



MASTERPLAN WONEN GEMEENTE VOERENDAAL

COMMISSIEVERGADERING
29-11-2023

AGENDA

- Opening & welkom;
- Toelichting op de opgave;
- Procesgang;
- Participatietraject;
 - Stakeholdersgesprekken;
 - Themabijeenkomst College en Raad;
 - Burgerparticipatie;
- Masterplan Wonen Gemeente Voerendaal;
- Vervolgstappen.





OPGAVE MASTERPLAN WONEN GEMEENTE VOERENDAAL

AANLEIDING

- **Woondeal Limburg (maart 2023)**
 - Ontwikkeling van minimaal 26.550 woningen in Limburg in de periode 2022-2031 (uitbreiding naar 20.000 extra woningen mogelijk);
 - Ontwikkeling van minimaal 7.500 woningen vóór 2032 in Stadsregio Parkstad;
 - Inspelen op veranderende woonwensen en -behoeften;
 - Inspelend op woningtekort;
 - Kansen voor ontwikkeling overloopregio voor schaarstegebieden.

Woondeals Limburg 2022-2030

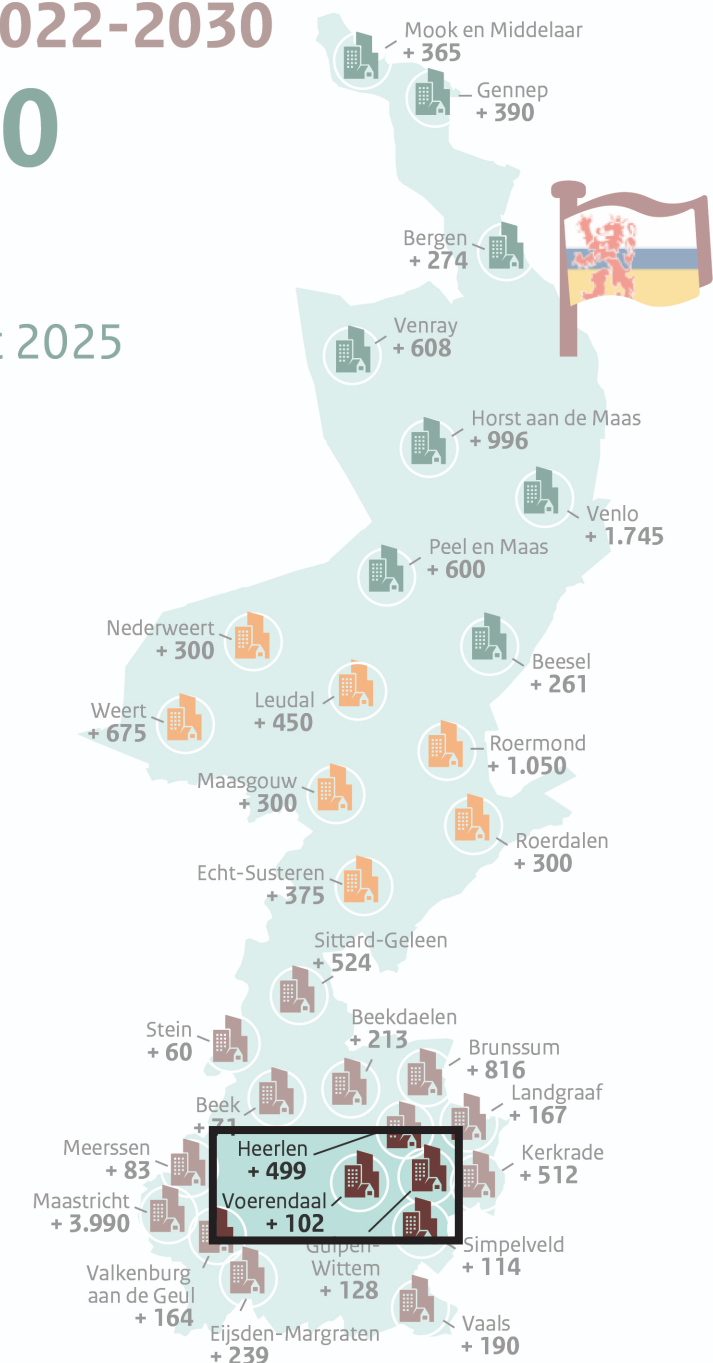
Leveren 26.550
woningen op

waarvan 16.561 woningen tot 2025

 **Woondeal Noord-Limburg**
5.239 woningen

 **Woondeal Midden-Limburg**
3.450 woningen

 **Woondeal Zuid-Limburg**
7.872 woningen



voerendaal

CB5

AANLEIDING

- **Woonvisie gemeente Voerendaal (april 2023)**
 - Vertaling Woondeal Limburg naar Woonvisie gemeente Voerendaal;
 - Gemeentelijke ambitie om tot 2032 minimaal 450-550 woningen aan haar kernen en randen toe te voegen, in de periode 2023-2032;
 - Zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties;
 - Woningbouwontwikkelingen afhankelijk van woonbehoefte (het woonbehoefteonderzoek wordt per 2 à 3 jaar geactualiseerd);
 - Vanuit het woonbehoefteonderzoek 2023-2032 is er verschuiving van doelgroepen zichtbaar; waardoor de bestaande woningvoorraad niet meer aansluit op de woonbehoefte: doorstroming in de woningmarkt stagneert.



DOEL

- Opstellen Masterplan Wonen, Gemeente Voerendaal;
- Borgen en specificeren van ambities en uitgangspunten uit de Woondeal Limburg en de Woon(zorg)visie Voerendaal;
- Compacte en overzichtelijke vertaling van ambities en wensen voor de woningbouwopgave naar indicatieve, potentiële ontwikkellocaties in de gemeente Voerendaal;
- Potentiële ontwikkellocaties op hoofdlijnen getoetst op ruimtelijke, planologische en beleidstechnische haalbaarheid;
- Masterplan Wonen als visiedocument tot 2032, met perspectief voor het thema wonen in de kernen van gemeente Voerendaal.



DOEL

- Masterplan Wonen als toetsingskader voor toekomstige woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente;
- Aandacht voor ruimtelijke uitdagingen op het gebied van onderwijshuisvesting (Ubachsberg en Ransdaal), zorgwonen en flexwonen;
- Leefbaarheid en vitaliteit van de kernen voorop;
- Projectscope richt zich met name op grootschalige, toekomstige woningbouwplannen in de 5 kernen van de gemeente;
- Het Masterplan Wonen betreft zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties;
- Het betreft nieuwbouw, transformatie, herstructurering, flexwonen, zorg en onderwijs.



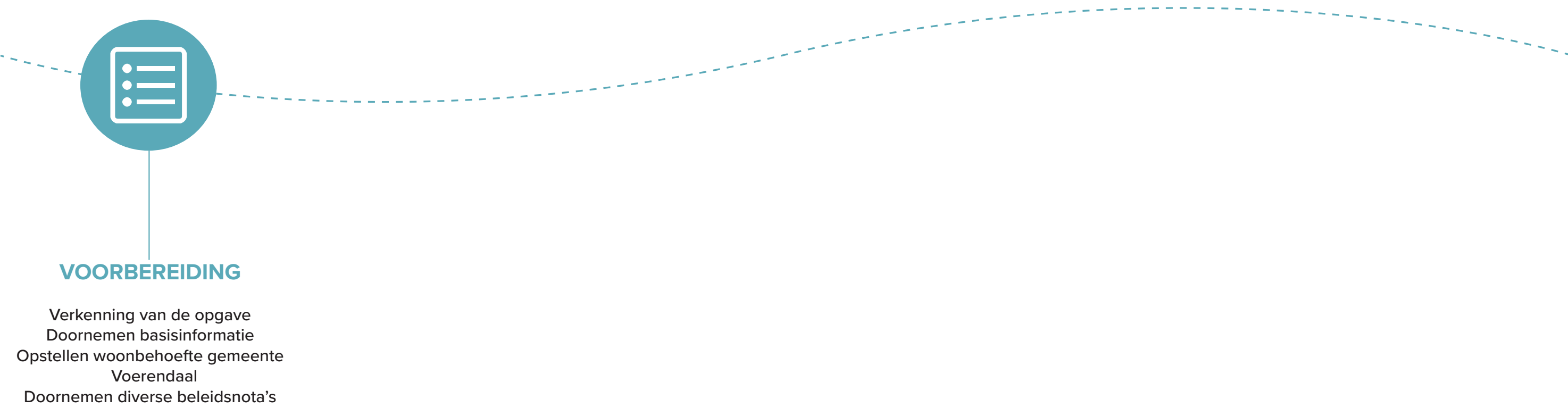


P R O C E S G A N G

PROCESGANG MASTERPLAN WONEN

2023

JULI

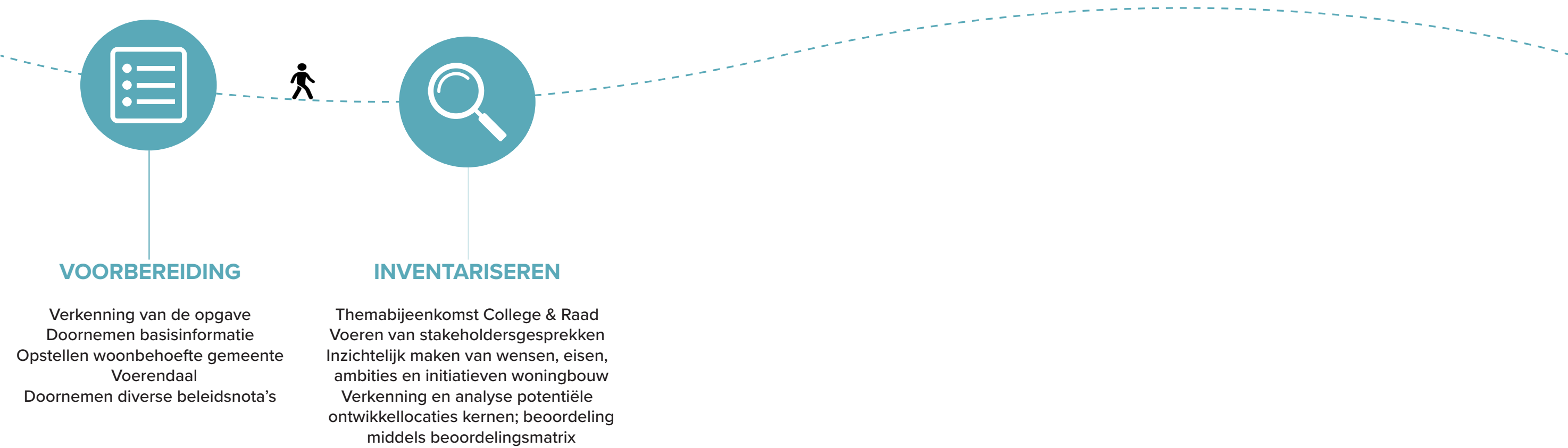


PROCESGANG MASTERPLAN WONEN

2023

JULI

AUGUSTUS-SEPTEMBER



PROCESGANG MASTERPLAN WONEN

2023

JULI

AUGUSTUS-SEPTEMBER

OKTOBER



PROCESGANG MASTERPLAN WONEN

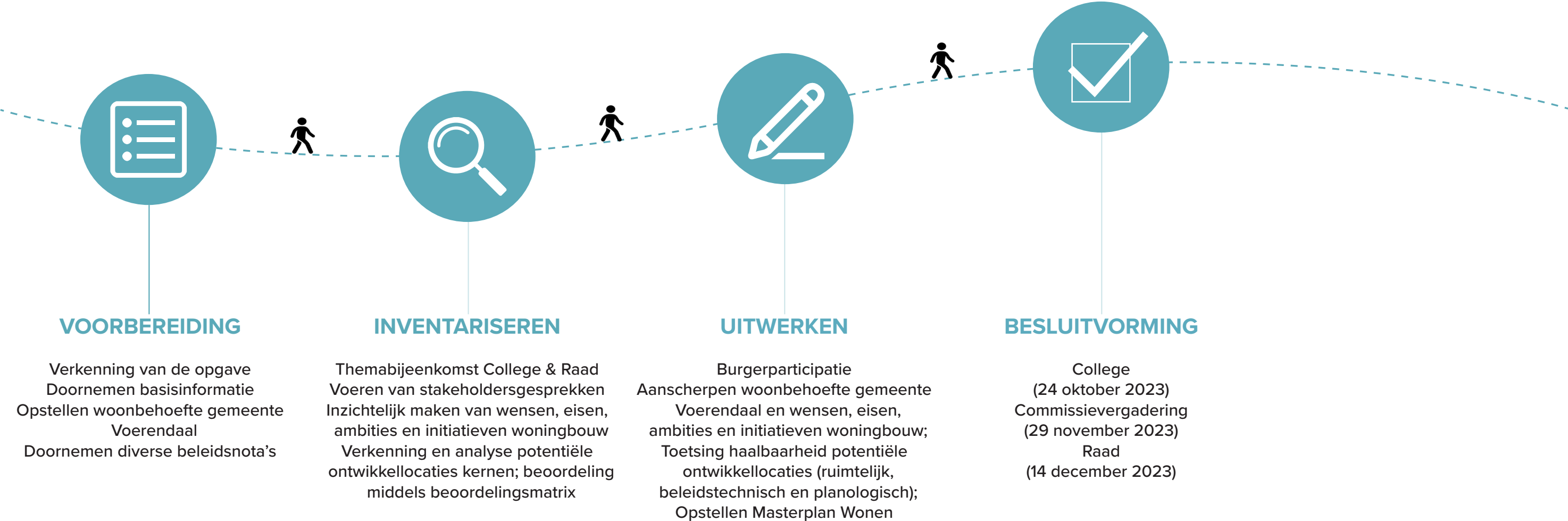
2023

JULI

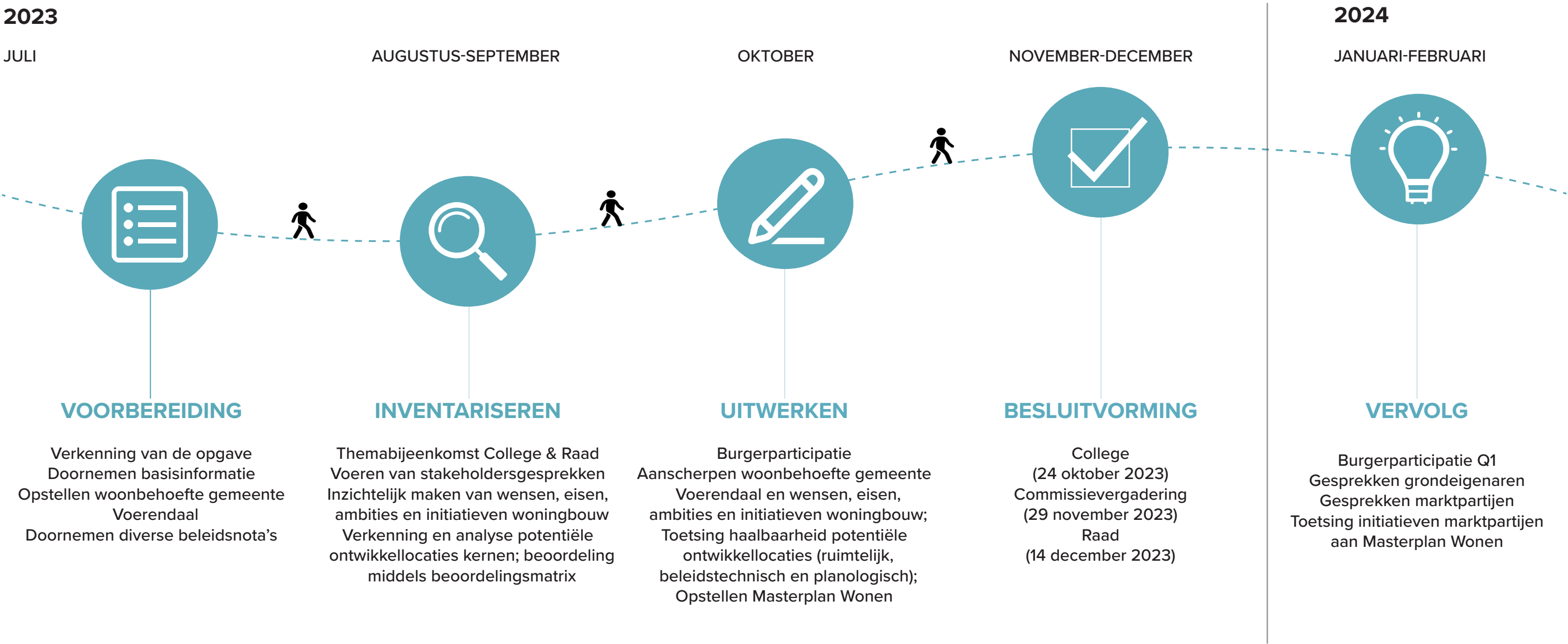
AUGUSTUS-SEPTEMBER

OKTOBER

NOVEMBER-DECEMBER



PROCESGANG MASTERPLAN WONEN





PARTICIPATIETRAJECT

PARTICIPATIETRAJECT

Participatie bestaande uit 3 delen, voortsortierend op het burgerparticipatie-beleid:



+



+



Themabijeenkomst College & Raad
29 augustus 2023

Stakeholdersgesprekken
augustus-september 2023

Burgerparticipatie
2, 4 en 11 oktober 2023

THEMABIJEEENKOMST COLLEGE & RAAD

- Themassessie College & Raad op 29 augustus 2023;
- Toelichting op het Masterplan Wonen (opgave en proces);
- Vaststelling projectscope;
- Afstemming uitgangspunten voor het Masterplan Wonen, gebaseerd op beleidskaders;
- Gezamenlijke schetssessie potentiële woningbouwlocaties kernen gemeente Voerendaal.



STAKEHOLDERSGESPREKKEN

- 20 één-op-één gesprekken gevoerd;
- Diverse groep stakeholders:
 - Woningcorporaties;
 - Zorggroepen/-instellingen;
 - Onderwijs;
 - Overheid (o.a. Provincie Limburg, Stadsregio Parkstad);
 - Ontwikkelaars/aannemers;
 - Makelaars en beheer;
 - Ontwerpers.
- Doel om de wensen, eisen, ambities en ontwikkelingen voor woningbouw in de gemeente Voerendaal per stakeholder te achterhalen;
- Informatie uit stakeholdersgesprekken is verwerkt in het Masterplan Wonen.



STAKEHOLDERSGESPREKKEN

- Provincie Limburg meerdere malen betrokken in procesgang;
- Provincie Limburg wens voor totaal planconcept waarin zowel bouwen in de kern als in het buitengebied in balans is;
 - Bouwen in het buitengebied is voor de Provincie feitelijk een 'no-go', desondanks medewerking van de Provincie opgehaald op het Masterplan Wonen;
- Eerste gesprek: Afstemming procesgang Masterplan Wonen en uitvraag opgave;
- Tweede gesprek: Ophalen van wensen, eisen, ambities en ideeën voor woningbouwontwikkelingen in gemeente Voerendaal;
- Derde gesprek: Afstemming van potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw binnen de gemeente Voerendaal;
 - Aantal aangedragen potentiële ontwikkellocaties hadden geen positief draagvlak bij de Provincie;
 - Voor een aantal potentiële locaties is de projectscope aangescherpt;
- Masterplan Wonen Gemeente Voerendaal als voorbeeldtraject gemeenten in Provincie Limburg;



BURGERPARTICIPATIE

3 interactieve participatieavonden op locatie in de verschillende kernen van de gemeente:



**VOERENDAAL &
KUNRADE**

2 oktober 2023

+

**KLIMMEN &
RANSDAAL**

4 oktober 2023

+

**UBACHSBERG &
BUITENGEBIED**

11 oktober 2023

BURGERPARTICIPATIE

- Ophalen van wensen en eisen van bewoners voor woningbouw in de gemeente Voerendaal;
- Achterhalen van woonbehoeftes (typen woningen, doelgroepen, etc.);
- Gezamenlijke schetssessie waarin bewoners potentiële kansrijke én niet-kansrijke woningbouwlocaties in de gemeente Voerendaal kenbaar mochten maken;
- Evaluatieformulieren;
- Burgerparticipatie is middels verschillende communicatieberichten onder de aandacht gebracht - in samenspraak met de afdeling communicatie van de gemeente;
- Wijze van burgerparticipatie is afgestemd met de 'Interne Projectgroep Burgerparticipatie'.



BURGERPARTICIPATIE



BEWONERSPARTICIPATIE

- Gezamenlijke welwillendheid en verbondenheid om woningbouwopgave in de gemeente Voerendaal aan te pakken;
- Ouderen hebben de wens om te verhuizen, om plaats te maken voor huisvesting voor jongeren en gezinnen in de gemeente Voerendaal;
- Ouderen hebben daarbij wel de wens voor betaalbare én kwalitatieve levensloopbestendige woningen; liefst grondgebonden;
- Voorkeur voor eigen inwoners is veelal uitgesproken; met daarbij het behouden en versterken van het dorpse gevoel en karakter (elkaar kennen en helpen);
- Idealiter wil men het liefste binnen de (eigen kern in) gemeente Voerendaal blijven wonen;
- Aangedragen potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw zijn opgenomen in het Masterplan.





MASTERPLAN WONEN GEMEENTE VOERENDAAL

RICHTINGGEVEND WONINGBOUWPROGRAMMA



WONEN

 **450 - 550** woningen

Betaalbaar segment **2/3 deel**

Middenhuur en koopwoningen

relateren aan **NHG grens**

 **130%** van de plancapaciteit vasthouden

Ontwikkeling nieuwe woningbouw

geconcentreerd in **kernen** gemeente Voerendaal

Nieuwbouw zowel **inbreiding** als **uitbreiding**



TYPOLOGIE

Streven naar minimaal **30%** sociale huurwoningen

No-regret keuzes:


Levensloopbestendig Nultreden

Mix tussen sociaal, middeldure huur en koop en vrij segment (koop)

Herbestemmen van bestaande

voorraad naar **gemengde wooneenheden**

 **Doorstroom** bestaande woningvoorraad

Dorpse verkavelingen



DOELGROEP

Woonbehoefte gericht op **eigen inwoners en bewoners van buitenaf**



Woningbouw voor **gemixte doelgroep**

Vergrijzing: toename **65 plus-huishoudens**

Toewijzen **zorgwoningen 50%** van woningen seniorencomplexen

Stimuleren van **nieuwbouw-projecten**

Activeren  leegstaande (huur-) woningen voor **(her)bewoning t.b.v. doorstroming**



DUURZAAMHEID

Energiebesparing en -opwekking, aardgasvrij wonen (in 2030 25% aardgasreductie)

en gebruik van **minder hernieuwbare brandstoffen** (kansen gebruik warmtepompen; **Toekomstige woningvoorraad verduurzamen;**

0-op-de-meter woningen; Investeren in

klimaatadaptatie & natuurinclusiviteit

In **2040 100% energie-neutraal**



voerendaal

CB5

WOONBEHOEFTEONDERZOEK GEMEENTE

- Huishoudensverdunning, vergrijzing en ontgroening zorgt voor verschuiving in vraag woningtypologie: van gezinswoningen naar levensloopbestendige én kleinere woonvormen;
- Verschuiving in woonbehoefte biedt kansen voor doorstroom inwonende starters en aantrekken nieuwe inwoners;
- Voor de ouder wordende doelgroep moeten er echter wel voldoende geschikte woningen (patio's, nultredenwoningen en zorgwoningen) zijn om doorstroming te stimuleren (starters en nieuwe inwoners);
- Zeer hoge woonaantrekkelijkheid in gemeente Voerendaal: zowel voor bestaande als voor nieuwe inwoners;
- Ontbreken van voldoende passend aanbod zorgt voor scheefgroei en een tekort aan woningen in de gemeente om aan de woonbehoefte van de verschillende doelgroepen te kunnen voldoen;
- Toevoeging nieuwe huishoudens gewenst;
 - In balans brengen tussen vraag en aanbod voor iedere doelgroep;
 - Geschikte woningtypologieën voor bestaande én nieuwe inwoners;
 - Stimuleren doorstroming voor een vitale en levendige gemeente;

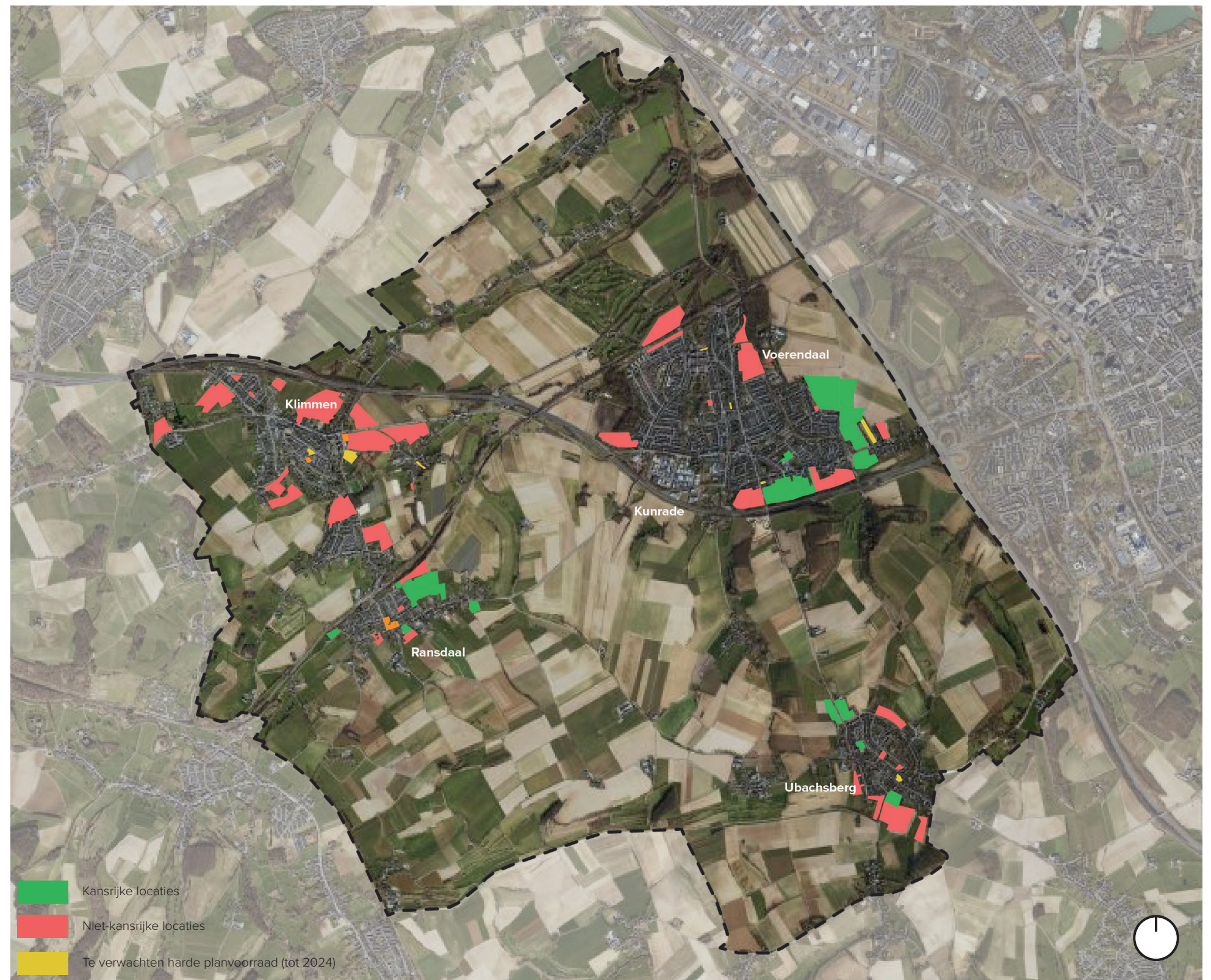
POTENTIËLE WONINGBOUWLOCATIES

- Haalbaarheid onderzocht op basis van quickscan analyse;
- Quickscan vanuit ruimtelijk, planologisch en beleidstechnisch oogpunt;
- Haalbaarheid potentiële locaties in afstemming met ambtelijke disciplines én met de Provincie Limburg;
- Locaties met opstallen zijn niet in het Masterplan opgenomen; verwachting langere doorlooptijd ontwikkeling;
- Prioritering ontwikkelingen op korte (1-3 jaar), middellange (4-7 jaar) en lange (8-10 jaar) termijn;

			Inbreiding / uitbreiding			Conclusie
Ontwikkellocatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding	Uitbreiding	Toetsingscriteria	Niet kansrijk
8	Voerendaal			X	De locatie grenst aan de groenblauwe mantel en het Beekdal. De locatie is vanwege het lage punt zeer drassig en kent bij hevige regenval waterproblemen. Er worden veel problemen verwacht met betrekking tot stikstof en geluid. Locatie ligt dicht op de snelweg waardoor geluidsoverlast en verminderde luchtkwaliteit aan de orde zullen zijn.	Niet kansrijk
11	Voerendaal			X	De locatie ligt deels ter plaatse van bestaand bos. Het is wenselijk om het bestaande bos en de natuurwaarden te behouden. Locatie ligt dicht bij snelweg, vanwege de snelweg mag in de veiligheidszone 1 niet gebouwd worden. Vanwege geluid zal op deze plek een geluidswerende voorziening aangebracht dienen te worden. Gezien de beperkte ontwikkelmogelijkheden binnen het gebied wegen de te nemen maatregelen niet op tegen de toevoeging van een beperkt aantal woningen. Dicht op maaiveld naar verwachting reeds een laag Kunradersteen waardoor ontwikkeling niet mogelijk zou zijn.	Niet kansrijk
12	Voerendaal			X	Een beperkte strook ligt in het beekdal. Voor de ontwikkeling is dit echter niet beperkend. De locatie ligt dicht bij snelweg, vanwege de snelweg mag in de veiligheidszone 1 niet gebouwd worden. Vanwege geluid zal op deze plek een geluidswerende voorziening aangebracht dienen te worden. De milieucirkels van de aangrenzende agrarische bedrijven in combinatie met de beperkingen van de snelweg zorgen voor een beperkte en financieel niet haalbare casus. Bedrijven zouden uitgekocht moeten worden wat resulteert in een onhaalbare casus.	Niet kansrijk
13	Kunrade		X		Locatie is vanuit provincie niet wenselijk bevonden voor de ontwikkeling van woningbouw (geen positieve grondhouding).	Niet kansrijk
15	Voerendaal			X	Locatie ligt deels in de groenblauwe mantel, het Beekdal en volledig in het natuurnetwerk. Woningbouwontwikkeling is hier niet wenselijk De locatie ligt door de spoorlijn afgezonderd van de kern van Voerendaal en ligt ingeklemd tussen het spoor en het golfterrein. De locatie is zeer lastig te ontsluiten en vanwege het spoor ook geluidstechnisch zeer uitdagend.	Kansrijk

KANSRIJKE EN NIET-KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIES

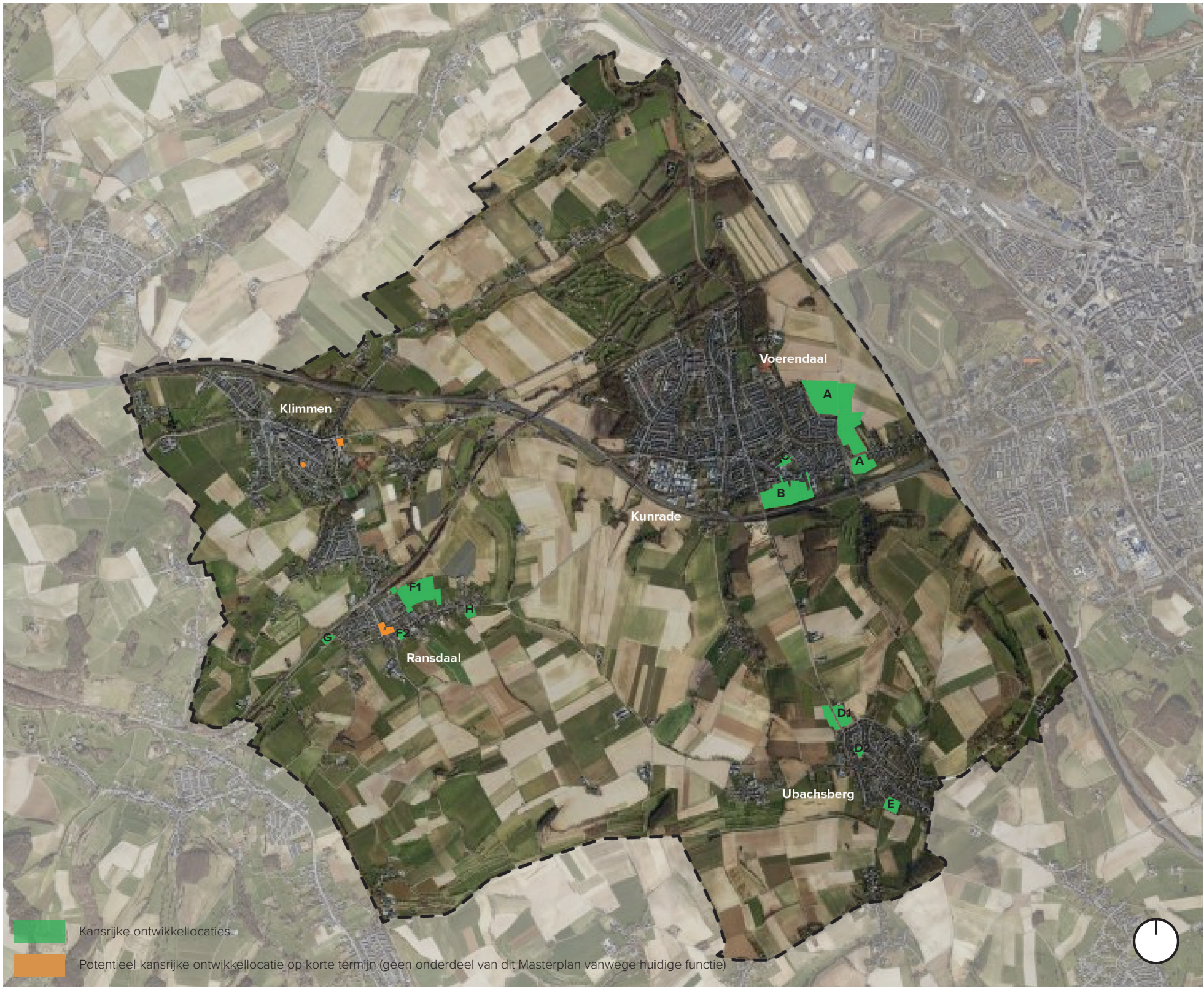
- Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties in de kernen van gemeente Voerendaal;
- Rekening houdend met ontwikkelingen harde planvoorraad (ca. 100 woningen).



Let wel: De contouren die nu voor de potentiële ontwikkellocaties zijn ingetekend, zijn gebaseerd op de kadastrale eigendomskwesties. In de nadere uitwerking van de toekomstige plannen, zullen de definitieve plancontouren bepaald worden.

KANSRIJKE ONTWIKKELINGEN WONINGBOUW

- 10 kansrijke ontwikkelingen
- Locaties 5, 7 en 10 > Ontwikkeling A
- Locatie 9 > Ontwikkeling B
- Locatie 14 > Ontwikkeling C
- Locatie 17 en 26 > Ontwikkeling D1
- Locatie 25 > Ontwikkeling D2
- Locatie 21 > Ontwikkeling E
- Locaties 28, 30 en 31 > Ontwikkeling F1
- Locatie 33 > Ontwikkeling F2
- Locatie 34 > Ontwikkeling G
- Locatie 35 > Ontwikkeling H



HAALBAARHEID KANSRIJKE ONTWIKKELINGEN

- Toetsing haalbaarheid 10 potentiële ontwikkelingen middels ruimtelijke, planologische en beleidstechnische analyses;
- 10 potentiële ontwikkelingen in afstemming met de Provincie Limburg;
- Toetsingskaders ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt voor ontwikkelaars/initiatiefnemers: aandachtspunten, uitgangspunten en randvoorwaarden woningbouwontwikkeling;



HAALBAARHEID KANSRIJKE ONTWIKKELINGEN

- Toetsingskaders als richtinggevend kader; definitieve ruimtelijke invulling woningbouwlocatie dient middels een project te worden uitgewerkt;
- Divers en gemixt woningbouwprogramma als basis: 30-30-40% (30% sociaal, 30% middeldure huur en koop en 40% vrije sector);
- Kwalitatief ruimtelijke invullingen met voldoende ruimte voor groen en water, ontmoeting, duurzaamheid en klimaatadaptief ontwerpen.





**VOORBEELD KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIE NADER
UITGEWERKT TOT TOETSINGSKADER**

RUIMTELIJKE, PLANOLOGISCHE & BELDEIDSMATIGE HAALBAARHEID ONTWIKKELING F2



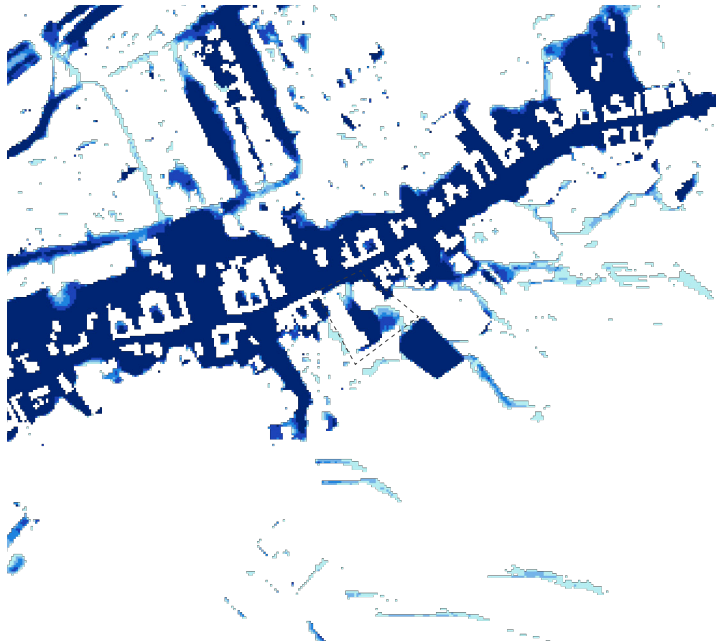
Historie 1950: van oorsprong lintbebouwing met aan de achterzijde agrarische percelen



Historische lintbebouwing met veel vooroorlogse huizen. Bebouwing op huidig perceel uit jaren '90



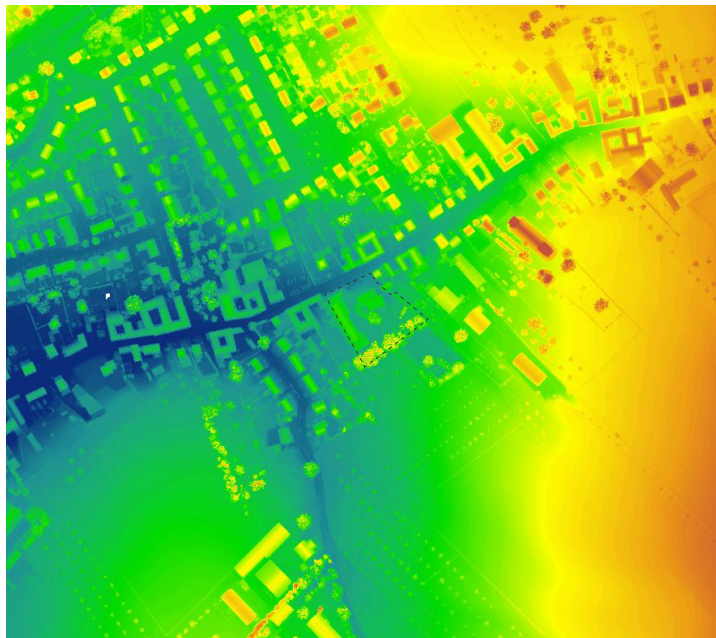
Plangebied wordt ontsloten door de Ransdalerstraat



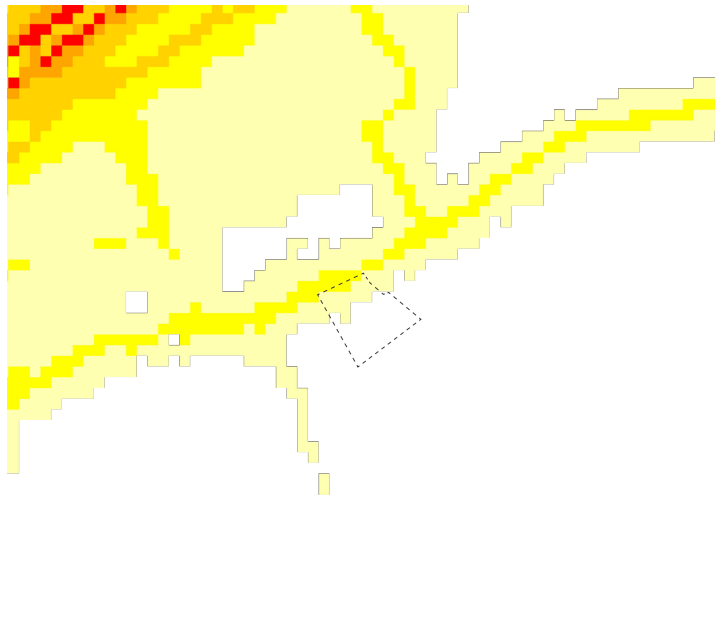
Waterneerslag 140 mm/2 uur: plangebied flink onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving



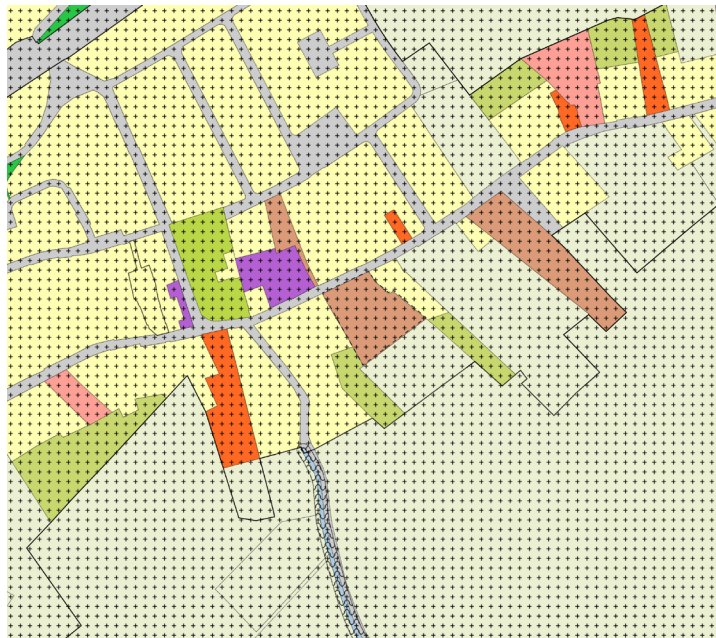
Korrel intensiteit bladgroen in plangebied: aan de zuidkant van het plangebied kwalitatieve bomenrij aanwezig



Nihil hoogteverschil in het plangebied aanwezig



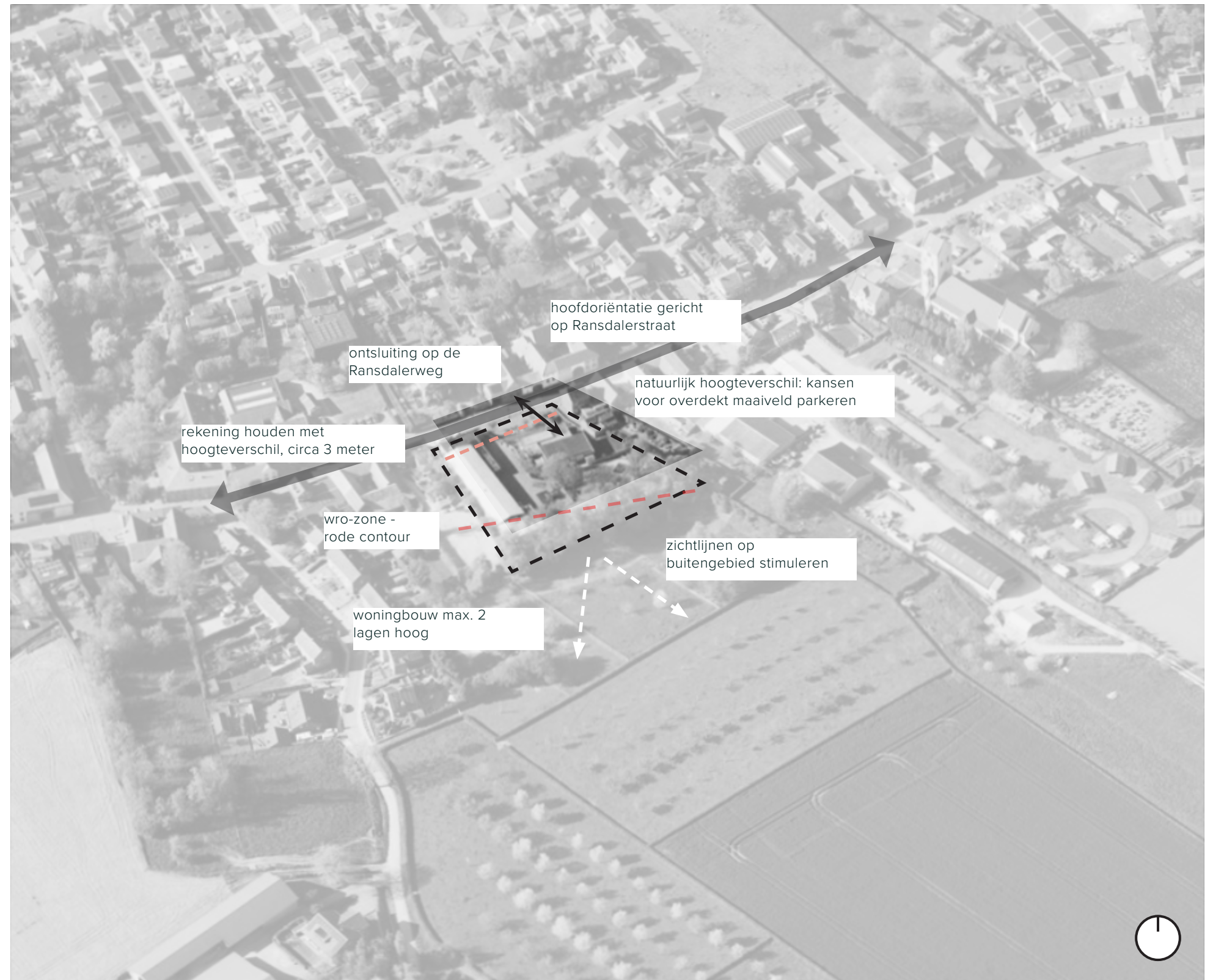
Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 51-55 dB



Bestemmingsplan 'kernen Klimmen, Ransdaal Ubachsberg e.o. 2013': enkelbestemming maatschappelijk, waarde archeologie, geluidszone weg, max. goothoogte 6m, max. bebouwingspercentage 35%

TOETSINGSKADER ONTWIKKELING F2

- Stedenbouwkundige kaders;
- Landschappelijke kaders;
- Milieukundige kaders;
- Verkeerskundige kaders;
- Kaders programma:
 - Bandbreedtes uitgeefbaar en uitspraken typologieën, segmenten en doelgroepen;
 - Definitieve aantallen, typologieën en stedenbouwkundige verkavelingen dienen in overeenstemming met de ontwikkelaar en gemeente bepaald te worden: vaststelling in planontwikkelingsfase;
- Fasering:
 - Indicatie ontwikkeltermijnen.

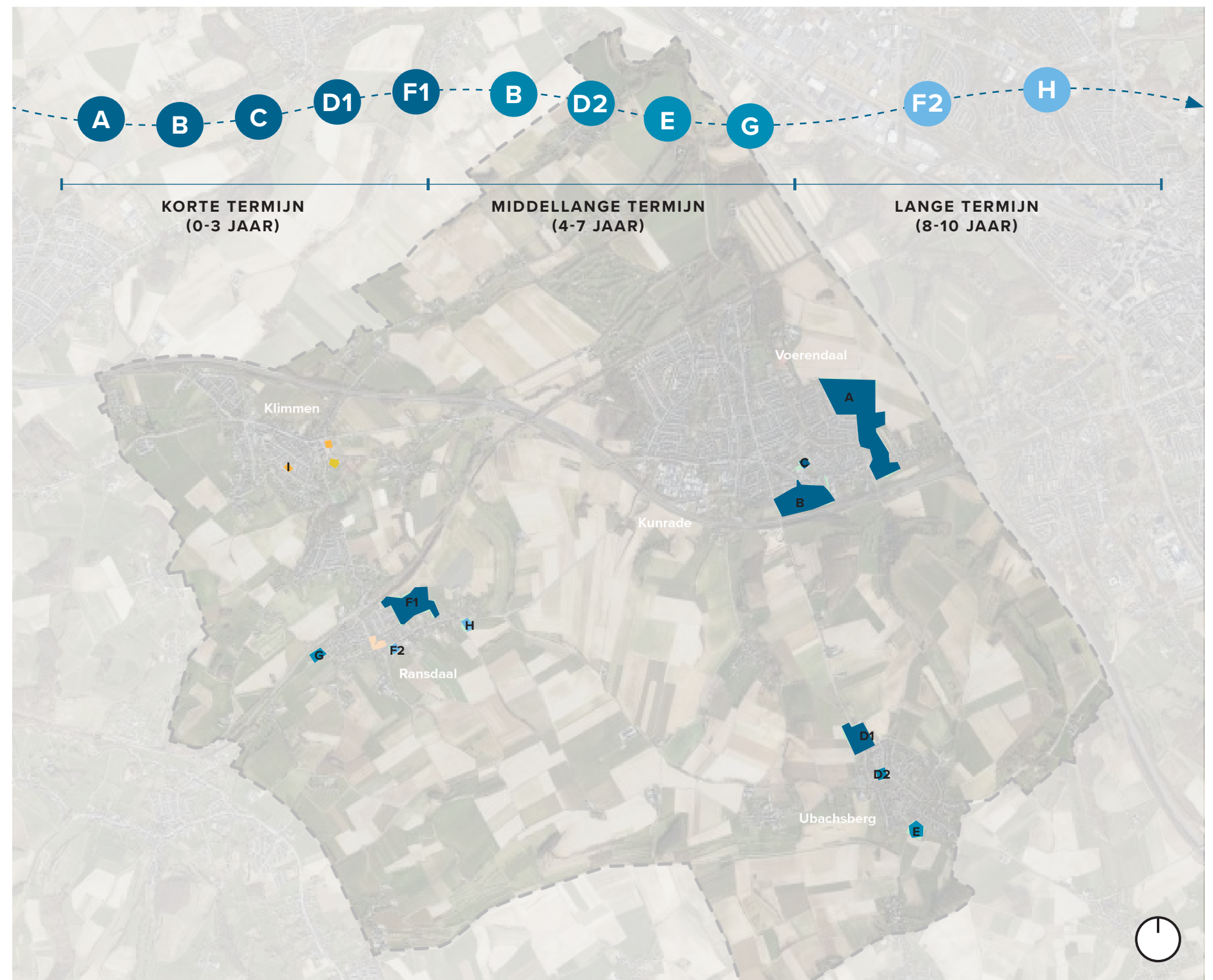




OVERZICHT RICHTINGGEVENDE REALISATIETERMIJNEN

OVERZICHT RICHTINGGEVENDE REALISATIETERMIJNEN

- Indicatieve fasering 10 potentiële ontwikkelingen:
 - Korte termijn: ontwikkelingen A, B, C, D1, F1 en I;
 - Middellange termijn: ontwikkelingen D2, E en G;
 - Lange termijn: ontwikkelingen F2 en H;
- Aantal grootschalige woningbouwlocaties op korte termijn; wens voor toevoeging woningbouw in iedere kern, op korte termijn;
- Ontwikkelingen en termijnen afhankelijk van geldende woonbehoefte (herzieningen om 2 à 3 jaar);
- Potentiële ontwikkellocaties als richtinggevende visie.





VERVOLGSTAPPEN

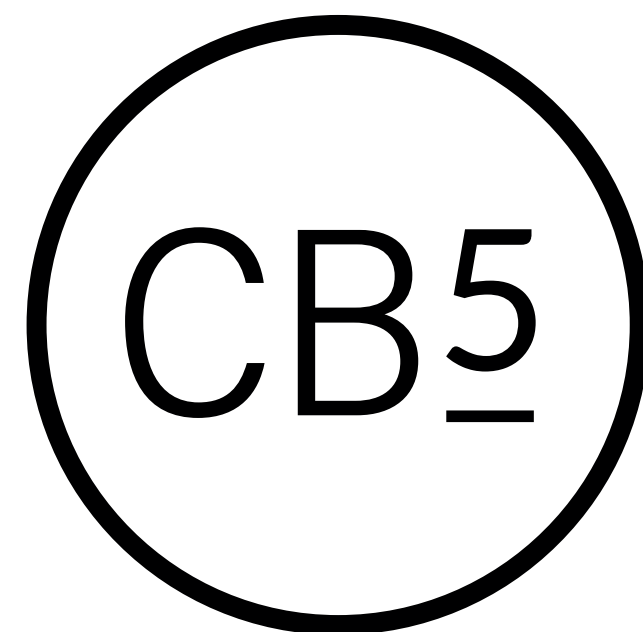
VERVOLGSTAPPEN

- Gesprekken met grondeigenaren (en betrokken omwonenden) potentieel kansrijke ontwikkellocaties;
- Gesprekken met ontwikkelaars, woningbouwcorporaties, onderwijs en zorgpartijen over potentieel kansrijke ontwikkellocaties;
- Begeleiding van woningbouwontwikkelingen door de gemeente Voerendaal;
 - Ontwikkelingen worden door marktpartijen opgepakt én aangedragen;
 - Ontwikkelingen worden aan de hand van de toetsingskaders getoetst; gemeente Voerendaal in de rol als regisseur en toetsend orgaan;
- Herziening van het woonbehoefteonderzoek per 2 à 3 jaar.

VERVOLGSTAPPEN

- **Burgerparticipatie Q1 2024**
 - Toelichting van het Masterplan Wonen aan bewoners van de gemeente Voerendaal;
 - Nadere invulling in afstemming projectgroep;
- **Burgerparticipatie/omgevingsdialoog potentiële ontwikkellocaties woningbouw**
 - Burgerparticipatie per potentiële ontwikkellocatie wordt opgepakt door marktpartijen in samenwerking met de gemeente.

voereendaal



DANK U WEL. ZIJN ER NOG VRAGEN?