

Gemeente Beekdaalen
t.a.v. het College van B&W
Postbus 22000
6360 AA NUTH

Datum
13 april 2023

Ons kenmerk
BC W&H 20230413-039

Uw kenmerk
Z/19/134305
330689

Betreft
Gemandateerd besluit
namens de BC W&H inzake
de toevoeging van 18
appartementen – plan
Stationstraat 171 te Nuth

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 21 februari 2023 is namens uw college een verzoek ingediend voor de toevoeging van 18 appartementen aan de Stationstraat 171 te Nuth, aan de Regionale Woningmarkt-programmering. Het plan betreft de sloop van het oude leegstaande Rabobank-gebouw in de kern Nuth en nieuwbouw tot een appartementencomplex (3 sociale huur, 12 middenhuur en 3 dure huur). U geeft in uw verzoek aan dat gekomen wordt tot een gemengd complex met lift, parkeren op eigen terrein en bergingen in de kelder. Het nieuwe gebouw zal bestaan uit 4 bouwlagen (met setback), passend in de kern Nuth. U geeft - onder verwijzing naar het recente Woningbehoefteonderzoek van STEC (2022) – aan dat in Nuth een grote vraag naar nultreden huurwoningen is en dat in deze kern op dit moment geen plannen op de programmering staan die in deze behoefte voorzien. U stelt derhalve dat het onderhavige plan met een mix aan huren aan deze behoefte voldoet. Tot slot geeft u aan dat de ligging van de appartementen in de kern van Nuth zeer goed is: goede bereikbaarheid en voorzieningen in de nabijheid.

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 18 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 18 appartementen met lift voor de doelgroep senioren in de prijsklassen:

- sociale huur tot € 752,33 (prijspeil 1 juli 2021): 3 appartementen;
- middeldure huur tot € 1.000,-: 12 appartementen;
- dure huur > € 1.000,-: 3 appartementen.

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, BC W&H
t.a.v. mevr. S. Lipsch
Postbus 200
6400 AE HEERLEN

Betreft Betreft: Verzoek gemeente Beekdaelen toevoegen plan Stationstraat
verzoek RWMP 171 Nuth aan de RWMP
Stationstraat 171 Nuth

Datum document
21 februari 2023 Geachte mevrouw Lipsch,

Datum verzending
21 feb. 2023 Bij deze verzoeken wij u het plan Stationstraat 171 Nuth aan de
regionale woningmarktprogrammering toe te voegen voor de toevoeging
van 18 appartementen.

Ons kenmerk
Z/19/134305
330689 De motivatie is beschreven in bijlage 1.

Behandeld door
Smeets, Wilma Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en
zien uw besluit graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Beekdaelen
Namens dezen,

W. Smeets
Sector Ruimte
Senior Beleidsuitvoering RO

Deze brief is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een ondertekening

Bijlage 1 bij aanbiedingsbrief verzoek toevoegen plan Stationstraat 171 Nuth aan de Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad Limburg: motivatie van het plan aan Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg / Ruim baan voor goede woningbouwplannen

Gemeente	Beekdaelen	
Plannaam	Stationstraat 171 (voormalige Rabobank)	
Locatie / buurt	Nuth	
Aantal nieuwe woningen	(per categorie): 3 sociale huur, 12 middenhuur en 3 dure huur	
Aantal sloop woningen	(per categorie): 0	
Netto aantal toevoeging	(per categorie): 18	
Type woning	☒ Appartement met lift ☐ Appartement zonder lift ☐ Bedrijfswoning ☐ Grondgebonden LLB ☐ Grondgebonden niet LLB ☐ Studentenkamer zelfstandig ☐ Tijdelijke woning ☐ Tiny house ☐ Transformatie naar woning ☐ Woonwagons ☐ Zorgwoning ☐ Woning in monument ☐ Overig, namelijk XXXX	
Huur of koop en prijscategorie	☒ Sociale huur tot €752,33 pp 1-7-2021: 3 appartementen ☒ Middeldure huur tot €1000,-: 15 appartementen ☒ Dure huur >€1000,-: 3 appart. ☐ Tot NHG-grens koop €355.000,- pp 1-1-2022 ☐ Boven NHG-grens koop	
Doelgroep	☒ Senioren ☐ Starters ☐ Studenten ☐ Woonwagonsbewoners ☐ Zorg, namelijk voor XXXX ☐ Overig, namelijk: XXXX	
Korte beschrijving van plan	Sloop van het oude leegstaande Rabobank-gebouw in de kern Nuth en nieuwbouw tot een appartementencomplex van 3 sociale huur, 12 middenhuur en 3 dure huur. Een mooi gemengd complex met lift, parkeren op eigen terrein en bergingen in de kelder. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen (met setback), passend in de kern Nuth.	
Huidige bestemming	Centrum	

Nultreden huur	< € 763	45 tot 50	-	45 tot 50
Nultreden huur	€ 763 tot € 1.000	25 tot 30	-	25 tot 30
Nultreden huur	€ 1.000+	5 tot 10	-	5 tot 10

Toelichting m.b.t hetgeen hierboven is aangekruist

	Vraag	Antwoord	Motivatie / toelichting
1	Past plan in ruimtelijk en lokaal beleid gemeente?	☒ JA ☐ NEE	Volgens het recente Woningbehoefteonderzoek van STEC (2022) is in Nuth een grote vraag naar nultreden huurwoningen: Goedkope huur: 45 -50 Middenhuur: 25 30 Dure huur: 5 -10 In de kern Nuth staan op dit moment geen plannen op de programmering die in deze behoefte voorzien. Daarom voldoet dit plan met een mix aan huren uitstekend in de behoefte. Verder is de ligging in de kern zeer goed: goede bereikbaarheid en voorzieningen in de nabijheid.
2	Wordt het plan gebouwd in bestaand bebouwd gebied?	☒ JA ☐ NEE	Kern Nuth
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	Monumentnummer erbij zetten
10	Betreft het een gemeentelijk monument of beeldbepalend pand?	☐ JA ☒ NEE	
11	Betreft het een plan transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed?	☒ JA ☐ NEE	Sloop en nieuwbouw
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: In de kern Nuth is een grote vraag naar nultredenwoningen, zowel in huur als koop. In Nuth staan weinig plannen op de WBP. Het plan Heuvelweide is gelegen in Vaesrade (deze kern is kadastraal bij Nuth ingedeeld) en het plan Op de Kamp is "zacht". De planvoorraad is daarmee zo goed als nihil. Vervangende nieuwbouw van een leegstaand pand draagt bij aan de leefbaarheid van de kern. Andersom zorgt de ligging in de kern Nuth voor een goede bereikbaarheid van voorzieningen voor de toekomstige (oudere) bewoners. Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte: In het WBO van STEC 2022 is de behoefte aan nultredenwoningen aangegeven. In het huursegment is een behoefte van 75 -90 appartementen. Het complex met 18 appartementen kan een deel van deze behoefte invullen. 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 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 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	

