

Gemeente Heerlen
t.a.v. het College van B&W
Postbus 1
6400 AA HEERLEN

Datum
13 april 2023

Ons kenmerk
BC W&H 20230413-075

Uw kenmerk
Z-23342080/UIT-23-16442-62

Betreft
Gemandateerd besluit
namens de BC W&H inzake
de toevoeging van 41 wonin-
gen – plan Giesen Bautsch

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
S.M.F. Lipsch

Doorkiesnummer
06-25711946

E-mail
s.lipsch@parkstad-limburg.nl

Geacht college,

Op 1 maart 2023 is namens uw college een verzoek ingediend voor de toevoeging van 41 woningen - plan Giesen Bautsch - , aan de Regionale Woningmarktprogrammering. Het onderhavige plan betreft de realisatie van 41 levensloopbestendige appartementen boven nieuwbouw winkelcentrum Giesen Bautsch. U geeft in uw verzoek aan dat het winkelcentrum wordt vernieuwd met deels nieuwbouw en dat boven de nieuwbouw levensloopbestendige appartementen worden gerealiseerd. De woningen zullen in principe als koopwoningen worden aangeboden, waarbij de prijsklasse varieert van € 260.000,- tot € 375.000,- * (prijsspeil 2022) voor een grondoppervlakte van 74m2 tot 113m2. Indien niet alle woningen worden verkocht zullen de overige in de middenhuur worden aangeboden. Tot slot geeft u aan dat het plan voldoet aan de criteria:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Het Ambtelijk Overleg heeft geconstateerd dat het plan 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 41 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 bouwplan 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 41 levensloopbestendige appartementen met lift in de prijsklassen tot NHG-grens koop ad € 405.000,- prijspeil 1 januari 2023 en middeldure huur ad € 1.000,- voor de doelgroepen senioren en overig (doorstromers).

Blad
2 van 2

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

Drs. S.M.F. Lipsch
Secretaris Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering
Stadsregio Parkstad Limburg

*) *U dient als NHG-grens voor koop het prijspeil van 1 januari 2023 ad € 405.000,- aan te houden. De koopwoningen voldoen aan deze NHG-grens en voldoen aan de voorwaarden van de beleidsregel.*

Heerlen

Mevrouw S. Lipsch, secretaris BC W&H
Postbus 200
6400 AE Heerlen



1 maart 2023

Stadsregio Parkstad Limburg	
Ingekomen:	3 MRT 2023
Par. (plv.) dir.:	
Bestemd voor:	
Kopie naar:	

Onderwerp

Verzoek gemeente Heerlen toevoegen van 41 woning Giesen Bautsch aan de RWMP

Uw kenmerk

Geachte mevrouw Lipsch,

Ons kenmerk
Z-23342080/
UIT-23016442-62

Bij deze verzoeken wij u het plan Giesen Bautsch aan de regionale woningmarkt-programmering toe te voegen. Het plan betreft realisatie van 41 levensloopbestendige appartementen.

Het plan valt onder binnen de beleidsregel ruimbaan.
De motivatie is beschreven in bijlage 1.

Bijlage(n)
1

Hoogachtend,

Domein Ruimte - Team
Beleid Ruimte

Burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,

B. Coenen

R. Groenendal
Manager team beleid Ruimte

Telefoonnummer
(045) 5604719

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en daarom niet ondertekend.



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

Gemeente	Heerlen	
Plannaam	Giesen Bautsch	
Locatie / buurt	Heerlerheide	
Aantal nieuwe woningen	41	
Aantal sloop woningen	0	
Netto aantal toevoeging	41	
Type woning	☒ Appartement met lift ☐ Appartement zonder lift ☐ Bedrijfswoning ☐ Grondgebonden LLB ☐ Grondgebonden niet LLB ☐ Studentenkamer zelfstandig ☐ Tijdelijke woning ☐ Tiny house ☐ Transformatie naar woning ☐ Woonwagen ☐ Zorgwoning ☐ Woning in monument ☐ Overig, namelijk vrijstaande woning	
Huur of koop en prijscategorie	☐ Sociale huur tot €752,33 pp 1-7-2021 ☒ Middeldure huur tot €1000,- ☐ Dure huur >€1000,- ☒ Tot NHG-grens koop €355.000,- pp 1-1-2022 ☐ Boven NHG-grens koop	
Doelgroep	☒ Senioren ☐ Starters ☐ Studenten ☐ Woonwagenbewoners ☐ Zorg, namelijk voor ☒ Overig, namelijk: doorstromers	
Korte beschrijving van plan	Realisatie van 41 levensloopbestendige appartementen boven nieuwbouw winkelcentrum Giesen Bautsch. De prijsklasse varieert van €260.000-€375.000 pp 2022 voor een GO van 74 m2 tot 113 m2.	
Huidige bestemming	gemengd	

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 plan dat reeds op de RWMP staat?	☐ JA ☒ NEE	
6	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?	☐ JA ☒ NEE	
7	Betreft het een plan voor zorgwoningen conform uitwerking definitie zorgwoningen in de SVWZL?	☐ JA ☒ NEE	
8	Betreft het een plan voor zelfstandige woningen voor de studenten in centrum Heerlen, Bocholtz of Kerkrade?	☐ JA ☒ NEE	
9	Betreft het een Rijksmonument?	☐ JA ☒ NEE	
10	Betreft het een gemeentelijk monument of beeldbepalend pand?	☐ JA ☒ NEE	

11	Betreft het een plan transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed?	☐ JA ☒ NEE	
12	Betreft het tijdelijke woningen?	☐ JA ☒ NEE	
13	Betreft het een bestemmingswijziging van een reguliere bestaande woning naar een bedrijfswoning of vice versa?	☐ JA ☒ NEE	
14	Betreft het een plan voor woonwagens? (vrijgesteld)	☐ JA ☒ NEE	
15	Voldoet het plan aan de beleidsregel "Ruim baan"? Indien plan reeds op RWMP staat, is deze beleidsregel niet van toepassing.	☒ JA ☐ NEE ☐ N.V.T	Maatschappelijke meerwaarde: Giesen Bautsch is het winkelcentrum van Heerlerbaan. Het winkelcentrum wordt vernieuwd met deels nieuwbouw. Boven de nieuwbouw worden levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. De woningen zullen in principe als koopwoningen worden aangeboden. Indien niet alle woningen worden verkocht worden zullen de overige in de middenhuur worden aangeboden. Plan voldoet aan criteria: - aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen - aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte: Woningen voldoen aan de criteria van de ruimbaan regeling en passen binnen de behoefte. De woningen zijn levensloopbestendige koopwoningen. In de wijk Heerlerbaan is het aanbod van koopwoningen beperkt. Deze toevoeging maakt het mogelijk voor senioren om door te stromen naar een levensloopbestendige woningen. Ook voor de werkende middeninkomens die graag in de wijk willen blijven wonen biedt dit plan een passend product. 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.
16	Plan kan compensatievrij worden gerealiseerd?	☒ JA ☐ 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	☐ JA ☐ NEE ☐ N.V.T	Financiële compensatie van: ☐ € 6.251,- per appartement ☐ €11.305,- per 2^{de}1-woning ☐ €8.666,- per hoekwoning ☐ €7.903,- per tussenwoning

			☒ €18.200,- per vrijstaande woning ☐ €4.473,- per woonwagen (vrijgesteld) ☐ 7% van WOZ per ander woningtype, namelijk €.....
B	Is aantoonbaar te maken dat 1 op 1 sloop niet kan?	☐ JA ☐ NEE	
C	Kan de gemeente de sloopverplichting overnemen en uitvoeren binnen de raadstermijn?	☐ JA ☐ NEE	
D	Kan plan worden gecompenseerd door intrekken van harde woningbouwplannen?	☐ JA ☐ NEE	Aangeven wat van toepassing is: ☐ 1 op 1 in het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand ☐ 1 op 2 in geval van functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca- of ander bedrijfstype in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen ☐ overige in de verhouding 1 op 4
E	Voegt het initiatief netto woningen toe in het sub-urbane woonmilieu? Zie § 3.3.3 SVWZL	☐ JA ☐ NEE	

