

Gemeente Voerendaal  
T.a.v. wethouder Braun / College van B&W  
en de heren [REDACTED]

Onderwerp: Aangepast principe verzoek (planologische) medewerking planvoorstel Grachtstraat Voerendaal  
Referentie: VoeGra2/DP/280524  
Datum: 14 juni 2024  
E-mail: [REDACTED]@vanwijnen.nl  
Telefoon: 06-[REDACTED] (rechtstreeks)

Geachte wethouder Braun, geacht College, geachte heren [REDACTED],

Er bestaat landelijk en ook in de gemeente Voerendaal een grote woningbouwopgave. Als Van Wijnen Projectontwikkeling leveren we graag onze bijdrage aan deze opgave en kunnen wij tevens invulling geven aan de vraag naar betaalbare woningen.

In dit kader hebben wij een koopovereenkomst gesloten met de grondeigenaar van een perceel grond aan de Grachtstraat te Voerendaal (betreft perceel A 4605; zie hieronder perceel met blauwe markering). Deze locatie is onderdeel van ontwikkellocatie A van het door de gemeente Voerendaal opgestelde Masterplan Wonen d.d. december 2023.

In februari 2024 hebben wij reeds een principe verzoek ingediend om een (bestuurlijke) beoordeling te vragen ten einde (planologische) principe medewerking te verkrijgen van de gemeente Voerendaal voor de door ons voorgestelde planontwikkeling.

Op basis van voornoemd verzoek is ons planvoorstel besproken aan de intake tafel van de gemeente Voerendaal en hebben wij de volgende documenten als reactie op ons verzoek ontvangen:

- Toetsbrief verzoek fase 1 Grachtstraat
- Visie Bureau Verbeek
- Mail gemeente Voerendaal inzake uitgangspunten Waterschap d.d. 27-05-2024 en d.d. 30-05-2024

Op basis van deze reactie hebben wij (onderdelen van) voorliggende brief met het principe verzoek en het stedenbouwkundig plan in samenwerking met Wauben Architects aangepast.

Tevens zullen wij in voorliggende brief ons onderscheidende en unieke plan toelichten op deze bijzondere locatie. We geven alvast een tipje van de sluier:

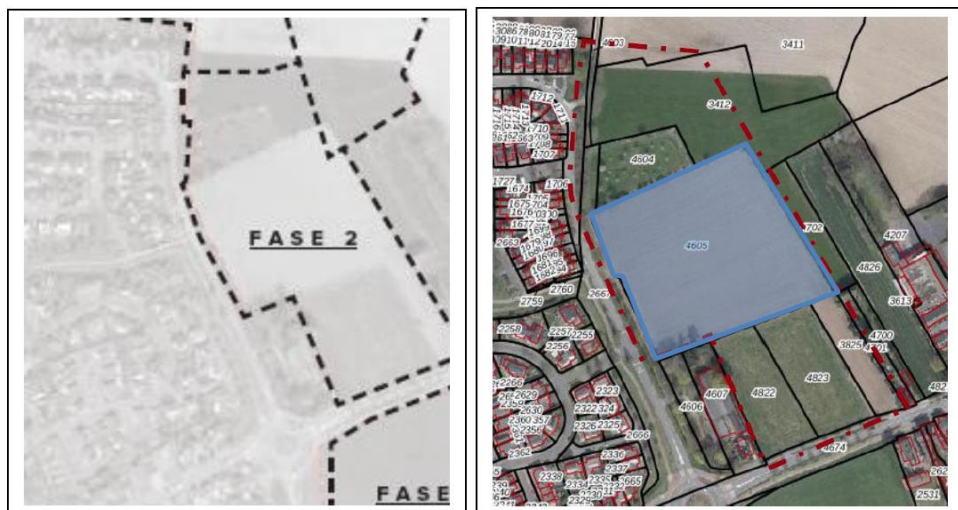
- een plan in een groene setting met respect voor de kaders uit het Masterplan Wonen, de uitgangspunten van de gemeentelijke intake tafel incl. richtinggevende visie Bureau Verbeek en een stedenbouwkundige structuur passend bij de bijzondere context van de locatie;
- een deel van de woningen worden gerealiseerd met ons woonproduct Fijn Wonen (productie in onze eigen fabriek en assemblage op locatie), waarbij voordelen behaald worden t.a.v. beperking overlast omgeving, circulariteit en duurzaamheid;
- een plan met 60% betaalbare woningen (incl. sociale huurwoningen) en een schriftelijke intentie met Van Hier Wonen voor de realisatie van de sociale huurwoningen;
- stikstof depositie zorgt voor een groot afbreukrisico t.a.v. de realisatie van woningen in de kern Voerendaal. Echter door een gedeelte van de woningen te realiseren met ons Fijn Wonen woonproduct wordt dit risico opgeheven;

Aan: Gemeente Voerendaal  
 Betreft: Principe verzoek Van Wijnen ontwikkeling Grachtstraat Voerendaal  
 Datum: 14-06-2024  
 Blad: 2 van 15

- we willen de toekomstige bewoners met de door Van Wijnen ontwikkelde toolbox de mogelijkheid bieden samen delen van het openbaar gebied zelf in te vullen (bijvoorbeeld als plukweide, speelveld, ontmoetingsruimte). Dit is dan tevens een belangrijk onderdeel van het laten participeren van bewoners;
- bovenal een planvoorstel waar het ontwikkelproces prima per direct opgestart kan worden, omdat er enerzijds al met t.a.v. een groot deel van de gronden overeenstemming is bereikt met de grondeigenaren danwel constructieve gesprekken lopen met andere grondeigenaren in het gebied en anderzijds al een groot aantal onderzoeken is verricht (stikstof, bodem, geluid etc.).

## Locatie en plangebied

Het plangebied van de totale gebiedsontwikkeling (linker afbeelding uit Masterplan Wonen binnen zwarte stippellijn met aanduiding "fase 2"; rechter afbeelding plangebied binnen rode stippellijn) bestaat uit meerdere particuliere eigenaren. Op deze percelen heeft de gemeente Voerendaal de Wet Voorkeursrecht Gemeenten gevestigd. Tevens zijn in onze visie de percelen A 4606 en 4607 (eigenaar Jetten) meegenomen (in beginsel vallen deze buiten contour zoals aangegeven in het Masterplan Wonen). Voor wat betreft het blauw gemarkeerde perceel (A 4605) heeft Van Wijnen een koopovereenkomst gesloten met de grondeigenaar.



Het totale plangebied heeft een grootte van circa 4 hectare. Zie bijlage 1 voor de kadastrale kaart van het plangebied.

Perceel	Eigendom	Grootte in m2
A 3412	Parochie (deels in plangebied)	6.000
A 4604	Gemeente Voerendaal	3.030
A 4605	Koopovereenkomst Van Wijnen met grondeigenaar	17.725
A 4822	Jetten Vastgoed	4.040

Aan: Gemeente Voerendaal  
 Betreft: Principe verzoek Van Wijnen ontwikkeling Grachtstraat Voerendaal  
 Datum: 14-06-2024  
 Blad: 3 van 15

A 4823		4.683
A 3825		2.210
A 4606	Jetten Vastgoed BV	1.285
A 4607	Jetten Vastgoed BV	2.580
Totaal		41.553

Het grondaandeel van Van Wijnen bedraagt circa 50% van deze totale locatie (Van Wijnen heeft rekening houdende met WvG wel de mondelinge afspraak t.a.v. een mogelijk verwerving van tevens perceel A 3825). Daarnaast lopen er constructieve gesprekken met andere grondeigenaren in het plangebied:

- we hebben reeds een schriftelijke voorstel gedaan aan Jetten Vastgoed voor de verwerving van de percelen A 4822, A 4606 en 4607. We wachten momenteel op een reactie van Jetten Vastgoed.
- we hebben reeds gesproken met vertegenwoordigers van de Parochie t.a.v. een mogelijke verwerving van het perceel A 3412. Zij hebben aangegeven dit te bespreken in een bestuursvergadering in juni.

In het Masterplan is locatie met nummer 10 ook benoemd als onderdeel ontwikkellocatie A. Deze locatie (B 2584) is voorsnog niet meegenomen in de door ons voorgestelde gebiedsontwikkeling met de volgende redenen:

- t.a.v. meer dan 70 procent van de gronden in de door ons gepresenteerde visie is overeenstemming bereikt met grondeigenaren door van Wijnen of zijn we in overleg met de grondeigenaren;
- in de door ons gepresenteerde visie kunnen gefaseerd (met in 1<sup>e</sup> fase circa 50 woningen) meer dan 100 woningen gerealiseerd worden. Dit aanbod is ook passend bij de marktvraag op korte termijn;
- om binnen 0-3 jaar invulling te geven aan de woningbouwopgave conform het Masterplan Wonen is het per direct voortvarend oppakken van deze ontwikkeling noodzakelijk. Het is al een hele uitdaging om over 3 jaar te starten met bouwen, rekening houdende met alle te doorlopen procedures. Dus “wachten” op andere zaken waar niet direct invloed op kan worden uitgeoefend (bijvoorbeeld overeenstemming bereiken met alle grondeigenaren) leidt direct tot een groot afbreuk risico t.a.v. de woningbouwambities;
- de locatie met nummer 10 is gescheiden door de Heerlerweg en kan indien gewenst uitstekend als aparte fase en onafhankelijk plan ontwikkeld worden.



#### *Huidige bestemming / situatie*

Om woningbouw mogelijk te maken op deze locatie dient een juridische-planologische procedure onder de Omgevingswet doorlopen te worden (Omgevingsplan / BOPA). Graag stemmen wij nader met u af hoe hier het beste invulling aan gegeven kan worden. Samen met onze adviseur kunnen wij u ontzorgen in dit gehele proces.

Aan: Gemeente Voerendaal  
Betreft: Principe verzoek Van Wijnen ontwikkeling Grachtstraat Voerendaal  
Datum: 14-06-2024  
Blad: 4 van 15

## **Stedenbouwkundige visie**

We hebben samen met Wauben Architects een aangepaste stedenbouwkundige visie (zie ook bijlage 2a) opgesteld voor het gehele gebied fase 2 zoals aangeduid in het Masterplan Wonen. Deze visie is zo opgesteld dat er een gefaseerde ontwikkeling en realisatie mogelijk is. In het totale plan kunnen circa 110 woningen en kavels gerealiseerd worden en tevens circa 22 appartementen.

### *Toelichting aangepaste stedenbouwkundige visie*

Het plangebied is gelegen aan de rand van de dorpskern van Voerendaal, tussen een bestaande woonwijk en het buitengebied. De verbinding tussen beide gebieden zal versterkt worden door meerdere zichtlijnen door het volledige plangebied. De groenstructuren zullen hierin een leidende rol nemen en de zichtlijnen begeleiden. Op bepaalde plekken in het plangebied zullen accenten in bebouwing deze zichtlijnen beëindigen.

Op de hoek van de Grachtstraat en de Heerlerweg is er ruimte voor de ontwikkeling van een appartementengebouw waarmee de entree tot de dorpskern geaccentueerd wordt. Naast de inbedding van de bestaande groenstructuur, onder andere langs de Grachtstraat, zal de nieuwe beekloop onderdeel worden van een groene entree van het plangebied. Het groen wordt doorgezet in het plangebied en uit zich in sterke brede groene lanen en in groene pleinen en velden. Het aanhaken op de bestaande stedenbouwkundige structuur zorgt er voor dat de dorpse verkaveling doorgezet kan worden in het plangebied en waarmee het plangebied geïntegreerd wordt in de bestaand woonwijk.

De nadruk van het plangebied ligt op wonen aan of in het groen zoals je mag verwachten van een plangebied gelegen aan het buitengebied. De bestaande beleefweide aan de Grachtstraat maakt integraal onderdeel uit van de stedenbouwkundige visie. Samen met een nieuwe beekloop en de groene zones zorgt dit voor een natuurlijke buffer tussen de bestaande en nieuwe bebouwing. Aan de randen van het plangebied zijn de vrije kavels gesitueerd, waarmee de verbinding met het landschap gehandhaafd blijft. De middengebieden hebben een meer verdichte structuur waardoor openbaar groen alle ruimte krijgt. Hierin is ruimte voor recreatie, ontmoeting en natuurlijke elementen zoals wadi's voor de natuurlijke waterberging. Door rekening te houden met de materialisatie van de openbare ruimte zal ook het benodigde parkeren opgaan in de groene openbare ruimte.

Deze stedenbouwkundige visie heeft betrekking op een plangebied dat uit meerdere bouwfases bestaat. De eerste fase, het middengebied, perceel A4605, kan onafhankelijk van de andere fases worden uitgevoerd. Hierbij is er rekening gehouden is met mogelijke realisatie van fase 2 en/of fase 3, in nader te bepalen volgorde, volgend op fase 1.

In bijlage 3 zijn een tweetal impressies weergegeven van de stedenbouwkundige visie. Deze betreffen nadrukkelijk geen weergave van het architectuurbeeld/beeldkwaliteit van de woningen. De wadi's zijn nu afgebeeld met veel hemelwater (dit is niet de correcte weergave voor een groot deel van het jaar en zeker niet in de mate zoals aangegeven).

Samenvattend is er dus op hoofdlijnen grotendeels rekening gehouden met de reactie van de intaketafel (bijlage 4) en de uitgangspunten van de visie van Bureau Verbeek (zie bijlage 5), te weten:

- inpassing uitgangspunten Waterschap;
- hoofdontsluitingsweg totale plangebied gesitueerd in 1<sup>e</sup> fase planontwikkeling;
- vrije kavels aan zijde buitengebied t.b.v. verbinding met landschap;
- enkele zichtlijnen vanaf Grachtstraat richting buitengebied;
- ruimte binnen het plan voor hemelwateropvang en groen;

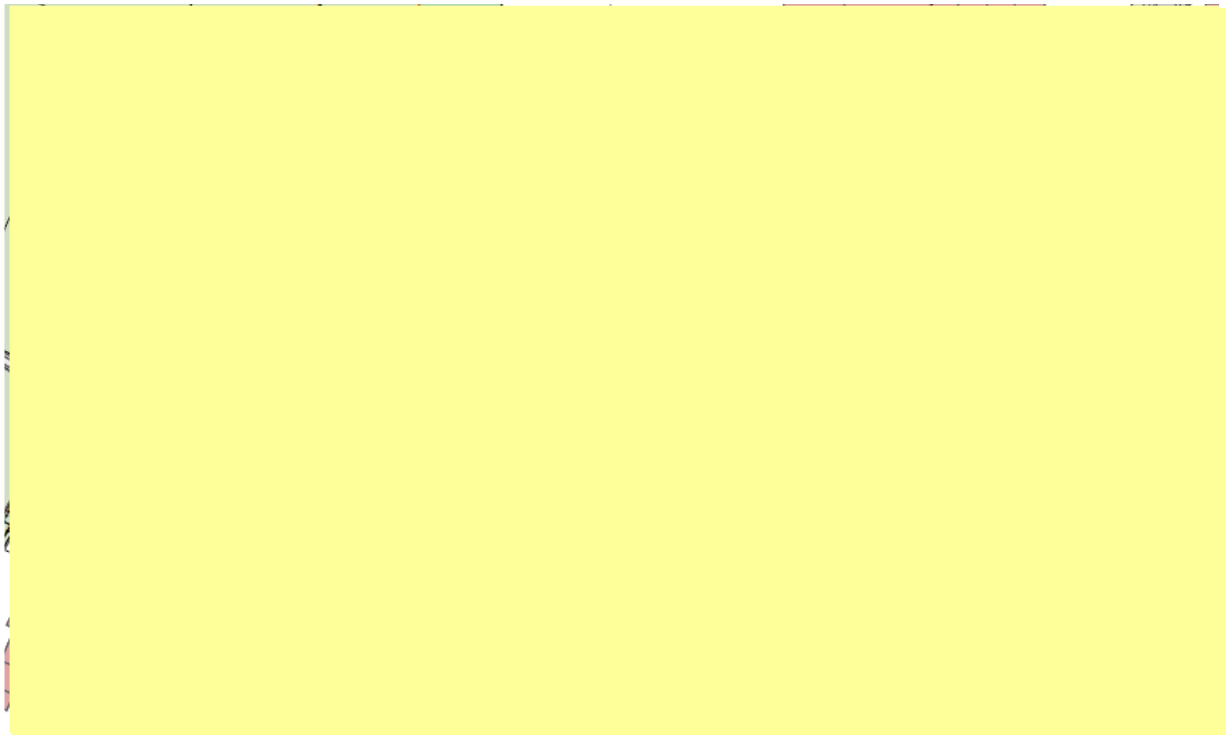
Aan: Gemeente Voerendaal  
Betreft: Principe verzoek Van Wijnen ontwikkeling Grachtstraat Voerendaal  
Datum: 14-06-2024  
Blad: 5 van 15

- groenzone als scheiding tussen bestaande woningen Grachtstraat en nieuwbouw;
- fasering van totale planontwikkeling goed mogelijk en uitvoerbaar.

Zie bijlage 2b waarin deze hoofdelementen zijn aangeduid op het stedenbouwkundige plan.

Voor wat betreft de situering van de Mareweide is ervoor gekozen deze (vooralsnog) te behouden op de huidige plek en dit met de volgende redenen:

- we willen graag tijdens de participatie met de omgeving dit een van de onderwerpen laten zijn en niet op voorhand de situatie van de Mareweide wijzigen. De omwonenden en gebruikers van de Mareweide zijn namelijk gewend aan deze situatie en we willen dit niet zomaar op voorhand wijzigen;
- met behoud van de Mareweide op de huidige locatie kan er ook een zeer kwalitatief plan gemaakt worden. Ook op deze manier is er conform de uitgangspunten van de visie van Bureau Verbeek over de gehele lengte van de Grachtstraat een groenstructuur aangebracht incl. watergang Waterschap;
- in verband met de risico's ten aanzien van mogelijke spuitzones akkerbouw is het zeer wenselijk dat Mareweide gehandhaafd wordt op de huidige plek. Hierdoor zal er vanuit de zijde van de Mareweide nooit sprake zijn van een spuitzone / voorzieningen, waardoor er vanuit deze kant geen afbreuk risico bestaat t.a.v. de realisatie van de 1<sup>e</sup> fase van deze gebiedsontwikkeling;
- de commerciële haalbaarheid van het plan voor de 1<sup>e</sup> fase kan onder druk komen te staan als de Mareweide anders ingepast wordt. Dit heeft te maken met onder andere een minder gunstige verkaveling en de aanleg van mogelijk meer infrastructuur.



Aan: Gemeente Voerendaal  
Betreft: Principe verzoek Van Wijnen ontwikkeling Grachtstraat Voerendaal  
Datum: 14-06-2024  
Blad: 6 van 15

We stellen in dit kader voor de 1<sup>e</sup> fase binnen deze gehele ontwikkeling te realiseren op het perceel waarvoor Van Wijnen een koopovereenkomst gesloten heeft met de grondeigenaar (perceel A 4605; aanduiding FASE 1)). Dit met de volgende redenen:

- fasering van het plan is zeer goed realiseerbaar. De 1<sup>e</sup> fase kan uitstekend functioneren als zelfstandig plan (qua ontsluiting, wegenstructuur en woningbouwprogramma). De hoofddragstructuur is verder zo opgesteld dat de vervolgfases naadloos kunnen aansluiten op de 1<sup>e</sup> fase. Daarnaast is het mogelijk om in de vervolgfases nog later een besluit te nemen over de exacte woningbouwprogrammering (typen en aantallen) afhankelijk van de dan geldende marktomstandigheden en wensen;
- we kunnen op korte termijn (passend binnen de ontwikkeltermijn 0 – 3 jaar van het Masterplan Wonen) invulling geven aan de woningbouwambitie, omdat er al een koopovereenstemming ligt met de grondeigenaar (op locaties waar dit niet het geval is, kan overeenstemming bereiken met een grondeigenaar een lange tijd in beslag nemen of zelfs op middellange termijn onmogelijk zijn);
- Van Wijnen heeft de expertise en capaciteit in huis om de regie te nemen en de gemeente in dit proces te ontzorgen;
- Van Wijnen heeft reeds een groot deel (quick scan) van de onderzoeken in het kader van de ruimtelijke ordening uitgevoerd;
- stikstof depositie / risico speelt gezien de ligging van een aantal Natura 2000 gebieden in de nabijheid van de kern Voerendaal een grote rol. Echter wij zijn voornemens een deel van de woningen te realiseren met ons woonproduct Fijn Wonen (zie verderop in brief). Uit de stikstof berekening blijkt dat met dit woonproduct dit risico uitgesloten is (in tegenstelling tot maatwerk / traditionele bouw).

In deze 1<sup>e</sup> fase kunnen 49 woningen en kavels gerealiseerd worden. Met voornoemd voorstel t.a.v. de realisatie van deze 1<sup>e</sup> fase is de intaketafel overigens ook akkoord gegaan.

De stedenbouwkundige invulling van de vervolg fasen zijn richting gevend. Het laat met name zien dat er in elke fase een kwalitatief deelplan gemaakt kan worden binnen 1 integrale visie. Het programma, aantal parkeerplaatsen en dergelijke dient per vervolgfase verder uitgewerkt te worden in afstemming met de gemeente.

#### *Inrichting openbare ruimte*

In het plan is rekening gehouden met parkeren, groenvoorzieningen, waterberging, ontmoetingsplekken en dergelijke. In het vervolgtraject geven we graag in afstemming met de gemeente nader inhoudelijk invulling aan voornoemde aspecten en zaken als de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte, laadvoorzieningen auto's, inpassing speeltoestellen.

Voordat we deze uitwerking verder kunnen oppakken, is het eerst van belang om principe medewerking te verkrijgen van het College van B&W van de gemeente Voerendaal voor ons planvoornemen en vervolgens het participatieproces te doorlopen met de omgeving.

#### *Parkeren*

In het plan is het parkeren deels voorzien op de privé kavels. In het openbare gebied zijn openbare parkeerplaatsen voorzien. In de parkeerberekening in bijlage 6 is te zien dat er meer parkeerplaatsen zijn voorzien dan de CROW normen zoals door ons gehanteerd.

We gaan graag met de gemeente in gesprek om het aantal openbare parkeerplaatsen te reduceren (bijvoorbeeld bij entree plangebied) ten einde het plan te voorzien van meer groen.



Aan: Gemeente Voerendaal  
 Betreft: Principe verzoek Van Wijnen ontwikkeling Grachtstraat Voerendaal  
 Datum: 14-06-2024  
 Blad: 7 van 15

## Woonprogramma

Voor de 1<sup>e</sup> fase met 49 woningen en kavels stellen wij het volgende concept woningbouwprogramma voor (de overige fasen zullen door de grondeigenaren / ontwikkelende partijen met de gemeente afgestemd moeten worden).

Type woning	Aantal circa	Segment (prijspeil 2024)
Levensloopbestendige (nultreden) woningen	3	Betaalbare koop < € 355.000 von
Twee onder een kapwoning / vrijstaand geschakelde woning	12	Koop duur / koop < NHG grens (nader uit te werken)
Levensloopbestendige (nultreden) woningen	3	Sociale huur
Rijwoningen gezinswoningen	9	Sociale huur
Rijwoningen gezinswoningen	7	Betaalbare koop < € 355.000 von
Twee onder een kapwoning (zonder garage)	8	Betaalbare koop < € 355.000 von en betaalbare koop < € 390.000 von
Particuliere bouw kavels	7	Koop duur
	49	

Er wordt onderzocht om bij de 13 tweekappers / vrijstaand geschakelde woning de garage optioneel aan te bieden als levensloopmodule, waardoor er een levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd mits daar behoefte aan is.

Segment	% aandeel totaal
Koop vrije sector zijnde kavels	Circa 14%
Sociale huur	Circa 24,5%
Betaalbare koop (< € 355.000 / € 390.000 von)	Circa 37%
Koop duur / koop < NHG grens	Circa 24,5%

Hiermee voldoen we dus aan de kaders uit het Masterplan Wonen en de woonvisie van de gemeente Voerendaal en worden ruim 60% van het aantal woningen in het sociale huur en betaalbare koopsegment gerealiseerd. Er zijn nu 25% sociale huurwoningen voorzien en iets meer betaalbare koopwoningen ten opzichte van het oorspronkelijke ingediende principe verzoek. Dit heeft onder andere te maken met de commerciële haalbaarheid van het plan. Deze is namelijk door de diverse uitgangspunten - voortkomend uit de intaketafel - meer onder druk komen te staan. Zo kan er bijvoorbeeld 1 woning minder gerealiseerd worden dan in het oorspronkelijke plan en zijn de kosten voor het woonrijp maken hoger in dit aangepaste plan.

In bijlage 7 zijn de woonsegmenten afgebeeld geprojecteerd op het stedenbouwkundige plan.

Aan: Gemeente Voerendaal  
Betreft: Principe verzoek Van Wijnen ontwikkeling Grachtstraat Voerendaal  
Datum: 14-06-2024  
Blad: 8 van 15

Door in elke fase binnen deze totale gebiedsontwikkeling de kaders van het Masterplan Wonen als uitgangspunt te nemen is enerzijds per fase een gedifferentieerd aanbod geborgd en anderzijds is dit ook een garantie dat in elke fase het juiste aantal woningen per segment gerealiseerd wordt.

#### *Doelgroepen*

Met voornoemd gedifferentieerd programma kunnen meerdere doelgroepen bediend worden:

- de levensloopbestendige woningen spelen in op de vraag van senioren naar nultredenwoningen;
- de tweekappers zonder garage zijn bestemd voor gezinnen die een stap willen maken in hun woon carrière. Verder zijn ze passend voor startende tweeverdieners;
- de tweekappers met garage en vrijstaand geschakelde woningen zijn geschikt voor gezinnen, maar ook voor (vitale) senioren, omdat de garage optioneel kan worden aangeboden als levensloopmodule;
- de rijwoningen worden deels als sociale huurwoning in de markt gezet en zijn hiermee uitermate geschikt voor starters en gezinnen met een lager inkomen;
- een deel van de rijwoningen worden als betaalbare koopwoning in de markt gezet en zijn geschikt voor gezinnen en mensen die mogelijk een start maken in hun woon carrière;
- het beperkt aantal kavels is geschikt voor de doelgroep die een eigen woning wensen te ontwikkelen. Dit kan dus ook een levensloopbestendige woning zijn;
- met een deel van de woningen en de kavels wordt de doorstroming in de woningmarkt bevorderd, waardoor er in de bestaande voorraad ook woningen vrijkomen voor diverse doelgroepen.

Ten aanzien van de sociale huurwoningen hebben wij reeds met woningcorporatie Van Hier Wonen de (schriftelijke) intentie uitgesproken een samenwerking aan te gaan.

### **Natuurinclusief, klimaatadaptief en toekomstbestendig ontwikkelen**

Groen verhoogt de kwaliteit van ons leven en verbetert het milieu. Daarom zijn wij binnen Van Wijnen elke dag bezig om het ecosysteem sterker en gezonder te maken. Dit doen we door gezonde plekken en wijken te ontwerpen en te realiseren om een positieve bijdrage te leveren aan het welzijn van de gebruikers. Zowel voor mensen als voor planten en dieren. Door natuurinclusief te ontwerpen zorgen wij ervoor dat de gebouwde omgeving zich gezond kan ontwikkelen. Elk project draagt bij aan een gezond functionerend ecosysteem, zorgt voor meer biodiversiteit en een prettig leefklimaat. Het groen en de natuurmaatregelen maken de gebouwde omgeving klimaatadaptief, verminderen het hitte-eilandeffect en stimuleren bewoners om te bewegen.

We hebben hier een eigen instrument met een stappenplan voor ontwikkeld, wat we graag toepassen bij deze ontwikkeling.

Onderdeel hiervan is dat er "standaard" een ecooloog - in opdracht van Van Wijnen - eerst een ecologische quickscan maakt van het plangebied met een analyse van de aanwezige flora & fauna en de natuurwaarden van het gebied. Vervolgens wordt er een natuurinclusief inrichtingsadvies opgesteld waarin kansen en maatregelen zijn benoemd die de biodiversiteit op deze nieuwe plek een impuls geven.

### **Fijn Wonen – betaalbaar, circulair en duurzaam**

In het plan zullen we een aantal woningen realiseren met ons Fijn Wonen woonconcept. Een Fijn Wonen-woning is in alle opzichten een fijne woning: betaalbaar, hoge kwaliteit, mooi en duurzaam. De woning wordt in onze eigen fabriek geproduceerd en op de bouwplaats geassembleerd. Hiermee bouwen wij 20 woningen in 20 dagen!



Aan: Gemeente Voerendaal  
Betreft: Principe verzoek Van Wijnen ontwikkeling Grachtstraat Voerendaal  
Datum: 14-06-2024  
Blad: 9 van 15

#### *Betaalbaarheid*

Door het uitgekende productieproces besparen we op productie- en arbeidskosten, wat resulteert in betaalbare woningen voor huurders en kopers. Wij leggen een sterke focus op het verlagen van de Total Cost of Ownership, het totale kostenplaatje. Deze woningen worden zowel in de koopsector gerealiseerd als in de (sociale) huursector. Inmiddels zijn wij met veel woningcorporaties samenwerkingen aangegaan voor de realisatie van deze woningen.

#### *Voorspelbaar*

We ontwikkelen de woningen zelf en assembleren een woning in één dag op locatie. Door de productie onder geconditioneerde omstandigheden en continue procesverbeteringen, besparen wij veel tijd en geld en bereiken wij een hoge en constante kwaliteit van de elementen.

#### *Mooie en hoogwaardige beeldkwaliteit*

We hebben diverse architectuurstijlen, woningtypes en afwerkingsmogelijkheden die samen zorgen voor miljoenen verschillende mogelijke variaties. Dat maakt dat de Fijn Wonen-woning gevarieerd en passend is binnen vele projecten. De metselrobots in de fabriek worden ingezet voor zeer gevarieerde en hoogwaardige gevelbeelden.

#### *Duurzaamheid en stikstofdepositie*

Bij een traditioneel gebouwde woning zorgt alle aanvoer en verwerking van materialen voor CO<sub>2</sub>- en stikstofuitstoot. Fijn Wonen levert kant-en-klare onderdelen op locatie, zodat er minder vervoersbewegingen nodig zijn en er dus minder CO<sub>2</sub>- en stikstofuitstoot is. Dit maakt vaak het verschil tussen het wel of niet kunnen realiseren van een woningbouwplan op relatief korte afstand van Natura 2000 Gebieden. Ook bij deze locatie liggen er een aantal Natura 2000 gebieden op zeer korte afstand (Kunderberg en Geleenbeekdal ). Met ons Fijn Wonen woonproduct is dit geen risico.

#### *Minder afval, circulair en remontabel*

Na het productieproces van een Fijn Wonen-woning blijft er maar één klike afval over. Bij het bouwen van een reguliere woning zijn dat er gemiddeld drie. De woningen zijn een hoge mate van circulair met een BCI score van meer dan 70%.

#### *Nauwelijks overlast*

De assemblagetijd op locatie is per woning maar één dag, dus dat betekent een snellere realisatie en daardoor veel minder overlast voor omwonenden. Zeker bij deze planontwikkeling is dit van belang gezien de aangrenzende bebouwing aan de Grachtstraat.

#### *Energiezuinig*

De woningen voldoen standaard aan de normen van BENG en als optie (ook vanwege zo betaalbaar mogelijk houden van de woningen) kunnen ze doorontwikkeld tot een woning die voldoet aan ENG of zelfs NOM.

### **Omgevingsdialoog en participatie**

Voor ons is (bewoners)participatie een middel tot verbinding, het geeft inspiratie en het zorgt voor nog meer enthousiasme voor alle betrokkenen bij het realiseren van deze planontwikkeling. Ook de

Aan: Gemeente Voerendaal  
Betreft: Principe verzoek Van Wijnen ontwikkeling Grachtstraat Voerendaal  
Datum: 14-06-2024  
Blad: 10 van 15

ontwikkeling van dit plangebied vraagt veel aandacht mede gezien de ligging direct grenzend aan woningbouw en de bijzondere Beleeftweide aan de Marenweg.

In samenspraak bepalen we waar wel of geen ruimte is om te participeren. Vervolgens kijken we naar uitkomsten van eerdere onderzoeken, beoordelen we beschikbare data en kijken we welke belangrijke stakeholders er binnen de wijk aanwezig zijn om ons meer te vertellen over deze plek en de omgeving. Na het verzamelen van deze informatie gaan we fysiek de wijk in voor de eerste stappen in het participatieproces.

Voor de volgende stappen bepalen we wie de belanghebbenden zijn voor het plan en welke rol zij krijgen: meebeslissen, adviseren of informeren.

Doormiddel van verschillende passende werkvormen werken wij samen met de belanghebbenden. De keuze van deze werkvorm(en) is afhankelijk van de mensen waarmee we gaan werken. Voorbeelden van werkvormen zijn: ontwerpateliers, brainstormsessies, inspiratiebezoeken, informatieavonden etc.

Naast dat het belangrijk is dat de werkvormen passend zijn, geldt dit voor de communicatie ook. We willen communiceren in dezelfde "taal" en dus elkaars taal spreken.

Alle belangen die naar voren zijn gekomen vragen om een zorgvuldige afweging. Na de afweging zullen we de uiteindelijke oplossingen toelichten en terugkoppelen. Als de oplossing is toegepast, blijven we in de wijk aanwezig en willen we de verandering die in de wijk is gecreëerd, meten.

#### *Bewoners ontwerpen samen (delen van) het openbaar gebied*

De hoofdstructuur van de openbare ruimte wordt ontworpen door de stedenbouwkundige / landschapsarchitect in afstemming met de gemeente. Dit geeft richting en ruimte en wij vullen door middel van participatie delen van het openbare gebied in samenspraak met de toekomstige bewoners. Dit doen we met nieuwe en bestaande bewoners uit de omgeving, zodat ook de directe omgeving verbinding krijgt met deze nieuwe plek. Hiervoor maken we gebruik van een participatieplan waarin we werken met een toolbox. De toolbox bevat voorzieningen, die uiteindelijk in de openbare ruimte geplaatst kunnen worden. Deze toolbox stellen we met de gemeente Voerendaal samen. Denk bijvoorbeeld aan elementen in collectieve tuinen als fruitbomen, bijentuin, een wadi, moestuin, bankje etc.

In dit proces nemen we ook in afstemming met de gemeente en de omwonenden de inpassing van de Beleeftweide aan de Marenweg mee.

### **Omgevingsfactoren en risico's**

We hebben een eerste omgevingsscan laten opstellen door Aveco de Bondt, waarbij diverse omgevingsrisico's op hoofdlijnen in kaart zijn gebracht (zie de samenvatting in bijlage 3).

Hieruit blijkt dat er op hoofdlijnen enkele risico's zijn om rekening mee te houden.

T.a.v. de volgende risico's hebben wij concreter (vervolg) onderzoek laten verrichten.

#### *Milieutechnische gesteldheid bodem*

Op het perceel waarvoor wij een koopovereenkomst hebben gesloten hebben we een bodemonderzoek laten verrichten. Hieruit blijkt dat deze grond milieutechnisch geschikt is voor woningbouw.

#### *Stikstof depositie*

Op relatief korte afstand liggen diverse Natura 2000 gebieden (Kunderberg en Geleenbeekdal). Namens Van Wijnen heeft Aveco de Bondt een eerste globale Aeries berekening opgesteld. Op basis van de aangehouden uitgangspunten is er voor de gebruiksfase geen risico op het moment dat er intern

Aan: Gemeente Voerendaal  
Betreft: Principe verzoek Van Wijnen ontwikkeling Grachtstraat Voerendaal  
Datum: 14-06-2024  
Blad: 11 van 15

gesaldeerd wordt (salderen met huidige bemesting van de agrarische percelen en het agrarische gebruik). Voor wat betreft de bouwfase is er geen belemmering als een groot aantal woningen gerealiseerd wordt met ons Fijn Wonen woonproduct, omdat deze fabrieksmatig geproduceerd worden (enkel maatwerk / traditionele bouw zal in dit kader niet mogelijk zijn).

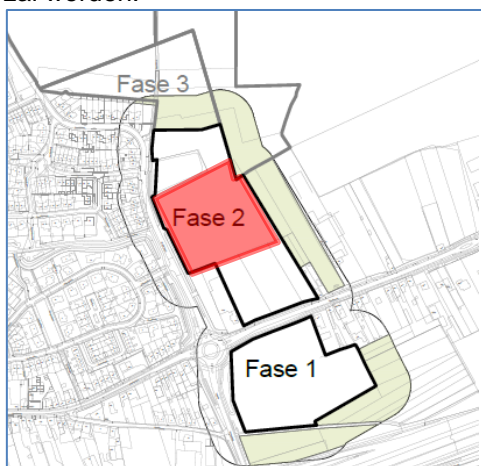
#### *Spuitzone akkerbouw*

In het plan is rekening gehouden met een vrije zone van 5 meter (deels) rondom het woningbouwplan. Deze vrije zone kan eventueel gebruikt worden voor de realisatie van bijvoorbeeld een windhaag of hek met doek. Overigens is de spuitzone voor het gepresenteerde plan wellicht geen risico.

In onderstaande afbeelding is een denkbeeldige spuitzone van 50 meter ingetekend rondom de ontwikkeling van totale gebiedsontwikkeling fase 2.

Voor de realisatie van de 1<sup>e</sup> fase binnen deze gehele fase 2 kan het volgende opgemerkt worden:

- aan de zuidzijde van deze 1<sup>e</sup> fase (rode vlak) zijn de percelen van onder andere Jetten Vastgoed gesitueerd. Deze percelen zullen naar alle waarschijnlijkheid ook betrokken worden bij de planontwikkeling;
- Aan de westzijde speelt dit aandachtspunt niet vanwege de ligging van een groenzone en de Grachtstraat;
- Aan de noordzijde van het plan is de Mareweide (eigendom gemeente Voerendaal) gesitueerd en een klein gedeelte van akkerland in eigendom van de Parochie. Met de Parochie worden momenteel gesprekken gevoerd over een mogelijke verwerving van dit perceel;
- Aan de oostzijde van het plan liggen twee percelen in eigendom van particulieren. Perceel A 4702 (direct grenzend aan plangebied) is al sinds 2009 in gebruik als grasland en perceel A 4826 is al sinds 2009 in gebruik als akkerland (aardappelen, mais, bieten en graan). Op dit moment is er dus geen sprake van hinder als gevolg van spuiten met gewasbeschermingsmiddelen. Het is ook niet aannemelijk dat dit vanaf heden opeens anders zal worden.



Aan: Gemeente Voerendaal  
Betreft: Principe verzoek Van Wijnen ontwikkeling Grachtstraat Voerendaal  
Datum: 14-06-2024  
Blad: 12 van 15

#### *Milieuhinder bedrijven*

Ten zuiden van het plangebied ligt een bedrijf met bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 (perceel van Jetten Vastgoed). Dit heeft een hindercirkel tot gevolg van maximaal 30 meter (mogelijkheid van 10 meter in Gemengd gebied) welke voor een klein deel op het te verwerven perceel ligt. Echter hiermee is rekening in het gepresenteerde stedenbouwkundige plan (situering groenvoorziening met eventuele wadi) en dit vormt dus geen risico.

#### *Waterschap*

Het Waterschap is voornemens een natuurlijke waterberging aan te leggen aan de oostzijde van de kern Voerendaal. Deze zal deels door het plangebied lopen. Met het Waterschap zal nader worden afgestemd om hier een passende invulling aan te geven, zodat voor alle partijen een passende oplossing wordt geboden. Met het Waterschap is er reeds een overleg geweest en we hebben de principe uitgangspunten per mail ontvangen (zie bijlage 4 mail d.d. 27-05-2024 en mail d.d. 30-05-2024).

In het aangepaste stedenbouwkundige plan zijn deze uitgangspunten verwerkt. De door het Waterschap voorgestelde totale breedte van 14,5 meter is haalbaar. In het stedenbouwkundige plan hebben wij deze zone gereserveerd (incl. woonstraat als onderhoudsstrook).

Overigens willen wij graag opmerken dat wij de dimensionering van deze watergang incl. onderhoudszone (breedte) zeer groot vinden (zeker in tegenstelling tot de oorspronkelijke uitgangspunten van het Waterschap zoals benoemd in de reactie vanuit de intaketafel). We gaan hier graag nog met het Waterschap en de gemeente over in gesprek. Naar ons idee komt de voorziening voor het Waterschap in deze orde van grootte de haalbaarheid van het plan niet ten goede (kwalitatief en financieel).

Voorwaarde voor de inpassing van de voorzieningen t.b.v. het Waterschap is uiteraard dat er met het Waterschap (prijs)overeenstemming wordt bereikt over de aankoop van de grond door het Waterschap. Daarnaast dienen onder andere de meerkosten van de voorzieningen voor de woonstraat / ontsluitingsweg plangebied (eventueel bruggen / duikers etc.) over de watervoorziening van het Waterschap (t.o.v. reguliere aanleg van de woonstraat / ontsluitingsweg) voor rekening van het Waterschap te komen.

Echter dit hoeft de ontwikkeling van de 1<sup>e</sup> fase niet in de weg te staan, omdat de inpassing van de voorzieningen t.b.v. het Waterschap later goed inpasbaar zijn, omdat de ruimte die hiervoor benodigd is vrij wordt gehouden in het stedenbouwkundige plan.

### **Planning en proces**

Op korte termijn (Fase toetsing principeverzoek) stellen – ook na afstemming met de gemeente – de volgende planning voor:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. bespreken ingediend voorstel Van Wijnen aan intaketafel           | : 28 maart 2024   |
| 2. reactie van gemeente aan Van Wijnen n.a.v. intaketafel            | : april 2024      |
| 3. uitwerken stedenbouwkundig plan alle fases / opzet anterieure ovk | : mei / juni 2024 |
| 4. indienen formeel principe verzoek door Van Wijnen                 | : juni 2024       |
| 5. bespreken omgevingstafel (intern/extern) en anterieure ovk        | : augustus 2024   |
| 6. voorstel principebesluit medewerking en anterieure ovk in college | : september 2024  |

Aan: Gemeente Voerendaal  
Betreft: Principe verzoek Van Wijnen ontwikkeling Grachtstraat Voerendaal  
Datum: 14-06-2024  
Blad: 13 van 15

De overall planning zou er in concept op hoofdlijnen als volgt uit kunnen zien voor de 1<sup>e</sup> fase te realiseren door Van Wijnen (uiteraard een en ander afhankelijk van voortgang procedures):

- |   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| • Omgevingsdialog en participatie omwonenden      | : | Q4 2024           |
| • Opstellen documenten en onderzoeken t.b.v. BOPA | : | Q4 2024 / Q3 2025 |
| • Procedure omgevingsplan activiteit (BOPA)       | : | Q4 2025           |
| • Start verkoop en 70% verkocht                   | : | Q1 2026 / Q2 2026 |
| • Start bouwrijp maken                            | : | Q4 2026           |
| • Start bouw woningen                             | : | Q1 2027           |

Deze planning laat zien dat, indien het gewenst is binnen 3 jaar te komen tot realisatie, de gepresenteerde gebiedsvisie gefaseerd gerealiseerd dient te worden, waarbij de 1<sup>e</sup> fase de ontwikkeling en realisatie van het perceel A 4605 door Van Wijnen opgepakt kan worden.

De totale gebiedsvisie en de door de gemeente gewenste kwaliteit kan worden verankerd in het Omgevingsplan en een beeldkwaliteitsplan.

## **Verzoek aan u als gemeente Voerendaal**

Met deze brief willen wij u graag om een (bestuurlijke) beoordeling van dit principeverzoek vragen ten einde (planologische) medewerking te verkrijgen van de gemeente Voerendaal voor de door ons voorgestelde planontwikkeling:

- medewerking ten aanzien van de integrale planvisie op hoofdlijnen voor het gehele gebied;
- medewerking ten aanzien van concreet de ontwikkeling van de 1<sup>e</sup> fase van deze gebiedsontwikkeling fase op perceel A 4605.

Uiteraard zijn we er ons van bewust dat er vanuit diverse gemeentelijke disciplines (civiel, groen, parkeren, wonen etc.) nog opmerkingen zijn op het plan. Daarnaast willen we de omgeving middels buurtparticipatie graag laten meedenken. Echter om de volgende stappen te kunnen zetten met deze ontwikkeling (met draagvlak vanuit de gemeente), is het belang dat de gemeente haar (bestuurlijke) principe medewerking verleent aan onze planvisie.

Mocht u een toelichting wensen of vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met ondertekende, [redacted] te bereiken via tel. 06 - [redacted] of via de mail: [redacted] [@vanwijnen.nl](mailto:[redacted]@vanwijnen.nl).

Met vriendelijke groet,  
Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V.

[redacted]  
Ontwikkelingsmanager

## **Bijlagen**

Zie bijlagen 1 tot en met 7 behorende bij deze brief

Aan: Gemeente Voerendaal  
Betreft: Principe verzoek Van Wijnen ontwikkeling Grachtstraat Voerendaal  
Datum: 14-06-2024  
Blad: 14 van 15

**Bijlage 1 : plangebied (kadastraal)**





Aan: Gemeente Voerendaal  
 Betreft: Principe verzoek Van Wijnen ontwikkeling Grachtstraat Voerendaal  
 Datum: 14-06-2024  
 Blad: 15 van 15

**Bijlage 4 : samenvatting resultaat quick scan omgevingsrisico's**

**1.3 Risicografiek**

