



3. POTENTIËLE WONINGBOUWLOCATIES IN BEELD (CONCEPT)

**3.1 LIJST MET POTENTIËLE ONTWIKKELLOCATIES
WONINGBOUW (CONCEPT)**

3.1.1 Potentiële ontwikkellocaties woningbouw (concept)

Gemeente Voerendaal heeft medio 2023 een eerste quickscan analyse uitgevoerd naar potentiële ontwikkellocaties voor toekomstige, grote woningbouwopgaven binnen de kernen van de gemeente. Als vertrekpunt zijn circa 40 locaties waarop een potentiële ontwikkeling van toekomstige woningbouw in gemeente Voerendaal zou kunnen landen onderzocht. Op basis van de quickscan analyse hebben de disciplines openbare ruimte, omgevingsontwikkeling en natuur en landschap van gemeente Voeren-daal een shifting gemaakt tussen kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties. Ter verificatie is de shifting ook door CB5 afgetoetst middels een quickscan analyse. Nevenstaand zijn de potentiële kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties uit deze eerste quickscan op de kaart weergegeven. Op de volgende pagina's worden de potentiële kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties nader benoemd en uitgelicht per dorpskern.

Nota bene: de contouren die zijn ingetekend voor de potentiële ontwikkellocaties zijn gebaseerd op de kadastrale eigendomskwesties, maar betreffen een indicatieve lijn. In de nadere uitwerking van de toekomstige woningbouwopgaven zullen in overleg met eigenaren de definitieve plancontouren bepaald moeten worden.



Afbeelding 3.1: Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties gemeente Voerendaal

Kansrijke ontwikkellocaties Voerendaal en Kunrade

- 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 9: percelen 245, 437, 468, 469 & 470 aan de Valkenburgerweg en de Midweg (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.

Niet kansrijke ontwikkellocaties Voerendaal en Kunrade

- Locatie 1: perceel 1102 aan de Parallelweg (kern);
- Locatie 2: perceel 4819 aan de Cortenbach (buitengebied);
- Locatie 3: perceel 4327 aan de Cortenbach (kern);
- Locatie 4: deel van perceel 3106, in het park 't Broek;
- Locatie 6: deel van perceel 2966 aan de Hongerbeekstraat (kern);
- Locatie 8: percelen 4806, 4810 & 4825 aan de Valkenburgerweg en de A79 (kern);
- Locatie 12: percelen 6 & 546 aan de Bergseweg en de A79 (kern);
- Locatie 13: percelen 2385, 2387, 2717, 2729 & 2730 aan de Kunderberg en de A79 (kern).



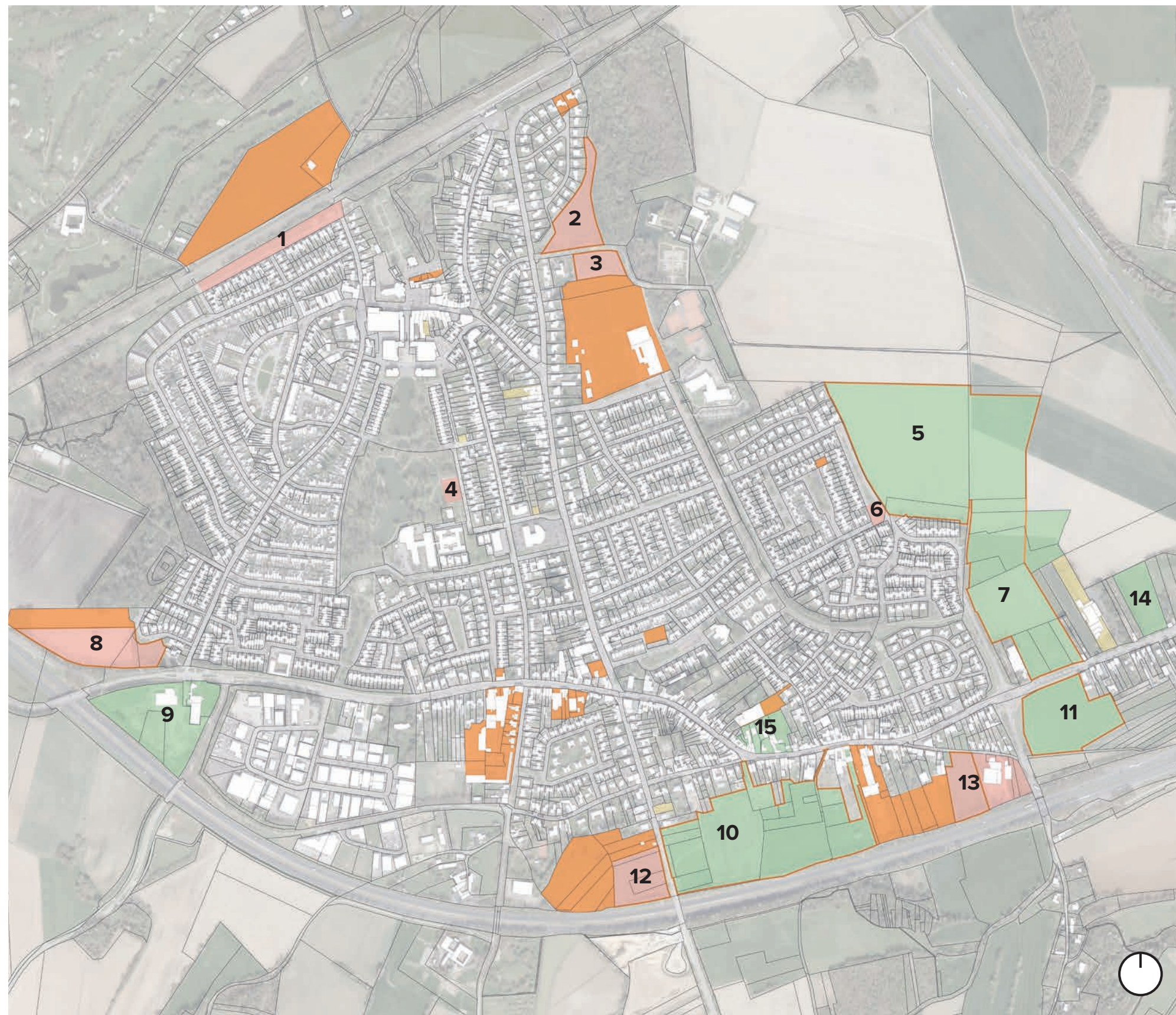
Afbeelding 3.2: Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties Voerendaal en Kunrade, schaal 1:2500

Kansrijke ontwikkellocaties Voerendaal en Kunrade

- 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 9: percelen 245, 437, 468, 469 & 470 aan de Valkenburgerweg en de Midweg (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.

Niet kansrijke ontwikkellocaties Voerendaal en Kunrade

- Locatie 1: perceel 1102 aan de Parallelweg (kern);
- Locatie 2: perceel 4819 aan de Cortenbach (buitengebied);
- Locatie 3: perceel 4327 aan de Cortenbach (kern);
- Locatie 4: deel van perceel 3106, in het park 't Broek;
- Locatie 6: deel van perceel 2966 aan de Hongerbeekstraat (kern);
- Locatie 8: percelen 4806, 4810 & 4825 aan de Valkenburgerweg en de A79 (kern);
- Locatie 12: percelen 6 & 546 aan de Bergseweg en de A79 (kern);
- Locatie 13: percelen 2385, 2387, 2717, 2729 & 2730 aan de Kunderberg en de A79 (kern).



Afbeelding 3.3: Potentiële ontwikkellocaties Voerendaal en Kunrade vanuit de themasessie, schaal 1:2500

Kansrijke ontwikkellocaties Ubachsberg

- Locatie 16: percelen 149 & 150 aan de Vrenkeweg en de Bergseweg (buitengebied);
- Locatie 19: deel van perceel 3676 aan de Klaverweerd en de Landsruwe (kern, bpd);
- Locatie 20: de Houthandel op de percelen 353 en 355 aan de Mingersborgerweg (kern);
- Locatie 24: perceel 3295 aan de Gispensestraat en de Bostenstraat (kern).

Niet kansrijke ontwikkellocaties Ubachsberg

- Locatie 17: percelen 195, 203, 204, 205, 207, 214 & 215 aan de Hunsstraat en de Heggerweg (buitengebied);
- Locatie 18: sportveld op perceel 3574 aan de Generaal Hunsch, Landsruwe, Dirksstraat en de Klaverweerd (kern);
- Locatie 21: percelen 357 & 380 aan de Veeweg (buitengebied);
- Locatie 22 & 23: percelen 227, 367, 370, 371, 372, 732, 3196 & 2691 aan de Vrakelbergerweg en de Mingersborgerweg (buitengebied).



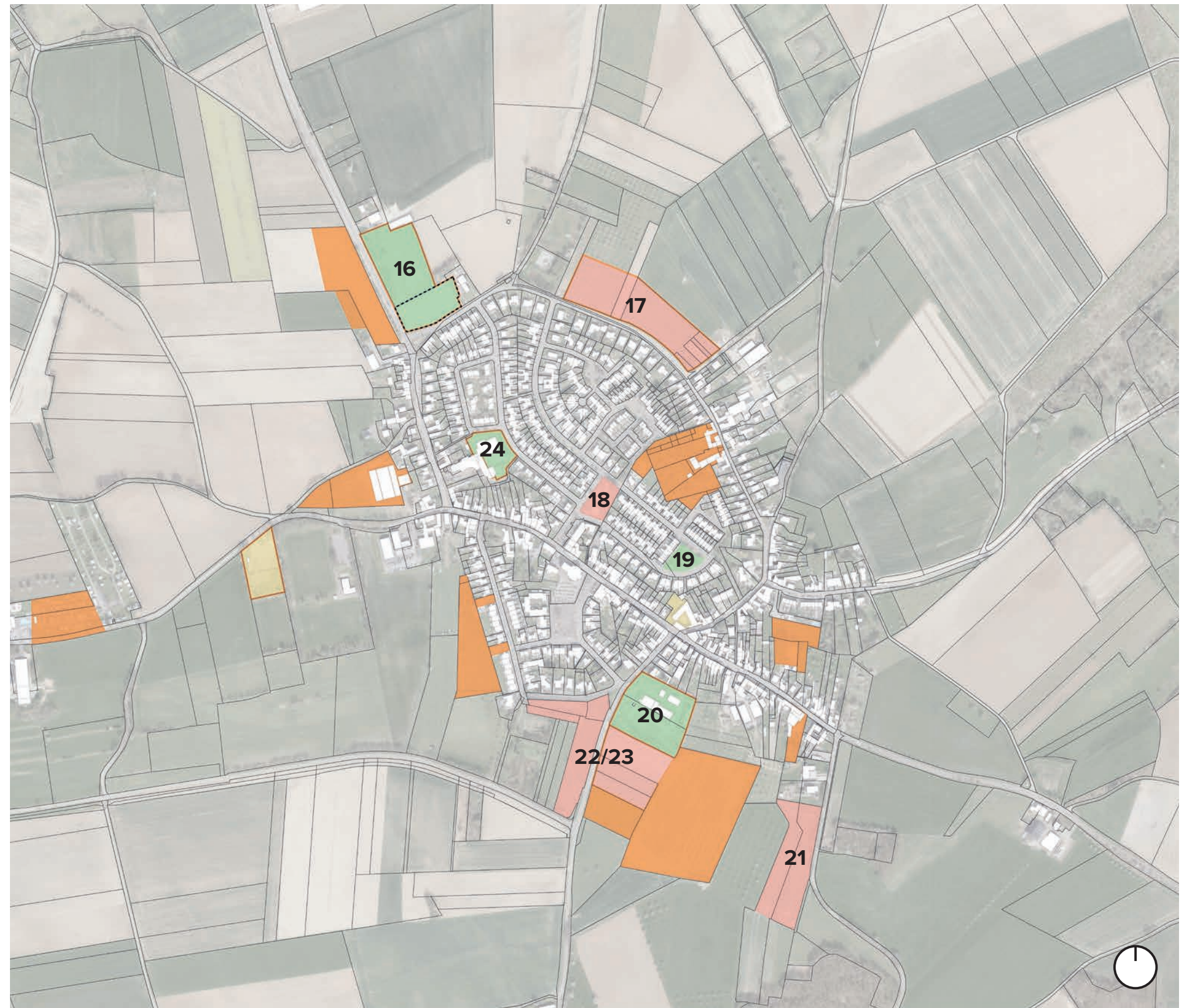
Afbeelding 3.4: Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties Ubachsberg, schaal 1:2000

Kansrijke ontwikkellocaties Ubachsberg

- Locatie 16: percelen 149 & 150 aan de Vrenkeweg en de Bergseweg (buitengebied);
- Locatie 19: deel van perceel 3676 aan de Klaverweerd en de Landsruwe (kern, bpd);
- Locatie 20: de Houthandel op de percelen 353 en 355 aan de Mingersborgerweg (kern);
- Locatie 24: perceel 3295 aan de Gispensstraat en de Bostenstraat (kern).

Niet kansrijke ontwikkellocaties Ubachsberg

- Locatie 17: percelen 195, 203, 204, 205, 207, 214 & 215 aan de Hunsstraat en de Heggerweg (buitengebied);
- Locatie 18: sportveld op perceel 3574 aan de Generaal Hunsch, Landsruwe, Dirksstraat en de Klaverweerd (kern);
- Locatie 21: percelen 357 & 380 aan de Veeweg (buitengebied);
- Locatie 22 & 23: percelen 227, 367, 370, 371, 372, 732, 3196 & 2691 aan de Vrakelbergerweg en de Mingersborgerweg (buitengebied).



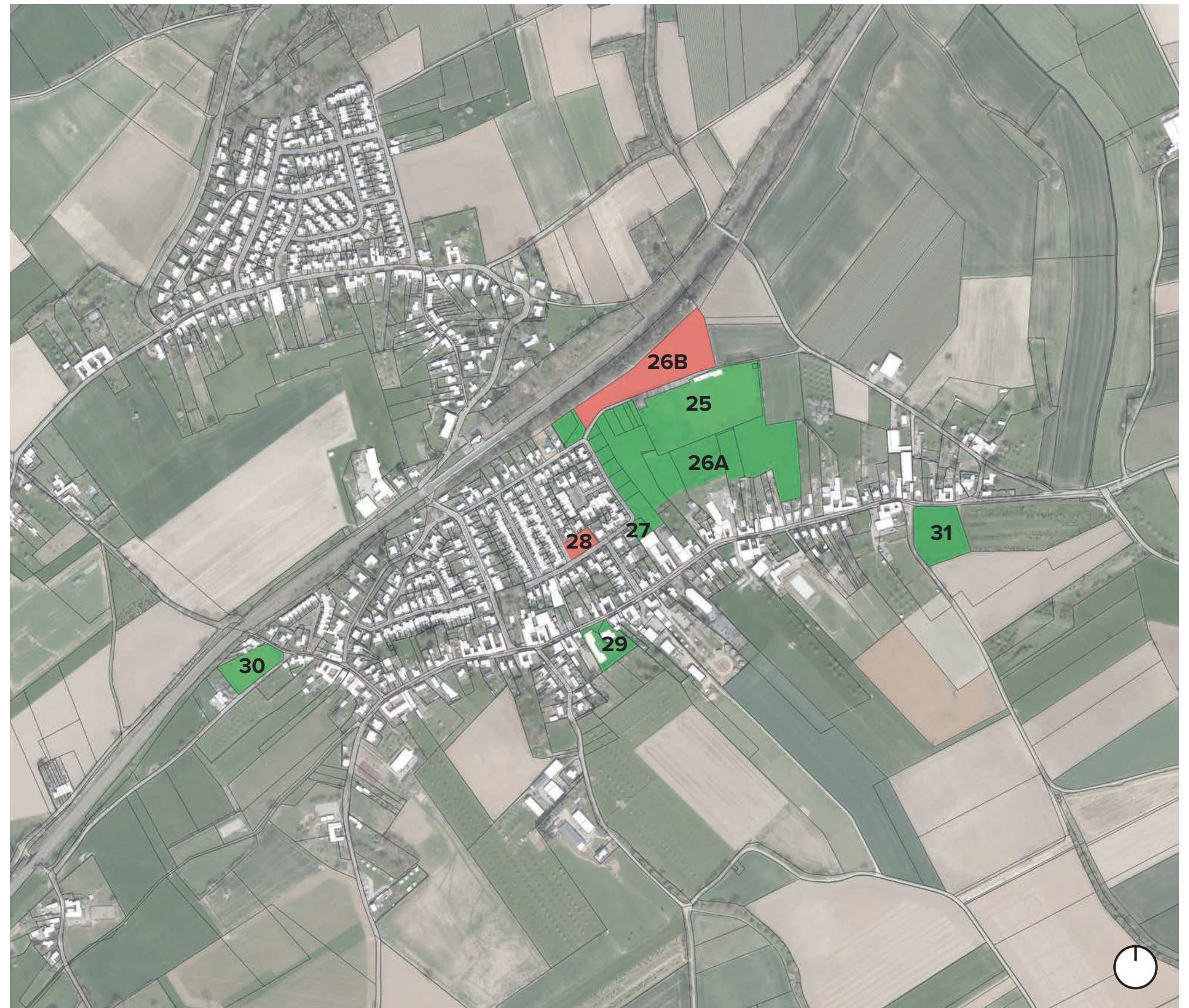
Afbeelding 3.5: Potentiële ontwikkellocaties Ubachsberg vanuit de themasessie, schaal 1:2000

Kansrijke ontwikkellocaties Ransdaal

- Locatie 25: perceel 551, aan de Spoorstraat (kern);
- Locatie 26A: 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 27: perceel 485, aan de Dorpsplein (kern);
- Locatie 29: percelen 260 & 405, aan de Ransdalerstraat (kern);
- Locatie 30: perceel 477, aan de Kampstraat en Drieherenweg (buitengebied);
- Locatie 31: perceel 165 aan de Ransdalerstraat (buitengebied).

Niet kansrijke ontwikkellocaties Ransdaal

- Locatie 26B: perceel 541 aan de Spoorstraat (buitengebied);
- Locatie 28: deel van perceel 318 aan het Dorpsplein en de Ranzaerstraat (kern).



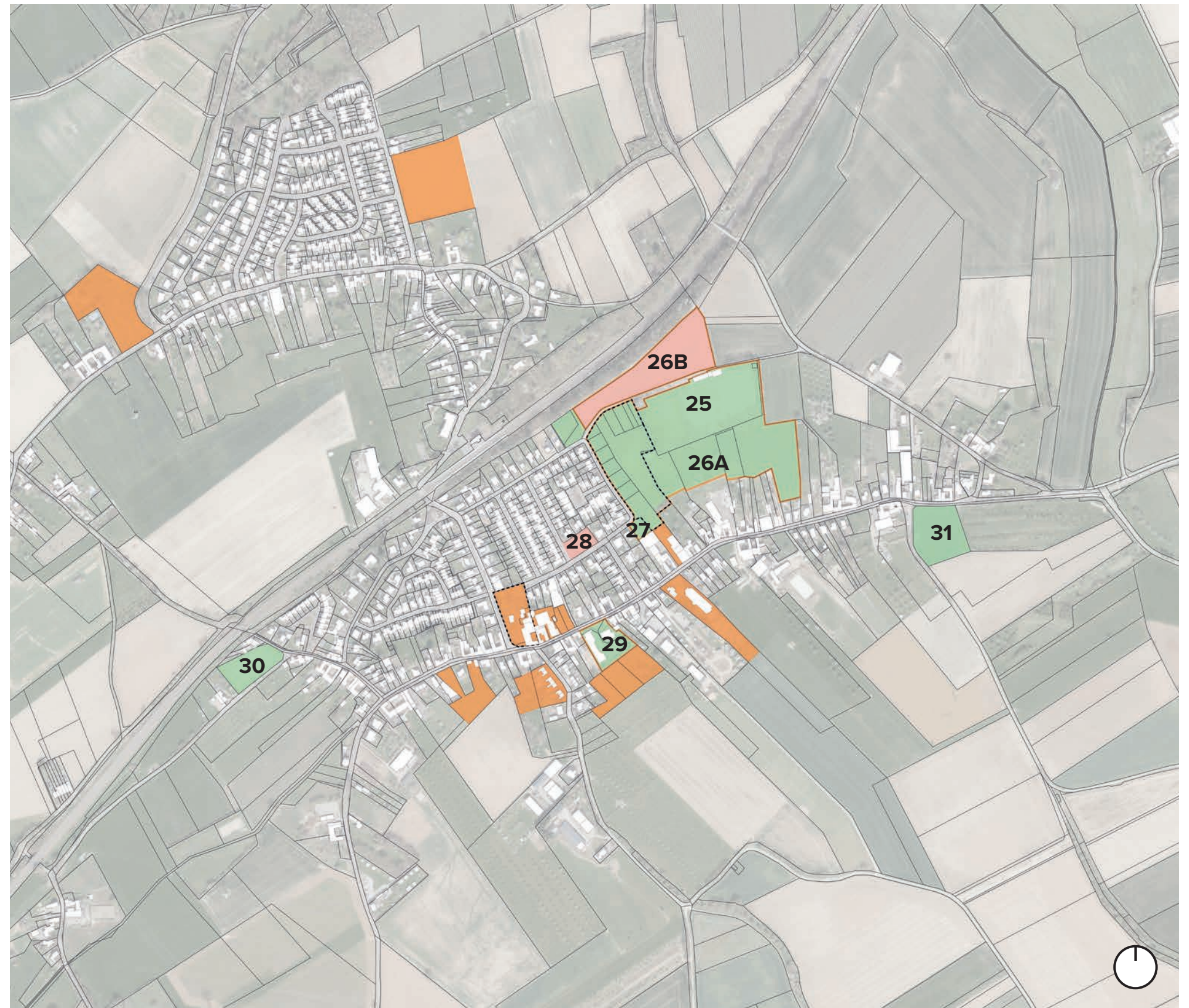
Afbeelding 3.6: Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties Ransdaal, schaal 1:2000

Kansrijke ontwikkellocaties Ransdaal

- Locatie 25: perceel 551, aan de Spoorstraat (kern);
- Locatie 26A: 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 27: perceel 485, aan de Dorpsplein (kern);
- Locatie 29: percelen 260 & 405, aan de Ransdalerstraat (kern);
- Locatie 30: perceel 477, aan de Kampstraat en Drieherenweg (buitengebied);
- Locatie 31: perceel 165 aan de Ransdalerstraat (buitengebied).

Niet kansrijke ontwikkellocaties Ransdaal

- Locatie 26B: perceel 541 aan de Spoorstraat (buitengebied);
- Locatie 28: deel van perceel 318 aan het Dorpsplein en de Ranzaerstraat (kern).



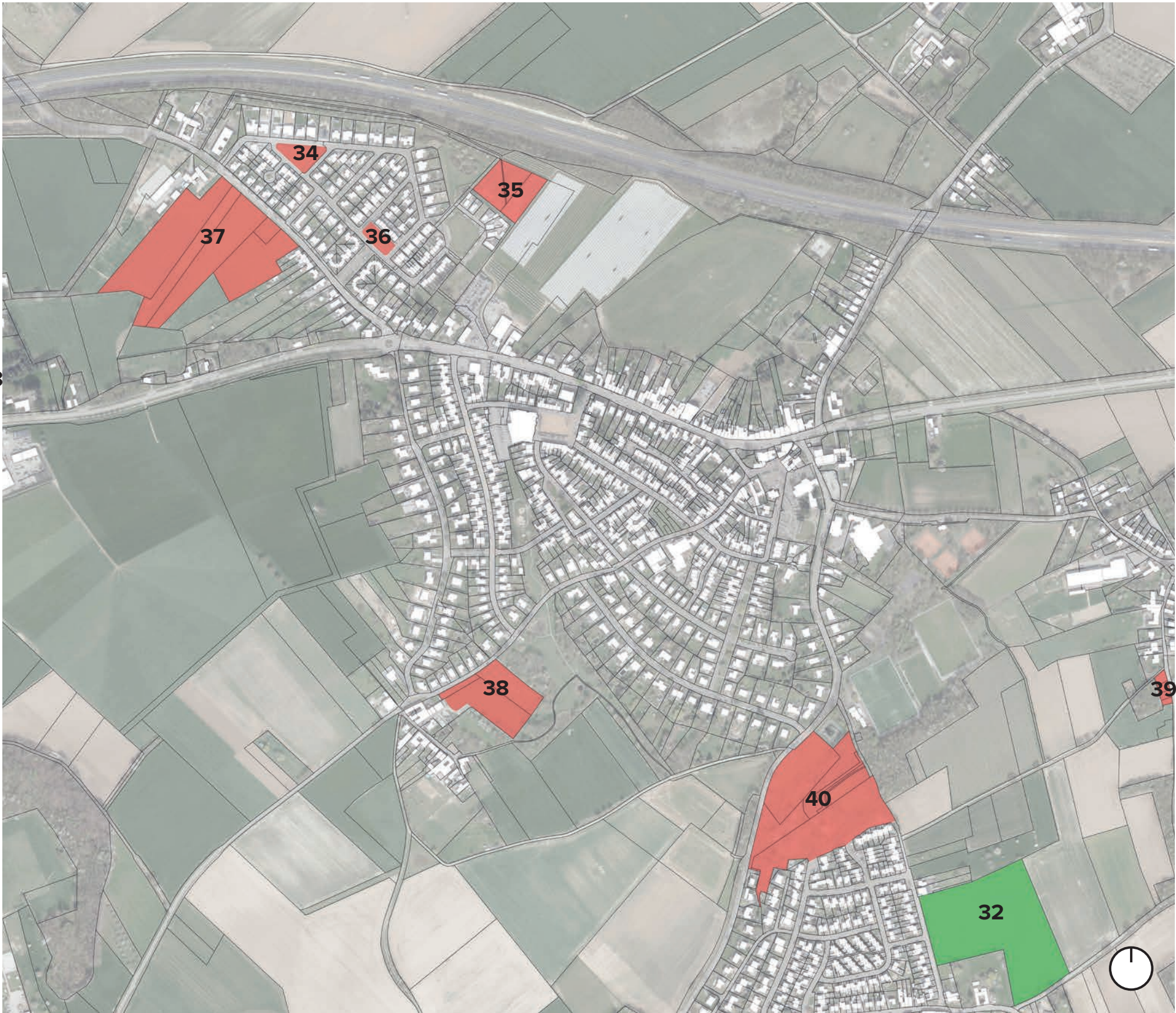
Afbeelding 3.7: Potentiële ontwikkellocaties Ransdaal vanuit de themasessie, schaal 1:2000

Kansrijke ontwikkellocaties Klimmen

- Locatie 32: perceel N130 aan de Schalenboschweg (buitengebied).

Niet kansrijke ontwikkellocaties Klimmen

- Locatie 33: percelen 110, 134, 202 en 203 aan de Heek en de Hellebeukerweg (buitengebied);
- Locatie 34: deel van perceel 3700 aan de Provence, Umbrië en Bourgondië (kern);
- Locatie 35: percelen 3372, 3464 en 3465 achter de Haspengauw (kern);
- Locatie 36: deel van perceel 3591 aan de Brandenburg, de Bourgondië en de Toscane (kern);
- Locatie 37: percelen 101, 113, 121, 128 en 137 aan de Overheek (buitengebied);
- Locatie 38: percelen 182, 188 en 525 aan de Houtstraat (kern);
- Locatie 39: percelen 110 t/m 113 aan de Penderskoolhofweg (buitengebied);
- Locatie 40: percelen 215, 216, 218, 219 en een deel van perceel 4300 aan de Straterweg en de Schalenboschweg (buitengebied).



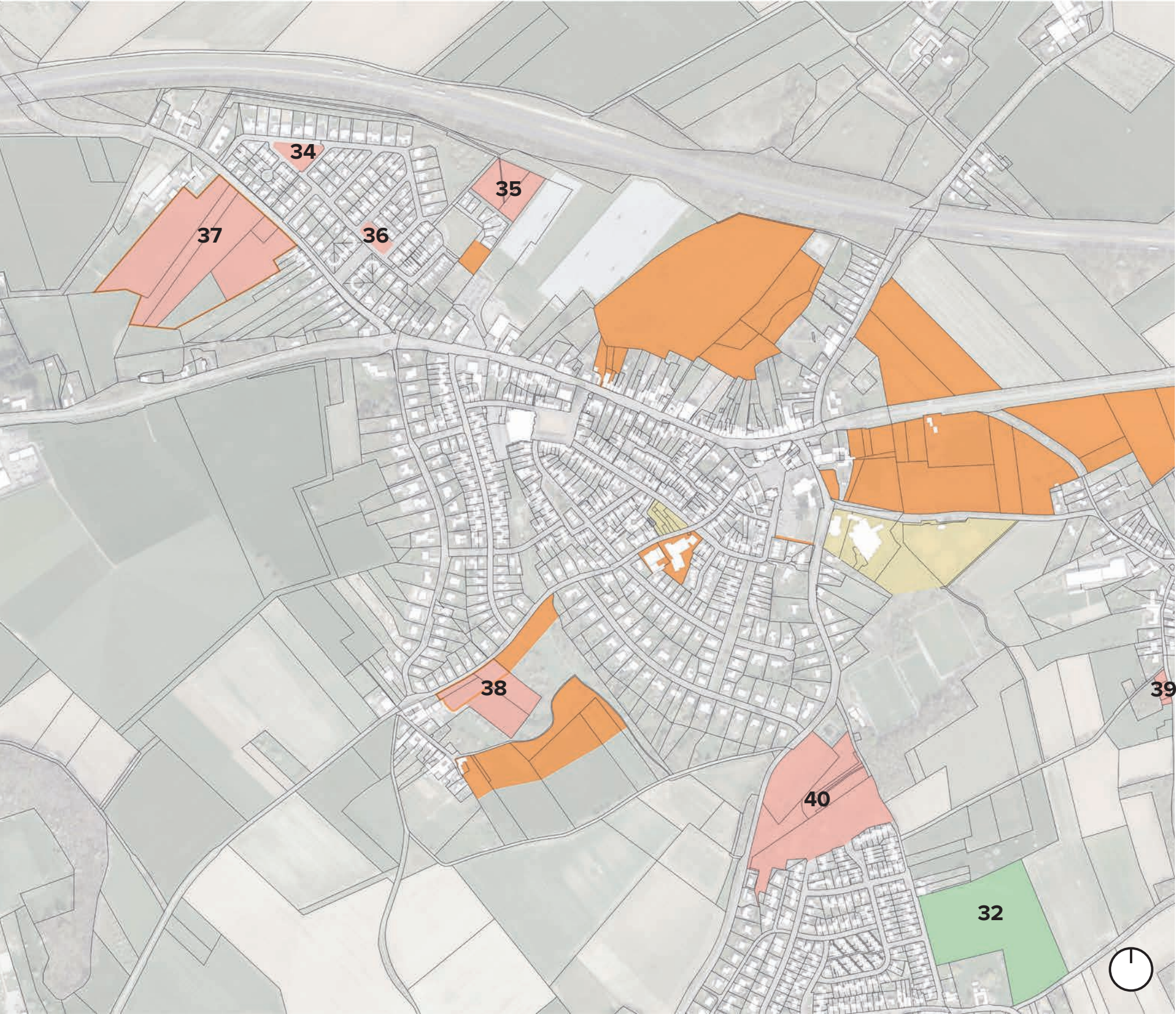
Afbeelding 3.8: Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties Klimmen, schaal 1:2000

Kansrijke ontwikkellocaties Klimmen

- Locatie 32: perceel N130 aan de Schalenboschweg (buitengebied).




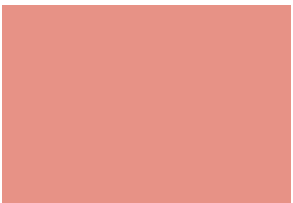

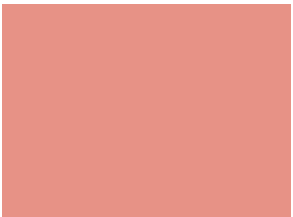

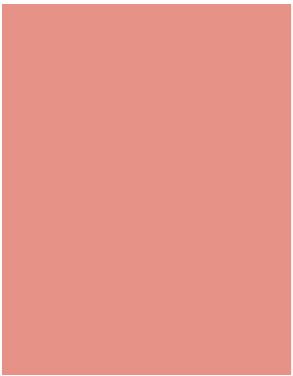




Niet kansrijke ontwikkellocaties Klimmen











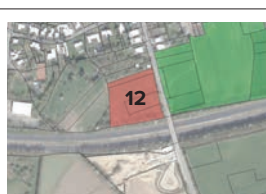

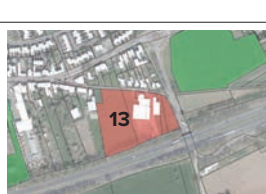
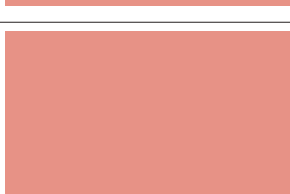
- Locatie 33: percelen 110, 134, 202 en 203 aan de Heek en de Hellebeukerweg (buitengebied);
- Locatie 34: deel van perceel 3700 aan de Provence, Umbrië en Bourgondië (kern);
- Locatie 35: percelen 3372, 3464 en 3465 achter de Haspengauw (kern);
- Locatie 36: deel van perceel 3591 aan de Brandenburg, de Bourgondië en de Toscane (kern);
- Locatie 37: percelen 101, 113, 121, 128 en 137 aan de Overheek (buitengebied);
- Locatie 38: percelen 182, 188 en 525 aan de Houtstraat (kern);
- Locatie 39: percelen 110 t/m 113 aan de Penderskoolhofweg (buitengebied);
- Locatie 40: percelen 215, 216, 218, 219 en een deel van perceel 4300 aan de Straterweg en de Schalenboschweg (buitengebied).










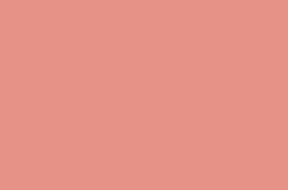












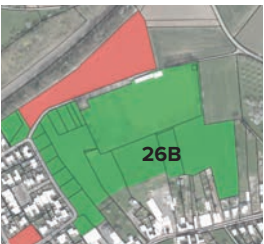
Afbeelding 3.9: Potentiële ontwikkellocaties Klimmen vanuit de themasessie, schaal 1:2000















3.2 BEOORDELINGSMATRIX KANSRIJKE EN NIET-KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIES (QUICKSCAN)




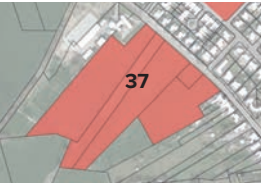



		Inbreiding / uitbreiding		Beoordeling quickscan gemeente Voerendaal & CB5			Conclusie	
Ontwikkel-locatie	Kern Planlocatie	Inbreiding	Uitbreiding	Kansrijk	Niet-kansrijk	Toelichting	Haalbaar/niet haalbaar	
1	Voerendaal 	X			X	Geringe bebouwingsdiepte Nabij spoor (geluidsoverlast) Groenbestemming/buitengebied Provinciaal landelijk gebied Zone als groene wandelstrook bewoners Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg	Niet haalbaar	
2	Voerendaal 		X		X	Beoogde waterbuffer op locatie Grenzend aan Natura 2000-gebied Bebouwing in kader stikstof onwaarschijnlijk Provinciaal landelijk gebied Binnen contouren rijksmonument; complex historische buitenplaats	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 Hoofdrool door planperceel Provinciaal landelijk gebied	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 Geen belemmeringen natuur en landschap Kansen nieuwe waterloop; Ontlasting Hongerbeek; Eventuele uitbreiding van ontwikkeling nummer 7.	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 gemeente Voerendaal & CB5			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	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 Provinciaal landelijk gebied Nabij rijksmonumentale laan Bescherminingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg In zilvergroeene zone en nabij goudgroeene zone	Niet haalbaar	
9	Voerendaal			X	X		Aansluiting op bestaande kern/stedenbouwkundige structuur Aandacht voor vrijwaringszones snelweg Naastgelegen industrieterrein in acht nemen (milieucontouren) Aandacht voor geluidshinder Valkenburgerweg en snelweg Afscherming gebied met geluidsscherm noodzakelijk i.v.m. snelweg	Haalbaar (conform quickscan)	
10	Kunrade			X	X		Aansluiting op bestaande kern/stedenbouwkundige structuur Aandacht voor doortrekken lintbebouwing Bergseweg Kwaliteitsimpuls 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 bronsgroeene 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 Prrovinciaal deels landelijk gebied	Niet haalbaar	

			Inbreiding / uitbreiding		Beoordeling quickscan gemeente Voerendaal & CB5			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	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	Haalbaar (conform quickscan) 
17	Ubachsberg			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 
18	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 
19	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) 
20	Ubachsberg			X	X		Ligging binnen bestaande bebouwde kom Aansluiting op bestaande kern/stedenbouwkundige structuur Verbetering leefbaarheid dorp Wens om planontwikkeling landschappelijk in te passen, bijvoorbeeld door locaties 19 en 20 in te zetten Wijziging bestemmingsplan: bedrijf naar woningbouw Rekening houden bestaand houtbedrijf Geen directe milieukundige belemmeringen Gelegen in bronsgroene landschapszone	Haalbaar (conform quickscan) 

			Inbreiding / uitbreiding		Beoordeling quickscan gemeente Voerendaal & CB5			Conclusie
Ontwikkel-locatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding	Uitbreiding	Kansrijk	Niet-kansrijk	Toelichting	Haalbaar/niet haalbaar
21	Ubachsberg			X		X	Locatie direct aan goudgroen natuurgebied gelegen Vanuit ruimte en ecologie is woningbouw geen wenselijke ontwikkeling Aantasten buitengebied Provinciaal landelijk gebied Bestemming agrarisch met waarde en waarde landschaps-elementen Hagen rondom plangebied bestemd als te behouden landschapselementen Aanwezigheid waardevolle boomvlakken	Niet haalbaar
22	Ubachsberg			X		X	Wens om locatie landschappelijk goed in te richten ten gunste van woningbouwontwikkeling locatie 20 Aantasting buitengebied Provinciaal landelijk gebied Agrarisch met waarden Milieuzone - grondwater-beschermingsgebied Wezelijk hoogteverschil locatie aanwezig Waardevolle boomvakken en hagen aanwezig Houtbedrijf leidt tot aanzienlijke milieukundige belemmering Gelegen in bronsgroene landschapszone	Niet haalbaar
23	Ubachsberg			X		X	Idem. locatie 22	Niet haalbaar
24	Ubachsberg		X		X		Mogelijke verplaatsing basisschool biedt kansen voor herontwikkeling woningbouw op deze locatie	Haalbaar (conform quickscan)
25	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 bronsgroene landschapszone Kansen integrale ontwikkeling locatie 26A, gefaseerde uitvoering in aansluiting op bestaande bebouwing Ontwikkeling initiatief flexwoningen	Haalbaar (conform quickscan)
26A	Ransdaal			X		X	Bij mogelijke ontwikkeling locatie 25 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
26B	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)

			Inbreiding / uitbreiding		Beoordeling quickscan gemeente Voerendaal & CB5			Conclusie
Ontwikkel- locatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding	Uitbreiding	Kansrijk	Niet- kansrijk	Toelichting	Haalbaar/niet haalbaar
27	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 25	Haalbaar (conform quickscan) 
28	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 
29	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) 
30	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) 
31	Ransdaal			X	X		Aansluiting op bestaande kern/stedenbouwkundige structuur Kansen voor ontwikkeling straatwand Ransdalerstraat Aandacht voor milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Geen noemenswaardige landschappelijke elementen op planperceel Aandacht voor agrarische bedrijven: mogelijke milieukundige belemmering	Haalbaar (conform quickscan) 
32	Klimmen			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	Haalbaar (conform quickscan) 
33	Klimmen			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 gemeente Voerendaal & CB5			Conclusie
Ontwikkel- locatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding	Uitbreiding	Kansrijk	Niet- kansrijk	Toelichting	Haalbaar/niet haalbaar
34	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	Niet haalbaar
35	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
36	Klimmen		X			X	In gebied / omgeving reeds weinig groenvoorzieningen. Het weghalen van een specifieke groenvoorziening is daarom niet wenselijk Behouden grote bomen / bestaand groen Behouden openbaar groen binnen kern	Niet haalbaar
37	Klimmen			X		X	Gelegen in zilvergroene landschapszone Hoge landschappelijke waarden Behouden zicht op buitengebied Provinciaal landelijk gebied Intensieve veehouderij nabij: milieubelemmeringen (geur) Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg	Niet haalbaar
38	Klimmen			X		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
39	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
40	Klimmen			X		X	Locatie ingericht als park: bestaand bos met wandelpaden Behouden recreatief doeleinde Waterbuffers van het Waterschap (waterbergingsopgave) Aanzienlijk hoogteverschil plangebied aanwezig: helling maakt woningbouwontwikkeling onrealistisch Provinciaal landelijk gebied Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg Bronsgroene landschapszone	Niet haalbaar

3.3 POTENTIËLE ONTWIKKELLOCATIES WONINGBOUW

In voorgaande beoordelingsmatrix zijn reeds 40 potentiële ontwikkellocaties afgewogen op basis van quickscanbeoordeling voor zowel gemeente Voerendaal als CB5. Vanuit de matrix volgen 18 locaties (gelegen in de kernen Voerendaal, Kunrade, Ransdaal en Ubachsberg) die de potentie hebben om te kunnen doorontwikkelen naar (grootschalige) woningbouwlocatie. De 18 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 18 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 / 9 / 10 / 11 / 14 / 15

Kansrijke ontwikkellocaties Ubachsberg

- Locaties 16 / 19 / 20 / 24

Kansrijke ontwikkellocaties Ransdaal

- Locaties 25 / 26A / 27 / 29 / 30 / 31

Kansrijke ontwikkellocaties Klimmen

- Locatie 25



Afbeelding 3.10: Kansrijke ontwikkellocaties woningbouw gemeente Voerendaal

Kansrijke ontwikkellocaties Voerendaal en Kunrade

- 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 9: percelen 245, 437, 468, 469 & 470 aan de Valkenburgerweg en de Midweg (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.



Afbeelding 3.11: Kansrijke ontwikkellocaties Voerendaal en Kunrade, schaal 1:2500

Kansrijke ontwikkellocaties Ubachsberg

- Locatie 16: percelen 149 & 150 aan de Vrenkeweg en de Bergseweg (buitengebied);
- Locatie 19: deel van perceel 3676 aan de Klaverweerd en de Landsruwe (kern, bpd);
- Locatie 20: de Houthandel op de percelen 353 en 355 aan de Mingersborgerweg (kern);
- Locatie 24: perceel 3295 aan de Gispensestraat en de Bostenstraat (kern).



Afbeelding 3.12: Kansrijke ontwikkellocaties Ubachsberg, schaal 1:2000

Kansrijke ontwikkellocaties Ransdaal

- Locatie 25: perceel 551, aan de Spoorstraat (kern);
- Locatie 26A: 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 27: perceel 485, aan de Dorpsplein (kern);
- Locatie 29: percelen 260 & 405, aan de Ransdalerstraat (kern);
- Locatie 30: perceel 477, aan de Kampstraat en Drieherenweg (buitengebied);
- Locatie 31: perceel 165 aan de Ransdalerstraat (buitengebied).



Afbeelding 3.13: Kansrijke ontwikkellocaties Ransdaal, schaal 1:2000

Kansrijke ontwikkellocaties Klimmen

- Locatie 32: perceel N130 aan de Schalenboschweg (buitengebied).



Afbeelding 3.14: Kansrijke ontwikkellocaties Klimmen, schaal 1:2000

**3.4 LIJST MET HARDE VOORRAAD ONTWIKKELLOCATIES
WONINGBOUW**

Naast de 40 kansrijke en niet-kansrijke locaties in gemeente Voerendaal zijn er nog een aantal andere locaties binnen de gemeente die ook voor toekomstige woningbouwontwikkeling beoogd zijn. Echter geldt dat er voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locaties al een vergunning verleend is. In totaliteit gaat het om een aantal van 101 woningen die de harde woningvoorraad van Gemeente Voerendaal vormt. In het onderzoek naar de ontwikkeling van de gewenste 450-550 woningen in 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. Op de volgende pagina's worden de harde woningvoorraadlocaties per kern uitgelicht.



Afbeelding 3.15: Harde voorraad ontwikkellocaties gemeente Voerendaal

Harde woningvoorraad Voerendaal

- Locatie A: Bergseweg 21, perceel 2393 (buitengebied)
- Locatie B: Heerlerweg 157, 4207 (buitengebied)
- Locatie C: Hogeweg 18-20, perceel 2207 (kern)
- Locatie D: Kerkplein 54-56 percelen 3174, 3176, 3177 (kern)
- Locatie E: Mergelweg 2, onderdeel van perceel 2775 (kern)
- Locatie F: Raadhuisplein 3, perceel 3158 (kern)



Afbeelding 3.16: Harde voorraad ontwikkellocaties Voerendaal en Kunrade, schaal 1:2500

Harde woningvoorraad Ubachsberg

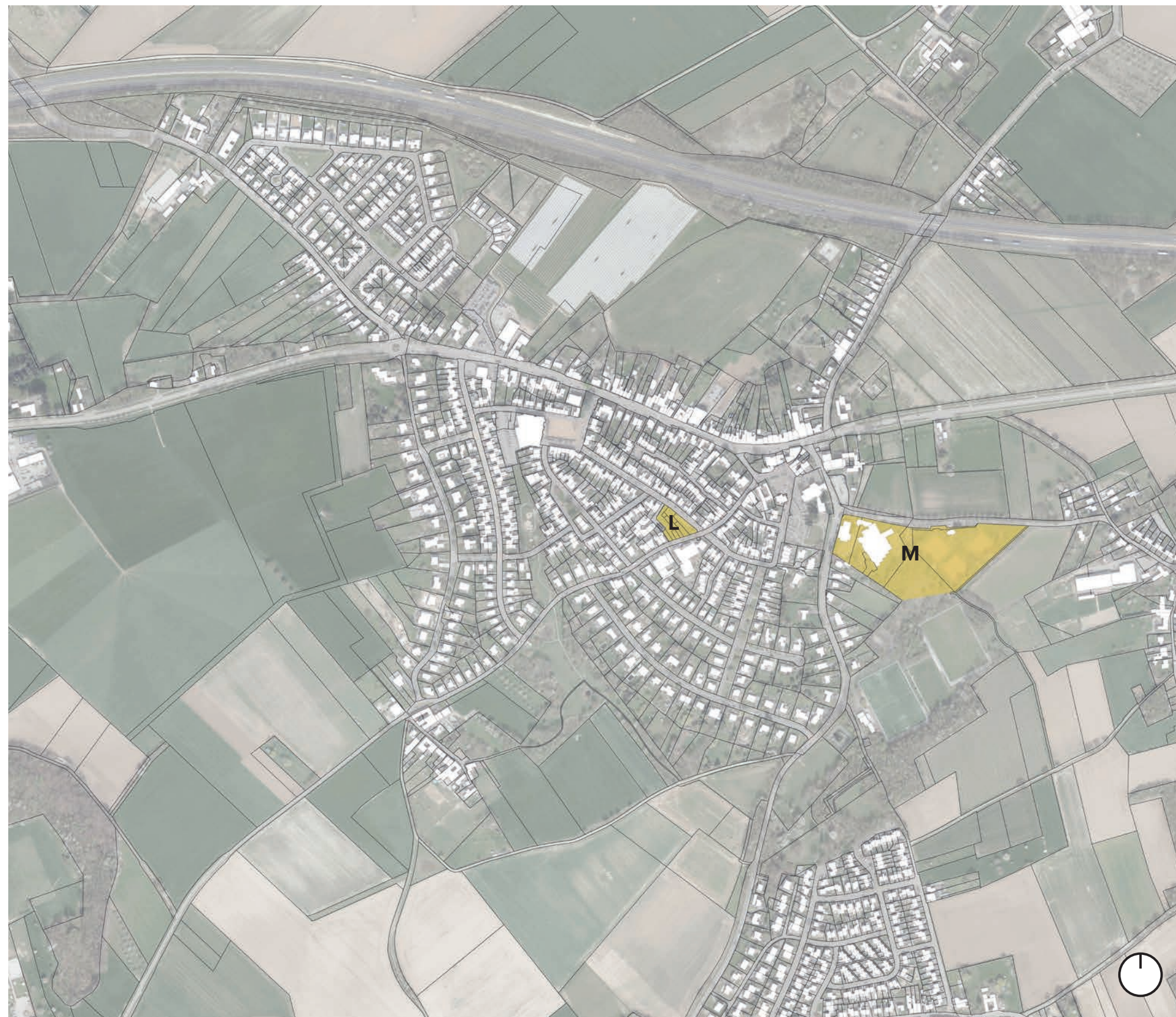
- Locatie G: Hunsstraat 43, perceel 3463 (kern)
- Locatie H: Kerkstraat 2C, perceel 493 (buitengebied)
- Locatie I: Kerkstraat 73, perceel 3273 (kern)
- Locatie J: Mingersborg ten zuiden en ten oosten van nr 14-16, percelen 618, 663 en 381 (buitengebied, buiten kader kaart)



Afbeelding 3.17: Harde voorraad ontwikkellocaties Ubachsberg, schaal 1:2000

Harde woningvoorraad Klimmen

- Locatie K: Craubekerstraat 4, perceel 1247 (buitengebied, buiten kader kaart)
- Locatie L: Kruising Houtstraat, dr. Poelsstraat, percelen 2632, 4335, 4334, 4336, 3437, 2633, 4212, 4060, 4213 (kern)
- Locatie M: Schoolstraat (geen adres) Open Club Klimmen, percelen 2081, 2347, 2348, 461 en een deel van perceel 144 (buitengebied)



Afbeelding 3.18: Harde voorraad ontwikkellocaties Klimmen, schaal 1:2000

3.5 EIGENDOMSKWESTIES WONINGCORPORATIES
IN BEELD

Voerendaal

Kaarten in opzet af, vervolgstap is om de locaties inzichtelijk te maken, ook aan de hand van de stakeholdersgesprekken met de corporaties.



Afbeelding 3.19: Overzicht eigendommen woningcorporaties kernen gemeente Voerendaal - Voerendaal

Ubachsberg

Kaarten in opzet af, vervolgstap is om de locaties inzichtelijk te maken, ook aan de hand van de stakeholdersgesprekken met de corporaties.



Afbeelding 3.20: Overzicht eigendommen woningcorporaties kernen gemeente Voerendaal - Ubachsberg

Klimmen

Kaarten in opzet af, vervolgstap is om de locaties inzichtelijk te maken, ook aan de hand van de stakeholdersgesprekken met de corporaties.



Afbeelding 3.21: Overzicht eigendommen woningcorporaties kernen gemeente Voerendaal - Klimmen

Ransdaal

Kaarten in opzet af, vervolgstap is om de locaties inzichtelijk te maken, ook aan de hand van de stakeholdersgesprekken met de corporaties.



Afbeelding 3.22: Overzicht eigendommen woningcorporaties kernen gemeente Voerendaal - Ransdaal