

Aan de Bestuurscommissie Wonen &
Herstructurering Stadsregio Parkstad
Limburg
t.a.v. [REDACTED], secretaris BC W&H
Postbus 200
6400 AE HEERLEN

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Voerendaal
-	-	Zaak 490366	26 september 2024
Onderwerp		[REDACTED]	Bijlagen
Verzoek gemeente Voerendaal toevoegen bouwplan Grachtstraat aan de RWMP			1

VERZONDEN 01 OKT. 2024

Beste mevrouw [REDACTED],

Bij deze verzoeken wij u vriendelijk het plan Grachtstraat te Voerendaal, aan de regionale woningmarktprogrammering toe te voegen voor 52 zelfstandige grondgebonden woningen.
De motivatie is beschreven in bijlage 1.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw besluit graag tegemoet.

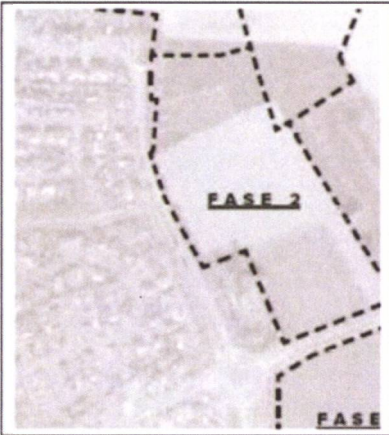

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE VOERENDAAL,
Krachtens mandaat,
de secretaris

[REDACTED]
C.J.H.M. Janssen

→ Bijlagen

Bijlage 1 bij aanbiedingsbrief verzoek toevoegen plan Grachtstraat aan de Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad Limburg: motivatie van het plan aan Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg / Ruim baan voor goede woningbouwplannen

Gemeente	Voerendaal	
Plannaam	Grachtstraat	
Locatie / buurt	Kunrade	
Aantal nieuwe woningen	52	
Aantal sloop woningen	0	
Netto aantal toevoeging	52	
Type woning	<div><input type="checkbox"/> Appartement met lift</div> <div><input type="checkbox"/> Appartement zonder lift</div> <div><input type="checkbox"/> Bedrijfswoning</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> Grondgebonden LLB</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> Grondgebonden niet LLB</div> <div><input type="checkbox"/> Studentenkamer zelfstandig</div> <div><input type="checkbox"/> Tijdelijke woning</div> <div><input type="checkbox"/> Tiny house</div> <div><input type="checkbox"/> Transformatie naar woning</div> <div><input type="checkbox"/> Woonwagen</div> <div><input type="checkbox"/> Zorgwoning</div> <div><input type="checkbox"/> Woning in monument</div> <div><input type="checkbox"/> Overig, namelijk XXXX</div>	
Huur of koop en prijscategorie	<p>Binnen Regeling 'Ruim Baan voor goede woningbouwplannen 2021'</p> <div><input checked="" type="checkbox"/> Sociale huur tot €879,66 (prijspeil 2024)</div> <div><input type="checkbox"/> Middeldure huur tot €1.158,- (prijspeil juli 2024)</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> Tot NHG-grens koop €435.000,- (prijspeil 2024)</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> Boven middeldure huur of NHG-grens koop ogv ruimte in de markt volgens het woonbehoefte onderzoek</div> <p>Buiten Regeling "Ruim Baan voor goede woningbouwplannen 2021"</p> <div><input type="checkbox"/> Dure huur > €1.1.23,-(prijspeil 2024)</div> <div><input type="checkbox"/> Boven NHG-grens koop (€435.000,-) (prijspeil 2024)</div>	
Registreren en Monitoren i.k.v. Woondeal Limburg	<div><input checked="" type="checkbox"/> Sociale huur tot €879,66 (prijspeil 2024)</div> <div><input type="checkbox"/> Middeldure huur tot €1.158,- (prijspeil juli 2024)</div> <div><input type="checkbox"/> Dure huur > €1.158,- (prijspeil juli 2024)</div> <div><input type="checkbox"/> Betaalbare koopwoningen (laag) < €280.000,-</div> <div><input type="checkbox"/> Betaalbare koopwoningen (midden) tussen €280.000,- en €335.000,-</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> Betaalbare koopwoningen (hoog) tussen €335.000,- en €390.000,-</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> Dure koopwoningen > €390.000,-</div>	
Doelgroep	<div><input checked="" type="checkbox"/> Senioren</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> Starters</div> <div><input type="checkbox"/> Studenten</div> <div><input type="checkbox"/> Woonwagenbewoners</div> <div><input type="checkbox"/> Zorg, namelijk voor XXXX</div> <div><input type="checkbox"/> Overig, namelijk: XXXX</div>	

Korte beschrijving van plan	<p>Door onderhavig plan wordt aan een gedeelte van fase 2 van ontwikkellocatie A (meer specifiek locatie 7) uit het Masterplan Wonen Voerendaal 2023 – 2032 invulling gegeven. In dit plan worden 52 woningen en kavels gerealiseerd, waarvan 87% onder NHG-grens.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
Huidige bestemming	<p>De projectlocatie is gelegen binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Op grond van dit bestemmingsplan gelden de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Waarde - Archeologie' voor deze projectlocatie. Om woningbouw mogelijk te maken op deze locatie dient een juridische-planologische procedure onder de Omgevingswet doorlopen te worden (BOPA/Omgevingsplan).</p>

Toelichting m.b.t hetgeen hierboven is aangekruist

	Vraag	Antwoord	Motivatie / toelichting
1	Past plan in ruimtelijk en lokaal beleid gemeente?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEE	<p>Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 Regionale woonvisie Parkstad Limburg & Lokale woonvisie Voerendaal 2023-2028: Kansrijk wonen voor iedereen nu en in de toekomst. Masterplan Wonen Voerendaal 2023-2032</p> <p>Op korte termijn wordt principebesluitvorming onder voorwaarden verwacht.</p>
2	Wordt het plan gebouwd in bestaand bebouwd gebied?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEE	
3	Is het plan een herstructureringsplan met netto saldo toevoegingen <0?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEE	
4	Betreft het een plan voor zelfstandige woningen?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEE	
5	Betreft het een wijziging van een bestaand hard plan (conform definitie in SVWZL) die leidt tot een vermindering van het aantal woningen op dezelfde locatie?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEE	
6	Betreft het een plan voor zorgwoningen conform uitwerking definitie zorgwoningen in de SVWZL?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEE	

7	Betreft het een plan voor zelfstandige woningen voor de studenten in centrum Heerlen, Bocholtz of Kerkrade?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEE	
8	Betreft het een Rijksmonument?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEE	Monumentnummer: -
9	Betreft het een gemeentelijk monument of beeldbepalend pand?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEE	
10	Betreft het een plan transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEE	
11	Betreft het tijdelijke woningen?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEE	
12	Betreft het een bestemmingswijziging van een reguliere bestaande woning naar een bedrijfswoning of vice versa?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEE	
13	Betreft het een plan voor woonwagens? (vrijgesteld)	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEE	
14	Voldoet het plan aan de beleidsregel "Ruim baan"?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEE	<p>Maatschappelijke meerwaarde:</p> <p>Door het voornemen om deze locatie, passend binnen de kaders van het Masterplan Wonen Voerendaal te ontwikkelen, wordt invulling gegeven aan de ambitie om de dorps kernen te versterken. Door de toevoeging van deze woningen verbetert de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de dorps kernen. Door de uitbreiding wordt het voorzieningenniveau op stand gehouden.</p> <p>Het plan levert daarmee een bijdrage aan de volgende criteria die in de beleidsregel genoemd staan:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen</p> <p><input type="checkbox"/> Herstructurering/vervangingsbouw van woningen</p> <p><input type="checkbox"/> Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw</p> <p><input type="checkbox"/> Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande (woning-)voorraad</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Anders: Levert een bijdrage aan de instandhouding van het voorzieningenniveau van de kern, alsmede de levensvatbaarheid van verenigingen.</p> <p>Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte:</p> <p>Het plan is getoetst aan de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen" en aan het Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022-2032, vastgesteld door de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering, 3 februari 2022. Daarnaast is er rekening gehouden met de uitgangspunten van de Woondeal Limburg.</p> <p>Ambtelijke beoordeling wordt getoetst aan het op moment van positieve advisering geldende woonbehoefteonderzoek. Daarnaast voldoet het plan aan alle voorwaarden die gesteld zijn in het Masterplan Wonen Voerendaal 2023-2032. Hieruit blijkt dat er voldoende behoefte is aan woningen in en om de dorpskernen.</p>

			<p>Het plan is bestemd voor een brede doelgroep zoals o.a. senioren, doorstromers, starters, lagere inkomensgroepen e.d.</p> <p>In totaal worden 16 woningen gerealiseerd als zijnde sociale huurwoning (31%), 2 als betaalbare koop < 350.000 von, 7 als betaalbare koop < 355.000 von, 8 betaalbare koop <355.000 tot <390.000 von (totaal betaalbare koop 33%), 12 woningen koop onder NHG-grens (23%). De overige 7 woningen betreffen particuliere bouwkvavels in de vrije sector, welke levensloopgeschikt zijn (13%).</p> <p>In samenhang met het nieuwe kwalitatieve woonmilieu in het gehele plangebied, wordt hiermee bovendien het beleidsdoel gestimuleerd, om ook actief nieuwe inwoners aan te trekken.</p> <p>De nieuwe woningen voldoen aantoonbaar aan het actuele woonbehoefteonderzoek, de beleidsregel en de uitgangspunten van de Woondeal.</p> <p>Subregionale afstemming: Dit verzoek om het plan toe te voegen aan de RWMP, betreft de subregionale afstemming. Indien akkoord met het verzoek, kan het plan worden toegevoegd aan de RWMP.</p> <p>Use-it-or-lose-it,: Na toevoeging van het bouwplan aan de RWMP moeten binnen 2 jaar planologisch zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.</p>
15	Plan kan compensatievrij worden gerealiseerd?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEE	

INDIEN COMPENSATIE NOODZAKELIJK IS, DAN ONDERSTAAND OOK INVULLEN

A	Betreft het een plan van maximaal 5 woningen? Financiële compensatie conform beleidsafpraak VI van toepassing	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEE	Financiële compensatie van: <input type="checkbox"/> € 6.251,- per appartement <input type="checkbox"/> €11.305,- per 2 ^{de} 1-woning <input type="checkbox"/> €8.666,- per hoekwoning <input type="checkbox"/> €7.903,- per tussenwoning <input type="checkbox"/> €18.200,- per vrijstaande woning <input type="checkbox"/> €4.473,- per woonwagen (vrijgesteld) <input type="checkbox"/> 7% van WOZ per ander woningtype, namelijk €.....,
B	Is aantoonbaar te maken dat 1 op 1 sloop niet kan?	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEE	
C	Kan de gemeente de sloopverplichting overnemen en uitvoeren binnen de raadstermijn?	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEE	
D	Kan plan worden gecompenseerd door intrekken van harde woningbouwplannen?	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEE	Aangeven wat van toepassing is: <input type="checkbox"/> 1 op 1 in het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand

Onderwerp
Verzoek toevoeging woningen Grachtstraat

Ons kenmerk
490366

Voerendaal
26 september 2024

Paginnummer
6

			<input type="checkbox"/> 1 op 2 in geval van functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca- of ander bedrijfstgoed in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen <input type="checkbox"/> overige in de verhouding 1 op 4
E	Voegt het initiatief netto woningen toe in het sub-urbane woonmilieu? Zie § 3.3.3 SVWZL	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEE	