

Gemeente Simpelveld
t.a.v. het College van B&W
Postbus 21000
6369 ZG SIMPELVELD

Datum
24 oktober 2022

Ons kenmerk
BC W&H 20221017-163

Uw kenmerk
DO965127789

Betreft
Gemandateerd besluit
namens de BC W&H inzake
de toevoeging van 26
woningen – plan Markt 11 te
Simpelveld

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 3 oktober 2022 is namens uw college een verzoek ingediend voor de toevoeging van 26 woningen aan de Markt 11 te Simpelveld, aan de Regionale Woningmarktprogrammering. Het onderhavige plan betreft de sloop van een bouwmaterialenhandel en de nieuwbouw van een complex met 26 levensloopbestendige koopappartementen (woonoppervlakte van circa 95m²) met een beperkte commerciële ruimte in de plint aan de marktzijde gelegen in het centrum van Simpelveld. U geeft in uw verzoek aan dat de appartementen in eerste aanleg worden verkocht in de prijsklasse €275.000 - €335.000 (onder NHG-grens) en dat mocht de verkoop niet voorspoedig verlopen (hetgeen niet in de lijn der verwachtingen ligt), de resterende appartementen worden aangeboden in het segment van de middeldure huur.

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 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 26 levensloopbestendige appartementen met lift in de prijsklasse koop tot NHG-grens (€355.000,- prijspeil 1 januari 2022) voor de doelgroep senioren. Mocht de verkoop niet voorspoedig verlopen dan zullen de resterende appartementen worden aangeboden in het segment van de middeldure huur tot € 1.000,-.

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

Stadsregio Parkstad Limburg
t.a.v. S. Lipsch, secretaris BC W&H
Postbus 200
6400 AE HEERLEN

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlage(n)
-	D0965127789	- 1-
behandeld door	telefoonnummer	Simpelveld
Integraal beleid en regie	045 - 544 83 83	30 september 2022
onderwerp		Verzonden
Verzoek gemeente Simpelveld, toevoegen plan Markt 11 Simpelveld aan de RWMP		3 oktober 2022

Beste mevrouw Lipsch,

Bij deze verzoeken wij u het plan Markt 11 Simpelveld aan de regionale woningmarktprogrammering toe te voegen voor de toevoeging van 26 woningen. De motivatie is beschreven in bijlage 1.

Uit die motivatie blijkt dat het voorliggende plan voldoet aan de voorwaarden van de vastgestelde beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Daarmee is de compensatieverplichting voor het per saldo toevoegen van 1 of meer woningen zoals genoemd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL), niet van toepassing en kan het plan zonder compensatie worden gerealiseerd.

Overeenkomstig het door burgemeester en wethouders (of de burgemeester) van Simpelveld genomen besluit, namens dezen,

manager afdeling Leefomgeving

Dhr. F (Frans) Plum

Bijlage 1 bij aanbiedingsbrief verzoek toevoegen plan Markt 11, Simpelveld aan de Regionale Woningmarktoprogrammering Parkstad Limburg: motivatie van het plan aan Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg / Ruim baan voor goede woningbouwplannen

Gemeente	Simpelveld	
Plannaam	Markt 11, Simpelveld	
Locatie / buurt	Simpelveld Centrum	
Aantal nieuwe woningen	26 appartementen LLB	
Aantal sloop woningen	0	
Netto aantal toevoeging	26	
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 XXXX	
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 XXXX ☐ Overig, namelijk: XXXX	
Korte beschrijving van plan	Het voorliggende bouwplan betreft de sloop van de bestaande bouwmaterialenhandel 'Muyrers & Wijnen' en de nieuwbouw van een complex met 26 levensloopbestendige koopappartementen met een beperkte commerciële ruimte in de plint aan de Marktzijde gelegen in het centrum van Simpelveld. De appartementen omvatten een woonoppervlakte van ca. 95 m². en zullen in eerste aanleg worden verkocht in de prijsklasse €275.000 - € 335.000 en daarmee dus onder de NHG-grens van € 355.000,00. Mocht de verkoop niet voorspoedig verlopen – wat niet in de lijn der verwachtingen ligt – zullen de resterende appartementen worden aangeboden in het segment van de middeldure huur. De initiatiefnemer zal ongeacht het aantal verkochte appartementen starten met de daadwerkelijke realisatie.	
Huidige bestemming	Centrum	

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"?	☒ JA ☐ NEE ☐ N.V.T	Maatschappelijke meerwaarde: Het bedrijf Bouwmaterialenhandel 'Muyrers & Wijnen' Markt 11 zal worden beëindigd hetgeen positief is voor wat betreft de ruimtelijke beleving en uitstraling van het Centrum van Simpelveld, de visuele uitstraling van de locatie zelf alsmede naar de Markt e.o., een reductie van het aantal particuliere- en bedrijfsmatige verkeersbewegingen waaronder de dagelijks particuliere detailhandel alsmede het dagelijks laden en lossen van bouwmaterialen van de toeleveringsbedrijven middels grote vrachtwagens e.d. Met deze bedrijfsbeëindiging wordt tevens een significant oppervlak aan detailhandel in de kern onttrokken hetgeen, als wij kijken naar het terughoudende Provinciale beleid in deze en gelet op de feitelijke marktsituatie, een goede zaak is (compact winkelgebied -detailhandel). Wij kunnen in hoofdlijnen planologisch gezien aangeven dat het Levensloopbestendig en Duurzaam 'Wonen in de Kern' met beperkte commerciële ruimte(n) zoals in het voorliggend plan aan de orde is, past binnen de beleidsopvatting van 'wonen binnen de kern dicht bij het voorzieningenniveau'. Het plan voegt in kwalitatief opzicht wezenlijk wat toe aan de dorpskern van Simpelveld. Momenteel is er een grote vraag naar nieuwe woningen en appartementen. Dit (landelijke- en regionale) probleem kan enkel worden opgelost door op korte termijn meer passende woningen / appartementen te bouwen op geschikte locaties en bij voorkeur in de nabijheid van het voorzieningenniveau zodat tevens de 'doorstroming' weer op gang komt en hopelijk ook jonge mensen een kans krijgen om in Simpelveld een woning te kopen. Het voorliggende plan komt aan deze vraag en opgave tegemoet. Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte: Uit het recent door STEC uitgevoerde Woonbehoefte-onderzoek blijkt dat nu, maar ook in de komende jaren in onze gemeente ook een behoefte bestaat aan woningen binnen de range van de middeldure koop. De nieuwe levensloopbestendige appartementen zijn in eerste aanleg bedoeld voor senioren (tweepersoonshuishoudens) die op zoek zijn naar kwalitatief hoogwaardige woning binnen het bereik van de basisvoorzieningen. Maar ook starters (tweeverdieners) kunnen met deze appartementen een eerste 'koop-stap' zetten in diens wooncarrière.

			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 beleidsafspraken 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 sloep niet kan?	☐ JA ☐ NEE	
C	Kan de gemeente de sloepverplichting 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 bedrijfsvastgoed 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	