

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 15 september 2023 22:54  
**Aan:** [REDACTED] (Voerendaal); [REDACTED] (Voerendaal); [REDACTED];  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: provinciale toets locaties Masterplan Wonen

Dag [REDACTED]

In navolging van hetgeen we in het overleg van afgelopen 1 september hebben aangegeven, bij deze ook een eerste schriftelijke reactie op het concept Masterplan Wonen.

[REDACTED] en ik hebben de locaties uit het document op hoofdlijnen bekeken. De 'oranje locaties' afkomstig uit de themasessies hebben we, in afwachting van jullie eigen beoordeling, vooralsnog buiten beschouwing gelaten. Een definitieve beoordeling van een locatie is vanzelfsprekend pas mogelijk bij een concreter uitgewerkt plan, met ook een onderbouwing van alle relevante aspecten. Als een dergelijk ruimtelijk plan voor komt te liggen dan kunnen uiteraard zaken aan de orde komen die op voorhand niet te overzien zijn, zoals beperkingen vanuit stikstof of aanwezige soorten.

[REDACTED]

Het brengt voor het gehele grondgebied van de gemeente Voerendaal de ruimtelijke kansen en belemmeringen in beeld, waarmee het de gemeente in staat stelt om weloverwogen keuzes te maken inzake woningbouw. Voordat we ingaan op de ruimtelijke beoordeling, willen we het belang van het bouwen naar behoefte benadrukken. Om ervoor te zorgen dat de juiste woningen op de juiste plekken gerealiseerd worden, is het ook noodzakelijk om mee te wegen welke woonbehoefte er in de gemeente, en dan specifiek op kernniveau, daadwerkelijk is. Die combinatie maakt het mogelijk om de benodigde kwaliteit toe te voegen aan de verschillende kernen in een gemeente en goed om te gaan met de mogelijkheden die er binnen en buiten de grenzen van het Bestaand Bebouwd Gebied liggen. Pas nadat er inzicht is in de behoefte, kan worden bepaald of een locatie die als 'haalbaar' beoordeeld wordt ook daadwerkelijk ontwikkeld zou moeten worden. Een dusdanig "compleet" masterplan kan helpen bij het maken van keuzes t.a.v. de prioritering, per kern, bij het inzetten op de realisatie van plannen. Vanuit de provincie raden wij daarom aan om ook de woonbehoefte onderdeel te laten worden van dit Masterplan.

Voor wat betreft de methodiek wordt ons in het concept document nog onvoldoende duidelijk hoe de quick-scan analyse is uitgevoerd. In de beoordelingsmatrix worden per locatie de bepalende factoren opgesomd in het vakje 'toelichting'. We missen het kader dat de totale set aan factoren omvat. Qua provinciale zonering wordt het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg niet consequent toegepast, deze ontbreekt bij verschillende locaties. Op verschillende plekken staat 'provinciaal landelijk gebied', waar vermoedelijk de provinciale zone 'buitengebied' wordt bedoeld. Regelmatig is aangegeven dat sprake is van ligging in de bronsgroene landschapszone of zilvergroene zone. We willen er op wijzen dat we in de provinciale Omgevingsvisie en de per 1 januari 2024 in werking tredende Omgevingsverordening voor deze zones spreken van Groenblauwe mantel. Voor sommige locaties, bijvoorbeeld 11 Kunrade, is de conclusie dat deze haalbaar is, ondanks de ligging in deze bronsgroene landschapszone / Groenblauwe mantel. Het is niet duidelijk hoe de analyse voor landschappelijke aanvaardbaarheid is gemaakt. Dit geldt niet alleen voor aspect landschap, maar in het algemeen: wat ontbreekt is een duiding van hoe de bij 'toelichting' opgenomen punten worden vertaald naar de conclusie haalbaar/niet haalbaar. Wat maakt in deze analyse of een locatie haalbaar wordt geacht? Op het eerste oog lijken locaties zoals 5, 7 en 32 onzes inziens niet kansrijk.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van inbreiding of uitbreiding kijken wij als provincie naar de ligging ten opzichte van bestaand bebouwd gebied. Onze zoneringskaarten zijn hier een nuttig hulpmiddel, met o.a. zone landelijke kern. Op basis daarvan komen wij voor bepaalde locaties tot een andere beoordeling dan nu uit het Masterplan volgt. Bijvoorbeeld locatie 14 Kunrade, deze is conform provinciale zonering gelegen in het buitengebied. De lintbebouwing van de Heerlerweg concentreert zich aan de zuidzijde, waarmee locatie 14 niet in bestaand bebouwd gebied gelegen is en derhalve een uitbreidingslocatie betreft. In voorliggend document wordt dit anders beoordeeld. Hoe beoordelen jullie of sprake is van uitbreiding of inbreiding?

In de kansenkaart voor Ransdaal zien we met locaties 25, 26A en 27 een wel heel groot gebied als kansrijk beoogd. Zoals bekend uit eerder overleg tussen gemeente Voerendaal en provincie Limburg over locatie 25 hangt voor ons als provincie de aanvaardbaarheid samen met de ligging ten opzichte van bestaand bebouwd gebied. Als enkel locatie 25 ontwikkeld wordt, is geen sprake van aansluiting op bestaand bebouwd gebied. Ontwikkeling van locatie 27

is dan voor de hand liggender, omdat hier wel sprake is van directe aansluiting op de kern. Nog logischer is ontwikkeling van locaties die in het bestaand bebouwd gebied van de kern liggen, zoals 19 en 24 in Ubachsberg. Dit geldt vergelijkbaar voor locatie 16 in Ubachsberg. Deze locatie bestaat uit twee percelen. Als enkel het noordelijke perceel ontwikkeld wordt, is geen sprake van directe aansluiting op bestaand bebouwd gebied. Hieruit blijkt dat met name voor de grotere groene vlakken op de kaarten de daadwerkelijke positionering van de woningen in dat vlak bepalend is voor de aanvaardbaarheid. Als uitbreiding van kernen nodig is, dan blijft een compacte kern met uitbreiding direct grenzend aan het bestaand bebouwd gebied het uitgangspunt. Als aan de randen ontwikkeling beoogd is, dan is er met flexwoningen een mogelijk kansrijke invulling in de tijdelijkheid. Hiermee kunnen specifieke doelgroepen ook bediend worden.

Concluderend: naast meer duiding van de gehanteerde methodiek zijn we dus vooral ook benieuwd naar het leggen van een relatie met de woonbehoeften en de strategie/prioritering die gemeente vervolgens wil gaan hanteren ten opzichte van de daadwerkelijke ontwikkeling van plannen.

Wij zijn benieuwd naar jullie reactie en blijven graag betrokken bij de verdere uitwerking van het Masterplan. Indien er vragen zijn naar aanleiding van deze reactie of als er behoefte is aan nadere afstemming, dan zijn wij uiteraard bereikbaar. We spreken elkaar in ieder geval weer bij het reeds geplande overleg op 12 oktober aanstaande.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | [rayonplanoloog](#)

Cluster Ruimte |

M +31 6 [redacted]

E [redacted]@prvlimburg.nl

Postadres Postbus 5700 | 6202 MA Maastricht

Bezoekadres Limburglaan 10 | 6229 GA Maastricht

Kijk ook op [www.limburg.nl](http://www.limburg.nl)

provincie limburg



---

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** maandag 11 september 2023 09:31

**Aan:** [redacted] (Voerendaal)' [redacted]@voerendaal.nl>; [redacted]  
[redacted]@prvlimburg.nl>

**CC:** [redacted] (Voerendaal) [redacted]@voerendaal.nl>; [redacted]@cb5.nl>; [redacted]  
[redacted]@cb5.nl>

**Onderwerp:** RE: provinciale toets locaties Masterplan Wonen

Goedemorgen,

We hebben er afgelopen week al naar gekeken inderdaad, maar de reactie moeten we nog uitwerken. Deze volgt spoedig, ik hoop nog deze week.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | [rayonplanoloog](#)

Cluster Ruimte |

M +31 6 [redacted]

E [redacted]@prvlimburg.nl

provincie limburg



---

**Van:** [redacted] (Voerendaal) [redacted] <[\[redacted\]@voerendaal.nl](mailto:[redacted]@voerendaal.nl)>

**Verzonden:** maandag 11 september 2023 08:42

**Aan:** [redacted] <[\[redacted\]@prvlimburg.nl](mailto:[redacted]@prvlimburg.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@prvlimburg.nl](mailto:[redacted]@prvlimburg.nl)>

**CC:** [redacted] (Voerendaal) <[\[redacted\]@voerendaal.nl](mailto:[redacted]@voerendaal.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@cb5.nl](mailto:[redacted]@cb5.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@cb5.nl](mailto:[redacted]@cb5.nl)>

**Onderwerp:** provinciale toets locaties Masterplan Wonen

Goedemorgen [redacted]

Wij zijn zeer benieuwd naar de reactie van de provincie inzake de potentiële ontwikkellocaties binnen de gemeente Voerendaal.

Hebben jullie reeds tijd gehad om hiernaar te kijken?

Alvast dank voor jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectleider Wonen  
Afdeling Omgevingsontwikkeling

**voerendaal**

Gemeente Voerendaal | Raadhuisplein 1 | Postbus 23000 | 6367 ZG Voerendaal | 045-[redacted] | 06-[redacted]  
[Voerendaal.nl](http://Voerendaal.nl)