

Gemeente Voerendaal
t.a.v. het college van B&W
Postbus 23000
6367 ZG VOERENDAAL

Datum

5 november 2024

Ons kenmerk

BC W&H 20241105-255

Uw kenmerk

Zaak 490366

Betreft

Gemandateerd besluit
namens de BC W&H
inzake de toevoeging van
52 woningen – plan
Grachtstraat te Voerendaal

Bijlagen

1

**STADSREGIO
PARKSTAD LIMBURG**

Postbus 200
6400 AE Heerlen

Kloosterweg 1
6412 CN Heerlen

T. +31 (0) 45-570 01 23
IBAN: NL85 BNGH
0285006649

Afdeling

Wonen en
Herstructurering

Behandeld door

[REDACTED]

Doorkiesnummer

06- [REDACTED]

E-mail

[REDACTED]@parkstad-limburg.nl

Geacht college,

Op 1 oktober 2024 is namens uw college een verzoek ingediend voor de toevoeging aan de Regionale Woningmarktprogrammering van 52 zelfstandige grondgebonden zowel levensloopbestendige als niet levensloopbestendige woningen aan de Grachtstraat te Voerendaal (Kunrade).

Door het onderhavige plan wordt aan een gedeelte van fase 2 van ontwikkellocatie A (meer specifiek locatie 7) uit het Masterplan Voerendaal 2023-2032 invulling gegeven. In dit plan worden 52 woningen en kavels gerealiseerd, waarvan 87% onder de NHG grens.

In uw verzoek vermeldt u dat het plan dat is bestemd voor een brede doelgroep zoals o.a. senioren, doorstromers, starters, lagere inkomensgroepen e.d., past in de Omgevingsvisie Voerendaal, de Regionale woonvisie Parkstad Limburg & Lokale woonvisie Voerendaal 2032-2028: Kansrijk wonen voor iedereen nu en in de toekomst en het Masterplan Wonen Voerendaal 2023-2032. U geeft hierbij aan dat op korte termijn de principebesluitvorming onder voorwaarden wordt verwacht. U stelt dat door het voornemen om de onderhavige locatie, passend binnen de kaders van het Masterplan Wonen Voerendaal te ontwikkelen, invulling wordt gegeven aan de ambitie om de dorps kernen te versterken. Door de toevoeging van deze woningen verbetert -zo geeft u aan- de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de dorps kernen en door de uitbreiding wordt daarnaast ook het voorzieningenniveau op stand gehouden.

In het voorliggende verzoek vermeldt u dat in totaal:

- 16 woningen worden gerealiseerd als zijnde sociale huurwoning (31%)
- 2 woningen als betaalbare koop < € 350.000,- vrij op naam
- 7 woningen als betaalbare koop < € 355.000,- vrij op naam
- 8 woningen als betaalbare koop € 355.000,- tot < € 390.000,- vrij op naam (totaal betaalbare koop 33%)
- 12 woningen koop onder NHG-grens van € 435.000,- (23%)
- de overige 7 woningen betreffen particuliere bouw kavels in de vrije sector, welke levensloop geschikt zijn (13%).

Voorts stelt u dat in samenhang met het nieuwe kwalitatieve woonmilieu in het gehele plangebied, hiermee bovendien het beleidsdoel om ook actief nieuwe inwoners aan te trekken wordt gestimuleerd.

Tot slot geeft u aan dat het plan door u is getoetst aan de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' en het Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022-2032 zoals vastgesteld door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering d.d. 3 februari 2022 en dat er rekening is gehouden met de uitgangspunten van de Woondeal Limburg. Daarnaast voldoet het plan – zo vermeldt u – aan alle voorwaarden die gesteld zijn in het Masterplan Wonen Voerendaal 2023-2032. U stelt dat hieruit blijkt dat er voldoende ruimte is aan woningen in en om de dorpskernen.

Blad
2 van 2

Het Ambtelijk Overleg heeft geconstateerd dat het bouwplan voldoet aan de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' die ruimere mogelijkheden biedt voor nieuwe woningen, dan de compensatieregeling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg uit 2016 rechtstreeks doet.

Ik onderschrijf dit en besluit om de 52 woningen toe te voegen aan de Regionale Woningmarkt-programmering van Parkstad Limburg; dit onder toepassing van de voorwaarden die uit de beleidsregel 'Ruim Baan voor goede woningbouwplannen 2021' voortvloeien.

Voorwaarden

Die voorwaarden houden het volgende in:

- Het plan moet binnen 2 jaar na dagtekening van deze brief planologisch vastgesteld zijn.
- Bovendien moet het bouwplan binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden, gerealiseerd zijn. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de Regionale Woningmarktprogrammering van Parkstad Limburg conform het 'use-it-or-lose-it-principe'.

Er wordt programmatisch toestemming verleend voor de realisatie van:

- 45 grondgebonden niet levensloopbestendige woningen in de prijsklassen:
 - sociale huur tot € 879,66 (prijspeil 2024) – 16 woningen en
 - tot NHG-grens koop € 435.000,- (prijspeil 2024) – 29 woningen.
- 7 grondgebonden levensloopbestendige woningen boven NHG-grens koop (€ 435.000,- prijspeil 2024).


De 52 woningen worden toegevoegd aan de Regionale Woningmarktprogrammering.

Indien het plan naar aard en omvang bij aanvraag van de omgevingsvergunning op deze punten wijzigt, zal de gemeente dit moeten voorleggen aan ondergetekende.

Hoogachtend,
Namens de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering



Secretaris Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering
Stadsregio Parkstad Limburg

| | |
|-----------------------------|---|
| Stadsregio Parkstad Limburg |  parkstad stadsregio limburg |
| Ingekomen: 07 OKT 2024 | |
| Par. (plv.) dir.: | |
| Bestemd voor: | |
| Kopie naar: | |

gemeente
voerendaal

Raadhuisplein 1
6367 ED Voerendaal
Postbus 23000
6367 ZG Voerendaal

T 045 – 575 33 99
F 045 – 575 11 95
E info@voerendaal.nl
W voerendaal.nl

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
Zaak 490366

Voerendaal
26 september 2024

Onderwerp
Verzoek gemeente Voerendaal toevoegen
bouwplan Grachtstraat aan de RWMP

Behandeld door

Bijlagen
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,
Krochters-mandato



C.J.H.M. Janssen

→ Bijlagen



Onderwerp
Verzoek toevoeging woningen Grachtstraat

Ons kenmerk
490366


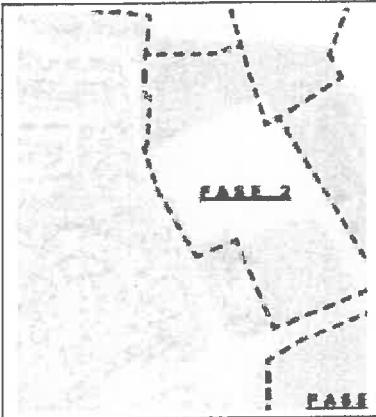
Voerendaal
26 september 2024

Paginanummer
2

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><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> <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></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></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 | Motivatatie / toelichting |
|---|---|--|---|
| 1 | Past plan in ruimtelijk en lokaal beleid gemeente? | <input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEE | 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 Op korte termijn wordt principebesluitvorming onder voorwaarden verwacht. |
| 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 bouwkavels 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} 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

Paginanummer
6

| | | | |
|---|--|---|---|
| | | | <input type="checkbox"/> 1 op 2 in geval van functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca- of ander bedrijfstvastgoed 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 | |