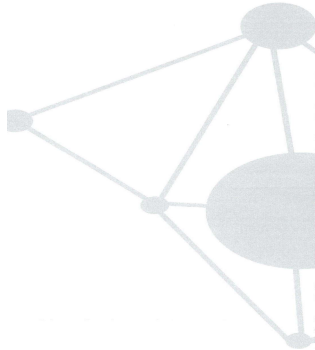




Stadsregio Parkstad. *Het werkt!*

Datum

6 november 2023

Ons kenmerk

BC W&H 20231106-180

Uw kenmerk

Betreft

Gemandateerd besluit namens de BC W&H inzake de toevoeging van 11 levensloopbestendige woningen — plan Juliana Bernhardlaan te Hoensbroek

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

Doorkiesnummer

E-mail

Gemeente Heerlen

t.a.v. het college van B&W

Postbus a.

6400 AA HEERLEN

Geacht college,

Op 20 september 2023 is namens uw college een verzoek ingediend voor de toevoeging van 11 levensloopbestendige appartementen aan de Juliana Bernhardlaan te Hoensbroek, aan de Regionale Woningmarktprogrammering. Het plan betreft de realisatie van 11 appartementen met lift op een locatie die al jaren braak ligt. U geeft in uw verzoek aan dat de 11 woningen afmetingen hebben van 84-127 m2 en dat de prijzen liggen tussen € 350.000,- en € 499.000,-. U geeft voorts aan dat het complex, gelet op de locatie, gericht is op de doorstroming van ouderen vanuit de omliggende woningen/buurt met hogere prijsklasse. U stelt dat het vanwege de ontwikkeling van Hoensbroek belangrijk is deze draagkrachtige groep te behouden. Vanuit dit perspectief geeft u aan dat 5 woningen boven de NHG-grens liggen (volgens huidige doorrekening (1x€ 430k, 2x €445k, 1x €450k en 1x €499k). Tot slot verwijst u naar het behoefteonderzoek dat aangeeft dat er een beperkte behoefte is aan duurdere koopwoningen.

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

Ik onderschrijf als secretaris van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering het oordeel van het Ambtelijk Overleg en besluit op grond van het mandaat dat mij door de Bestuurscommissie gegeven is, om de 11 appartementen toe te voegen aan de Regionale Woningmarktprogrammering 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'.

Met het toevoegen van het plan aan de Regionale Woningmarktprogrammering, wordt programmatisch toestemming verleend voor de realisatie van 11 levensloopbestendige appartementen met lift in de prijsklassen:

- tot NHG grens koop (€ 405.000,- prijspeil 1 januari 2023): 6 appartementen; - boven NHG grens koop: 5 appartementen.

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

Namens de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

...

Secretaris Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

Stadsregio Parkstad Limburg

secretaris BC W&H Potbus 200

6400 AE Heerlen



Datum

20 september 2023

Onderwerp

Verzoek gemeente Heerlen toevoegen plan appartementen Juliana Bernhardlaan aan de RWMP

Geachte,

Bij deze verzoeken wij u het plan Juliana Bernhardlaan aan de regionale woning-marktprogrammering toe te voegen voor de toevoeging van 11 levensloopbestendige woningen.

Wij zijn van mening dat deze woningen passen binnen de uitgangspunten van de beleidsregel Ruim baan en de hieraan gekoppelde uitgangspunten vanuit de Bestuurscommissie wonen en herstructuering. De motivatie is beschreven in bijlage 1.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,

,

Manager Team Beleid Ruimte

Omdat deze brief elektronisch is aangemaakt is hij niet ondertekend.

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

Gemeente	Heerlen		
Plannaam	Juliana Bernhardlaan		
Locatie / buurt	Hoensbroek		
Aantal nieuwe woningen	11		
Aantal sloop woningen	0		
Netto aantal toevoeging	11		
Type woning	☒ Appartement met lift ☐ Tijdelijke woning ☐ Appartement zonder lift ☐ Tiny house ☐ Bedrijfswoning ☐ Transformatie naar woning ☐ Grondgebonden LLB ☐ Woonwagen ☐ Grondgebonden niet LLB ☐ Zorgwoning ☐ Studentenkamer zelfstandig ☐ Woning in monument ☐ Overig, namelijk XXXX		
Huur of koop en prijscategorie	☐ Sociale huur tot €808,06 pp 1-1-2023 ☒ Tot NHG-grens koop €405.000,- pp 1-1-2023 (6 woningen) ☐ Middeldure huur tot €1000,- ☐ Boven NHG-grens koop (5 woningen) ☐ Dure huur >€1000,-		
Doelgroep	☒ Senioren ☐ Woonwagenbewoners ☐ Starters ☐ Zorg, namelijk voor XXXX ☐ 1 Studenten ☐ Overige 1- persoonshuishoudens		
Korte beschrijving van plan	Plan betreft de realisatie van 11 appartementen op een locatie die al jaren braak ligt. Betreft een locatie waar vroeger een garagebedrijf heeft gelegen. De 11 woningen hebben afmetingen van 84-127 m2. De prijzen liggen tussen €350.000,- en €499.000,-. Gelet op de locatie is dit complex gericht op de doorstroming van ouderen vanuit de omliggende woningen/buurt met hogere prijsklasse. Vanwege de ontwikkeling van Hoensbroek is het belangrijk om deze draagkrachtige groep te behouden. Vanuit dit perspectief liggen 5 woningen boven de NHG-grens, volgens huidige doorrekening (1x €430k, 2x €445k, 1x €450, 1x €499k). Daarnaast geeft het behoefte onderzoek geeft ook dat er een beperkte behoefte is aan duurdere koopwoningen.		
Huidige bestemming	Maatschappelijke voorzieningen en deels groen		

Toelichting m.b.t hetgeen hierboven is aangekruist

	Vraag	Antwoord	Motivatie / toelichting
1	Past plan in ruimtelijk en lokaal beleid gemeente?	☒ JA ☐ NEE	
2	Wordt het plan gebouwd in bestaand bebouwd gebied?	☒ JA ☐ NEE	
3	Is het plan een herstructureringsplan met netto saldo toevoegingen <0?	☐ JA ☒ NEE	
4	Betreft het een plan voor zelfstandige woningen?	☒ JA ☐ 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?	III JA E NEE	
6	Betreft het een plan voor zorgwoningen conform uitwerking definitie zorgwoningen in de SVWZL?	☐ JA E NEE	
7	Betreft het een plan voor zelfstandige woningen voor de studenten in centrum Heerlen, Bocholtz of Kerkrade?	☐ JA % NEE	
8	Betreft het een Rijksmonument?	☐ JA E NEE	Monumentnummer erbij zetten
9	Betreft het een gemeentelijk monument of beeldbepalend pand?	☐ JA E NEE	
10	Betreft het een plan transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed?	☐ JA E NEE	
11	Betreft het tijdelijke woningen?	☐ JA E NEE	
12	Betreft het een bestemmingswijziging van een reguliere bestaande woning naar een bedrijfswoning of vice versa?	☐ JA E NEE	
13	Betreft het een plan voor woonwagens? (vrijgesteld)	☐ JA X NEE	
14	Voldoet het plan aan de beleidsregel "Ruim baan"?	M JA ☐ NEE ☐ NVT	Maatschappelijke meerwaarde: In Heerlen Noord maar ook specifiek Hoensbroek is het belangrijk om de draagkrachtige groepen te behouden. Dit plan richt zich specifiek op ouderen en maakt doorstroming mogelijk. Concreet sluit dit plan aan op de aspecten: - Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte: Het behoefteonderzoek laat zien dat er een bepaalde behoefte aan duurdere woningen bestaat. 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. 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.