

Stadsregio Parkstad. *Het werkt!*

Datum

16 april 2025

Ons kenmerk

BC W&H 20250416-90

Uw kenmerk

Z/25/212293
384463

Betreft

Gemandateerd besluit
namens de BC W&H
inzake de toevoeging van
12 levensloopbestendige
appartementen in Sweikhui-
zen (terrein Rector Raevens-
huis)

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

Gemeente Beekdaelen
t.a.v. het college van B&W
Postbus 22000
6360 AA NUTH

Geacht college,

Op 17 maart 2025 is namens uw college is een verzoek ingediend voor de toevoeging aan de Regionale Woningmarktprogrammering van 12 levensloopbestendige appartementen met lift op het terrein van het Rector Raevenshuis te Sweikhuizen.

Het voorliggende plan betreft de herbestemming van een reeds geruime tijd leegstaand gebouw (gemeenschapshuis Rector Raevenshuis). U geeft in uw verzoek aan dat het betreffende pand wordt gesloopt en dat ter plaatse een nieuwe invulling komt in de vorm van de bouw van 12 levensloopbestendige appartementen. Het plan bestaat – zo geeft u aan- uit 4 sociale huurappartementen en 8 appartementen in de middenhuur of betaalbare koop tussen € 280.000,- en € 345.000,- .

U licht toe dat het voorliggende plan past in het ruimtelijk en lokaal beleid van uw gemeente, daar het de herbestemming van een reeds geruime tijd leegstaand gebouw betreft en doordat door de herinvulling met goedkope huurappartementen en middenhuur en/of betaalbare koopappartementen bestemd voor de doelgroepen starters en ouderen invulling wordt gegeven aan de grote vraag naar woningen.

Tot slot geeft u aan dat het onderhavige bouwplan is getoetst aan de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' en aan het Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024 zoals vastgesteld door de BC Wonen en Herstructurering d.d. 7 november 2024.

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

Ik onderschrijf dit en besluit om de 12 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'.

Er wordt programmatisch toestemming verleend voor de realisatie van 12 appartementen met lift:

- 4 in de prijs categorie sociale huur tot € 900,07 (prijspeil 2025) en
- 8 in de prijs categorie middeldure huur tot € 1.184,82 (prijspeil 2025) en/of tot NHG-grens koop € 450.000,- (prijspeil 2025).

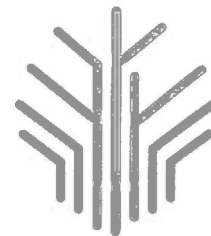
De 12 appartementen worden toegevoegd aan de Regionale Woningmarktprogrammering.

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



BEEKDAELEN

Stadsregio Parkstad Limburg
BC Wonen en Herstructurering
t.a.v. mevr. S. Lipsch
Postbus 200
6400 AE HEERLEN

Betreft
Toevoeging bouwplan
aan RWMP Rector
Raevenshuis
Sweikhuizen

Geachte mevrouw Lipsch,

Betreft: Verzoek toevoegen plan aan de RWMP

Datum document
17 maart 2025

Bij deze verzoeken wij u een bouwplan aan de Regionale
Woningbouwprogrammering toe te voegen.

Datum verzending

Het betreft het bouwen van 12 levensloopbestendige appartementen in
Sweikhuizen op het terrein van het Rector Raevenshuis (het voormalige
gemeenschapshuis).

Ons kenmerk
Z/25/212293
384463

Het bouwplan bestaat uit 4 sociale huurappartementen en 8
appartementen in de middenhuur of betaalbare koop.

Behandeld door
Smeets, Wilma

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en
zien uw besluit graag tegemoet.

Gemeente Beekdaelen

Postadres
Postbus 22000
6360 AA Nuth

E-mail
gemeente@beekdaelen.nl

Telefoon
088 450 2000

Beekdaelen.nl

W. Smeets
Sector Ruimte
Beleidsmedewerker Volkshuisvesting

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

Bezoekadressen

Deweeverplein 1, Nuth
Scalahof 1, Schinnen

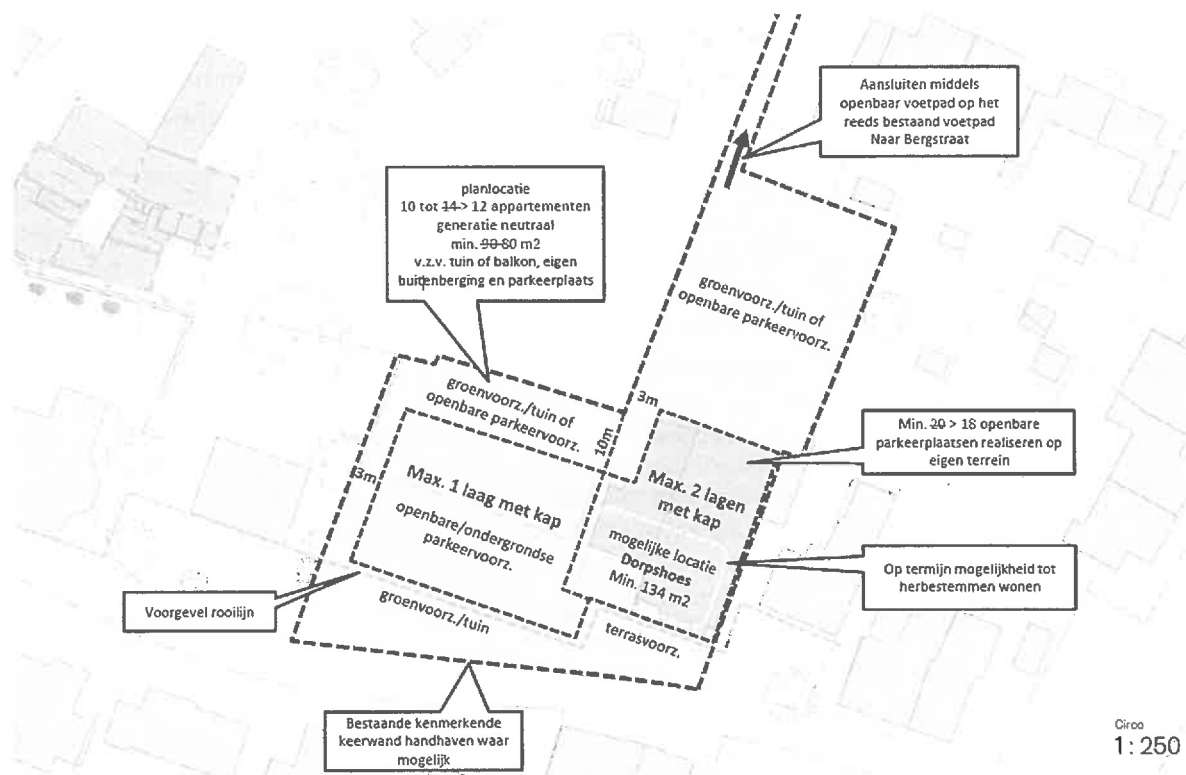
Bank
Gemeente Beekdaelen
NL76BNGH0285175688

BIC-code
BNGHNL2G

De gemeente mag uw persoonsgegevens verwerken conform Algemene Verordening Gegevensbescherming AVG artikel 6, Rechtmatigheid van de verwerking. De door u verstrekte gegevens zullen alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor u ze heeft verstrekt. Wilt u uw persoonsgegevens inzien, corrigeren, aanvullen, verwijderen of beperken? Stuur dan een brief, met uw verzoek naar de gemeente Beekdaelen t.a.v. het college van B&W. Meer info? Zie de website: **beekdaelen.nl/privacy**

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

Gemeente	Beekdaelen
Plannaam	Rector Raevenshuis
Locatie / buurt	Sweikhuizen
Aantal nieuwe woningen	12
Aantal sloop woningen	0
Netto aantal toevoeging	12
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	Binnen Regeling 'Ruim Baan voor goede woningbouwplannen 2021' ☒ Sociale huur tot €900,07 (prijspeil 2025): 4 ☒ Middeldure huur tot €1.184,82 (prijspeil 2025): 8 en/of ☒ Tot NHG-grens koop €450.000,- (prijspeil 2025) ☐ Boven middeldure huur of NHG-grens koop ogv ruimte in de markt volgens het woonbehoefte onderzoek
Registreren en Monitoren i.k.v. Woondeal Limburg	Buiten Regeling "Ruim Baan voor goede woningbouwplannen 2021" ☐ Dure huur > €1.184,82 (prijspeil 2025) ☐ Boven NHG-grens koop (€450.000,-) (prijspeil 2025)
Doelgroep	☒ Senioren ☒ Starters ☐ Studenten ☐ Woonwagenbewoners ☐ Zorg, namelijk voor XXXX ☐ Overig, namelijk: XXXX
Korte beschrijving van plan	In Sweikhuizen staat het niet meer in gebruik zijnde gemeenschapshuis Rector Raevenshuis. Het pand wordt gesloopt en ter plaatse komt een nieuwe invulling in de vorm van de bouw van 12 levensloopbestendige appartementen. Zie het kaartje hieronder. Naar aanleiding van de inloopavond is het aantal woningen teruggebracht van 14 naar 10-12. Voor deze afstemming gaan wij vooralsnog uit van 12 appartementen. Het plan bestaat uit 4 sociale huurappartementen en uit 8 appartementen in de middenhuur of betaalbare koop tussen €280.000,- en €345.000,-. Het terrein is gemeentelijk eigendom. Voor de bouw van de appartementen wordt een aanbestedingsprocedure gestart. Hierbij wordt de optie opengehouden voor de bouw van 8 woningen in de middenhuur of betaalbare koop. Voor de voortgang willen wij het traject van het omgevingsplan en de aanbesteding parallel laten verlopen. Vandaar de optie voor middenhuur of betaalbare koop.
Huidige bestemming	Maatschappelijk



Toelichting m.b.t hetgeen hierboven is aangekruist

	Vraag	Antwoord	Motivatatie / toelichting
1	Past plan in ruimtelijk en lokaal beleid gemeente?	☒ JA ☐ NEE	Het betreft de herbestemming van een reeds geruime tijd leegstaand gebouw. Door de herinvulling met goedkope huurappartementen en middenhuur en/of betaalbare koopappartementen wordt invulling gegeven aan de grote vraag naar woningen.
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?	☐ JA ☒ NEE	
6	Betreft het een plan voor zorgwoningen conform uitwerking definitie zorgwoningen in de SVWZL?	☐ JA ☒ 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 ☒ NEE	
9	Betreft het een gemeentelijk monument of beeldbepalend pand?	☐ JA ☒ NEE	
10	Betreft het een plan transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed?	☒ JA ☐ NEE	Pand wordt volledig gesloopt

11	Betreft het tijdelijke woningen?	☐ JA ☒ NEE	
12	Betreft het een bestemmingswijziging van een reguliere bestaande woning naar een bedrijfswoning of vice versa?	☐ JA ☒ NEE	
13	Betreft het een plan voor woonwagens? (vrijgesteld)	☐ JA ☒ NEE	
14	Voldoet het plan aan de beleidsregel "Ruim baan"?	☒ JA ☐ NEE	Maatschappelijke meerwaarde: De toevoeging van de woningen betreft woningen in de goedkope huur en middeldure en/of betaalbare koop. Hiermee wordt een goede bijdrage geleverd aan de Woondeal. Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte: Het bouwplan is getoetst aan de beleidsregel Ruim baan voor Goede Woningbouwplannen en aan het Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024, vastgesteld door de BC Wonen & Herstructurering 14 november 2024. Appartementen met lift is een goed product en deze zijn voor zowel starters als ouderen geschikt. 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.
15	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	Financiële compensatie van: ☐ € 6.251,- per appartement ☐ €11.305,- per 2 ^e 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	

