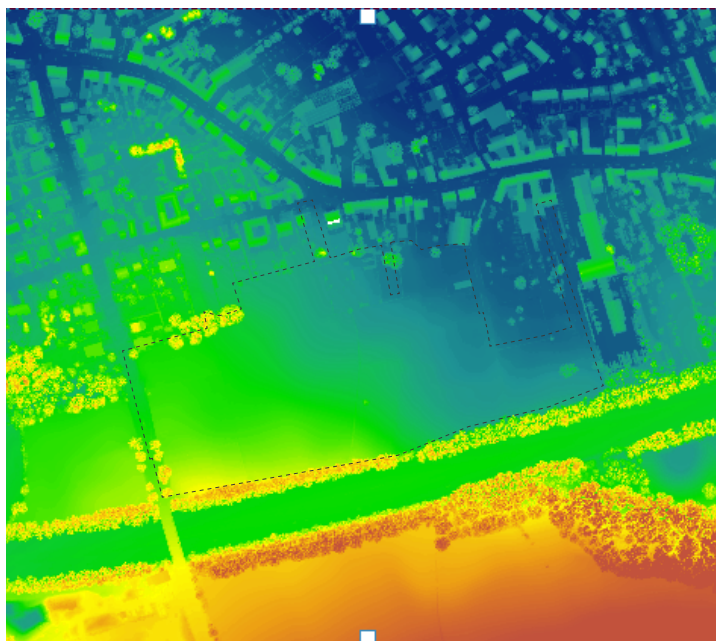
Plangebied omsloten door de Heerlerweg (noord, hoofdontsluitingsweg), de Pontstraat, de Bergseweg (west) en de snelweg A79



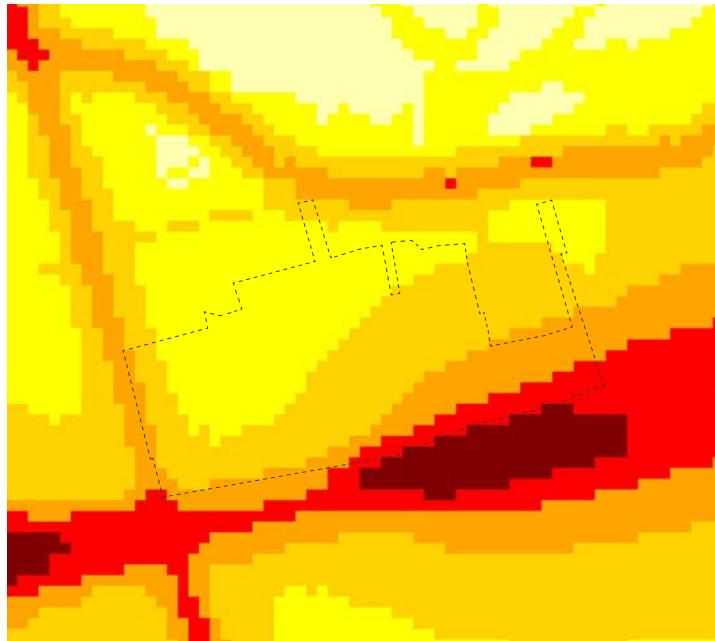
Waterneerslag 140 mm/2 uur: alleen laagtes oostzijde onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving



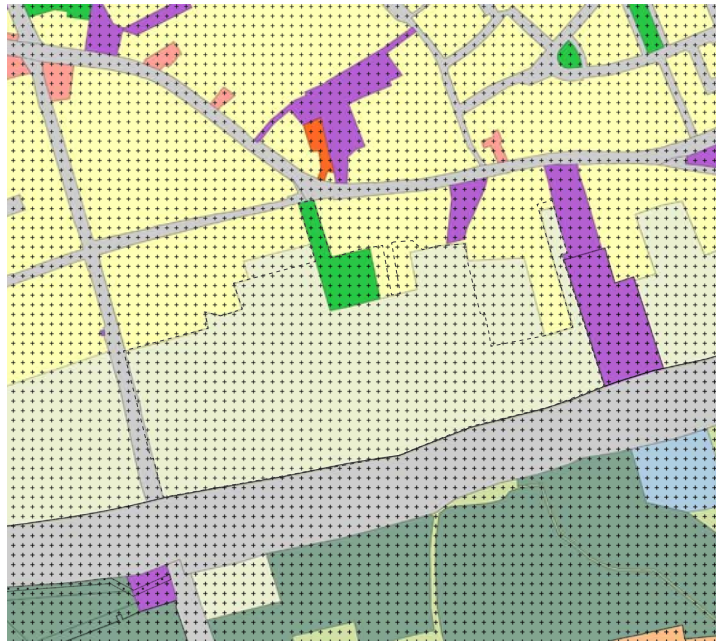
Kwalitatief groen in plangebied aanwezig. Zuidelijke bomenrij parallel aan snelweg kwalitatief (tevens als buffer)



Circa 15 meter hoogteverschil van noordoost naar zuidwest (oplopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 55-60 dB, zuidelijke zijde onderhevig aan max. 65-70 dB (geluid snelweg A79).



Bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade': enkelbestemming agrarisch, dubbelbestemming archeologie 1, milieu bodembeschermingsgebied en vrijwaringszone weg 1a en 2

Conclusies

- Kwalitatieve, groene bomenrij aan zuidkant locatie aanwezig (zoom richting de snelweg);
- Geluidshinder van de snelweg aanwezig;
- Afmaken bouwblokken;
- Locatie op meerdere plekken te onsluiten; goede verbindingen met bestaande structuren;
- Flink hoogteverschil aanwezig (15 meter);
- Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk;
- Mix van woningen (zowel grondgebonden als appartementen)

CONCEPT

Kansrijk



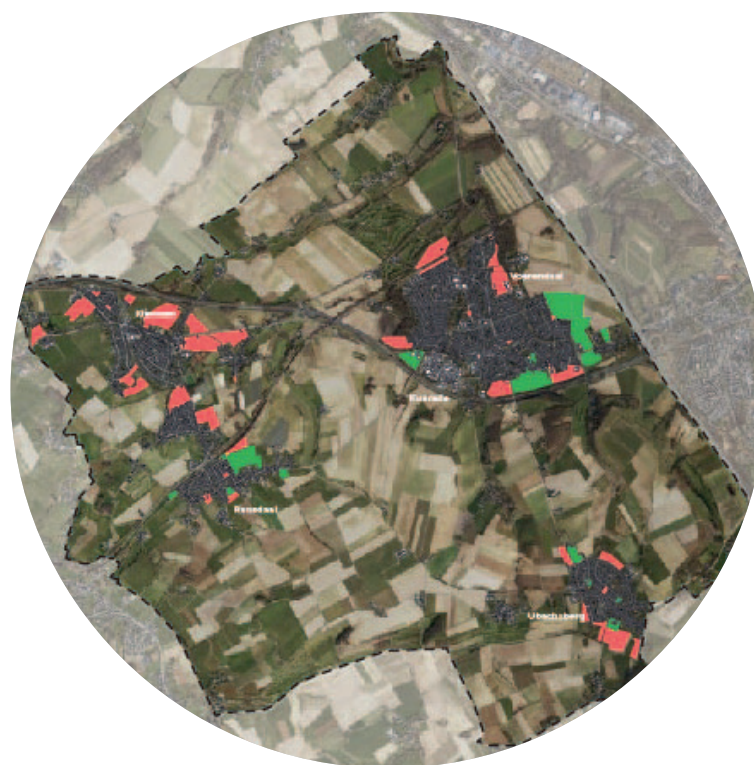
CONCEPTSCHETS ONTWIKKELLING B

Uitgangspunten

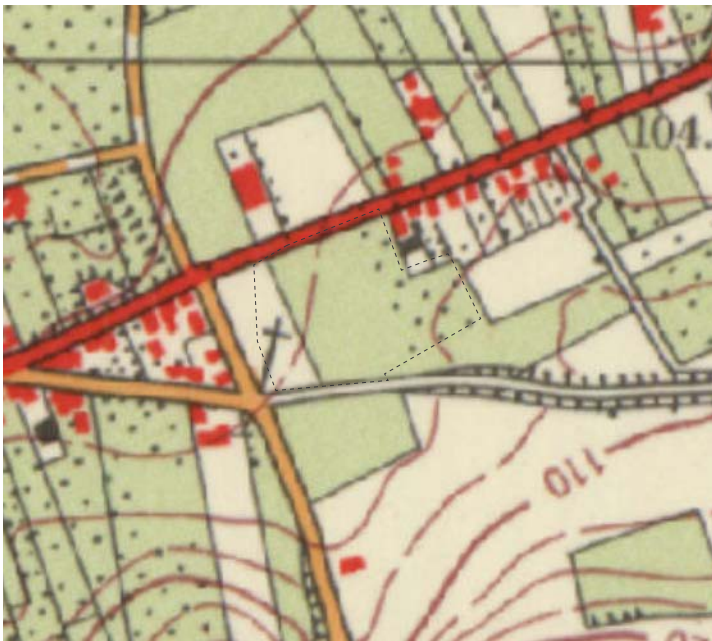
- Ontwikkeling nieuwe voorkant zuidzijde kern Kunrade;
- Rekening houden met vrijwaringszones weg 1a en weg 2 (geen bebouwing toegestaan);
- Aandacht voor geluidshinder snelweg A79;
- Calamiteitenontsluiting gecombineerd met langzaam verkeersroutes aantakkend op de Heerlerweg;
- Voldoende ruimte voor waterberging;
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: vergroening, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Bestaande bomenrand zuidzijde planperceel behouden;
- Rekening houden met milieuzonering aangrenzend bedrijf (ca. 30 meter);
- Gefaseerde ontwikkeling mogelijk;
- Mix tussen sociaal, middelduur, en duur: 30-30-40%;
- Geen appartementenblokken/gestapelde bouw toegestaan;

CONCEPTSCHETS ONTWIKKELING B, FASERING

Ontwikkeling B kan in 4 verschillend fasen ontwikkeld worden.
Nevenstaand wordt een indicatie van de verschillende fasen
gegeven.



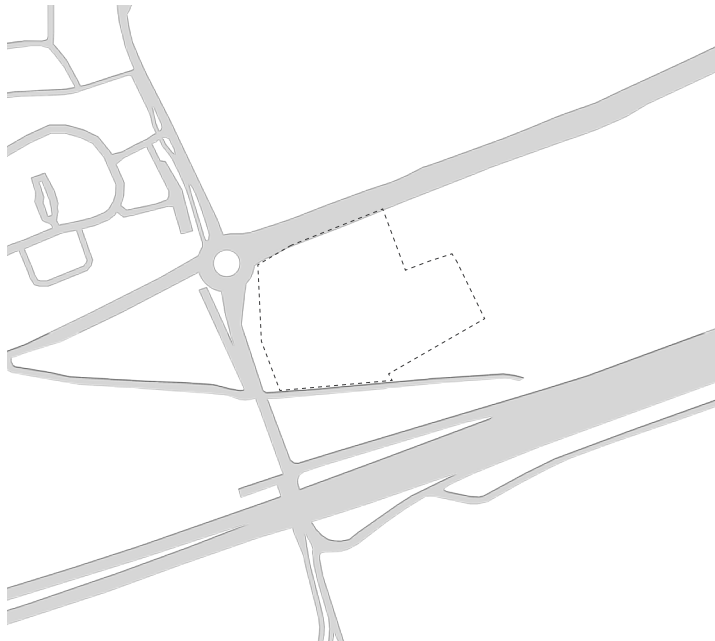
ONTWIKKELING C - LOCATIE 11



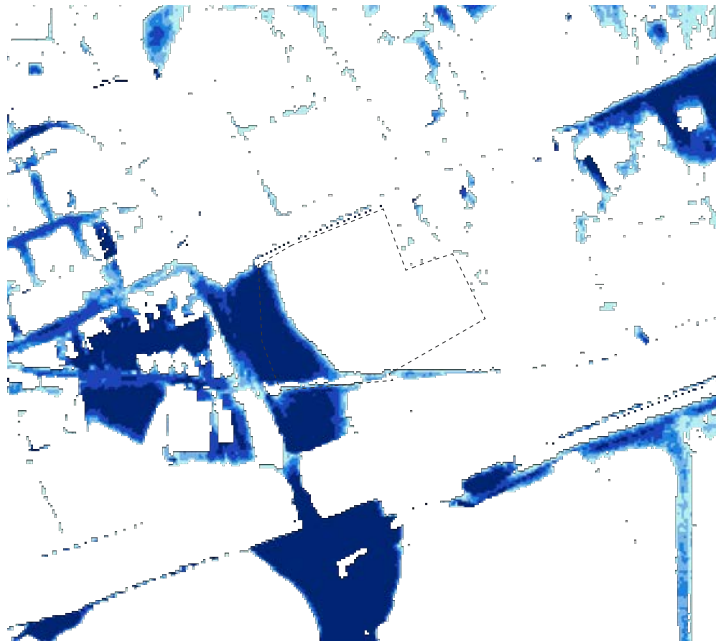
Historie 1970: agrarisch perceel. Snelweg A79 nog niet aangelegd, Kunderberg liep langs plangebied



Historische lintbebouwing aan de Heerlerweg plangebied als achtergebied tussen lint-bebouwing en percelen parallel aan snelweg



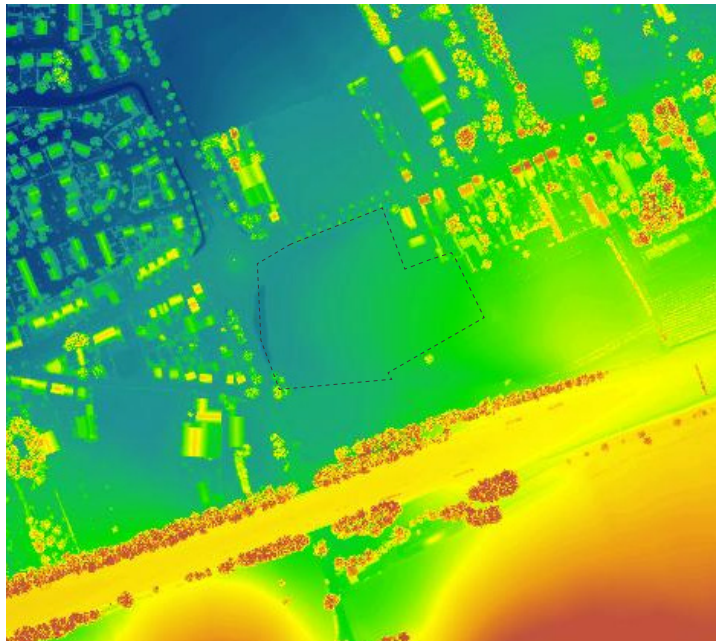
Plangebied omsloten door de Heerlerweg (noord, hoofdontsluitingsweg), de Kunderberg en de snelweg A79



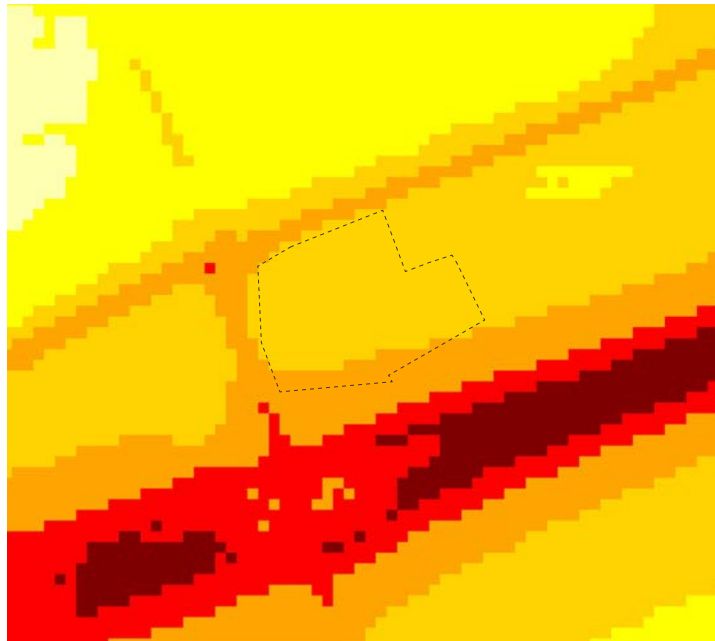
Waterneerslag 140 mm/2 uur: westzijde sterk onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving (laagtes)



Kwalitatief groen in plangebied aanwezig. Zuidelijke bomenrij parallel aan snelweg kwalitatief (tevens als buffer)



Circa 1 meter hoogteverschil van noord naar zuid (oplopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 55-60 dB, zuidelijke zijde onderhevig aan max. 65-70 dB (geluid snelweg A79).



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013': enkelbestemming agrarisch, dubbelbestemming archeologie, milieu bodembeschermingsgebied en vrijwaringszone weg 1a en 2 en straatpad

Conclusies

- Afronding van de lintbebouwing Kunrade;
- Goed aan te sluiten op bestaande ontsluitingsstructuren;
- Weinig hoogteverschil aanwezig;
- Geluidshinder van de snelweg;
- Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk;
- Wetzijde locatie onderhevig aan natuurlijke waterberging (hier rekening mee houden in concepten);
- Zichtlijnen richting het buitengebied;
- Geschikt voor een mix van woningen.

CONCEPT

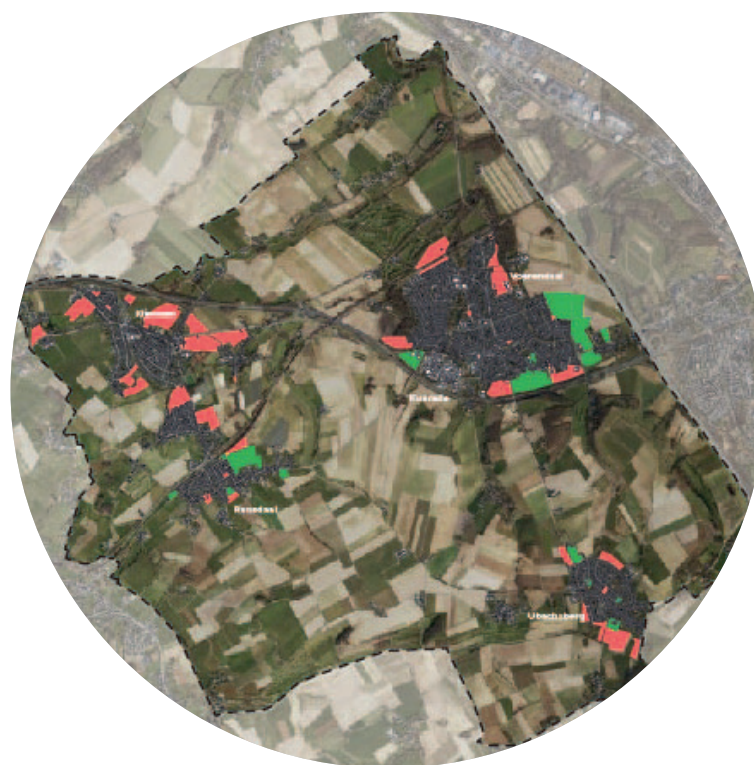
Kansrijk



CONCEPTSCHETS ONTWIKKELLING C

Uitgangspunten

- Ontwikkeling nieuwe entree Kunrade/ Voerendaal middels 2 appartementenblokken;
- Appartementenblokken maximaal 3 lagen;
- Grondgebonden woningbouw ter afzoming bestaande lintbebouwing;
- Behouden bestaand groen zuidzijde plangebied;
- Rekening houden met vrijwaringszones weg 2 (geen bebouwing toegestaan);
- Aandacht voor geluidshinder snelweg A79;
- Calamiteitenontsluiting gecombineerd met langzaam verkeersroutes aantakkend op de Heerlerweg;
- Voldoende ruimte voor waterberging;
- Planlocatie als onderdeel groen-blauwe ader Waterschap (zie ontwikkeling A);
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: vergroening, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;
- Patiowoningen maximaal 1 laag met kap; in aansluiting op aangrenzende woning;
- Mix tussen sociaal, middelduur, en duur: 30-30-40%;



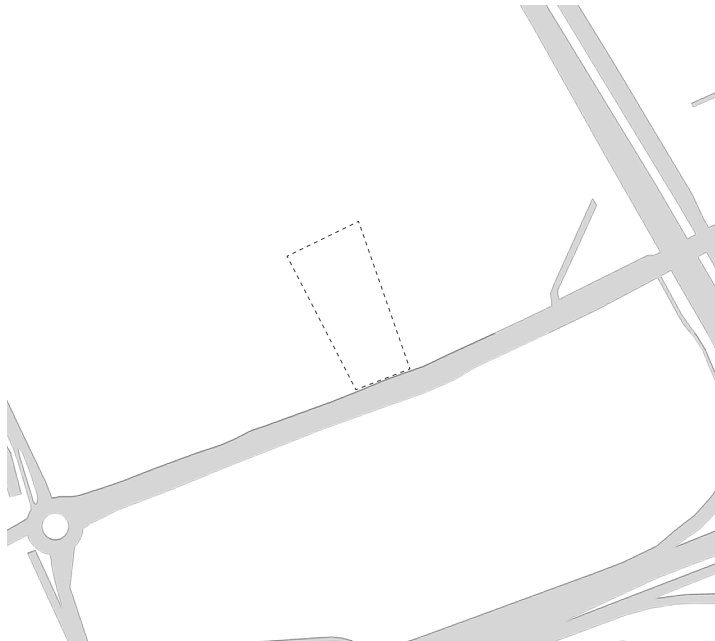
ONTWIKKELING D - LOCATIE 14



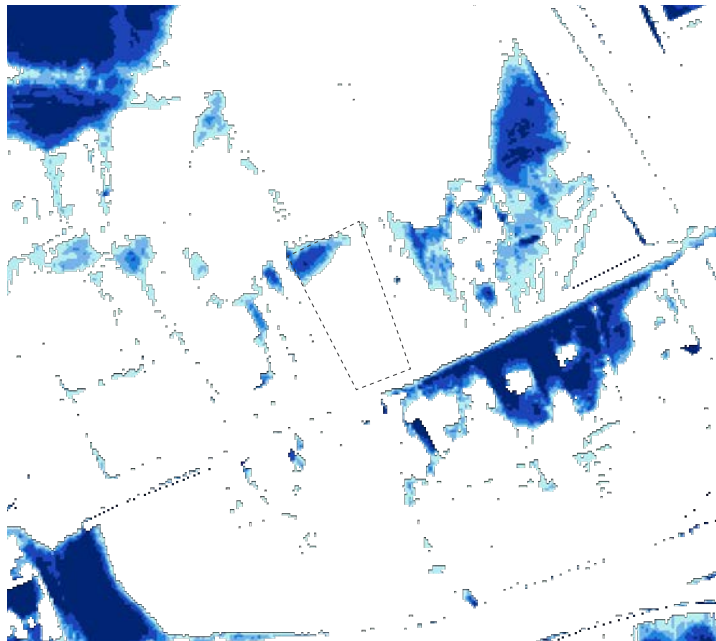
Historie 1970: agrarisch perceel. Snelweg A76 nog niet aangelegd, ontsluiting in noordoosten nog aanwezig



Historische lintbebouwing aan de Heerlerweg plangebied als achtergebied tussen lintbebouwing en percelen parallel aan snelweg



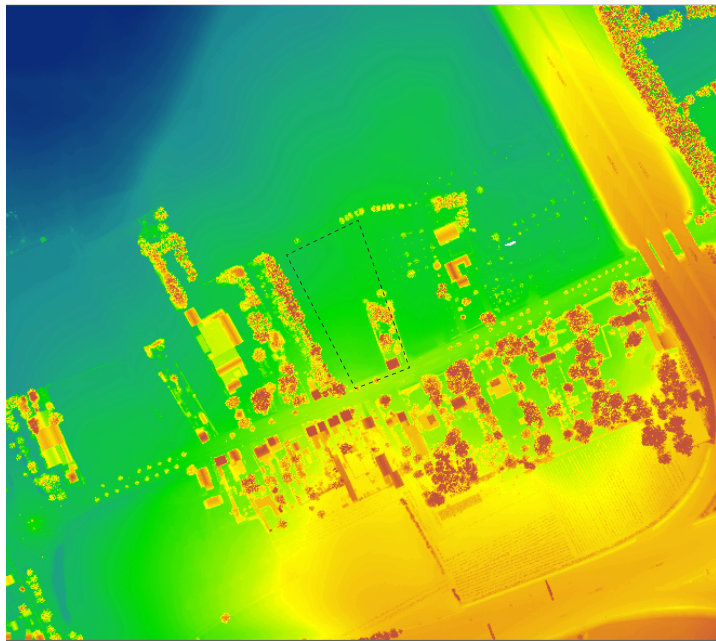
Plangebied omsloten door de Heerlerweg (zuid, hoofdontsluitingsweg), de Grachtstraat en de snelweg A76



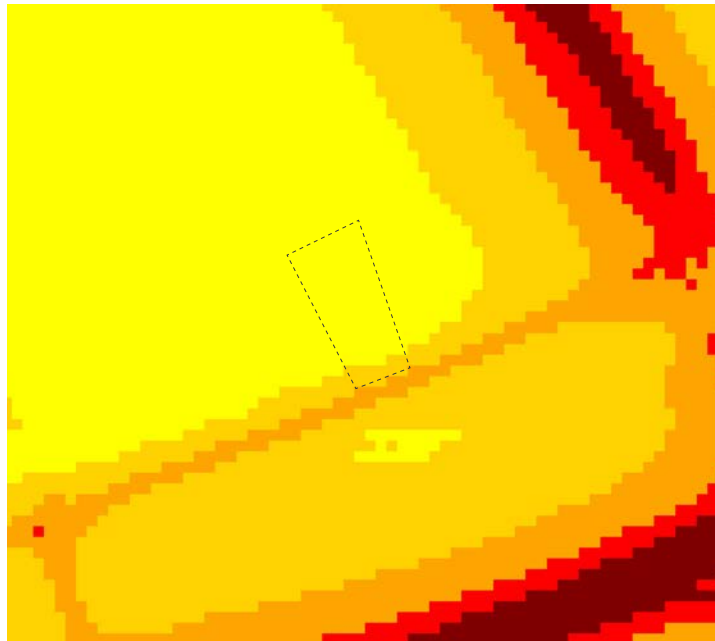
Waterneerslag 140 mm/2 uur: noordzijde sterk onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving (laagtes)



Kwalitatief groen in plangebied aanwezig. Westelijke bomenrij haaks op snelweg kwalitatief (tevens als buffer)



Circa 1 meter hoogteverschil van noord naar zuid (oplopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 55-60 dB, zuidelijke zijde onderhevig aan max. 65-70 dB (geluid snelweg A79).



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013': enkelbestemming bedrijf en enkelbestemming agrarisch, dubbelbestemming archeologie, milieu bodembeschermingsgebied en vrijwaringszone straalpad

Conclusies

- Afmaken van de lintbebouwing vanuit Kunrade;
- Weinig hoogteverschil aanwezig;
- Kwalitatief groen (in de vorm van bomen) aanwezig op de locatie;
- Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk;
- Locatie aan noordzijde onderhevig aan natuurlijke waterberging.
- Locatie goed aan te sluiten op bestaande structuren;
- Zichtlijnen richting het buitengebied.

CONCEPT

Kansrijk



CONCEPTSCHETS ONTWIKKELLING D

Uitgangspunten

- Afzoming lintbebouwing Heerlerweg, middels 3 vrijstaande woningen op ruime kavels;
- Achtergebied biedt kansen voor ontwikkeling tiny houses (als tijdelijke huisvesting);
- Tiny houses worden groen ingebed;
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: vergroening, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Reservering van waterbergingszone noordzijde plangebied;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;



ONTWIKKELING E - LOCATIE 15



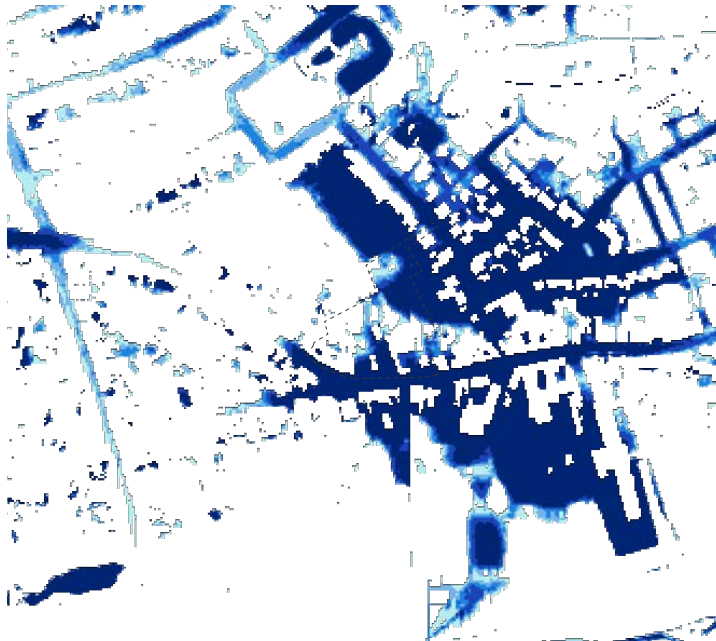
Historie 1960: lintbebouwing, bebouwde kom.
Onsluiting via de huidige wegenstructuur



Historische lintbebouwing aan de Heerlerweg
met plangebied als tussengebied tussen lint-
bebouwing



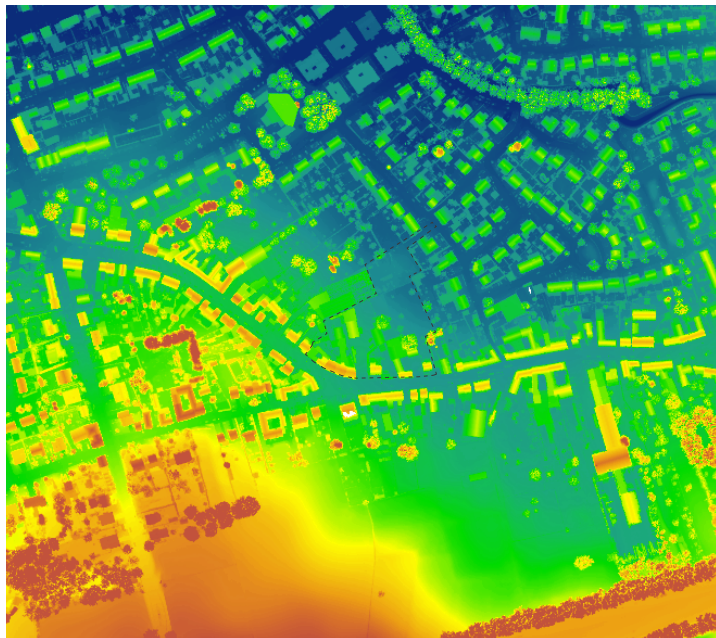
Plangebied omsloten door de Heerlerweg
(zuid, hoofdonthutingsweg), de Kundergats
en de Onze Lieve Vrouweplein



Waterneerslag 140 mm/2 uur: zuidzijde sterk
onderhevig aan natuurlijke waterberging
omgeving (laagtes)



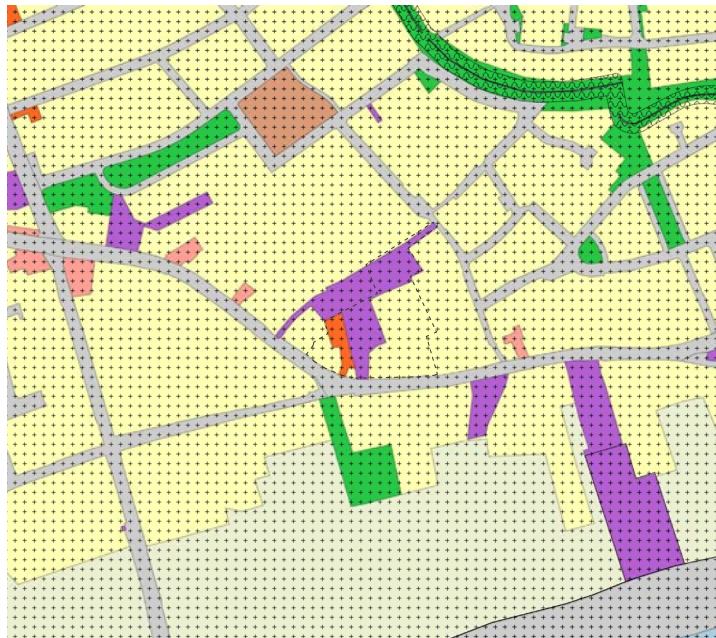
Kwalitatief groen in plangebied aanwezig.
Aan zuidkant kwalitatieve bomen aanwezig.



Circa 0,5 meter hoogteverschil van noord
naar zuid (oplopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid
van max. 55-60 dB, zuidelijke zijde
onderhevig aan max. 65-70 dB (geluid
Heerlerweg).



Bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade 2015':
enkelbestemming woongebied,
maximum aantal bouwlagen twee,
dubbelbestemming archeologie, milieu
bodembeschermingsgebied

Conclusies

- Afmaken van de lintbebouwing Voerendaal;
- Ontsluiting goed op bestaande structuren aan te sluiten;
- Mix van appartementen en grondgebonden woningen;
- Nauwelijks hoogteverschil in plangebied aanwezig;
- Weinig geluidshinder aanwezig;
- Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

CONCEPT

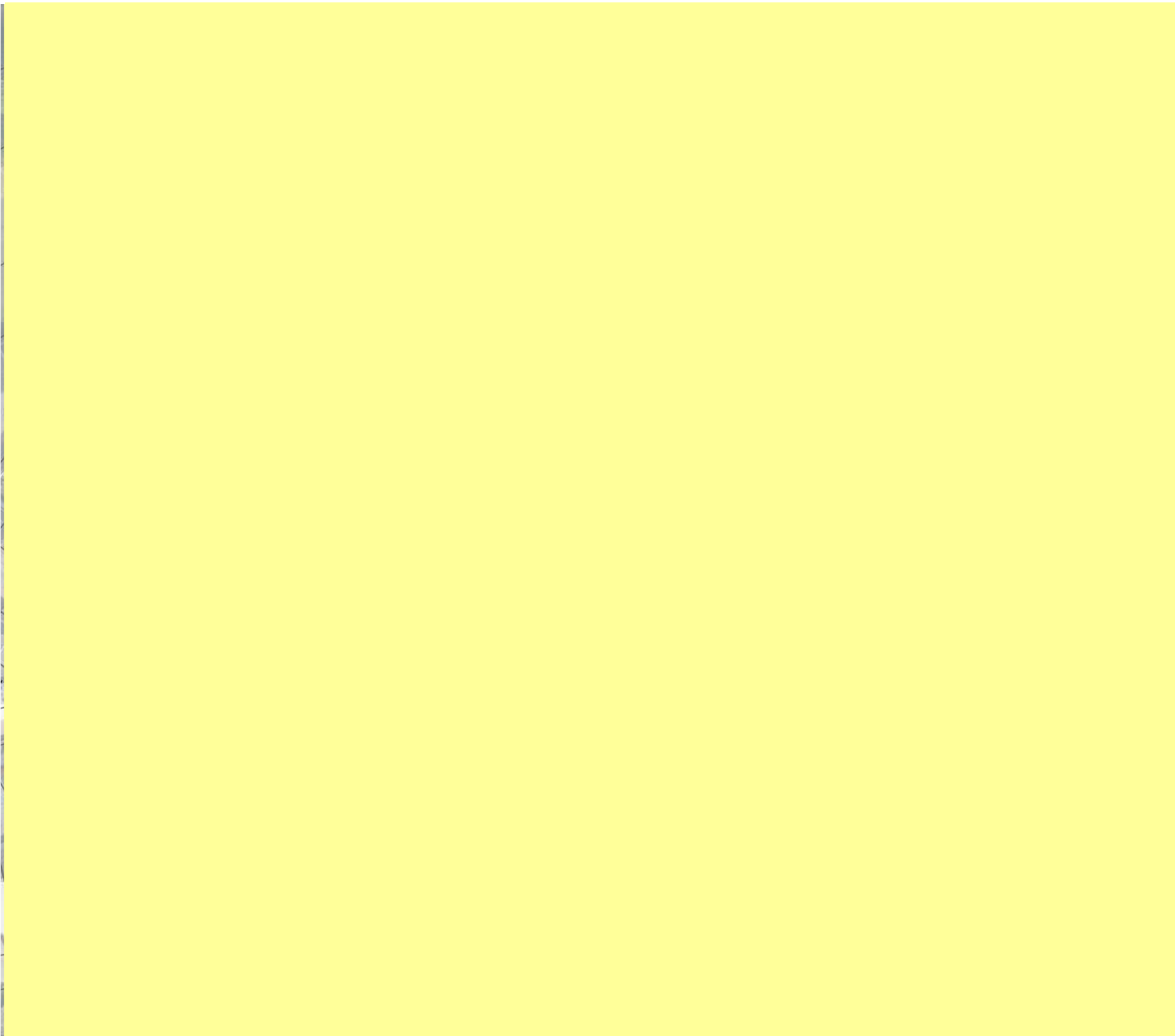
Kansrijk

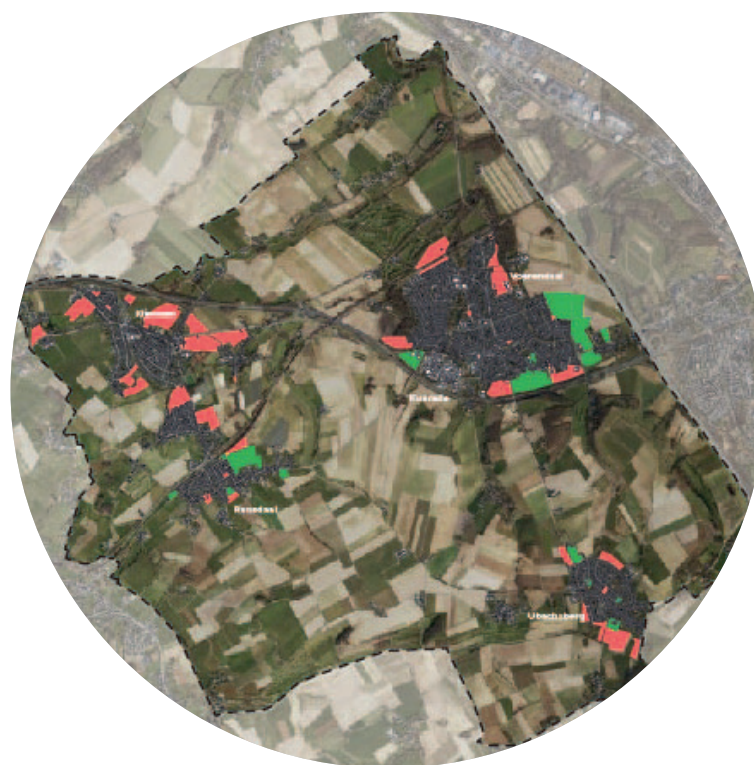


CONCEPTSCHETS ONTWIKKELLING E

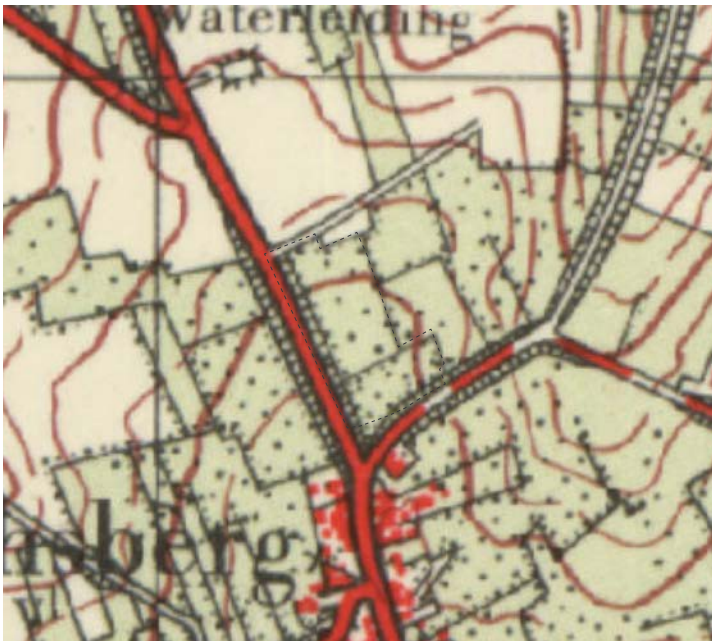
Uitgangspunten

- Sloop-nieuwbouw leegstaand bedrijfspand;
- Inbedding grondgebonden woningen; gestapelde bouw niet toegestaan;
- Ontwikkeling van een groen hof met ruimte voor waterberging;
- Parkeren uit het zicht oplossen;
- Mix tussen sociaal, middelduur, en duur: 30-30-40%;





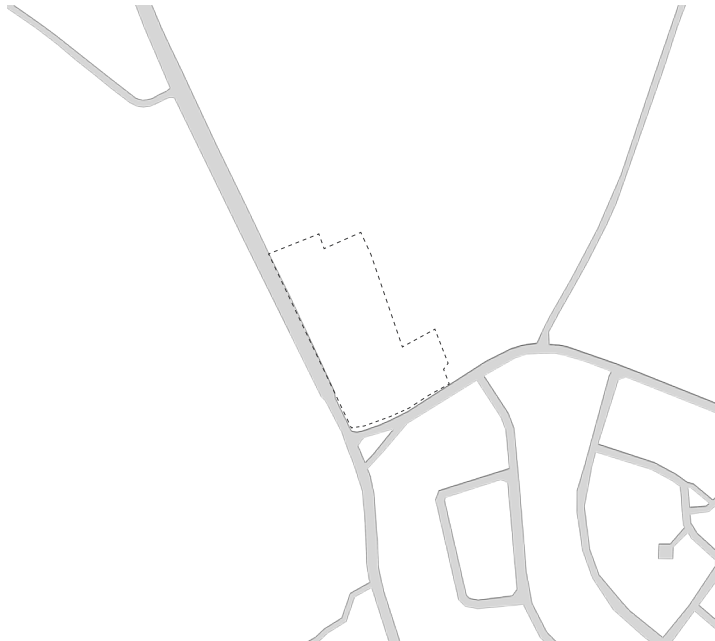
ONTWIKKELING F - LOCATIE 19



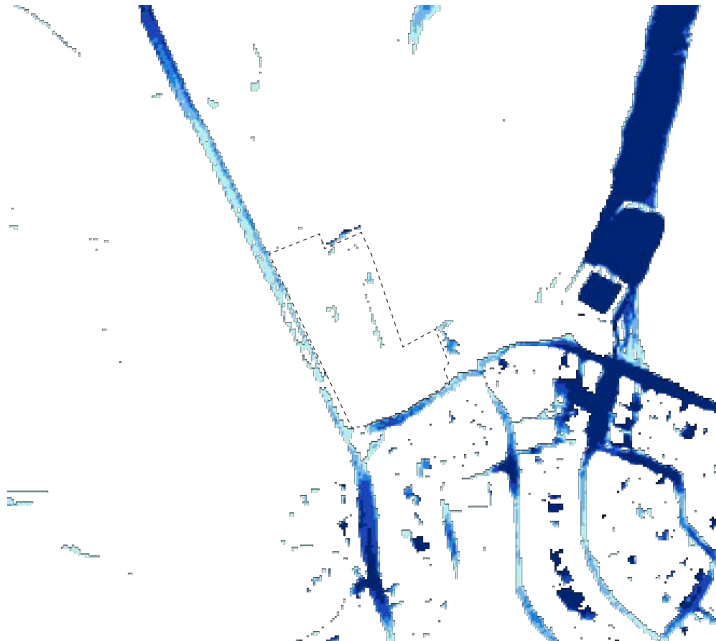
Historie 1960: agrarisch perceel. Onsluiting via de Vrenkeweg en de Bergseweg



Agrarisch perceel aan de Vrenkeweg met plangebied als buitengebied van Ubachsberg



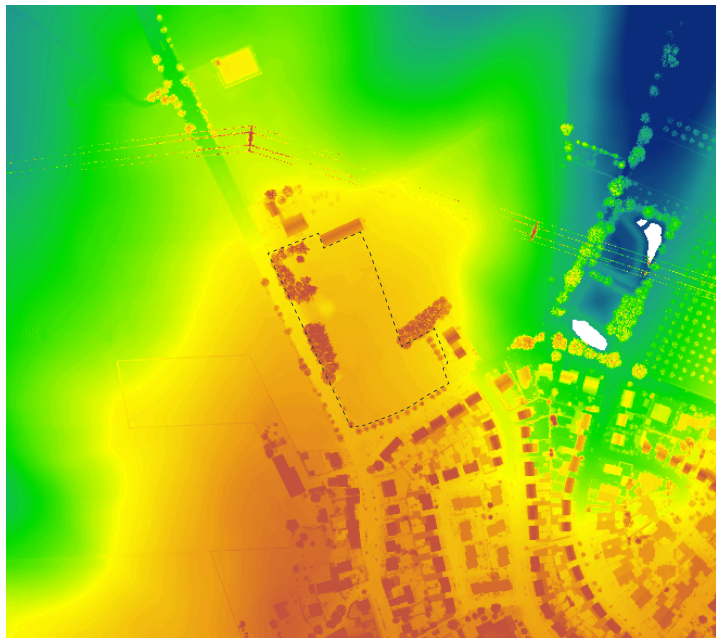
Plangebied omsloten door de Vrenkeweg en de Bergseweg (hoofdontsluitingsweg)



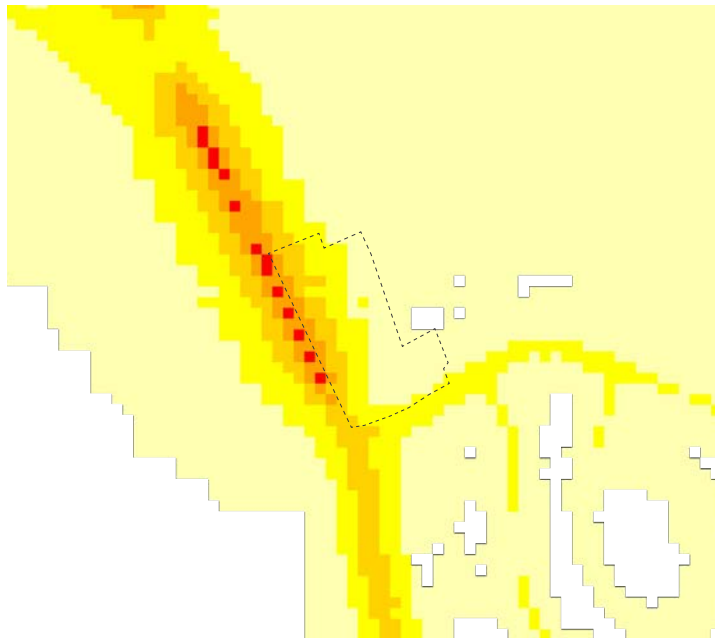
Waterneerslag 140 mm/2 uur: vrij weinig waterberging in het plangebied ten tijden van piekbuien



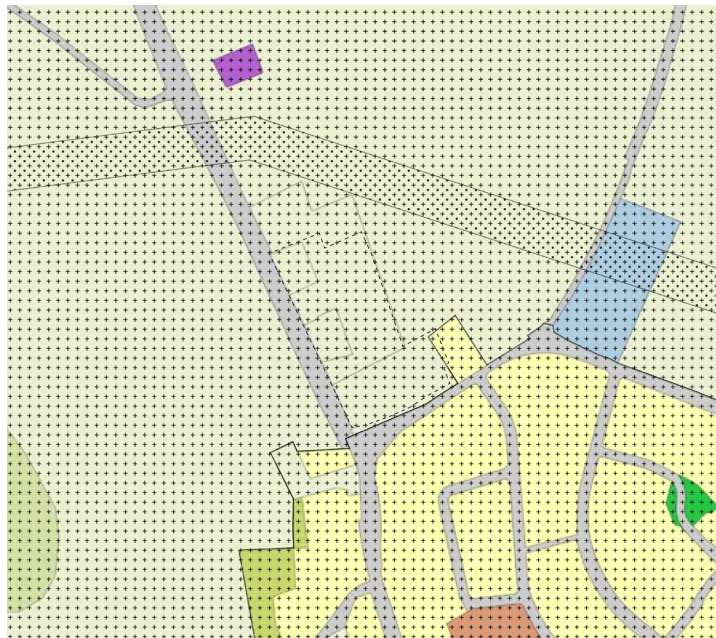
Groen in plangebied aanwezig. Bomenrijen langs de Bergseweg en de Vrenkeweg.



Circa 1 meter hoogteverschil van noord naar zuid (oplopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 55-60 dB.



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013': enkelbestemming agrarisch, dubbelbestemming archeologie, milieu bodembeschermingsgebied

Conclusies

- Kwalitatieve bomenrij Bergseweg en Vrenkeweg behouden;
- Geluidshinder van de Vrenkeweg;
- Ontsluiting goed op bestaande structuren aan te sluiten;
- Geen natuurlijke waterberging;
- Nauwelijks hoogteverschil aanwezig;
- Zichtlijnen op het buitengebied;
- Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

CONCEPT

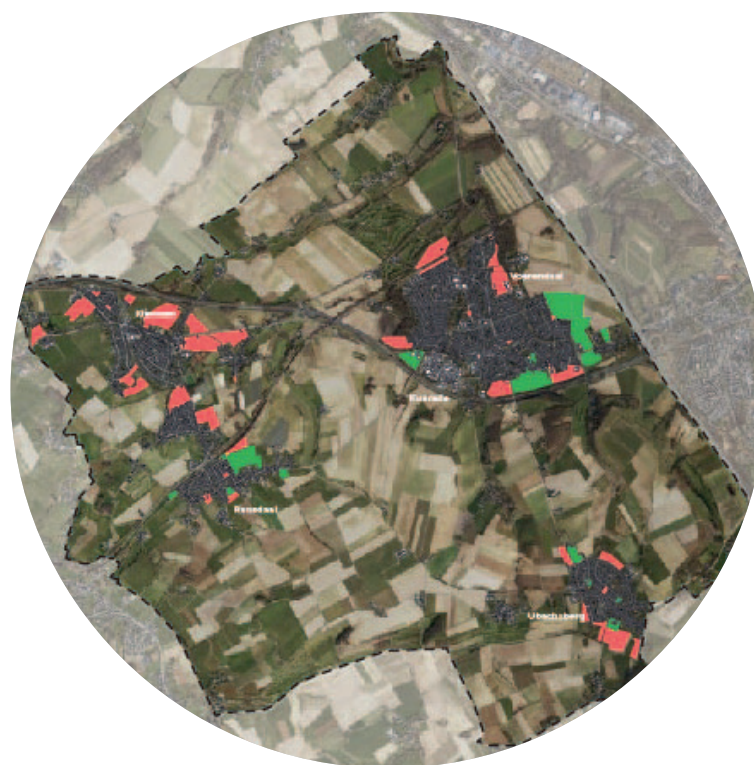
Kansrijk



CONCEPTSCHETS ONTWIKKELLING F

Uitgangspunten

- Ontwikkeling nieuwe basisschoollocatie Ubachsberg;
- Oppervlakte school conform wensen Innovo;
- Ontsluting school aantakkend op de Vrenkeweg;
- Rekening houden met spuitcirkels van ca. 50 meter;
- Rekening houden met milieucontour aangrenzend bedrijf, ca. 30 meter;
- Ontwikkeling alleen mogelijk indien oostelijk naastgelegen perceel vrijkomt van een spuitzone. Indien dit niet mogelijk is, is voorgestelde ontwikkeling niet haalbaar;
- Ontwikkeling van luxe appartementen, ingebed in het groen;
- Middelduur/duur segment;
- Parkeren groen en landschappelijk ingebed;
- Appartementencomplex als carré-hoeve: hoeve-architectuur; maximaal 1,5 laag met bewoonbare kap;
- Behouden 30 meter zone tussen schoollocatie en woningbouw; in verband met geluidshinder school;
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: vergroening, verharding alleen waar noodzakelijk;



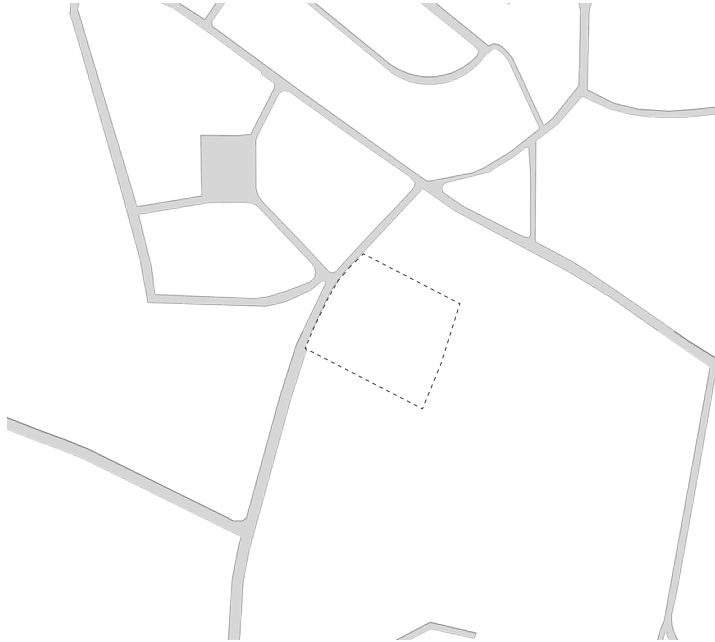
ONTWIKKELING G - LOCATIE 23



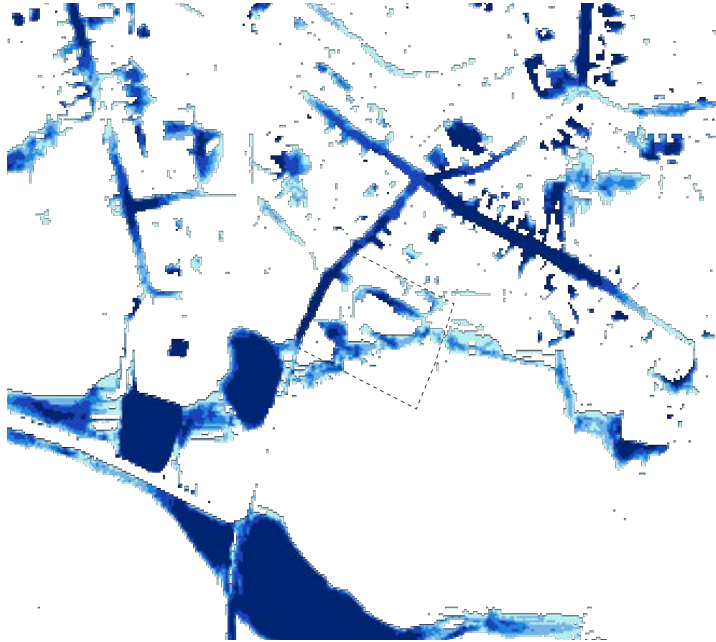
Historie 1960: bebouwd perceel met houtbewerkingsbedrijf, aan de rand van lintbebouwing



Het plangebied bevindt zich op de rand van de lintbebouwing, tegen het buitengebied aan.



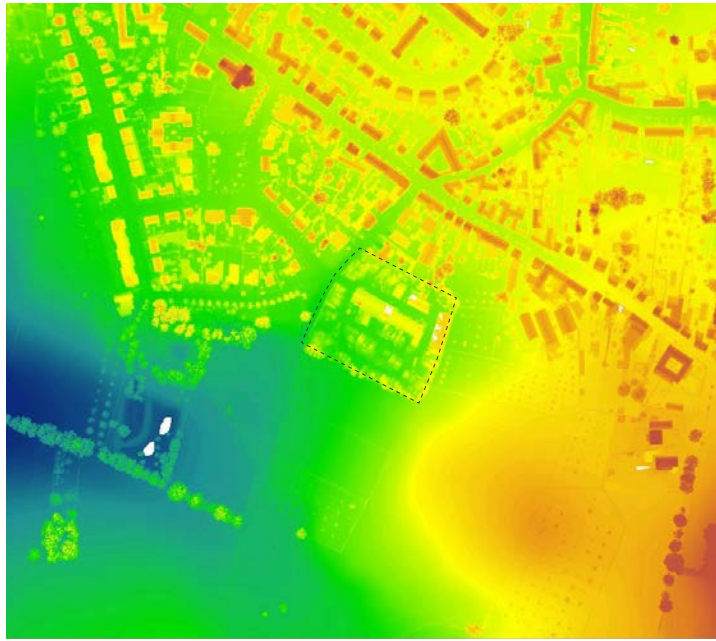
Ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Mingerborgersweg die op de Kerkstraat uitkomt (noordzijde projectgebied).



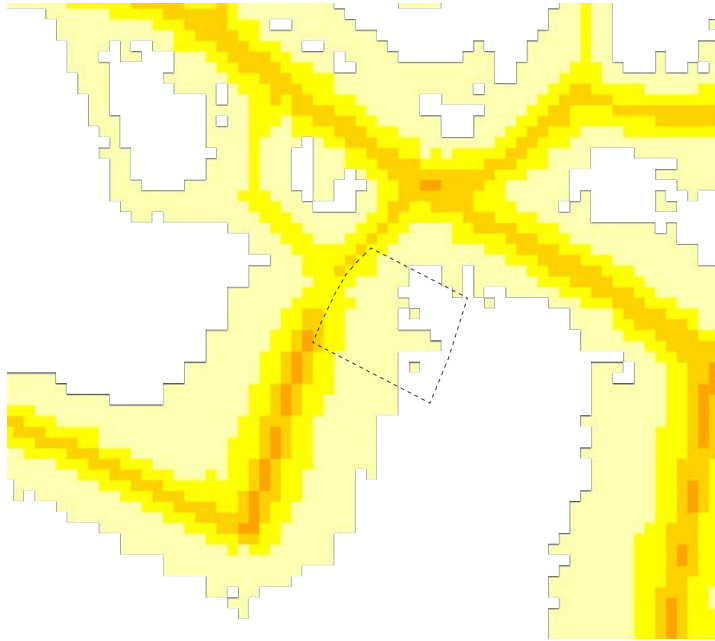
Waterneerslag 140 mm/2 uur: relatieve mogelijkheid tot waterberging in het plangebied ten tijden van piekbuien



Groen aanwezig in het plangebied, bomen aan de randen van het perceel met het houtbedrijf.



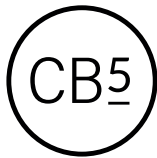
Nihil hoogteverschil in het plangebied aanwezig.



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 55-60 dB



Bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o. 2013':
enkelbestemming houtbedrijf,
dubbelbestemming archeologie, max. bouwhoogte 6m, max, 25% van het terrein bouwen, geluidszone weg

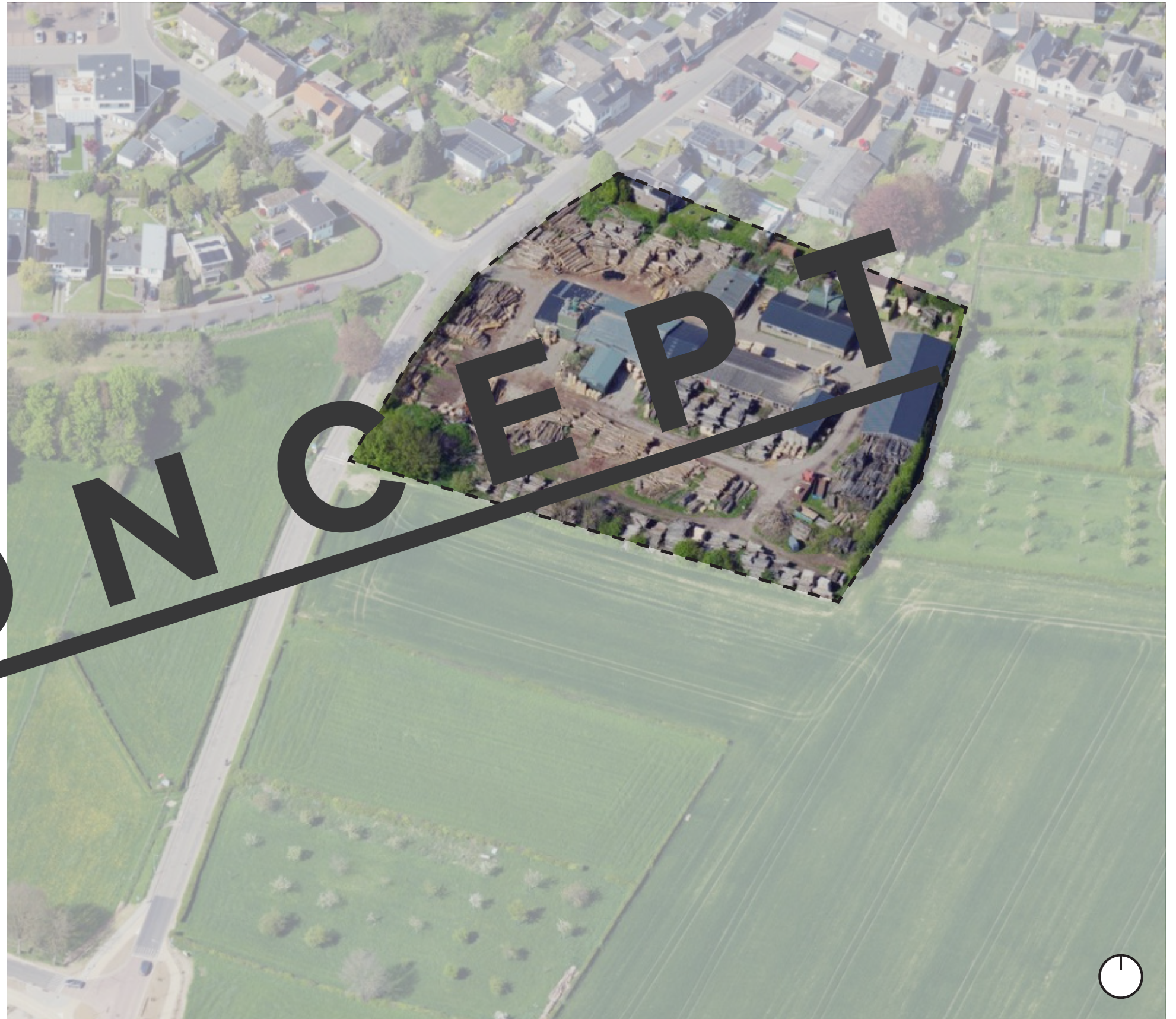


Conclusies

- Grondsanering uitvoeren;
- Geluidshinder van de Mingerborgersweg;
- Ontsluiting goed op bestaande structuren aan te sluiten;
- Nauwelijks hoogteverschil aanwezig;
- Zichtlijnen op het buitengebied;
- Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

CONCEPT

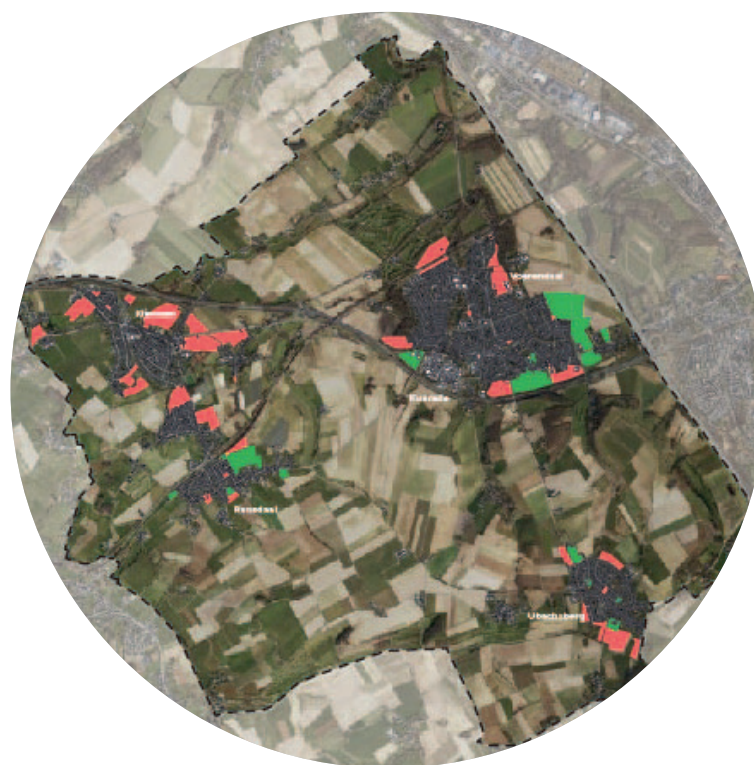
Kansrijk



CONCEPTSCHETS ONTWIKKELLING G

Uitgangspunten

- Afzoming zuidelijke dorpsrand Ubachsberg;
- Flexibiliteit in plan behouden: een toekomstige uitbreiding van het plan (fase 2) moet mogelijk zijn; hierop in de ontsluitingsstructuur al voorsorteren;
- Voldoende ruimte voor waterberging;
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: vergroening, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;
- Mix tussen sociaal, middelduur, en duur: 30-30-40%;
- Gemixte typologieën;



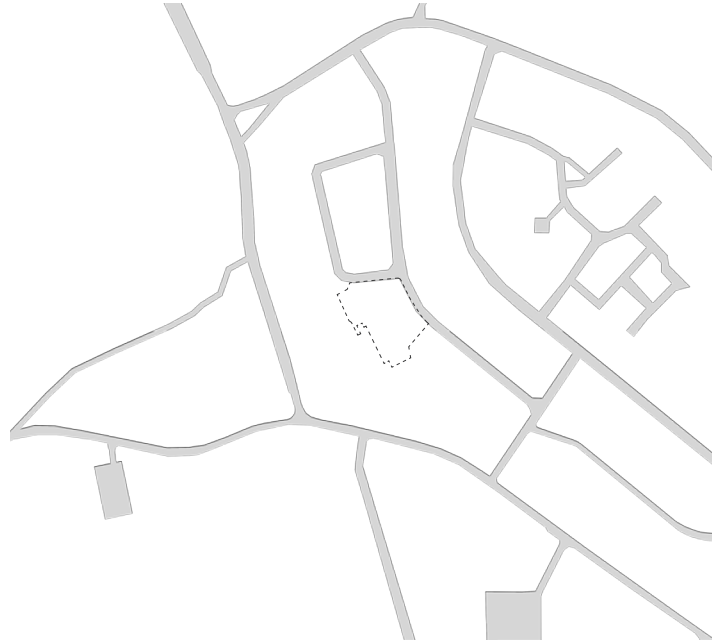
ONTWIKKELING H - LOCATIE 27



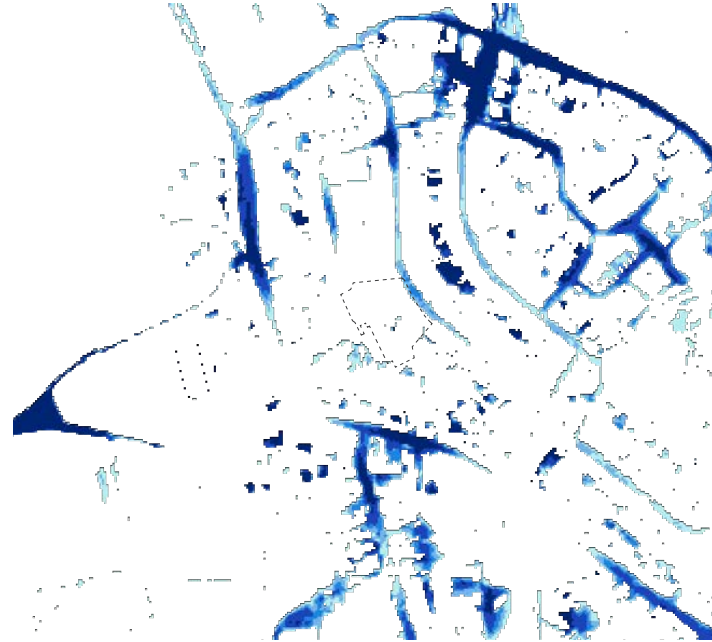
Historie 1970: perceel is op dit moment nog agrarisch terrein en grenst aan de achterzijde van lintbebouwing



Historische lintbebouwing aan de westzijde met het plangebied al wezenlijk onderdeel van de kern



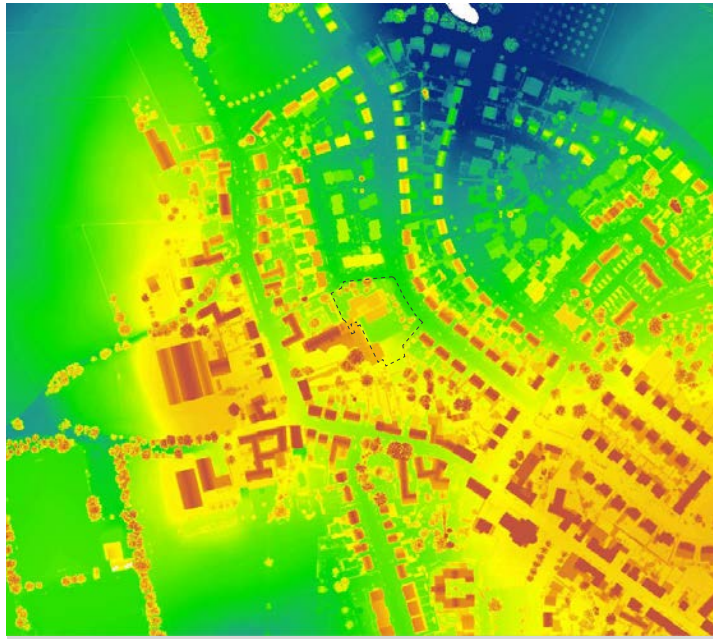
Plangebied omsloten door de Gispensestraat en de Bostenstraat



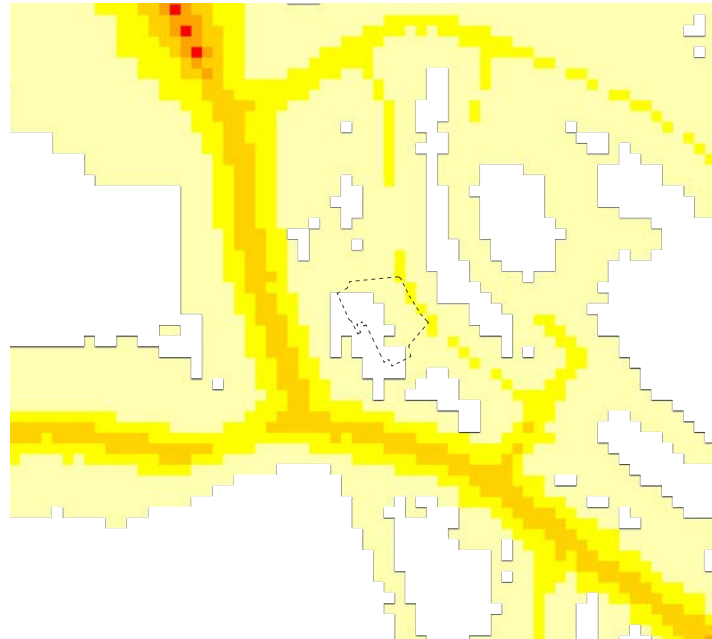
Waterneerslag 140 mm/2 uur: plangebied niet tot nauwelijks onderhevig aan natuurlijk waterberging



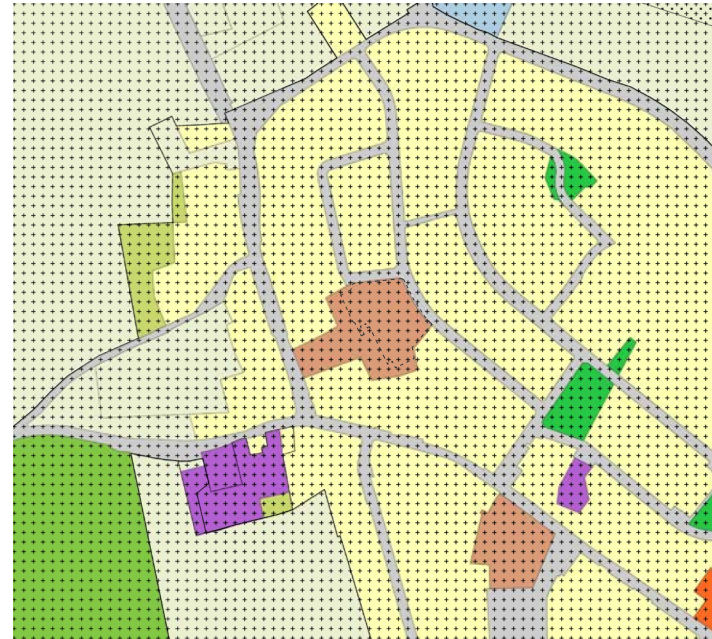
Geen kwalitatief groen in plangebied aanwezig. Bomenrij als scheiding met rijbaan aanwezig.



Circa 1,5 meter hoogteverschil van noord naar zuid (oplopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max.



Bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o. 2013': enkelbestemming maatschappelijk, dubbelbestemming archeologie, max. goothoogte 6m, max. bebouwingspercentage 35%

Conclusies

- Afronden van de lintbebouwing;
- Ontsluiting goed op bestaande structuren aan te sluiten;
- Geen natuurlijke waterberging;
- Ongeveer 1,5 meter hoogteverschil aanwezig;
- Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

CONCEPT

Kansrijk



CONCEPTSCHETS ONTWIKKELLING H, VARIANT 1

Uitgangspunten

- Indien ontwikkeling F - de ontwikkeling van een nieuwe schoollocatie aan de noordelijke rand van Ubachsberg - kan plaatsvinden, is voorliggende verkaveling potentiëel;
- Doorsteek ontwikkelen tussen Multifunctioneel Centrum (MFC) De Auw Sjoëel en de Bostenstraat
- Voldoende ruimte voor waterberging;
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: vergroening, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;
- Gemixte typologieën;
- Maximale hoogte appartementen 3-4 bouwlagen;
- Alzijdige oriëntatie appartementen;

CONCEPTSCHETS ONTWIKKELLING H, VARIANT 2

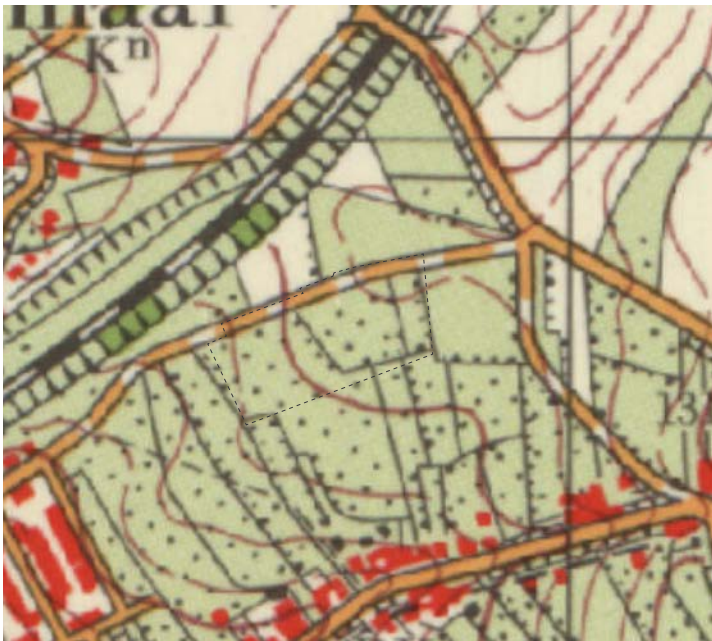
Uitgangspunten

- Indien ontwikkeling F - de ontwikkeling van een nieuwe schoollocatie aan de noordelijke rand van Ubachsberg - kan plaatsvinden, is voorliggende verkaveling potentiëel;
- Doorsteek ontwikkelen tussen Multifunctioneel Centrum (MFC) De Auw Sjoëel en de Bostenstraat
- Voldoende ruimte voor waterberging;
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: vergroening, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;
- Gemixte typologieën;
- Mix tussen sociaal, middelduur, en duur: 30-30-40%;





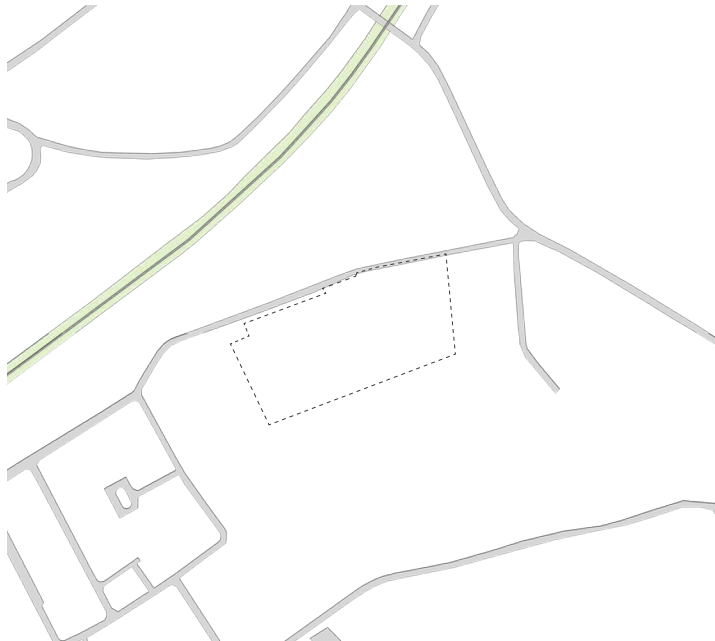
ONTWIKKELING I - LOCATIE 30, 32, 33



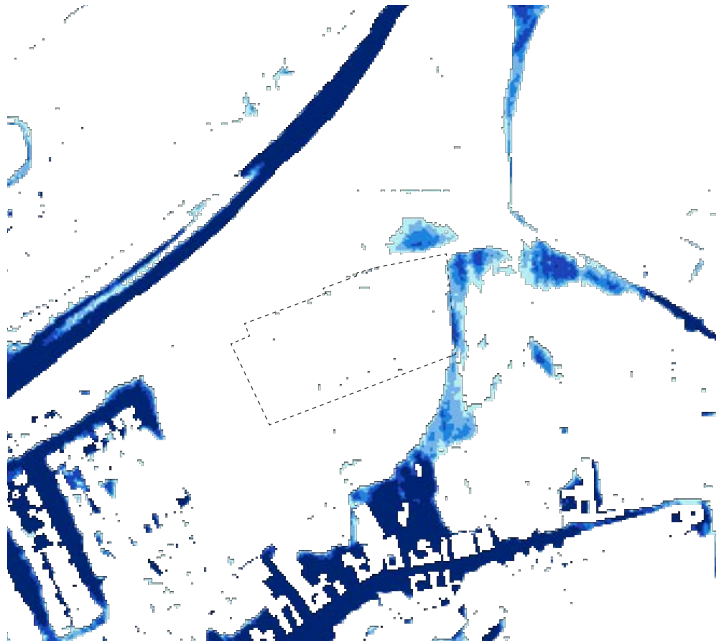
Historie 1970: plangebied is agrarisch terrein aan de rand van Ransdaal



Plangebied aan noordzijde Ransdaal, omsloten door agrarische gronden



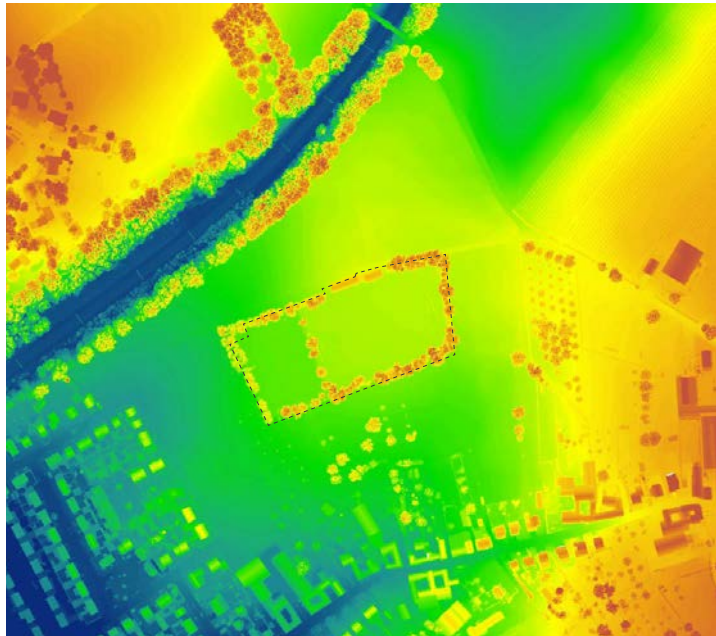
Plangebied ontsloten door de Spoorstraat aan noordzijde van het plangebied



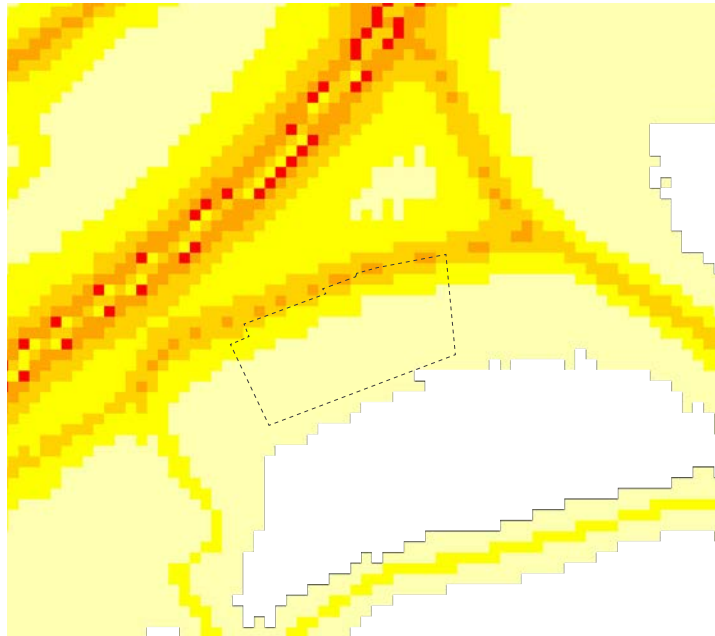
Waterneerslag 140 mm/2 uur: oostelijk gedeelte plangebied onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving



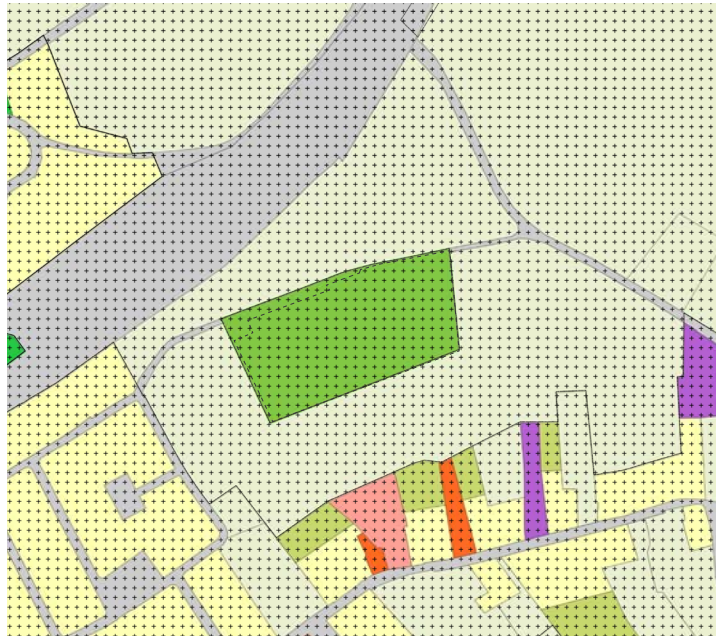
Plangebied omsloten door kwalitatief groen. Bomenrijen scheiden het perceel van de andere agrarische gronden



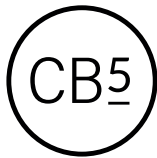
Circa 3 meter hoogteverschil van westelijke naar oostelijke richting (oplopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 56-60 dB



Bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o. 2013': enkelbestemming sporten, dubbelbestemming archeologie, gebiedsaanduiding wro-zone (rode contour)



Conclusies

- Aandacht voor rode contour Provincie Limburg

CONCEPT

Kansrijk

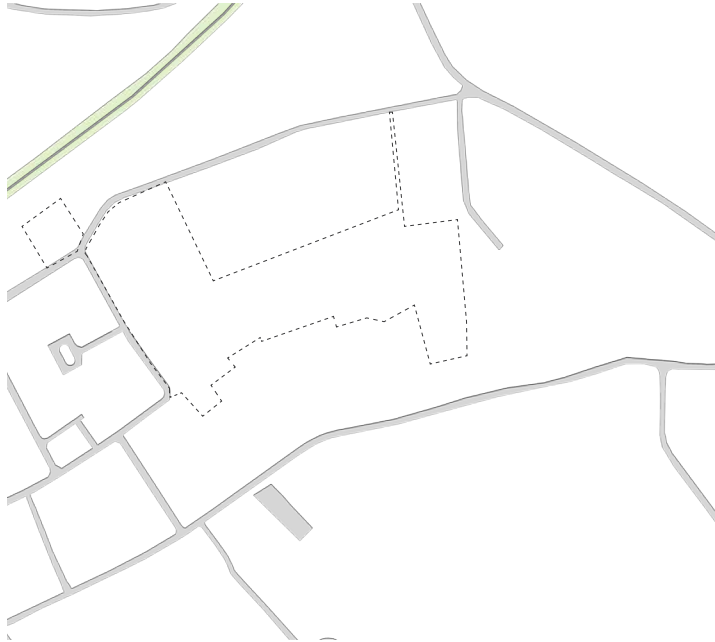




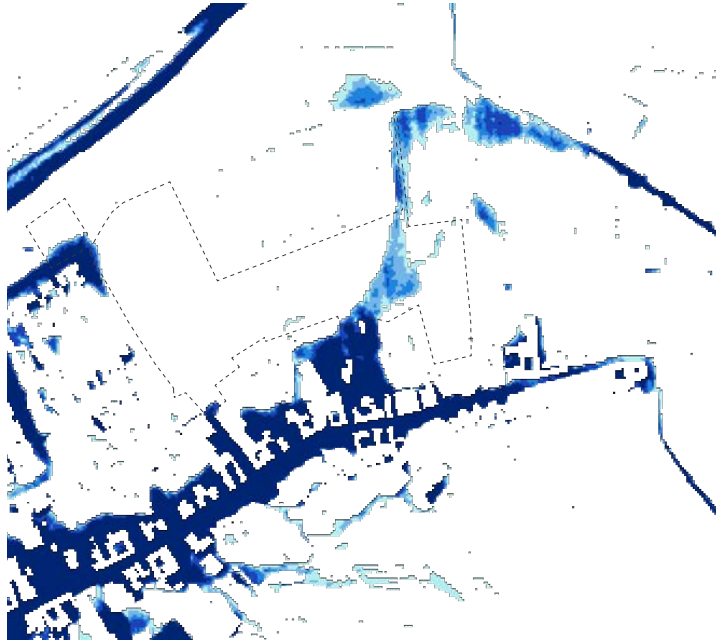
Historie 1970: plangebied is agrarisch terrein aan de rand van Ransdaal



Plangebied ligt aan de rand van Ransdaal tegen de lintbebouwing aan.



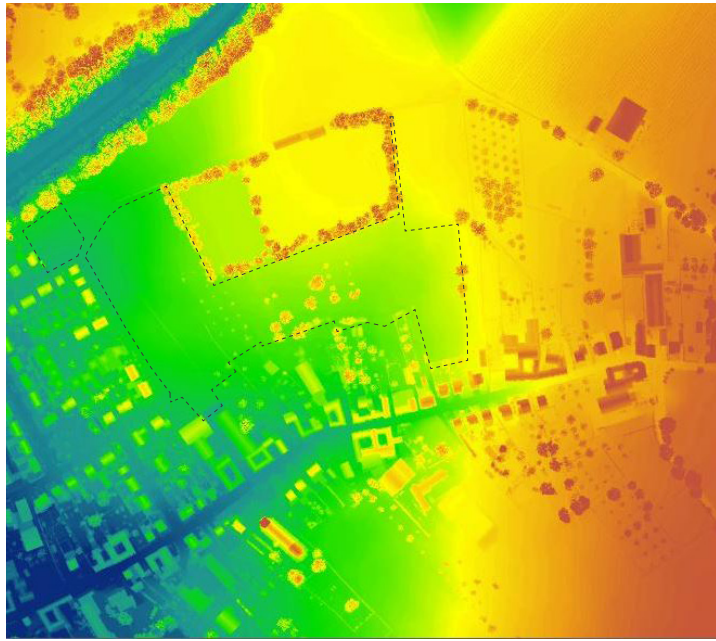
Plangebied wordt omsloten door de Spoorstraat aan de noordzijde en de Hubert Houbenstraat aan de westzijde



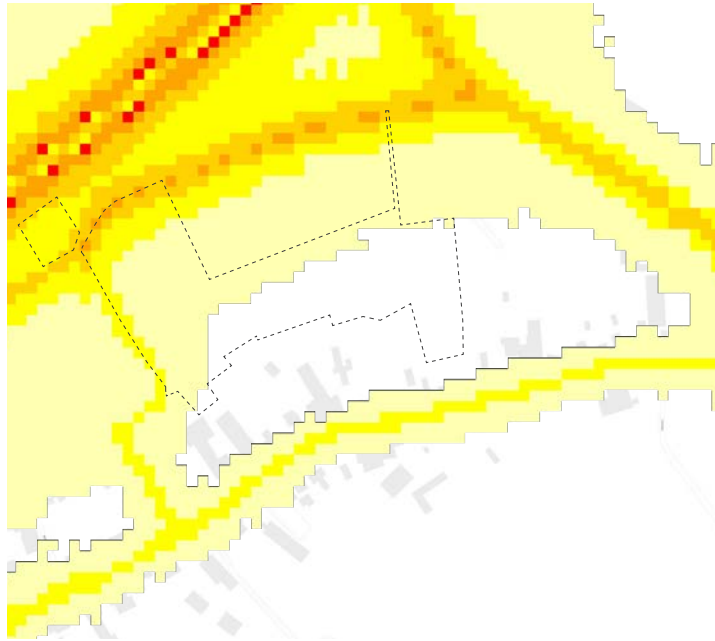
Waterneerslag 140 mm/2 uur: midden oostelijk gedeelte plangebied onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving



Plangebied bevat kwalitatief groen, hier rekening mee houden indien ontwikkeling plaatsvindt



Circa 6 meter hoogteverschil van westelijke naar oostelijke richting (oplopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 61-65 dB



Bestemmingsplan 'buitengebied 2013': enkelbestemming agrarisch, waarde archeologie, gebiedsaanduiding miliuzone (bodembeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied)

Conclusies

- Kwalitatieve groen (bomenrijen) aanwezig op de randen van de locatie;
- Nauwelijks geluidshinder;
- Ontsluiting goed op bestaande structuren aan te sluiten;
- Natuurlijke waterberging in het midden van de locatie;
- Ongeveer 6 meter hoogteverschil aanwezig
- Zichtlijnen op het buitengebied;
- Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk;
- Mix van woningen (grondgebonden en appartementen met eventueel zorg ingebed op het terrein).

CONCEPT

Kansrijk





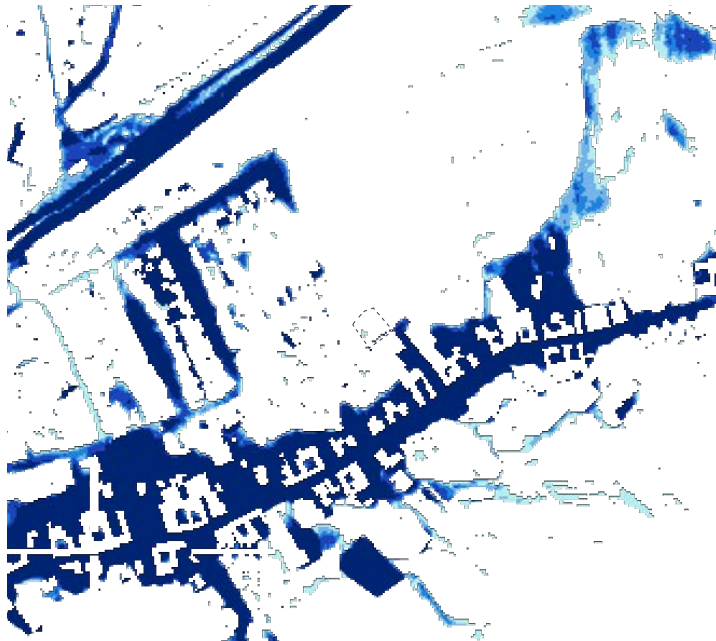
Historie 1970: plangebied is agrarisch terrein aan de rand van Ransdaal



Het plangebied ligt op de rand van de uitbreidingswijk van Ransdaal, tegen de historische lintbebouwing aan



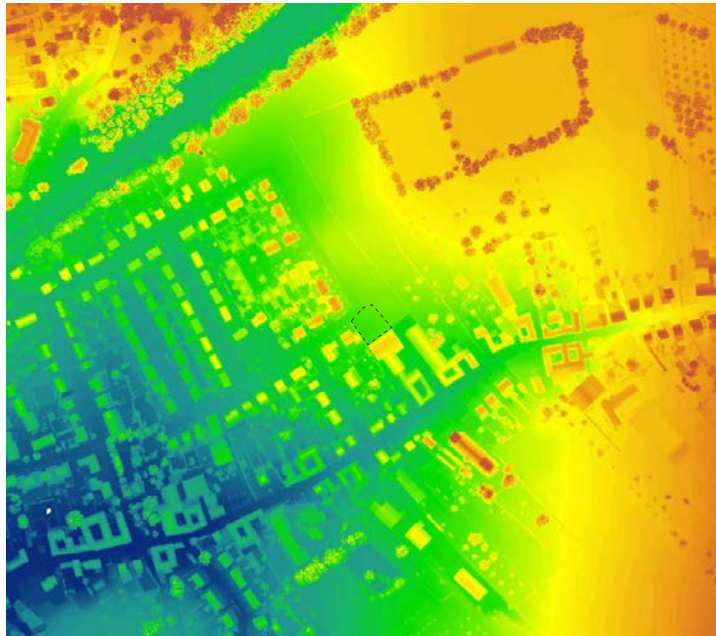
Het plangebied wordt ontsloten door het Dorpsplein



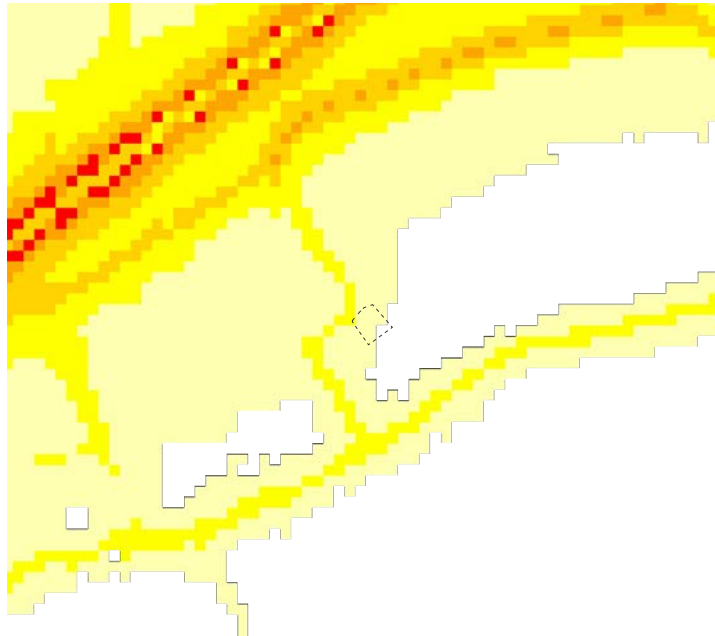
Waterneerslag 140 mm/2 uur: west- en zuidelijk gedeelte plangebied licht onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving



Geen kwalitatief groen in plangebied aanwezig. Kwalitatieve bomenrijen omkaderen het plangebied



Circa 0,5 meter hoogteverschil van westelijke naar oostelijke richting (oplopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 51-55 dB



Bestemmingsplan 'kernen Klimmen, Ransdaal Ubachsberg e.o. 2013': enkelbestemming agrarisch, waarde archeologie, max. bouwhoogte 10m, max. goothoogte 5m, max. aantal wooneenheden 2

Conclusies

- Nauwelijks geluidshinder;
- Ontsluiting goed op bestaande structuren aan te sluiten;
- In combinatie met locatie 32 ontwikkelen;
- Zichtlijnen op het buitengebied;
- Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk;
- Grondgebonden woningen die aansluiten op bestaande woonwijk (en structuren)

CONCEPT

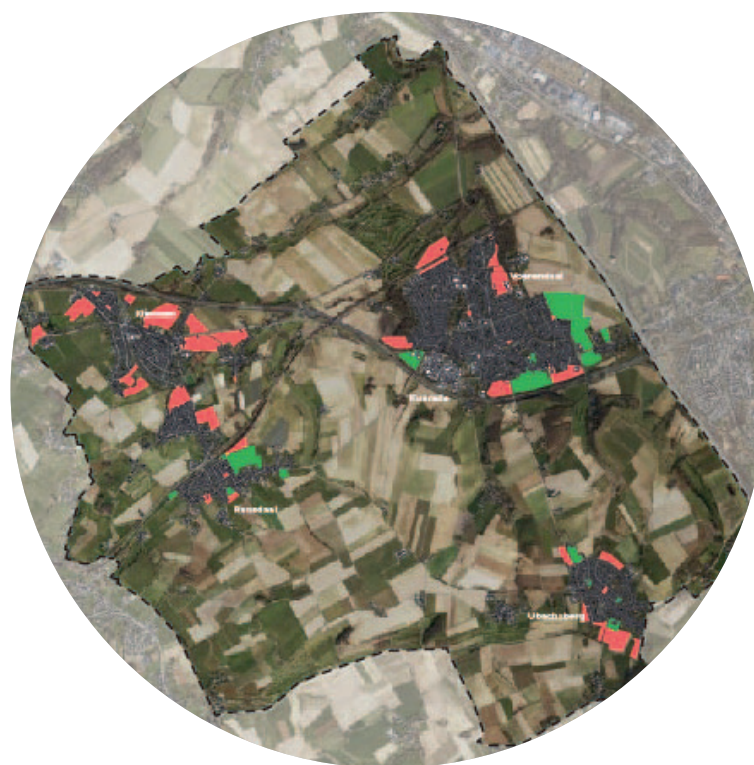
Kansrijk



CONCEPTSCHETS ONTWIKKELLING I

Uitgangspunten

- Ontwikkeling nieuwe basisschoollocatie Ransdaal;
- Oppervlakte school conform wensen Innovo;
- Ontsluting school aantakkend op de Spoorstraat (verbreding van de Spoorstraat is dan wel noodzakelijk);
- Rekening houden met spuitcirkels van ca. 50 meter;
- Rekening houden met milieucontour zendmast noordoost-zijde plangebied;
- Ontwikkeling van grondgebonden woningbouw:
- Mix tussen sociaal, middelduur, en duur: 30-30-40%;
- Gemixte typologieën;
- Parkeren groen en landschappelijk ingebed;
- Behouden 30 meter zone tussen schoollocatie en woningbouw; in verband met geluidshinder school;
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: vergroening, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Tijdelijke huisvesting onderdeel van planontwikkeling;
- Plan kan gefaseerd ontwikkeld worden;



ONTWIKKELING J - LOCATIE 35



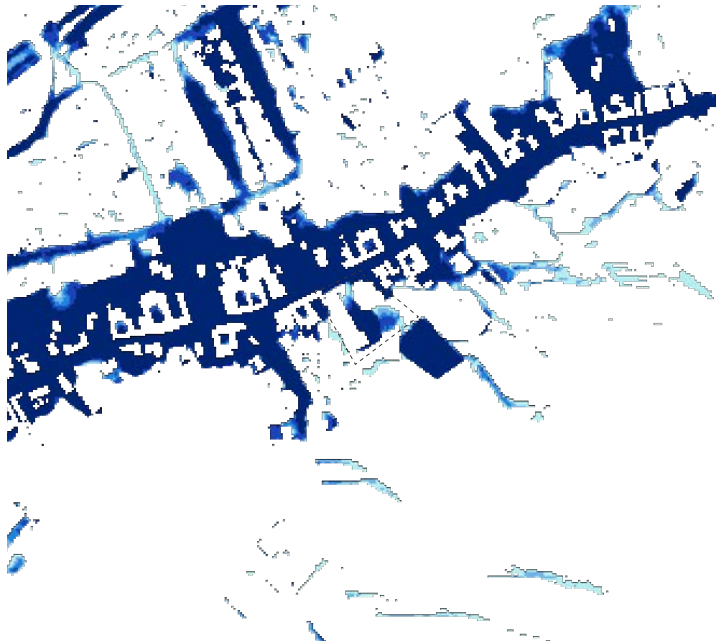
Historie 1950: van oorsprong lintbebouwing met aan de achterzijde agrarische percelen



Historische lintbebouwing met veel vooroorlogse huizen. Bebouwing op huidig perceel uit jaren '90



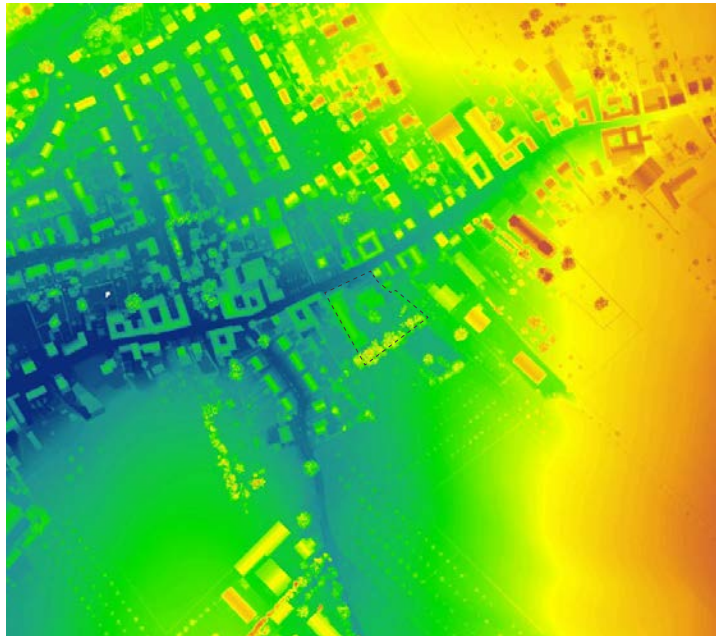
Plangebied wordt ontsloten door de Ransdalerstraat



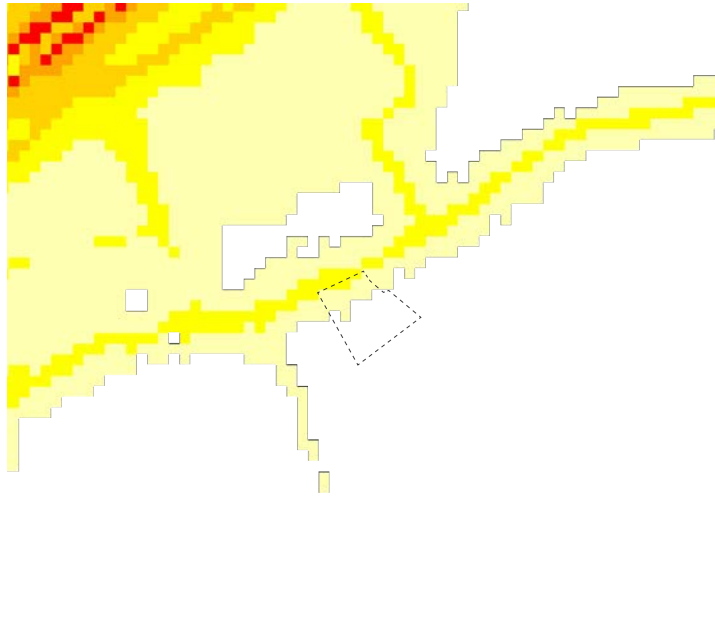
Waterneerslag 140 mm/2 uur: plangebied flink onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving



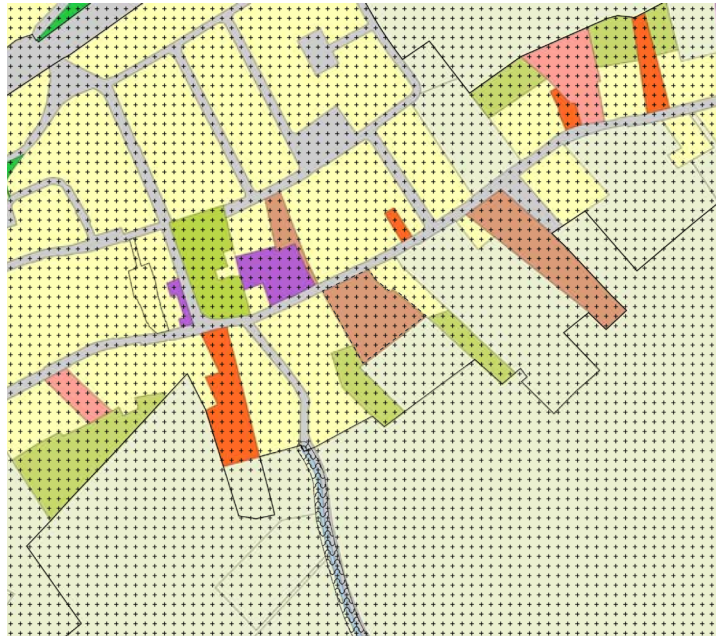
Aan de zuidkant van het plangebied kwalitatieve bomenrij aanwezig



Nihil hoogteverschil in het plangebied aanwezig



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 51-55 dB



Bestemmingsplan 'kernen Klimmen, Ransdaal Ubachsberg e.o. 2013': enkelbestemming maatschappelijk, waarde archeologie, geluidszone weg, max. goothoogte 6m, max. bebouwingspercentage 35%

Conclusies

- Ontsluiting goed op bestaande structuren aan te sluiten;
- Zichtlijnen op het buitengebied;
- Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk;
- Afronden van de lintbebouwing door middel van grondgebonden woningen.

CONCEPT

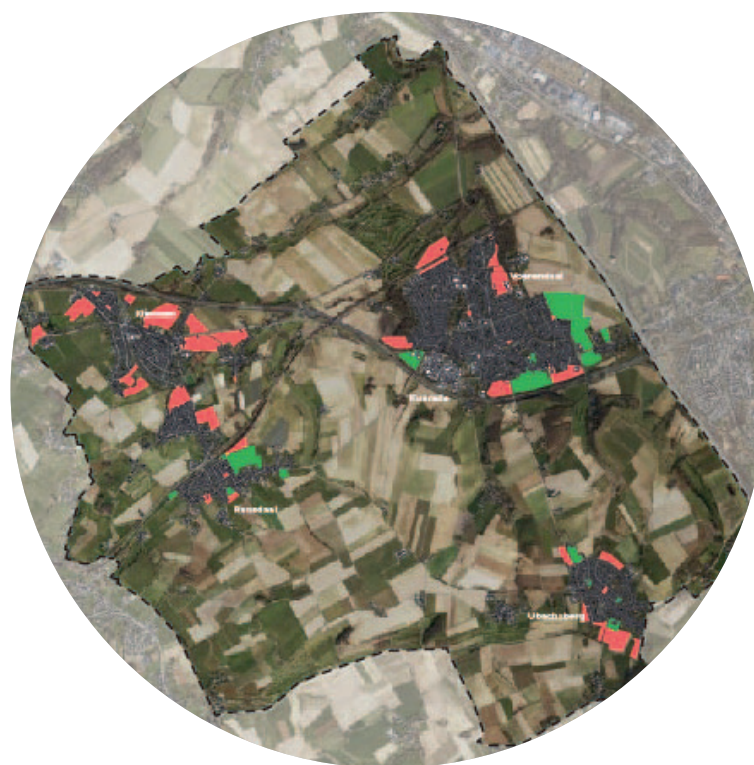
Kansrijk



CONCEPTSCHETS ONTWIKKELLING J

Uitgangspunten

- Indien ontwikkeling I - de ontwikkeling van een nieuwe schoollocatie aan de noordelijke rand van Ransdaal - kan plaatsvinden, is voorliggende verkaveling potentiëel;
- Ontwikkeling van (zorg) appartementen voor senioren;
- Wonen rondom een collectief hof;
- Carré-vormig appartementencomplex;
- Maximaal 1 bouwlaag met kap;
- Parkeren op maaiveld; bebouwing hierboven op (gebruik maken van natuurlijk hoogteverschil van ca. 3 meter);
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: vergroening, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Alzijdige oriëntatie appartementen;
- Woningen voorzien van eigen tuintje;
- Ruime appartementen, ca. 100 m² BVO;



ONTWIKKELING K - LOCATIE 36



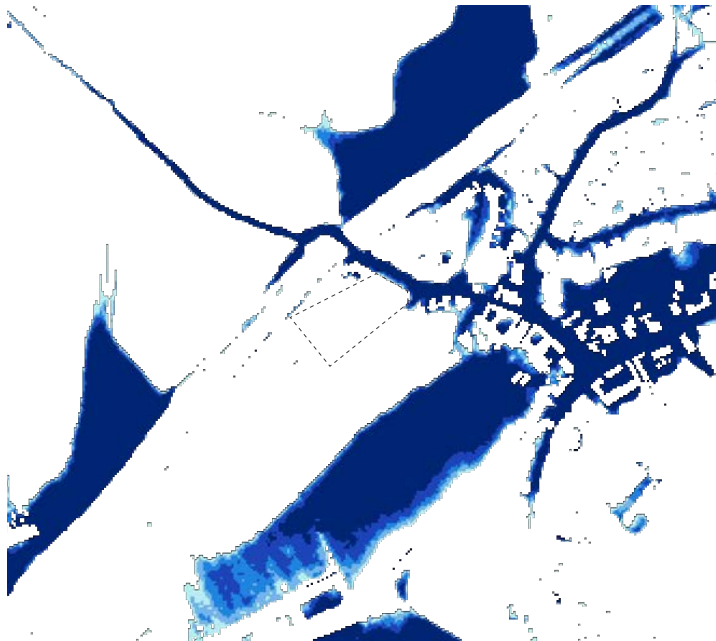
Historie 1970: agrarisch perceel dat in lint aansluit op historische structuur



Plangebied is gelegen tegenover de uitbreidingswijk van Ransdaal van de jaren '80



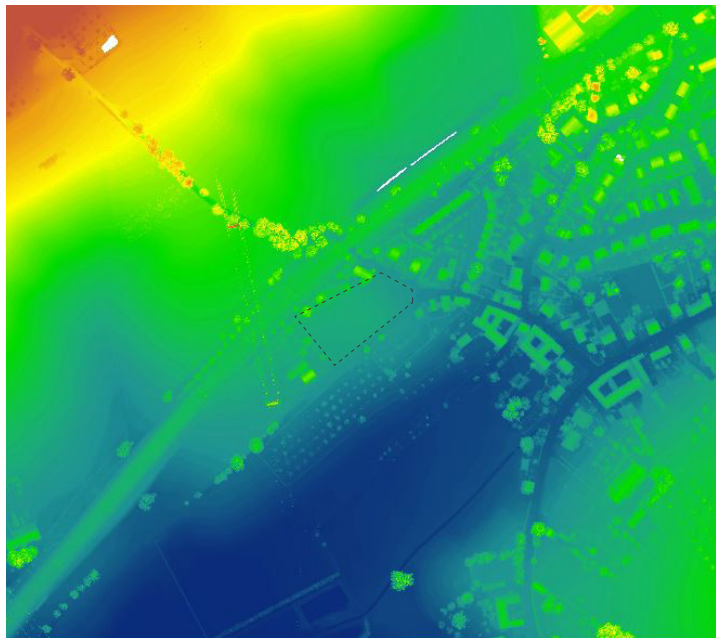
Plangebied wordt ontsloten door de Drieherenweg in het zuiden en de Kampstraat in het oosten. Aan de noordzijde ligt de spoorlijn



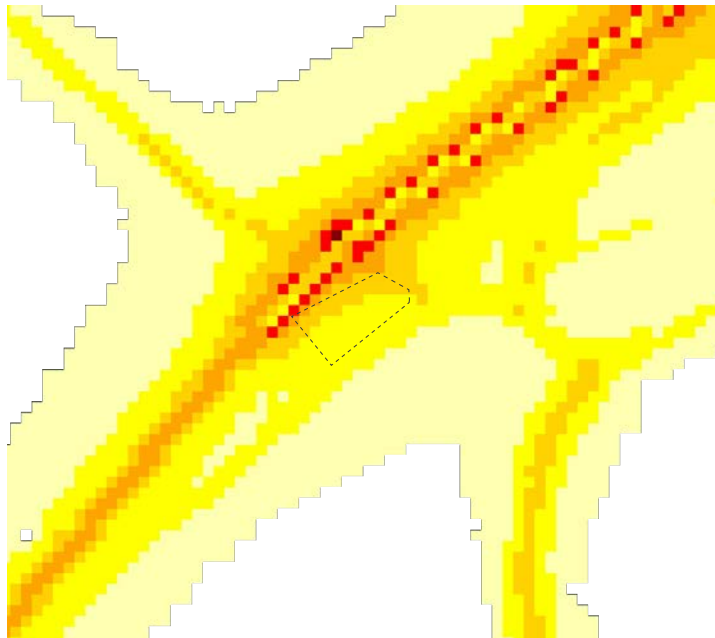
Waterneerslag 140 mm/2 uur: plangebied aan noordkant licht onderhevig aan natuurlijke waterberging



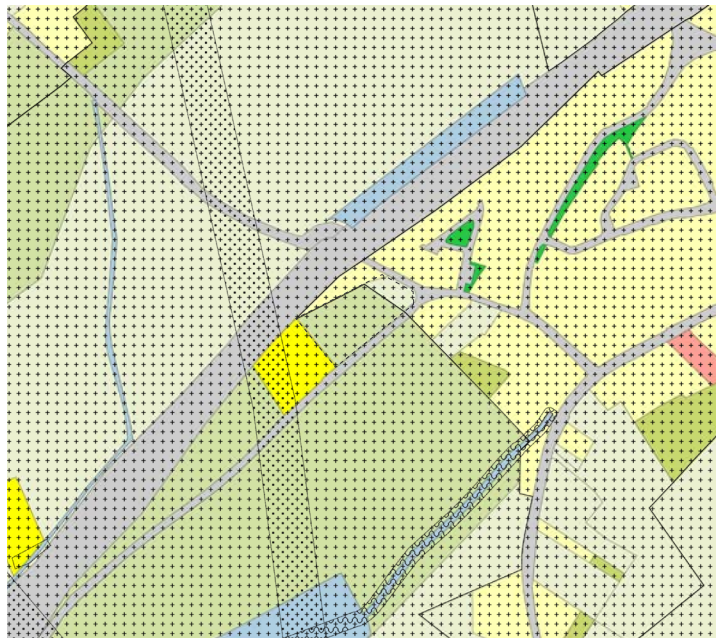
Aan de noordkant van het plangebied kwalitatieve bomenrij aanwezig



Circa 3,5 meter hoogteverschil van westelijke naar oostelijke richting (aflopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 61-65 dB



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013': enkelbestemming agrarisch met waarden, waarde archeologie, gebiedsaanduiding (bodenbeschermingsgebied)

Conclusies

- Kwalitatieve groen (bomenrijen) aanwezig op de randen van de locatie;
- Geluidshinder van de snelweg;
- Ontsluiting goed op bestaande structuren aan te sluiten;
- Geen natuurlijke waterberging
- Ongeveer 3,5 meter hoogteverschil aanwezig
- Zichtlijnen op het buitengebied;
- Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk;
- Mix van woningen (grondgebonden en appartementen met eventueel zorg ingebed op het terrein).

CONCEPT

Kansrijk



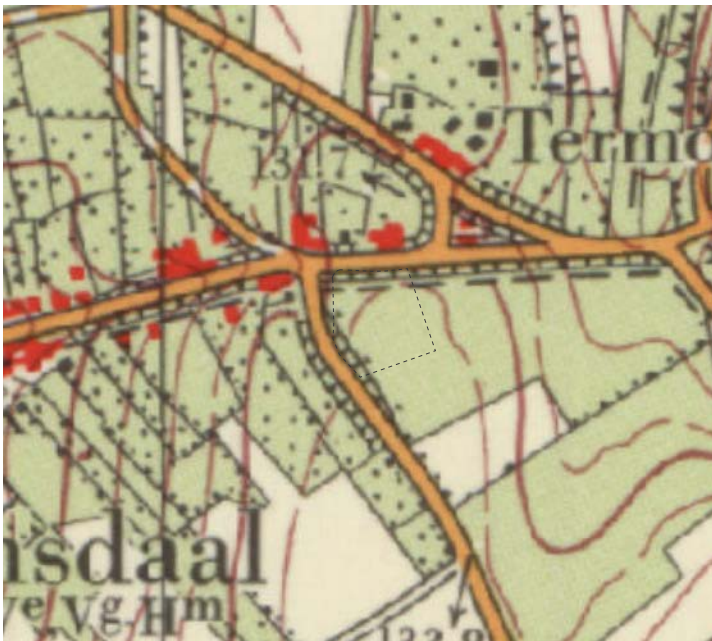
CONCEPTSCHETS ONTWIKKELLING K

Uitgangspunten

- Ontwikkeling van luxe appartementen en twee grondgebonden woningen;
- Middelduur/duur segment;
- Appartementen: wonen rondom een collectief hof;
- Carré-vormig appartementencomplex;
- Maximaal 2 bouwlagen met kap;
- Parkeren op maaiveld; groen en landschappelijk ingebed
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: vergroening, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Alzijdige oriëntatie appartementen;
- Appartementen voorzien van eigen tuintje;
- Ruime appartementen, ca. 80 m² BVO;



ONTWIKKELING L - LOCATIE 37



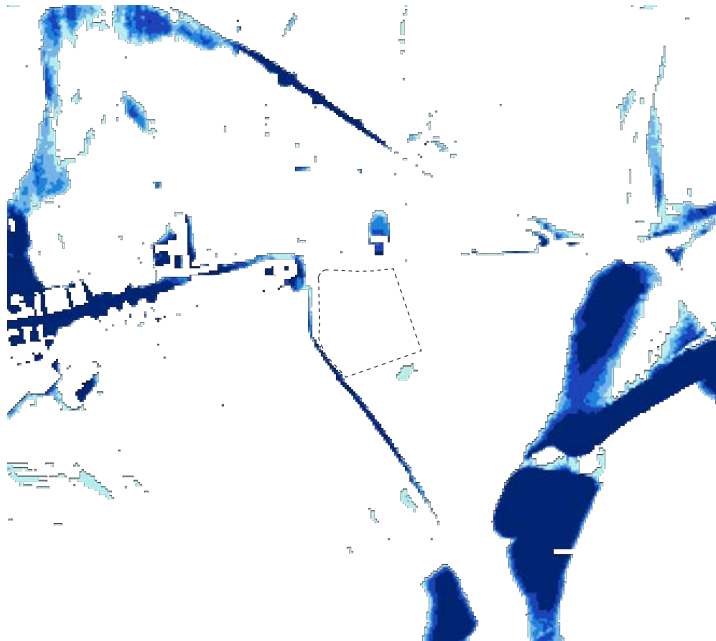
Historie 1970: historische lintbebouwing met agrarische percelen



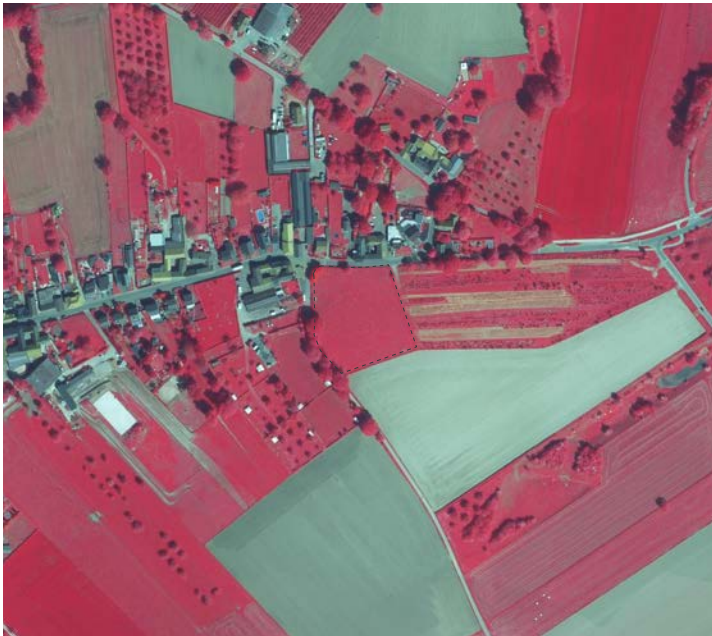
Plangebied is een agrarisch perceel aan het einde van de lintbebouwing



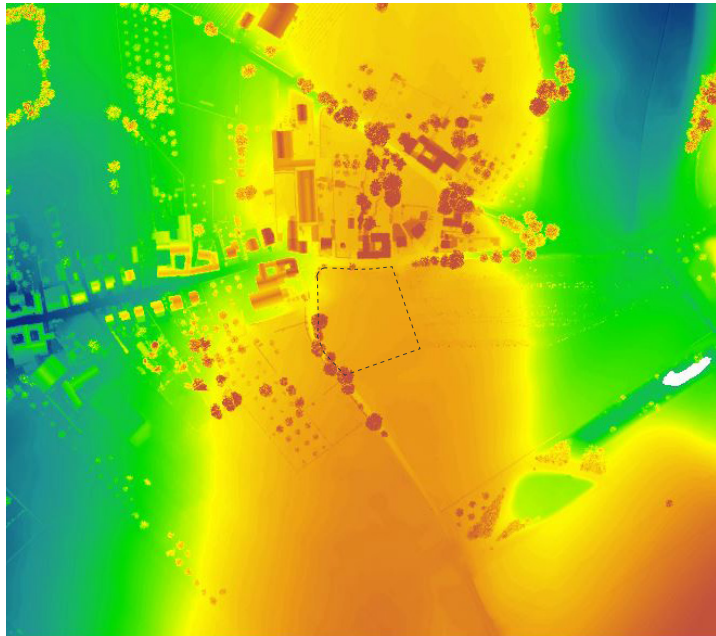
Plangebied wordt omsloten door de Ransdalerstraat in het noorden en de Akerweg in het westen



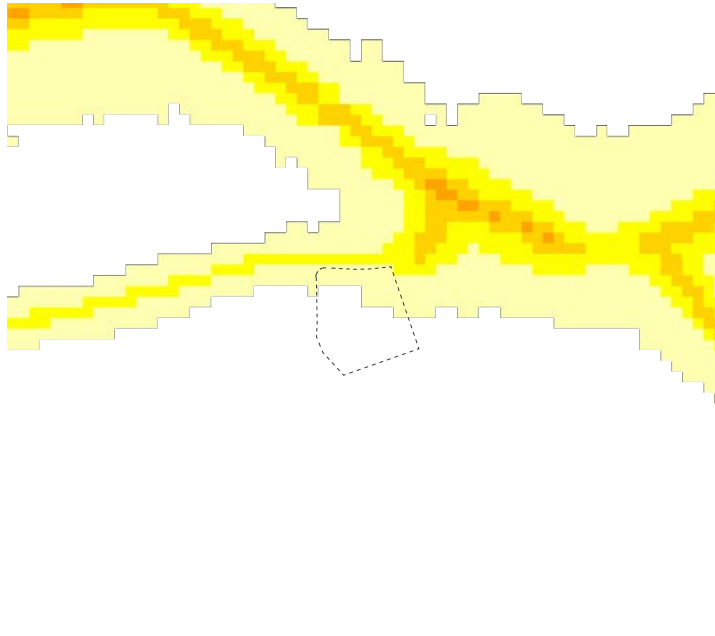
Waterneerslag 140 mm/2 uur: plangebied aan noordkant niet tot nauwelijks onderhevig aan natuurlijke waterberging



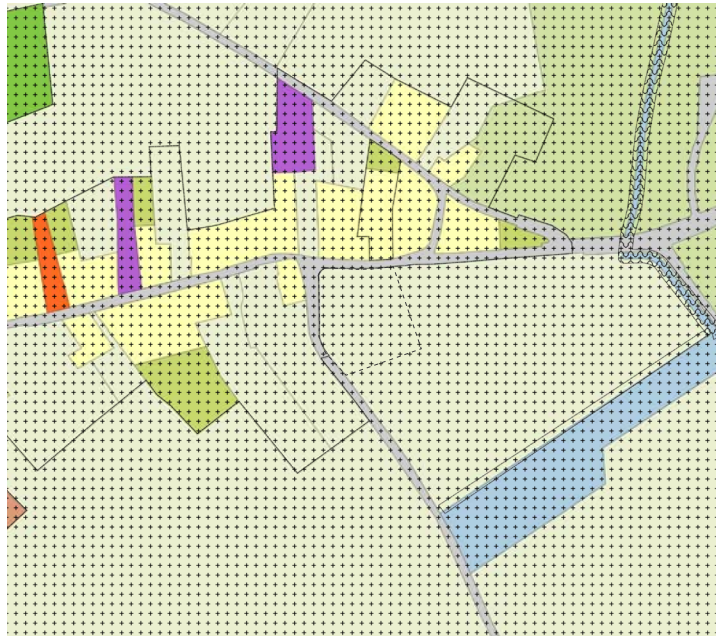
Groen aanwezig in het plangebied, bomen aan de randen van het plangebied grenzend aan de Akerweg



Circa 2 meter hoogteverschil van noordelijke naar zuidelijke richting (oplopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 51-55 dB



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013': enkelbestemming agrarisch, waarde archeologie, gebiedsaanduiding (bodenbeschermingsgebied en grondwaterbeschermingsgebied)

Conclusies

- Nauwelijks geluidshinder;
- Ontsluiting goed op bestaande structuren aan te sluiten;
- Geen natuurlijke waterberging;
- Ongeveer 2 meter hoogteverschil aanwezig
- Zichtlijnen op het buitengebied;
- Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk;
- Mix van woningen (grondgebonden en appartementen met eventueel zorg ingebed op het terrein).

CONCEPT

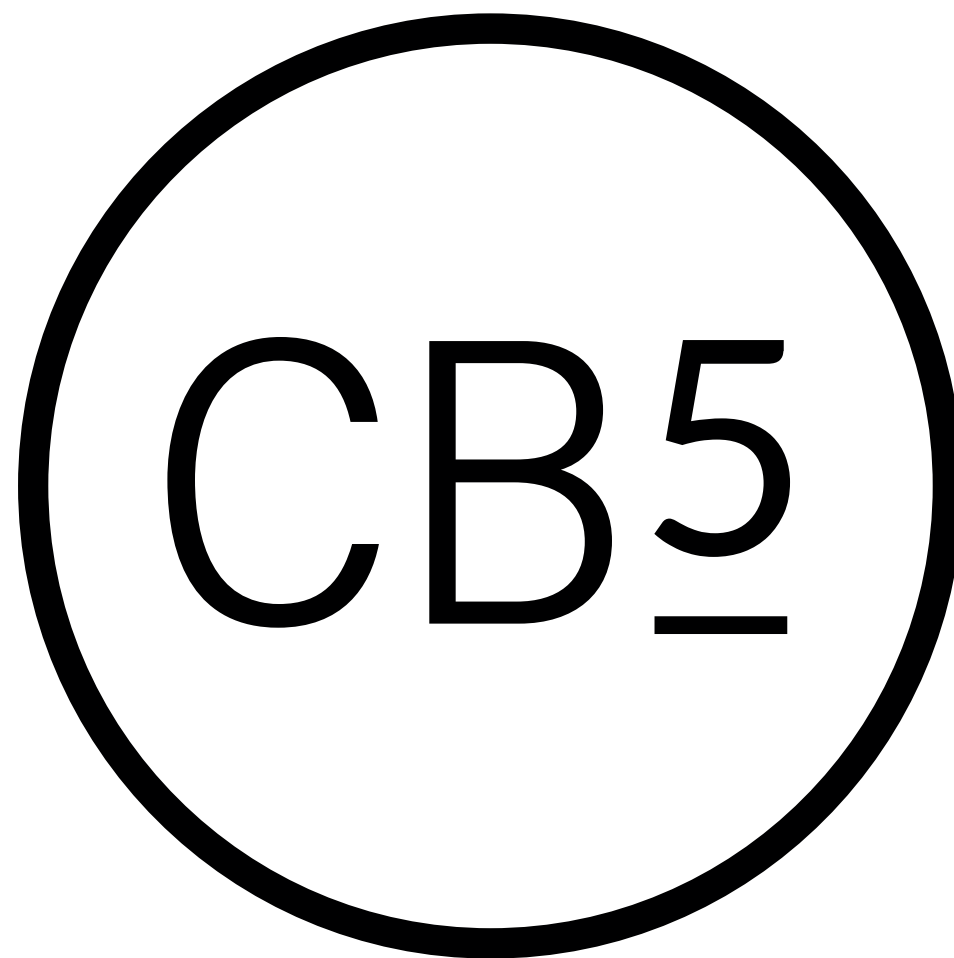
Kansrijk



CONCEPTSCHETS ONTWIKKELLING L

Uitgangspunten

- Ontwikkeling van luxe appartementen;
- Middelduur/duur segment;
- Appartementen: wonen rondom een collectief hof;
- Carré-vormig appartementencomplex;
- Maximaal 2 bouwlagen met kap;
- Accentvorming aan entree Ransdaal;
- Parkeren op maaiveld; groen en landschappelijk ingebed
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: vergroening, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Alzijdige oriëntatie appartementen;
- Appartementen voorzien van eigen tuintje;
- Ruime appartementen, ca. 80 m² BVO;
- Rekening houden met spuitcirkels, ca. 50 meter;



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl