



# MASTERPLAN WONEN

GEMEENTE VOERENDAAL 2023-2032

voerendaal



# COLOFON

Masterplan Wonen  
Gemeente Voerendaal

Maastricht  
IND-0486138-02J Boekwerk Masterplan Voerendaal  
13-12-2023



**Vestiging Oosterhout**

Beneluxweg 125  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout  
+31 (0) 162 487 500

[info@cb5.nl](mailto:info@cb5.nl)

**Vestiging Maastricht**

Wim Duisenbergplantsoen 21  
Postbus 959  
6200 AZ Maastricht  
+31 (0) 43 325 32 23

[www.cb5.nl](http://www.cb5.nl)

**voerendaal**

**Gemeente Voerendaal**

Raadhuisplein 1  
Postbus 23000  
6367 ZG Voerendaal  
+31 (0) 45 575 33 99

[info@voerendaal.nl](mailto:info@voerendaal.nl)

## VOORWOORD MASTERPLAN WONEN

Beste lezer,

Met gepaste trots presenteer ik u het Masterplan Wonen Voerendaal 2023 – 2032.

Een visiedocument waarmee we perspectief geven aan het thema wonen in alle kernen van Voerendaal. Duurzaamheid van natuur en mens en het dorpse karakter van de kernen zijn én blijven een groot goed. Het zijn belangrijke uitgangspunten binnen de toekomstige ontwikkelingen.

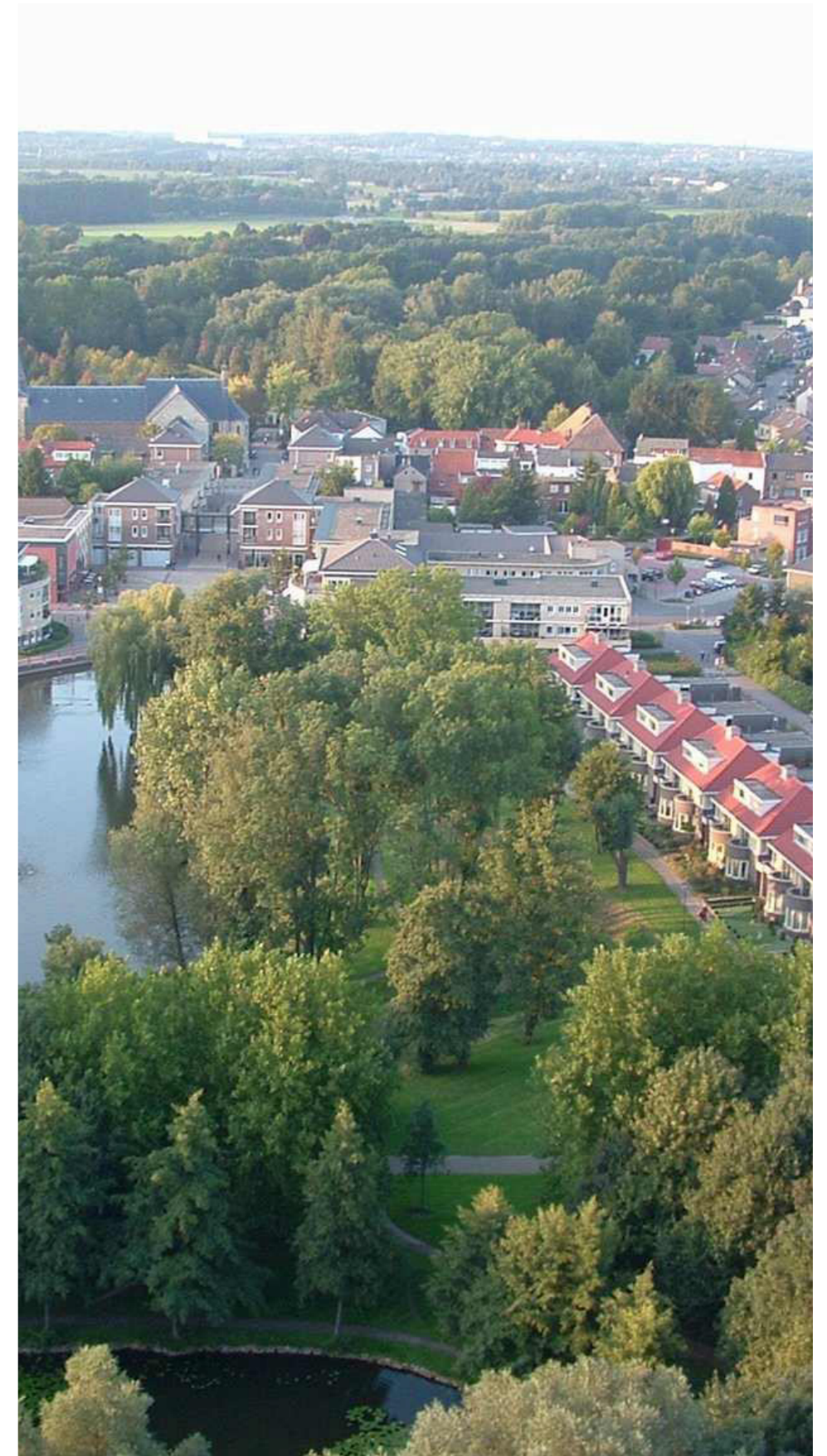
Daarnaast geven we richting aan de ruimtelijke uitdagingen op het gebied van onderwijshuisvesting in Ubachsberg en Ransdaal. We anticiperen hiermee op de leefbaarheid en vitaliteit in onze kernen.

Met dit Masterplan Wonen schetst de gemeente Voerendaal contouren voor initiatief en ontwikkeling. Het vraagt van ons als overheid een zorgvuldig samenspel met ontwikkelaars, corporaties, inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners wanneer we samen aan de slag gaan. Het Masterplan Wonen geeft richting in dit samenspel. Het geeft randvoorwaarden over de kwaliteit van ontwikkelingen, of ze passen bij de schaal van Voerendaal en of ze voldoen aan de eisen van vandaag en morgen. Zo zijn ook leefbaarheid, een aantrekkelijke openbare ruimte, (sociale) duurzaamheid en toegankelijkheid voor ons randvoorwaardelijk om verder te werken aan een woonaantrekkelijke gemeente. Met dit Masterplan Wonen geven we zowel invulling aan onze eigen (regionale en lokale) woonvisie, als ook aan de woondeals op provinciaal en nationaal niveau.

Als gemeente hebben we de wens om samen met onze inwoners, werkgevers, verenigingen en recreanten te bouwen aan een Voerendaal dat op alle gebieden aansluit bij de hoge verwachtingen. Om deze ambitie waar te maken moeten we onder andere zorgen voor kwalitatief goede huisvesting én een woningmarkt die in balans is. Dat kunnen we niet alleen. We realiseren ons dat de opgave groot is en dat de gemeente Voerendaal, samen met haar stakeholders, het verschil kan maken. Voor starters, doorstromers, nieuwkomers, eigenaren, huurders en iedereen die in Voerendaal woont of wilt wonen.

Het uiteindelijke doel van dit Masterplan Wonen zijn toekomstbestendige kernen in Voerendaal, waar inwoners vitaal en met plezier wonen, op een voor hen passende plek, waar ze kunnen genieten van hun woonomgeving.

Ruud Braun  
Wethouder



# INHOUDSOPGAVE

<b>LEESWIJZER</b>	<b>5</b>
<b>SAMENVATTING</b>	<b>6</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>8</b>
1.1 AANLEIDING & DOEL	9
1.2 PROJECTSCOPE	10
<b>2. DE WONINGOPGAVE IN DE GEMEENTE VOERENDAAL</b>	<b>11</b>
2.1 WOONBEHOEFTE GEMEENTE VOERENDAAL	12
2.2 PROCEDURE RAADSADVIES & HARDE PLANVOORRAAD	14
2.3 WIJKTRANSFORMATIES, TOEKOMSTIGE BEDRIJFSACTIVITEITEN EN MER-PLICHT	15
<b>3. POTENTIËLE WONINGBOUWLOCATIES IN BEELD</b>	<b>16</b>
3.1 LIJST MET POTENTIËLE ONTWIKKELLOCATIES WONINGBOUW	17
<b>4. HAALBAARHEID &amp; TOETSINGSKADERS KANSRIJKE WONINGBOUWLOCATIES</b>	<b>22</b>
4.1 KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIES WONINGBOUW	23
4.2 TOELICHTING HAALBAARHEID KANSRIJKE ONTWIKKELLINGEN	25
4.3 OVERZICHT RICHTINGGEVENDE REALISATIETERMIJNEN	66
<b>BIJLAGE 1: ONDERBOUWING NIET-KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIES</b>	<b>67</b>

## LEESWIJZER

Dit document is opgebouwd uit een viertal hoofdstukken. Voorafgaand aan deze hoofdstukken is op pagina 6 een samenvatting van het Masterplan Wonen opgenomen.

In hoofdstuk 1 is de aanleiding van het Masterplan Wonen, oftewel de vraagstelling waaruit de behoefte tot het opstellen van een Masterplan Wonen voor de gemeente Voerendaal naar voren is gekomen, beschreven.

In hoofdstuk 2 is het toekomstige woningbouwprogramma voor de gemeente Voerendaal uiteengezet dat van toepassing is op alle kernen binnen de gemeente.

In hoofdstuk 3 worden de potentiële woningbouwlocaties beschreven: enerzijds uitbreidingslocaties waarop nieuwbouw mogelijk is, anderzijds inbreidingslocaties waar transformatie en/ of sloop-nieuwbouw van de bestaande opstallen centraal staat.

Hoofdstuk 4 gaat in op de analyse van de kansrijke locaties voor de ontwikkeling van woningbouw binnen de gemeente Voerendaal. Per kansrijke locatie zijn de planologische, beleids-technische voorwaarden en geldende aandachtspunten in beeld gebracht. Vanuit deze analyse zijn de bevindingen per kansrijke ontwikkellocatie vertaald naar een kaart met toetsingskaders. Deze geeft inzicht in de randvoorwaarden en uitgangspunten die behoren tot een woningbouwontwikkeling op een desbetreffende kansrijke locatie.



### Bronnen:

- *Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen! Woondeal Limburg (Provincie Limburg, maart 2023);*
- *Regionale Woonvisie Parkstad Limburg (gemeente Voerendaal, april, 2023);*
- *Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022-2023 (Stec Groep, februari 2022).*

## SAMENVATTING

Het Masterplan Wonen maakt inzichtelijk op welke locaties potentieel woningbouw mogelijk is. Vanuit de Woondeal Limburg (maart 2023), de Woonvisie Voerendaal (april 2023) en het Woonbehoefteonderzoek (2022-2032) heeft de gemeente Voerendaal haar ambitie uitgesproken om in de periode 2023-2032 een minimaal aantal van 450 tot 550 woningen aan haar kernen toe te voegen. Hierbij richt de ontwikkeling van de nieuwe woningbouw zich op zowel inbreidings- als uitbreidingsplannen.

Conform het Woonbehoefteonderzoek is binnen de gemeente Voerendaal sprake van een verschuiving van doelgroepen, waardoor de bestaande woningvoorraad niet meer aansluit op de woonbehoefte binnen de gemeente. Er is eind 2023 onvoldoende geschikte huisvesting voor onder andere starters en senioren aanwezig. Dit maakt dat de doorstroming in de woningmarkt stagneert.

Het doel van het Masterplan Wonen is om de ambities vanuit de Woondeal en de Woonvisie Voerendaal te waarborgen en verder te specificeren. Vanuit een ruimtelijke, planologische, en beleidstechnische haalbaarheidsstudie naar potentiële ontwikkellocaties in de kernen van de gemeente Voerendaal

zijn 10 ontwikkellocaties aangewezen om de woningbouwambities te behalen. Het Masterplan Wonen schetst tot 2032 de kaders voor de woningbouwontwikkeling binnen de gemeente Voerendaal. Daarnaast verschaft het Masterplan Wonen ook inzicht op welke wijze wordt omgegaan met de inbedding van flexwonen op korte termijn, de ontwikkeling van zorgwonen binnen de gemeente, evenals de ontwikkeling van potentiële onderwijslocaties binnen de kernen Ransdaal en Ubachsberg.

Na een eerste analyse blijkt dat de 10 locaties gezamenlijk ruim voldoende zijn voor de toevoeging van de woningbouwambitie van minimaal 450 woningen. Bij dit totaalperspectief is tevens ruimte voor een verdere verruiming van het woningbouwprogramma. De definitieve verdeling van deze aantallen op de te ontwikkelen locaties volgt in de planontwikkelingsfase waarbij aantallen, typologieën en stedenbouwkundige invulling in overleg tussen initiatiefnemer en gemeente bepaald zullen gaan worden. Hierbij geldt bij iedere ontwikkeling dat er enkel gebouwd kan worden naar behoefte.

Voor de verdere uitwerking van de ontwikkellocaties wil de gemeente de focus leggen op een aantal grootschalige locaties waarbij het uitgangspunt is dat in iedere kern op korte termijn woningen toegevoegd kunnen worden. Indicatief denkt de gemeente hierbij aan de volgende fasering:

- Op korte termijn wil de gemeente Voerendaal inzetten op de realisatie van de ontwikkelingen A, B, C, D1, F1 en I;
- Op middellange termijn zullen de ontwikkelingen D2, E en G plaatsvinden;
- Op de lange termijn wordt ingezet op de ontwikkelingen F2 en H.



Afhankelijk van de woonbehoefte zal afgewogen worden of er behoefte is aan de ontwikkeling van desbetreffende locaties. Om hier grip op te houden zal het woonbehoefteonderzoek per 2 à 3 jaar geactualiseerd worden. De resultaten uit dit onderzoek bepalen de haalbaarheid van de ontwikkelingen op middellange en lange termijn.



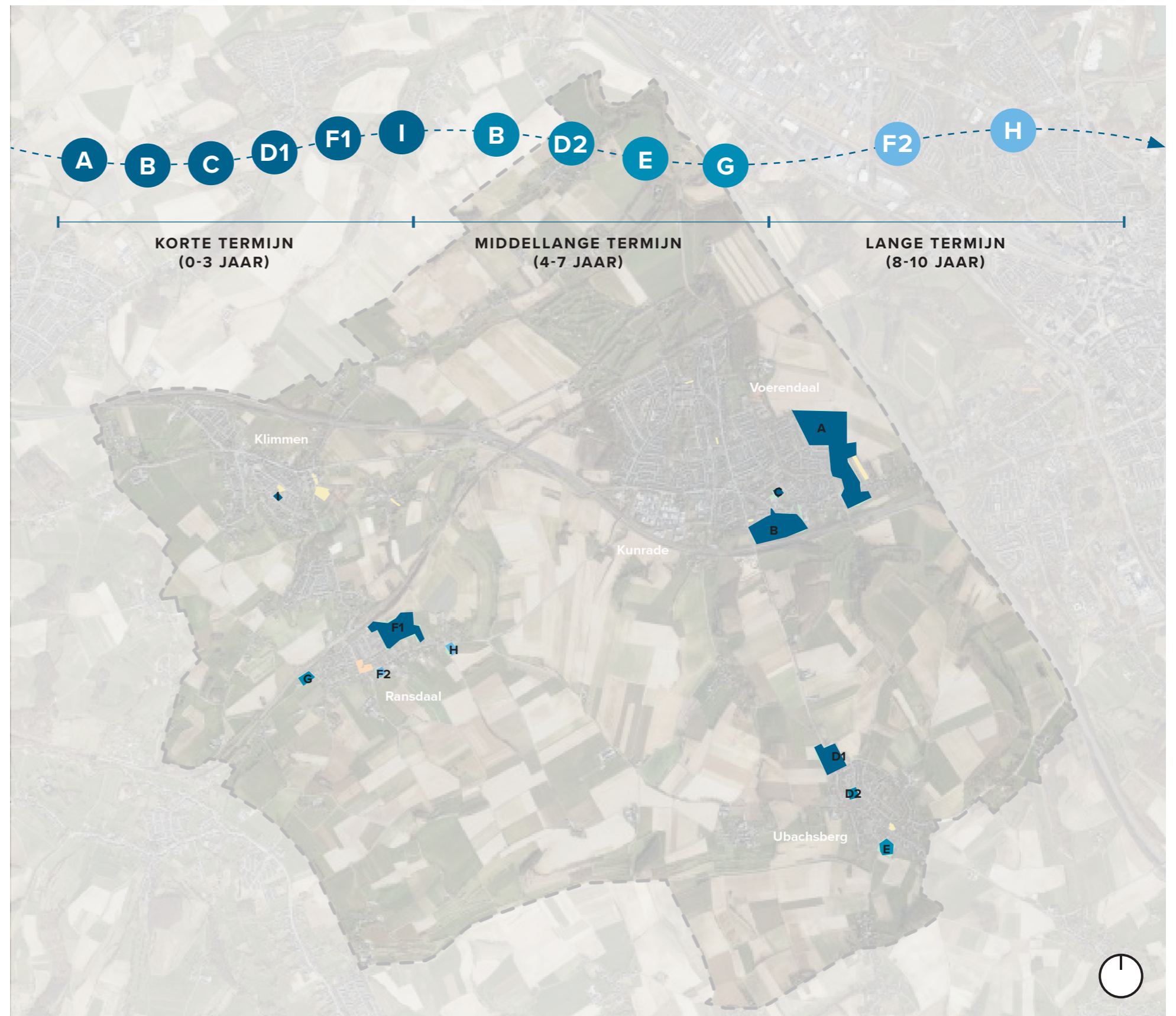
## OVERZICHT RICHTINGGEVENDE REALISATIETERMIJNEN

Bij het totaalperspectief van de toevoeging van minimaal 450 woningen is tevens rekening gehouden met de harde planvoorraad van ca. 100 woningen. Dit betreft woningen welke op korte termijn ontwikkeld zullen worden, reeds in uitvoering zijn of op korte termijn worden opgeleverd.

Binnen de kansrijk beoordeelde locaties heeft de gemeente Voerendaal op een aantal locaties de WVG gevestigd. De gemeente wil zich focussen op de verdere uitwerking van deze locaties. De overige locaties zullen aanvullend door marktpartijen en in samenspraak met de gemeente opgepakt worden. Indicatief denkt de gemeente hierbij aan de volgende fasering:

- Op korte termijn wil de gemeente Voerendaal inzetten op de realisatie van de ontwikkelingen A, B, C, D1, F1 en I;
- Op middellange termijn zullen de ontwikkelingen D2, E en G plaatsvinden;
- Op de lange termijn wordt ingezet op de ontwikkelingen F2 en H.

Afhankelijk van de woonbehoefte die op dat moment geldt, zal door de gemeente Voerendaal beoordeeld worden of een ontwikkeling van woningbouw op een desbetreffende ontwikkellocatie wenselijk is. Om rekening te kunnen houden met de woonbehoeftes uit de gemeente Voerendaal zal het woonbehoefteonderzoek per 2 à 3 jaar geactualiseerd worden. De resultaten uit dit onderzoek bepalen de haalbaarheid van de ontwikkelingen op middellange en lange termijn.



Afbeelding 01: Overzicht richtinggevende realisatietermijnen

Let wel:

- Bij Gemeenschapshuis op d'r Plats (ontwikkeling I) vindt beëindiging van de exploitatie op zeer korte termijn plaats. Wanneer dat gebeurt, wordt deze locatie met voorrang ontwikkeld.
- Ontwikkeling B vindt in twee fasen plaats: fase 1 op de korte termijn (0-3 jaar) en fase 2 op de middellange termijn (4-7 jaar).



# 1. INLEIDING



## 1.1 AANLEIDING & DOEL

Binnen de provincie Limburg is er niet alleen een tekort aan woningen, maar is er ook een verandering in de woonwensen. Om het woningtekort provinciebreed te kunnen aanpakken, is begin maart 2023 de Woondeal Limburg ondertekend. In deze deal zijn op hoofdlijnen afspraken gemaakt over de totale woningbouwopgave in Limburg.

In de Woondeal wordt gestreefd naar de toevoeging van minimaal 26.550 wooneenheden binnen de provincie Limburg in de periode 2022-2031. Specifiek voor de regio Parkstad vertaalt deze woningbouwopgave zich tot de toevoeging van minimaal 7.500 woningen in de komende 10 jaar.

Vanuit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er binnen de gemeente Voerendaal een verschuiving van doelgroepen ontstaat, waardoor bestaande woningen niet meer aansluiten op de behoefte. Dit geldt voor bestaande inwoners van de gemeente Voerendaal, waarbij bewoners van buiten de gemeente Voerendaal nog niet zijn meegenomen.

De woningbouwambitie van 7.500 woningen tot en met 2031 betreft een bruto aantal. De regionale woningbouwambitie bestaat uit een uitbreidingsopgave én een herstructureringsopgave. Nieuwe woningen zijn noodzakelijk om herstructureringsprojecten versneld te realiseren en dragen bij aan de transformatie van de regio.

Tegenover de bruto opgave staat in de toekomst ook een sloopopgave. Deze transformatieopgave is onmogelijk om te realiseren zonder nieuwbouw. Nieuwbouw kan zorgen voor doorstroming, snellere verduurzaming, betere menging van woningtypologieën en goedkopere woonproducten.

Bovenop deze minimale woningbouwambitie heeft Stadregio Parkstad de ambitie om aanvullende woningen te bouwen en zo te functioneren als 'overloopregio' voor schaarstegebieden. De Woondeal stelt dat er in de provincie Limburg maximaal 20.000 extra woningen ontwikkeld worden voor voorgenoemde doeleinden. Dit betekent dat ook de gemeente Voerendaal tot 2032 de ambitie heeft om een flink aantal woningen aan haar kernen toe te voegen.

In april 2023 heeft de gemeenteraad van Voerendaal de Woonvisie Voerendaal vastgesteld (Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, april 2023). Deze visie geeft richting aan de wijze waarop woningbouw aan de gemeente toegevoegd kan worden. Als perspectief voor een gebalanceerde woningmarkt voor verschillende doelgroepen streeft gemeente Voerendaal ernaar om tot 2032 een aantal van 450 woningen aan haar kernen toe te voegen. Hierbij is het uitgangspunt dat de nieuwe woningen in de eerste plaats kwalitatief aan moeten sluiten bij de wensen van de bestaande bewoners. Secundair dienen er ook voldoende woningen ontwikkeld te worden om mensen van buiten de gemeente aan te trekken om te komen wonen in de Gemeente Voerendaal. De basis van deze woningbouwambitie komt voort uit het woonbehoefteonderzoek 2022-2032 dat in februari 2022 is uitgevoerd.

De gemeente Voerendaal wil de ambities vanuit de Woondeal en Woonvisie Voerendaal waarborgen en verder specificeren middels een uitvoeringsplan. Het Masterplan Wonen biedt hiervoor de nodige handvaten.



## 1.2 PROJECTSCOPE

De gemeente Voerendaal bestaat uit 5 dorpen: Voerendaal, Kunrade, Klimmen, Ubachsberg en Ransdaal. Voor deze 5 dorpen zijn de potentiële ontwikkellocaties voor (grootschalige) woningbouwplannen onderzocht. De 20 buurtschappen en gehuchten worden vanwege hun beperkte stedelijke omvang buiten het Masterplan Wonen gelaten. Hier geldt ook de wens vanuit de gemeente en haar inwoners om de identiteit van de buurtschappen en gehuchten te behouden. De gemeente staat open voor de inpassing van kleine woningbouwopgaven/-initiatieven binnen de buurtschappen en gehuchten. Indien een woningbouwinitiatief/-opgave zich voor een buurtschap of gehucht voordoet, zal dit binnen de beleidsregels separaat worden getoetst.



Afbeelding 1.1: Gemeentelijke grenzen Voerendaal en omgeving, inclusief dorpen, buurtschappen en gehuchten gemeente



## 2. DE WONINGBOUWOPGAVE IN DE GEMEENTE VOERENDAAL

## 2.1 WOONBEHOEFTE GEMEENTE VOERENDAAL

In dit hoofdstuk zijn de woningbouwambities vanuit de Woonvisie (gemeente Voerendaal, 2023) vertaald naar een richtinggevend woningbouwprogramma voor de vijf kernen van de gemeente Voerendaal.

Het richtinggevend woningbouwprogramma is opgedeeld in 4 thema's: wonen, typologie, doelgroep en duurzaamheid. Ten grondslag aan het overzichtsblad (volgende pagina) liggen de ambities en uitgangspunten zoals gesteld in de Woondeal, de Woonvisie en het woonbehoefteonderzoek van de gemeente Voerendaal. In deze paragraaf wordt een nadere onderbouwing gegeven op het richtinggevend woningbouwprogramma.



Wonen



Typologie



Doelgroep



Duurzaamheid

### 2.1.1 Woonbehoefteonderzoek gemeente Voerendaal

In februari 2022 is door Stec Groep voor de regio Parkstad een herijking van de regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte opgesteld. Vanuit dit woonbehoefteonderzoek volgt dat de woningmarkt in de regio Parkstad te maken heeft met grote kwalitatieve en kwantitatieve opgaven. Er is sprake van huishoudensverdunding, vergrijzing en ontgroening. Hierdoor verschuift de kwalitatieve vraag van gezinswoningen naar levensloopbestendige en kleinere woonvormen, passend bij de doelgroep.

De kwaliteit van een deel van de bestaande woningvoorraad staat met de verschuiving van de woonbehoeftes naar verwachting onder druk. Deze verschuiving biedt echter ook kansen voor het aantrekken van nieuwe inwoners binnen de gemeente

Voerendaal of zal uiteindelijk kunnen leiden tot herstructurering van delen van bestaande woningbouw.

De gemeente Voerendaal staat bekend als een gemeente met een zeer hoge woonaantrekkelijkheid. Bestaande inwoners geven aan graag binnen de gemeente Voerendaal te willen blijven wonen. Daarnaast komen nieuwe inwoners ook graag naar de gemeente. Door het ontbreken van voldoende passend aanbod ontstaat er een scheefgroei en een tekort aan woningen om aan de woonbehoeftes van de verschillende doelgroepen te kunnen voldoen.

Voor de gemeente Voerendaal is de verwachting dat, op het moment dat er geen extra woningen aan haar woningvoorraad wordt toegevoegd, het aantal huishoudens de komende 10 jaar slechts minimaal zal stijgen. Door huishoudensverdunding en verdere vergrijzing ontstaat er een scheefgroei tussen vraag en aanbod. Het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar neemt volgens de prognose voor de huishoudensontwikkeling het sterkst in omvang af. Oorzaak hiervan is dat veel van deze huishoudens de gemeente verlaten, omdat er geen passend woningaanbod is. Daarnaast worden deze huishoudens in de komende tien jaar ouder, waardoor een deel in de doelgroep 65-plus belandt. Deze doelgroep heeft behoefte aan een ander woningtype dan waar zij nu in wonen. Doordat deze huishoudens niet vanuit hun bestaande woning kunnen doorstromen, ontstaan er ook geen kansen voor de jongere generatie om binnen gemeente Voerendaal te komen wonen.

Uit het woonbehoefteonderzoek voor de gemeente Voerendaal blijkt dat de komende 10 jaar vooral behoefte is aan levensloopbestendige woningen (nultredenwoningen) en appartementen. Er ontstaat een behoefte aan zorgappartementen en patio's voor de ouder wordende doelgroep. Door de verschuiving van

de behoeften ontstaan er kansen voor de vrijgekomen - met name grondgebonden - koopwoningen. Starters en nieuwe inwoners krijgen hierdoor een kans om ook in de gemeente Voerendaal een passende woning te vinden.

De minimale woningbouwambitie van 450 woningen wordt hierbij ook door het woonbehoefteonderzoek gedragen. Het woonbehoefteonderzoek wordt naar verwachting iedere 2 jaar geactualiseerd. Toekomstige ontwikkelingen moeten kunnen aansluiten op het dan geldende woonbehoefteonderzoek. Oftewel, er moet gemotiveerd worden waarom de toevoeging van woningen op een kansrijke locatie wenselijk is.

Het Masterplan Wonen geeft een richting en visie omtrent de toevoeging van woningbouw naar aanleiding van het woningbehoefteonderzoek. Bij de nadere uitwerking van specifieke kansrijke ontwikkellocaties zal aangesloten moeten worden op de behoefte conform het betreffende woningbehoefteonderzoek of onderbouwd moeten worden waarom er behoefte is aan het specifieke product. Door ondertekening van de Woondeal heeft de gemeente Voerendaal zich geconformeerd aan een invulling van de woonbehoefte conform 2/3 betaalbare koop.

Naast dat het Masterplan Wonen inzicht verschaft in de toekomstige ontwikkeling van woningbouw binnen de gemeente, doet het plan ook uitspraken op welke locaties potentie ligt om flexwonen op korte termijn te ontwikkelen, waar zorgwonen in de kernen kan worden ingebed, evenals waar de mogelijk nieuwe onderwijslocaties in de kernen Ransdaal en Ubachsberg ontwikkeld kunnen worden. De ambitie van de gemeente Voerendaal is dat ze vitaal blijft. Dit betekent dat het Masterplan Wonen zich niet alleen richt op regulier wonen, maar ook op wonen voor kwetsbare doelgroepen (zorg) en de daarbij behorende maatschappelijke functies (waaronder onderwijs).

## 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**

## TIPOLOGIE



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, natuur-inclusiviteit & circulariteit**

In **2040 100% energieneutraal** 

**voerendaal**

CB5

## 2.2 PROCEDURE RAADSADVIES & HARDE PLANVOORRAAD

### 2.2.1 Kleinschalige woningbouwlocaties

In oktober 2022 heeft de raad van de gemeente Voerendaal een raadsbesluit genomen waarin is vastgelegd dat woningbouwplannen tot 12 woningen onder de noemer "kleinschalig" vallen. Bij het bepalen van de ondergrens voor het aantal woningen voor kleinschalige woningbouw is aansluiting gezocht bij het begrip "stedelijke ontwikkeling"; een begrip dat in het kader van "de ladder voor duurzame verstedelijking" gebruikt wordt. Ook onder de Omgevingswet komt deze ladder terug. De ondergrens zoals beschreven in zowel de ladder als de Omgevingswet wordt ook gehanteerd in het kader van het adviesrecht van de raad als het gaat om het bouwen of toevoegen van wooneenheden binnen de gemeente Voerendaal.

Bij een nieuw woningbouwplan met 12 of meer eenheden is een advies van de gemeenteraad verplicht. Het bevoegd gezag stuurt op dat moment de aanvraag naar het adviesorgaan (de gemeenteraad) en verwerkt het advies in haar besluit. In de motivering van het besluit wordt aangegeven wat het advies betreft.

In dit Masterplan is ervoor gekozen om de door de Raad vastgestelde ondergrens voor kleinschalige woningbouw te verlagen naar 5 woningen. De reden hiervoor is dat initiatieven van 12 woningen of meer met name in de kleinere kernen van de gemeente als vrij fors en ruimtelijk ingrijpend kunnen worden gezien. Om vanuit een integraal perspectief te bepalen op welke locaties toekomstige woningbouw ontwikkeld kan worden - maar daarnaast ook hoe deze ontwikkelingen zich in aantallen

en typologieën tot elkaar verhouden - worden ontwikkelingen vanaf 5 woningen of meer in het Masterplan inzichtelijk gemaakt.

Officieel gezien zullen woningbouwinitiatieven vanaf 12 woningen of meer door de raad beoordeeld worden. Over ontwikkelingen onder de 12 woningen zal de raad geen besluit nemen en kunnen ontwikkelingen feitelijk volgens het regulier vergunningstraject behandeld worden. Het Masterplan Wonen zorgt in dit kader er wel voor dat het voor de raad inzichtelijk is op welke wijze de kleinschalige woningbouwinitiatieven zich kunnen verhouden tot het groter geheel; oftewel de algehele woningbouwopgave die in de gemeente Voerendaal centraal staat.

### 2.2.2 Harde planvoorraad t.o.v. nieuwe planvoorraad

Het Masterplan Wonen voor de gemeente Voerendaal focust zich op het inzichtelijk maken van toekomstige woningbouwlocaties. Het betreft hierbij niet enkel locaties voor nieuwe woningbouw, maar ook locaties waarop de harde planvoorraad (zoals eind 2023 bekend bij de gemeente Voerendaal) gerealiseerd zal worden. Onder de harde planvoorraad worden woningbouwontwikkelingen verstaan waarover door de raad al een principebesluit genomen is. Voor de kern Ransdaal geldt dat er op dit moment geen woningen in de harde plancapaciteit aanwezig zijn. Echter zijn in deze kern wel plannen in zachte voorraad in ontwikkeling. Een voorbeeld hiervan is dat er op korte termijn wordt voorzien in een ontwikkeling voor flexwonen binnen de kern Ransdaal.

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen behorende tot de harde plancapaciteit per kern in de gemeente Voerendaal:

Kern	Aantal in harde plancapaciteit
Voerendaal	12
Kunrade	26
Klimmen	47
Ubachsberg	16
<b>Totaal</b>	<b>101</b>



## 2.3 WIJKTRANSFORMATIES, TOEKOMSTIGE BEDRIJFSACTIVITEITEN & MER-PLICHT

### 2.3.1 Wijktransformaties

In het Masterplan Wonen zijn eventuele wijktransformaties (die samen met corporaties aangepakt worden) niet meegenomen. Deze zullen volgens regulier traject met lokale corporaties en eventuele andere stakeholders behandeld worden.

### 2.3.2 Ontwikkellocaties bij beëindiging bedrijfsactiviteiten

Binnen de gemeente Voerendaal zijn er een aantal bedrijven aanwezig waarvan mogelijk de bedrijfsactiviteiten in de nabije toekomst beëindigd worden. Deze beëindiging biedt wellicht kansen voor een nieuwe ruimtelijke invulling van een desbetreffende bedrijvenlocatie. Initiatieven voor deze nieuwe ontwikkelingen zullen alsdan separaat worden beoordeeld binnen de bestaande wettelijke regels.

In het Masterplan Wonen zijn de gronden waarop nu nog een bedrijfsvoering aanwezig is niet meegenomen. De voornaamste redenen voor het uitsluiten van deze gronden in het Masterplan zijn dat de gronden in particulier eigendom zijn, de gronden opstallen bevatten waarvoor een sloop-procedure doorlopen moet worden, bepaalde bedrijfsgronden een grondsanering moeten doorlopen voordat de gronden bouwrijp gemaakt kunnen worden, en dat nog onvoldoende duidelijk is welke bedrijven wel of niet met hun bedrijfsvoering willen stoppen (en in welke tijdsspanne de stoplegging zal plaatsvinden).

Indien in de toekomst initiatieven voor de ontwikkeling van woningbouw op voormalige bedrijfs- of agrarische gronden

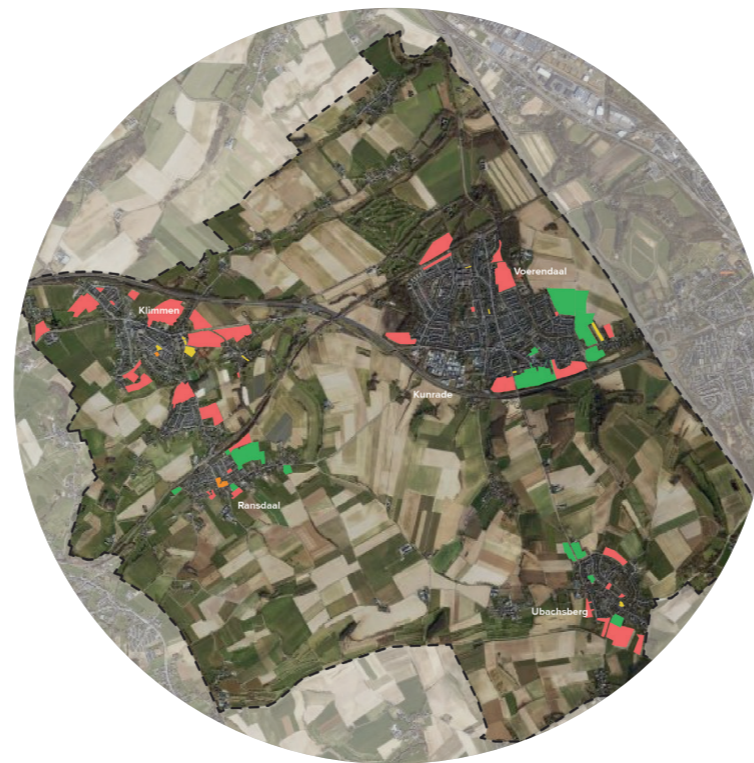
worden aangedragen bij de gemeente Voerendaal zal hiertoe door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend moeten worden. Afhankelijk van het aantal woningen - kleinschalige of grootschalige woningbouwontwikkeling - zal de gemeente dit conform geldende beleidsregels in behandeling nemen.

Indien er bij het definitief stoppen van bedrijfsactiviteiten karakteristieke of (historisch) waardevolle panden vrijkomen - waaronder bijvoorbeeld carréhoeves - biedt dit kansen voor de transformatie naar woningbouw. Deze transformaties dragen bij aan een kwaliteitsimpuls van de ruimtelijke leefomgeving in de gemeente Voerendaal. Voorkomen moet worden dat bedrijfspanden en/of voormalige hoeves na bedrijfssluiting komen leeg te staan. Om leegstand en verval te voorkomen, dienen transformaties van deze panden daarom voorrang te verkrijgen ten opzichte van de ontwikkellocaties zoals in dit Masterplan Wonen zijn voorgesteld. Veelal gaat het hierbij ook om inbreidingslocaties binnen de kernen van de gemeente.

### 2.3.4. MER-plicht

Om tot een besluit te komen of een plan een MER (milieueffectrapportage) nodig is, geldt een ondergrens van 2.000 woningen. Eveneens geldt daarbij dat de volgende plannen de MER-plicht hebben: een omgevingsvisie, omgevingsprogramma, omgevingsplan of voorkeursbeslissing. Met de vaststelling van dit Masterplan Wonen vòòr 1 januari 2024 geldt dat er voor dit document geen MER-plicht bestaat.





### 3. POTENTIËLE WONINGBOUWLOCATIES IN BEELD



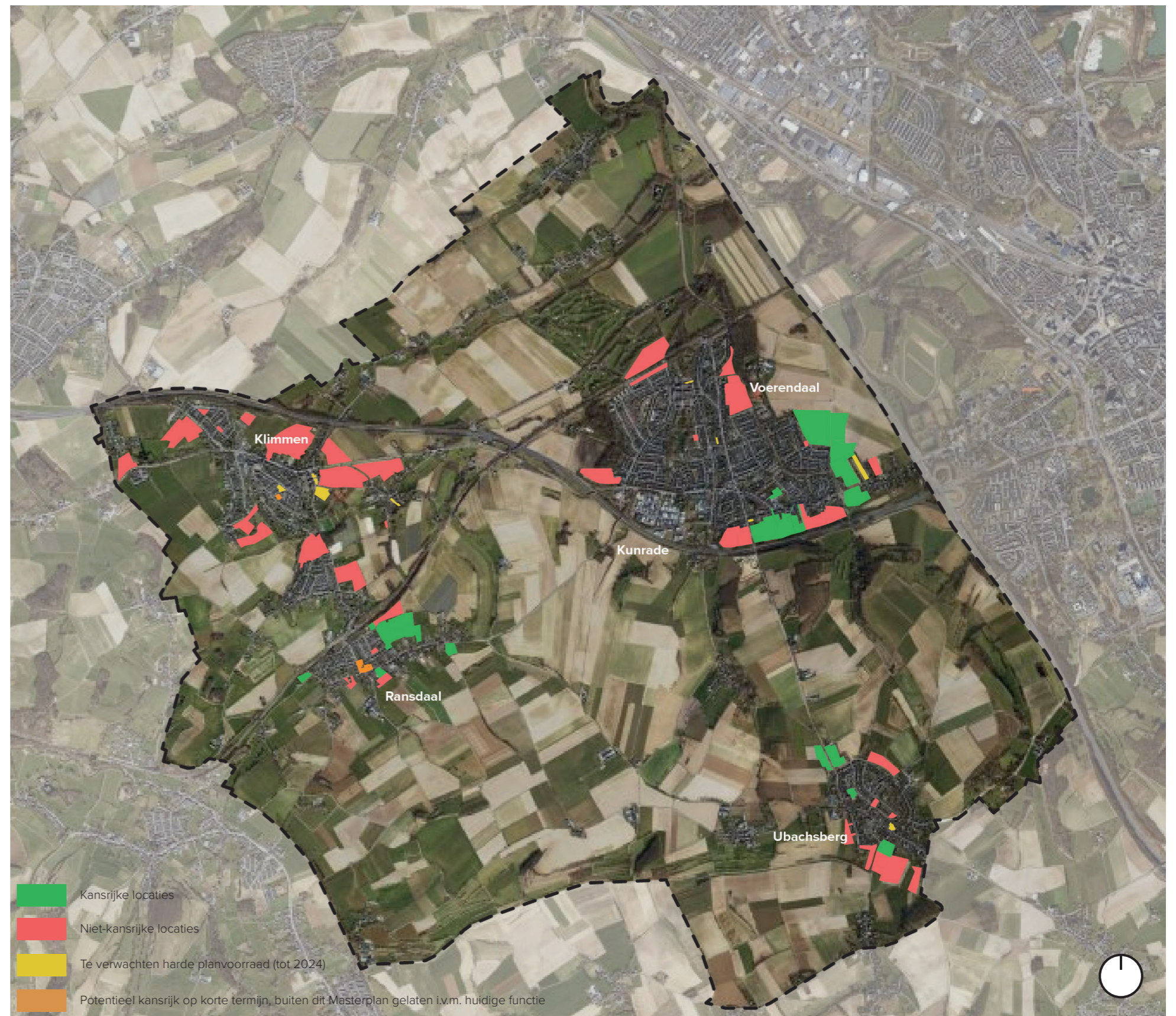
### 3.1 LIJST MET POTENTIËLE ONTWIKKELLOCATIES

#### WONINGBOUW

Voor de uitvoering van het woningbouwprogramma in de kernen van de gemeente Voerendaal wordt rekening gehouden met ontwikkelingen op korte, middellange en lange termijn. Op zeer korte termijn (tot 2024) is er reeds een harde planvoorraad van circa 100 woningen binnen de gemeente aanwezig. Om rekening te houden met de ruimtelijke impact van deze harde woningbouwontwikkelingen op de kernen zijn de harde ontwikkelingen naast de toekomstig potentiële woningbouwlocaties geprojecteerd. Door deze projectie kunnen de nieuwe ontwikkelingen waar nodig afgestemd worden; onder andere inspeland op de geldende woonbehoefte per kern.

#### 3.1.1 Potentiële ontwikkellocaties woningbouw

Medio 2023 is er door de gemeente Voerendaal en CB5 een quickscan analyse uitgevoerd naar potentiële ontwikkellocaties voor toekomstige woningbouwopgaven binnen de kernen van de gemeente. In het 'bijlagestuk 1: quickscan' wordt deze analyse nader toegelicht. In de quickscan is een onderscheid gemaakt tussen kansrijke en niet kansrijke ontwikkellocaties. Op nevenstaande kaart zijn de potentiële kansrijke en niet kansrijke ontwikkellocaties naast de harde planvoorraad weergegeven. De potentiële kansrijke ontwikkellocaties worden in het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 4) op basis van een ruimtelijke, planologische, en beleidstechnische analyse nader toegelicht. De potentiële ontwikkellocaties welke als niet kansrijk worden beschouwd, worden voor de verdere uitwerking buiten beschouwing gelaten. In bijlage 1 is een onderbouwing opgenomen waarom een locatie als wel of niet kansrijk wordt beschouwd.



Afbeelding 3.1: Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties en harde planvoorraadlocaties in ontwikkeling (tot 2024), gemeente Voerendaal

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 en niet-kansrijke ontwikkellocaties en locaties in (harde) ontwikkeling - Kernen Voerendaal en Kunrade



Afbeelding 3.2: Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties en locaties in (harde) ontwikkeling - Kernen Voerendaal en Kunrade, schaal 1:2500

Kansrijke locaties:  
 Locatie 5: percelen 4592, 4766, 4787, 3089 & een deel van perceel 4830 aan de Cortenbacherveldweg, Grachtstraat & Marenweg (buitengebied) / locatie 7: percelen 3411, 3412, 3825, 4604, 4605, 4822 & 4823 aan de Heerlerweg en de Grachtstraat (buitengebied) / locatie 9: percelen 524, 708, 1427, 1525, 2037, 2403, 2612, 2735, 2736, 2749, 2181, 2138, 625 & 2787 aan de Bergseweg en de A79 (kern) / locatie 10: perceel 2584 aan de Heerlerweg en de Kunderberg (buitengebied) / locatie 14: percelen 3129, 646, 645, 1837, 643, 2404, 2402, 2401, 640 & 639 aan de Heerlerweg

### Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties en locaties in (harde) ontwikkeling - Kern Ubachsberg

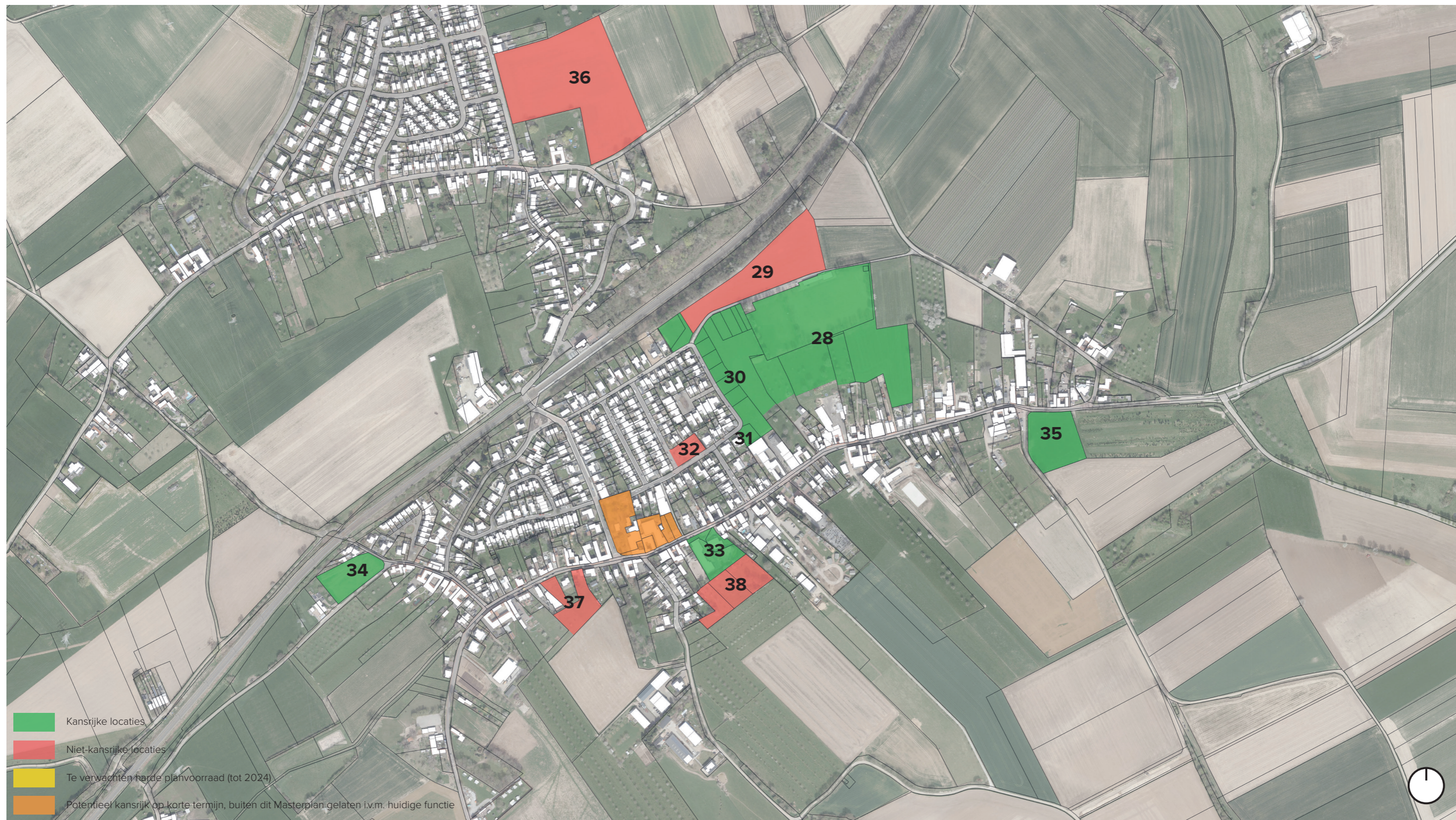


Afbeelding 3.3: Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties en locaties in (harde) ontwikkeling - Kern Ubachsberg, schaal 1:2000

#### Kansrijke locaties:

Locatie 17: percelen 149 & 150 aan de Vrenkeweg en de Bergseweg (buitengebied) / locatie 21: de percelen 353 en 355 aan de Mingersborgerweg (kern) / locatie 25: perceel 3295 aan de Grispenstraat en de Bostenstraat (kern) / Locatie 26: deel van de percelen 171 en 651.

Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties en locaties in (harde) ontwikkeling - Kern Ransdaal

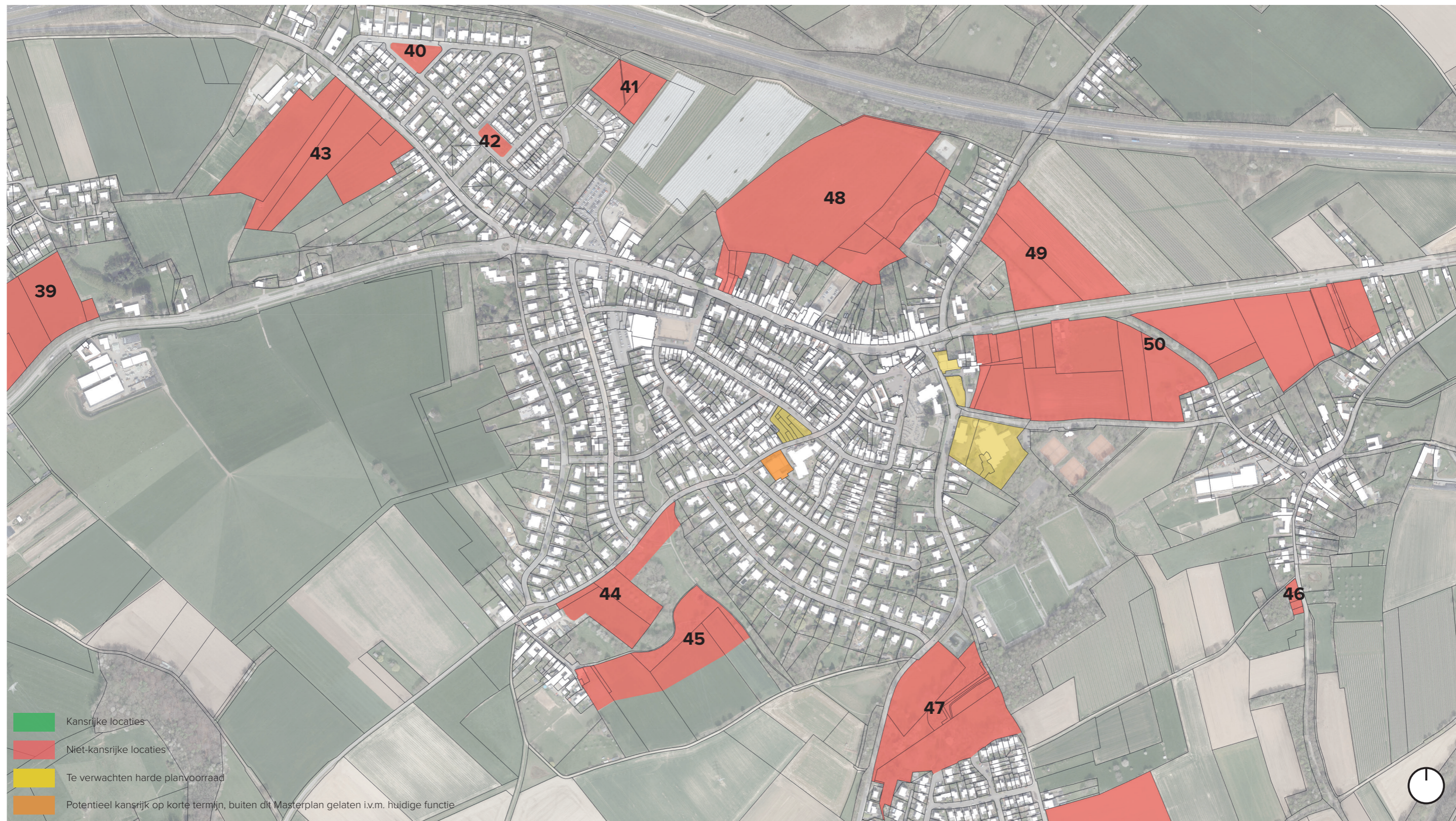


Afbeelding 3.4: Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties en locaties in (harde) ontwikkeling - Kern Ransdaal, schaal 1:2000

Kansrijke locaties:  
 Locatie 28: perceel 551, aan de Spoorstraat (kern) / locatie 30: percelen 185, 236 t/m 240, 264, 301, 306, 307, 312, 485, 487, 511, 512, 522, 540, 552, 553 & 543 aan de Spoorstraat en de Hubert Houbenstraat (buitengebied) / locatie 31: perceel 485, aan de Dorpsplein (kern) / locatie 33: percelen 260 & 405, aan de Ransdalerstraat (kern) / locatie 34: perceel 477, aan de Kampstraat en Drieherenweg (buitengebied); locatie 35: perceel 165 aan de Ransdalerstraat (buitengebied).

Naar aanleiding van het participatietraject is de locatie van Autobedrijf Eussen, gevestigd aan de Ransdalerstraat, te Ransdaal als potentieel kansrijk op korte termijn aangewezen. Het betreft de percelen 555, 554, 549, 380, 381, 326, 325. Omwille van de huidige bedrijfsvoering op dit perceel is deze locatie in dit Masterplan Wonen nog niet nader uitgewerkt. Zie ook paragraaf 2.3.2 uit dit Masterplan ter nadere onderbouwing.

### Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties en locaties in (harde) ontwikkeling - Kern Klimmen



Afbeelding 3.5: Kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties en locaties in (harde) ontwikkeling - Kern Klimmen, schaal 1:2000

Naar aanleiding van het participatietraject is de locatie van het gemeenschapshuis op d'r Plats in Klimmen als potentieel kansrijk op korte termijn aangewezen. Omwille van de huidige activiteiten op dit perceel is deze locatie in dit Masterplan Wonen nog niet nader uitgewerkt. Zie ook paragraaf 2.3.2 uit dit Masterplan ter nadere onderbouwing.



## 4. HAALBAARHEID & TOETSINGSKADERS KANSRIJKE WONINGBOUWLOCATIES

#### 4.1 KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIES WONINGBOUW

Vanuit de quickscan analyse zijn er 15 locaties aangewezen welke geschikt zijn als potentieel kansrijke ontwikkellocatie voor (grootschalige) woningbouw; oftewel een ontwikkeling van 5 woningen of meer op één locatie.

De 15 potentiële ontwikkellocaties, gelegen in de kernen Voerendaal, Kunrade, Ransdaal en Ubachsberg, worden in dit hoofdstuk nader uitgewerkt. Zowel de toetsingskaders (uitgangspunten en randvoorwaarden), als ook de ruimtelijke, planologische en beleidstechnische haalbaarheid worden per ontwikkeling nader uitgewerkt. Onderstaand en op nevenstaande kaart worden de 15 potentiële onderzoekslocaties benoemd.

##### Kansrijke ontwikkellocaties Voerendaal en Kunrade

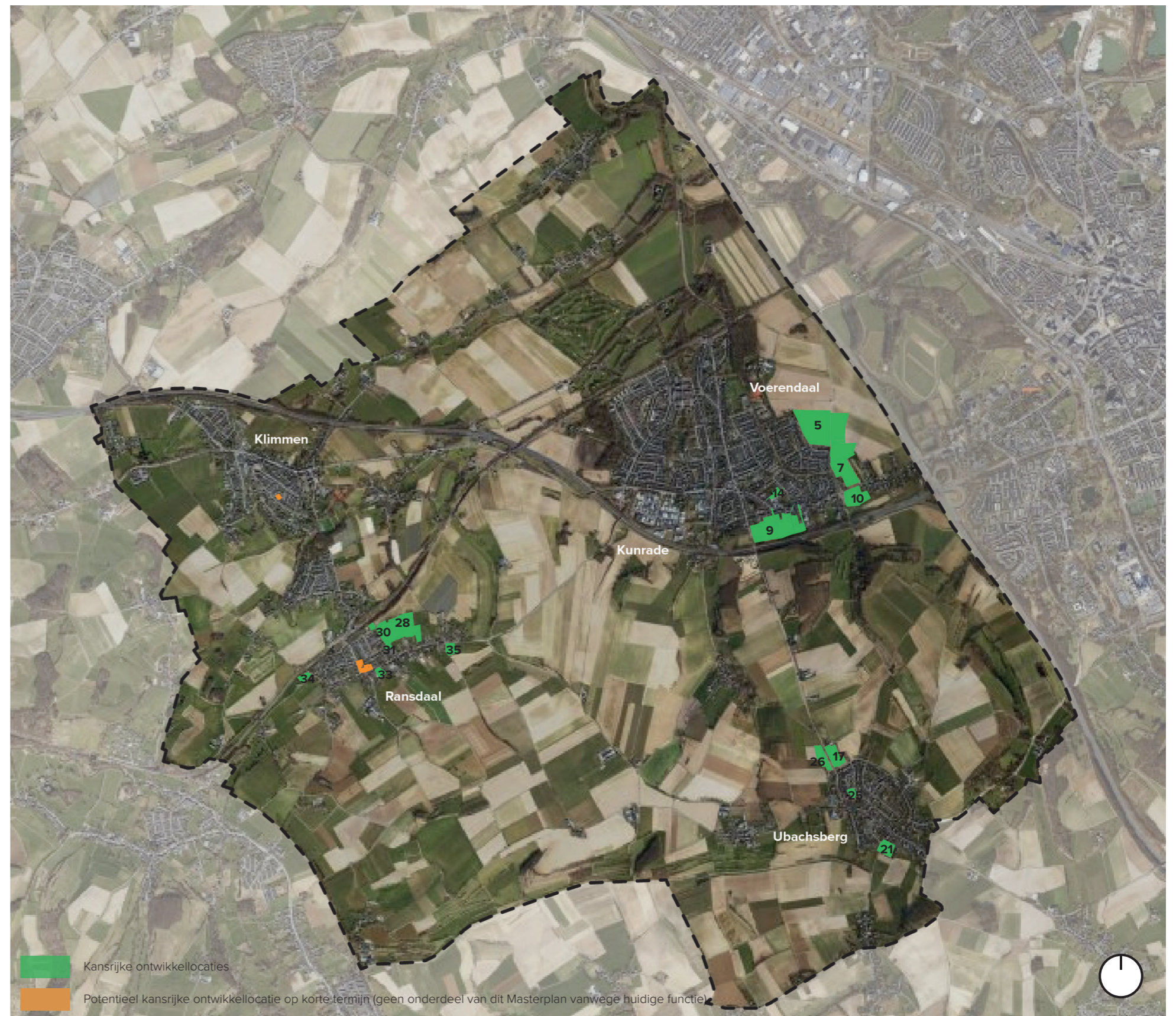
- Locaties 5 / 7 / 9 / 10 / 14

##### Kansrijke ontwikkellocaties Ubachsberg

- Locaties 17 / 21 / 25 / 26

##### Kansrijke ontwikkellocaties Ransdaal

- Locaties 28 / 30 / 31 / 33 / 34 / 35

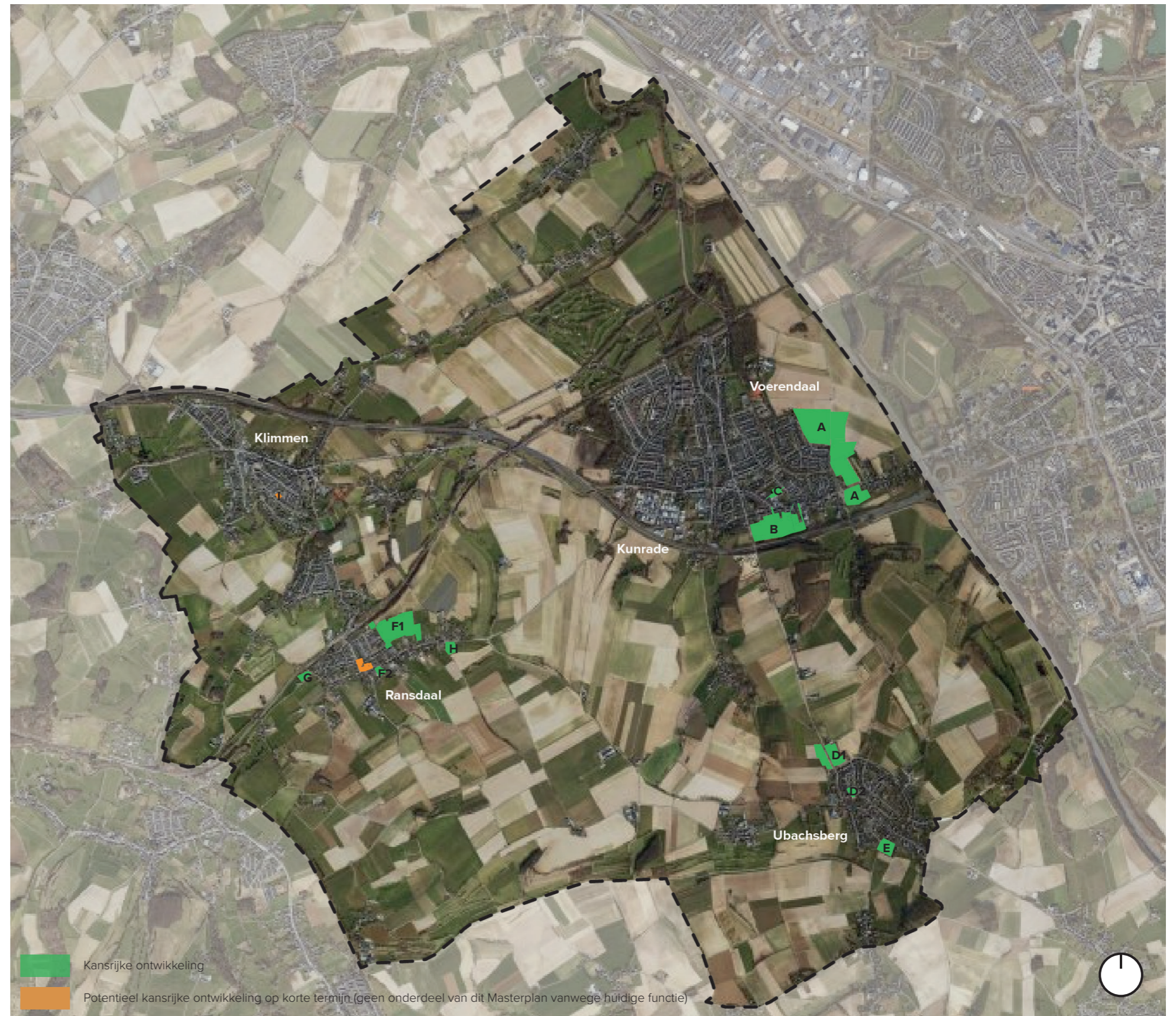


Afbeelding 4.1: Kansrijke ontwikkellocaties woningbouw gemeente Voerendaal

Door de ligging van meerdere ontwikkellocaties grenzend aan elkaar, is ervoor gekozen om locaties samen te voegen. De samengevoegde locaties zijn op alfabetische volgorde opnieuw gelabeld. De reden hiervoor is dat er vanuit een groter perspectief integraal naar de verschillende ontwikkellocaties gekeken kan worden. In totaal worden er in de gemeente Voerendaal 10 kansrijke ontwikkelingen benoemd.

<b>Ontwikkellocaties</b>		<b>Ontwikkeling</b>
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

Let wel: Bij Gemeenschapshuis op d'r Plats (ontwikkeling I) vindt beëindiging van de exploitatie op zeer korte termijn plaats. Wanneer dat gebeurt, wordt deze locatie met voorrang ontwikkeld.



Afbeelding 4.2: Kansrijke ontwikkellocaties woningbouw gemeente Voerendaal, gerangschikt per ontwikkeling



## 4.2 TOELICHTING HAALBAARHEID KANSRIJKE ONTWIKKELINGEN

Als toetsing van de globale haalbaarheid van de 10 potentiële ontwikkelingen (A t/m H) zijn er beknopte ruimtelijke analyses uitgevoerd op basis van historie, bebouwing, infrastructuur, water, groen, hoogteligging en omgevingsgeluid. Naast de ruimtelijke haalbaarheidsstudie zijn de ontwikkelingen op hoofdlijnen en in afstemming met de provincie Limburg ook beleidstechnisch als planologisch bekeken. Vanuit de ruimtelijke, planologische als beleidstechnische analyse zijn de toetsingskaders (aandachtspunten, uitgangspunten en randvoorwaarden) die gelden voor een potentiële ontwikkeling in kaart gebracht.

De toetsingskaders voor de 10 potentiële woningbouwontwikkelingen in gemeente Voerendaal maken duidelijk op basis van welke aandachtspunten, uitgangspunten en randvoorwaarden een haalbare woningbouwontwikkeling ontwikkeld dient te worden. Hiernaast maken de toetsingskaders ook duidelijk welke bandbreedtes gehanteerd dienen te worden voor de oppervlaktes uitgeefbaar, groen en water als verharding. Tevens geven de toetsingskaders richting aan de fasering van een ontwikkeling.

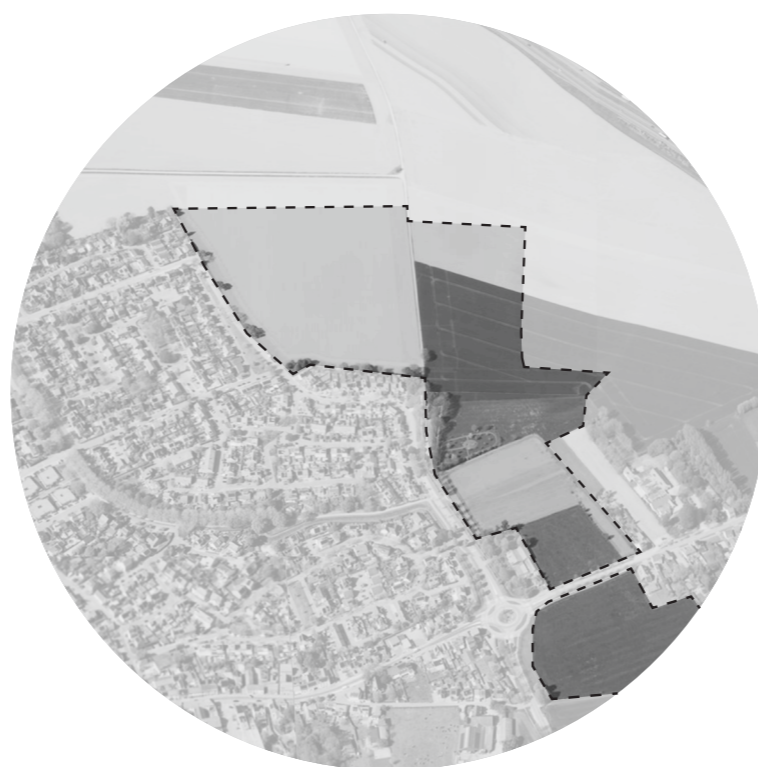
Het doel van de toetsingskaders is om ontwikkelaars/initiatiefnemers aandachtspunten, uitgangspunten en randvoorwaarden mee te geven waaraan een toekomstige woningbouwontwikkeling moet voldoen. De definitieve ruimtelijke invulling van een woningbouwlocatie dient middels een project, waarbij ook nadere afstemming met zowel de gemeente als provincie als omgeving plaatsvindt, nader te worden uitgewerkt.

Ten behoeve van de realisatie van een gemixt programma, bedoeld voor een gemixte doelgroep, wordt voor het merendeel van de kansrijke ontwikkellocaties uitgegaan van een divers woningbouwprogramma; oftewel een mix van meerdere typen woningen. Een uitgangspunt hierbij is dat gestreefd moet worden om per ontwikkellocatie de segmenten 30% sociaal, 30% middeldure huur en koop en 40% vrije sector te kunnen verwezenlijken. Let wel: voor kleine ontwikkellocaties wordt het behalen van deze verhouding in percentages binnen een planontwikkeling lastig. Hiertoe dienen kleinschalige ontwikkelingen in samenhang te worden bekeken met het algehele woningbouwprogramma in de gemeente Voerendaal.

Daarnaast dient er voor iedere ontwikkellocatie te worden uitgegaan van een kwalitatieve ruimtelijke invulling, waarbij voldoende ruimte is voor groen, water, ontmoeting, duurzaamheid en klimaatadaptief ontwerpen.

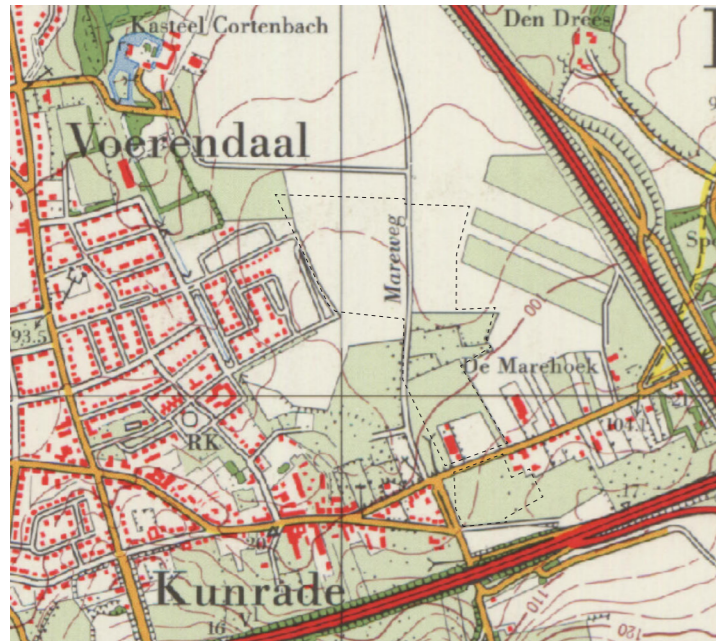
Ter ondersteuning voor de ruimtelijke analyse en het bepalen van de toetsingskaders zijn de locaties op basis van kadastrale percelen geanalyseerd. Wanneer een ontwikkelende partij - op korte, middellange of lange termijn - aan de slag gaat met een desbetreffende ontwikkeling, zullen de plancontouren echter nader worden bepaald. Feitelijk zijn de reeds aangehouden plancontouren nog flexibel. Als doel dient gesteld te worden dat de plancontouren moeten bijdragen aan passende en sluitende ontwikkelingen voor de kernen.





**ONTWIKKELING A - LOCATIES 5+7+10**

RUIMTELIJKE, PLANOLOGISCHE EN BELEIDSMATIGE HAALBAARHEID ONTWIKKELING A



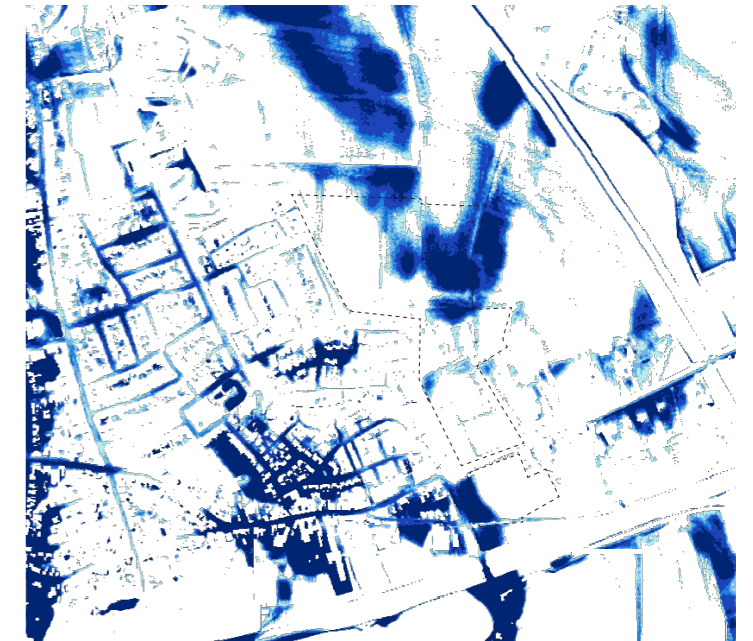
Historie 1980: agrarische gronden. Huidig: nog steeds deze functie. Heerlerweg als oud lint inclusief lintbebouwing



Bebouwing ten westen aangrenzend aan plangebied ontwikkeld vanaf 1970 tot 1990



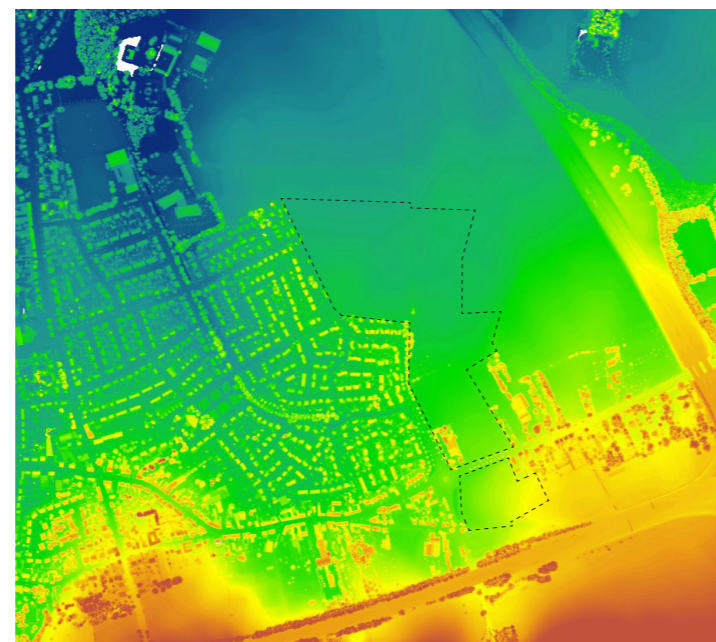
Planlocatie ontsloten door de Cortenbacherveldweg, Marenweg, Grachtstraat, Heerlerweg en Kunderberg



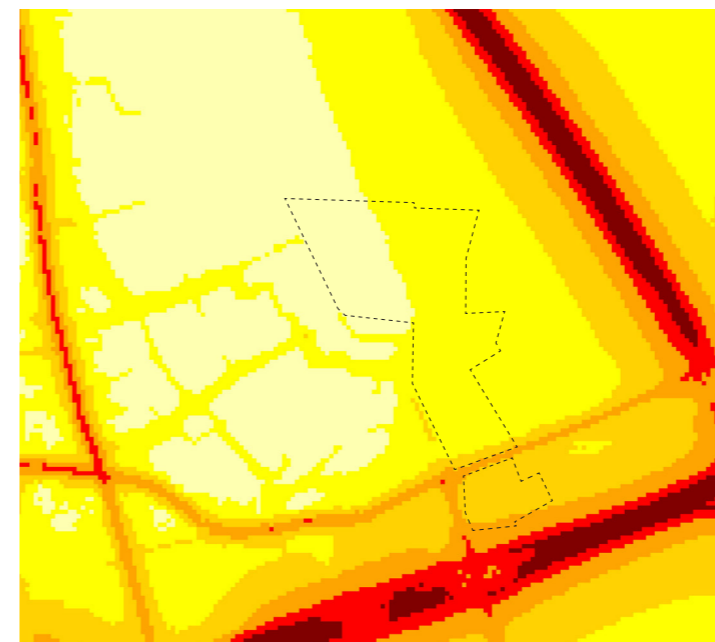
Waterneerslag 140 mm/2 uur: noordoostelijk deel planlocatie onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving: natuurlijke laagtes



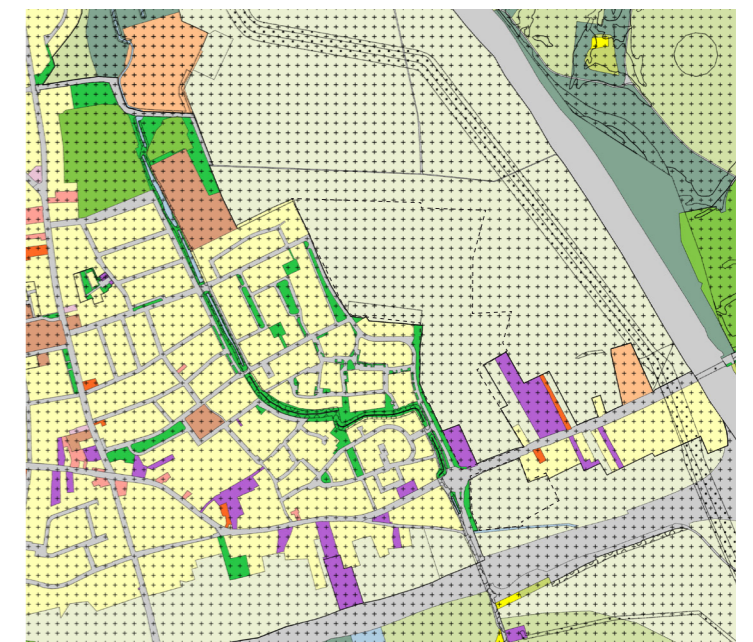
Korrel intensiteit bladgroen in plangebied; locatie aan oostelijke rand kern, tegen landschappelijk buitengebied



Circa 7 meter hoogteverschil van noord naar zuid (oplopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 55 dB, zuidelijke zijde onderhevig aan max. 60 dB (geluid Heerlerweg en snelweg).



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013': Enkelbestemming agrarisch, dubbelbestemming archeologie, milieuzone bodembeschermingsgebied

## TOETSINGSKADER ONTWIKKELING A

### Stedenbouwkundig

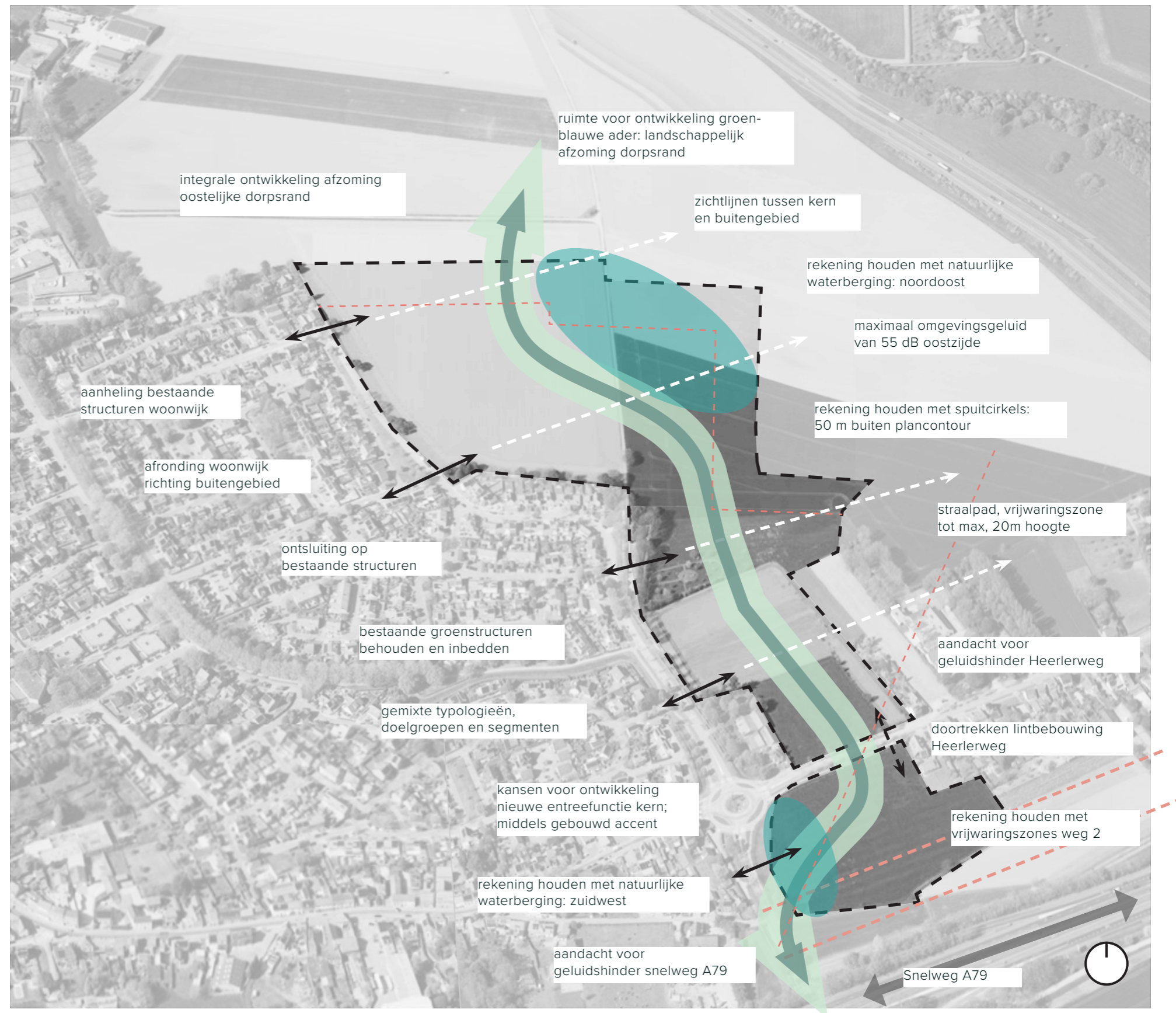
- Ontwikkeling als afzoming van de oostelijke dorpsrand;
- Ruimtelijk kwalitatieve overgang ontwikkelen tussen het stedelijk en landschappelijk gebied;
- Stimuleren van zichtlijnen op het landschap;
- Dorpse verkaveling centraal;
- Bouwhoogtes in aansluiting op de bouwhoogtes in de directe omgeving;
- Doorzetten lintbebouwing aan de zuidkant van de Heerlerweg;
- Afstand tot bestaande woningen, circa 25 m behouden;
- Ontwikkeling van een nieuwe entree voor de kern middels een gebouwd accent (kruising Heerlerweg - Kunderberg);

### Landschappelijk

- Aandacht voor het aanwezige hoogteverschil van circa 7 m; oplopend van noord naar zuid;
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: uitgangspunt vergroenen, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Behouden bestaande kwalitatieve groenstructuren;
- Inbedding van voldoende ruimte voor groen en water;
- Ontwikkelen van groenblauwe as als parkstructuur met wadi's (waterberging) in noord-zuidelijke richting, ook ter ontlasting van de Hongerbeek;
- Rekening houden met natuurlijke waterbergingzones in het gebied;

### Milieu

- Rekening houden met geluidshinder snelweg A79;
- Rekening houden met spuitcirkels van ca. 50m contour (geen bebouwing binnen spuitcontour toegestaan of er dient een brede haag (4-5 meter) te worden toegepast);



Afbeelding 4.3: toetsingskader ontwikkeling A

- Aandacht voor vrijwaringszones - weg 2;
- Aandacht voor vrijwaringszone - straalpad;

#### Programma

- Mix tussen sociaal, middelduur (huur/koop) en duur: 30-30-40%;
- Gemixte typologieën: grondgebonden en gestapeld segment mogelijk;
- Mogelijkheid tot ontwikkeling zorgwonen;
- Ontwikkeling woningbouw afhankelijk van geldende woonbehoefte;
- Uitgeefbaar, verharding en groen en water in onderstaande percentages:
 

- Uitgeefbaar:	55-65%
- Verharding:	10-15%
- Groen en water:	30-40%

#### Verkeer en parkeren

- Ontsluiting op bestaande (hoofd)structuren;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;
- Parkeernormen conform CROW;

#### Fasering

- Gefaseerde ontwikkeling over verschillende termijnen: korte termijn, middellange termijn en lange termijn;
- Fasering van zuidwest naar noordoost;
- Indicatieve ontwikkeltermijnen en fasering:
 

- Fase 1 en 2	Tussen 0-3 jaar (korte termijn)
- Fase 3 en 4	Tussen 4-7 jaar (middellange termijn)
- Fase 5	Tussen 8-10 jaar (lange termijn)



Afbeelding 4.4: ontwikkeling A met indicatieve ontwikkeltermijnen  
 Let wel: de ontwikkelende partij die aan de slag gaat met ontwikkeling A zal de fasering aanscherpen, passend bij het stedenbouwkundig verkavelingsplan voor de locatie



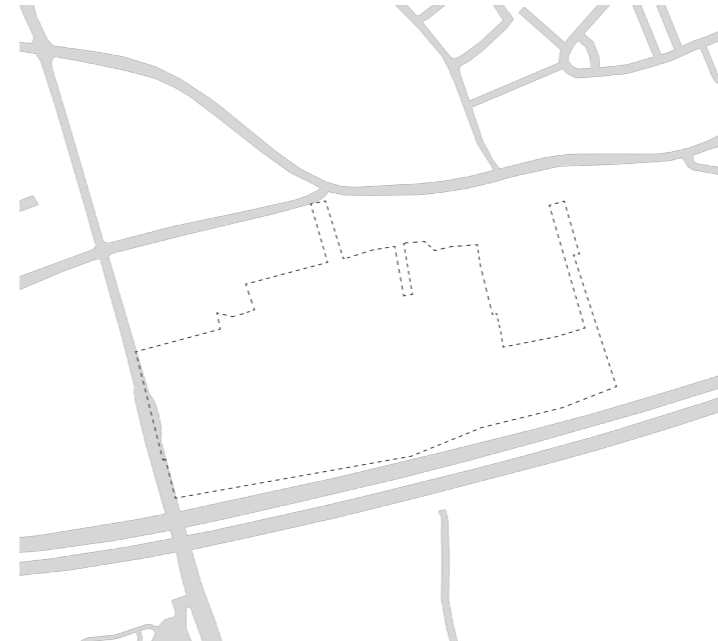
## ONTWIKKELING B - LOCATIE 9



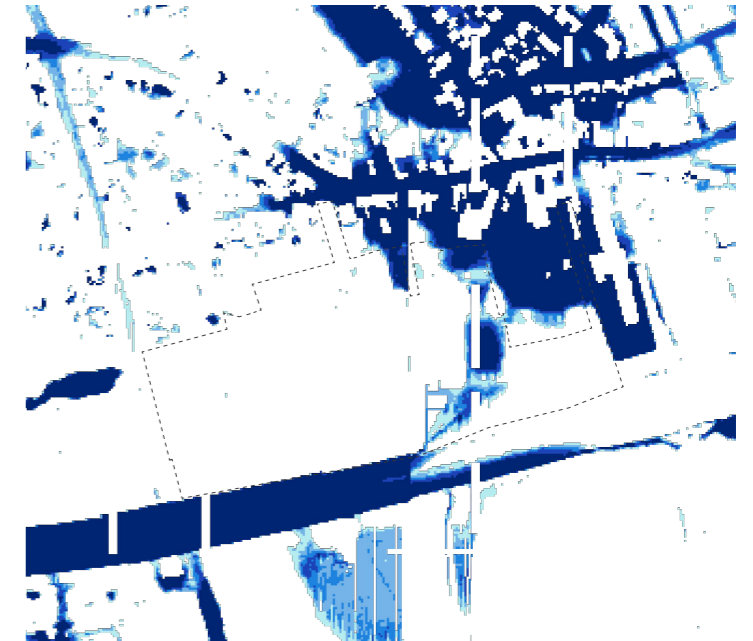
Historie 1970: agrarisch perceel grenzend aan achterkanten van historische lintbebouwing aan de Pontstraat en de Heerlerweg



Historische lintbebouwing aan Pontstraat en Heerlerweg, plangebied als achtergebied tussen lintbebouwing en snelweg A79



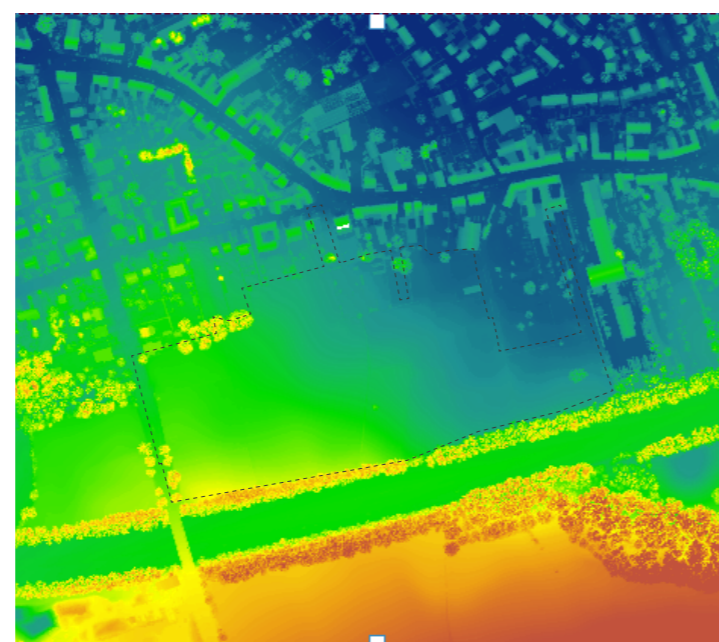
Plangebied omsloten door de Heerlerweg (noord, hoofdonthutingsweg), de Pontstraat, de Bergseweg (west) en de snelweg A79



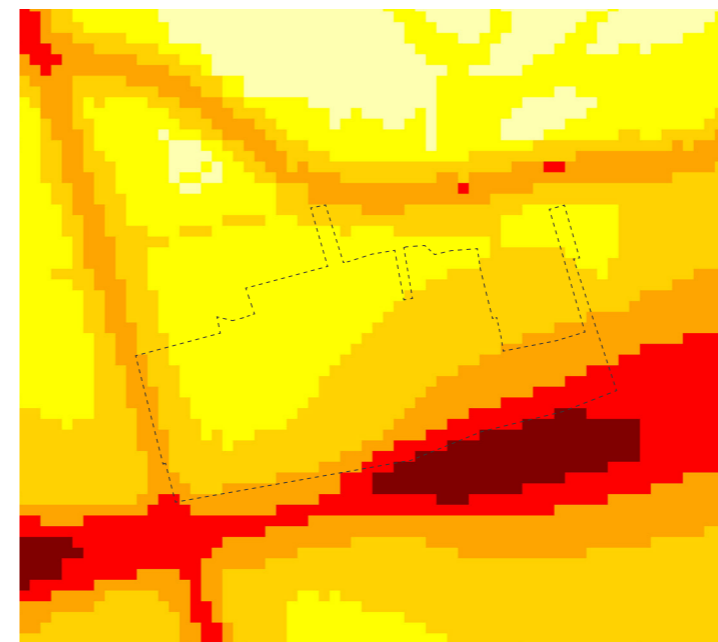
Waterneerslag 140 mm/2 uur: alleen laagtes oostzijde onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving



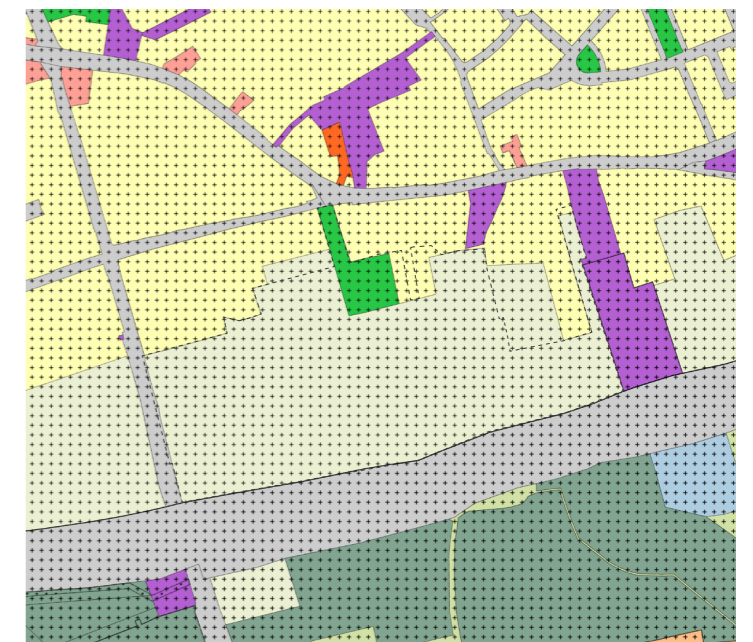
Korrel intensiteit bladgroen in plangebied. Zuidelijke bomenrij parallel aan snelweg kwalitatief, dus te behouden (tevens als buffer snelweg)



Circa 15 meter hoogteverschil van noordoost naar zuidwest (oplopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 55-60 dB, zuidelijke zijde onderhevig aan max. 65-70 dB (geluid snelweg A79).



Bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade': enkelbestemming agrarisch, dubbelbestemming archeologie 1, milieu bodembeschermingsgebied en vrijwaringszone weg 1a en 2

## TOETSINGSKADER ONTWIKKELING B

### Stedenbouwkundig

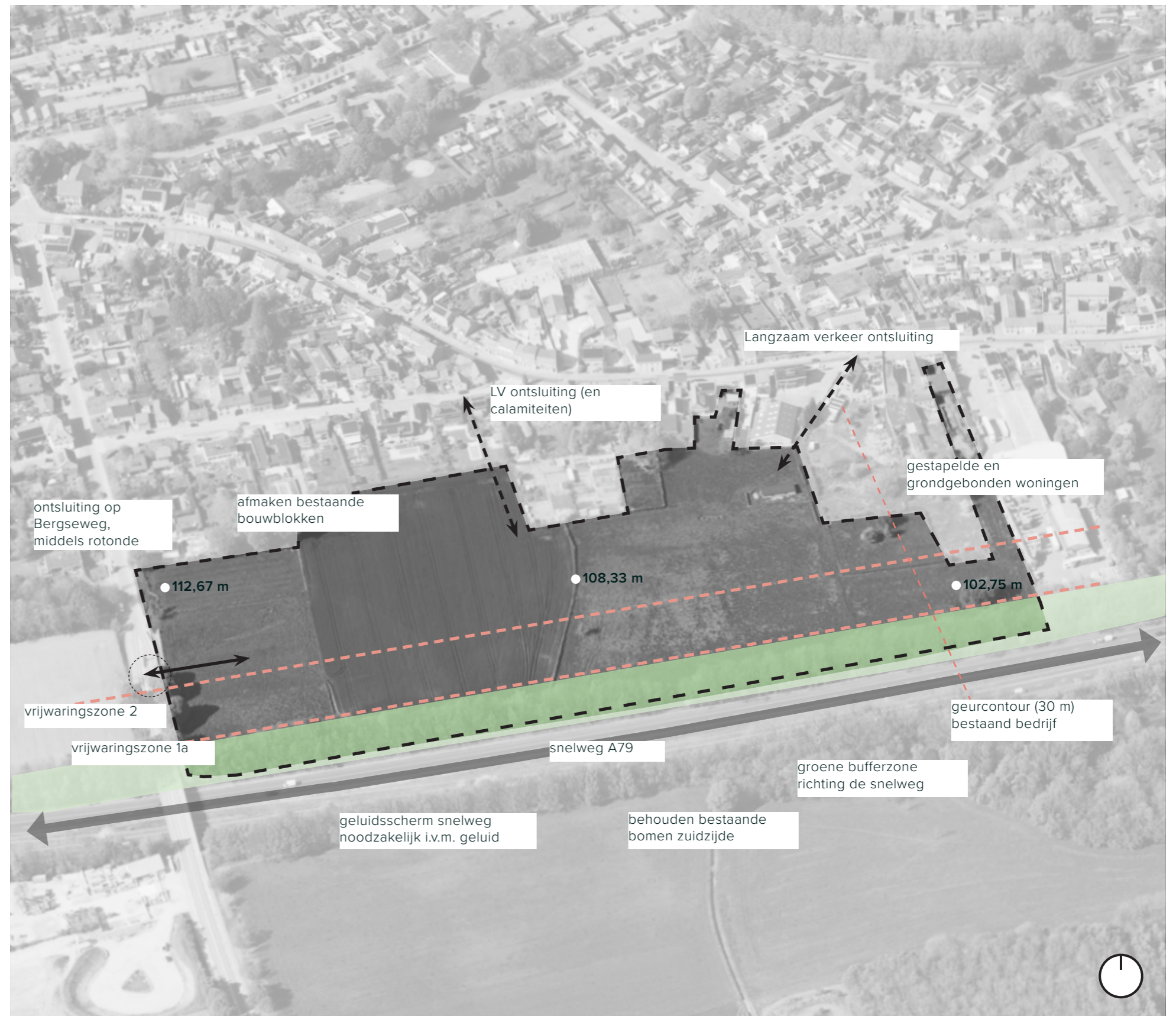
- Ontwikkeling nieuwe voorkant zuidzijde kern Kunrade in aansluiting op bestaande kern en stedenbouwkundige structuur;
- Dorpse verkaveling centraal;
- Bouwhoogtes in aansluiting op de bouwhoogtes in de directe omgeving;
- Doortrekken van de lintbebouwing Bergseweg;
- Afzoming achterkanten woningen Pontstraat;
- Ontwikkeling als kwaliteitsimpuls binnen de kern Kunrade;

### Landschappelijk

- Aandacht voor het aanwezige hoogteverschil van circa 10 m; oplopend van noordoost naar zuidwest;
- Ontwikkeling groene bufferzone tussen bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing;
- Aandacht voor bestaand landschapstype;
- Kwalitatieve, groene bomenrij aan zuidkant locatie behouden en inbedden (buffer richting de snelweg);
- Inbedding van voldoende ruimte voor groen en water;
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: uitgangspunt vergroenen, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Rekening houden met natuurlijke waterbergingszones in het gebied;

### Milieu

- Geluidshinder van de snelweg A79 aanwezig; afscherming gebied met geluidsscherm noodzakelijk;
- Aandacht voor vrijwaringszone weg 1a + 2; bebouwing in vrijwaringszone weg 2 mogelijk onder goedkeuring van Rijkswaterstaat en in afstemming met burgemeester en wethouders;
- Rekening houden met geurcontour (30m) bestaand bedrijf;



Afbeelding 4.5: toetsingskader ontwikkeling B



### Programma

- Mix tussen sociaal, middelduur (huur/koop) en duur: 30-30-40%;
- Gemixte typologieën: grondgebonden en gestapeld segment mogelijk;
- Ontwikkeling woningbouw afhankelijk van geldende woonbehoefte;
- Uitgeefbaar, verharding en groen en water in onderstaande percentages:

- Uitgeefbaar:	45-55%
- Verharding:	10-15%
- Groen en water:	35-45%

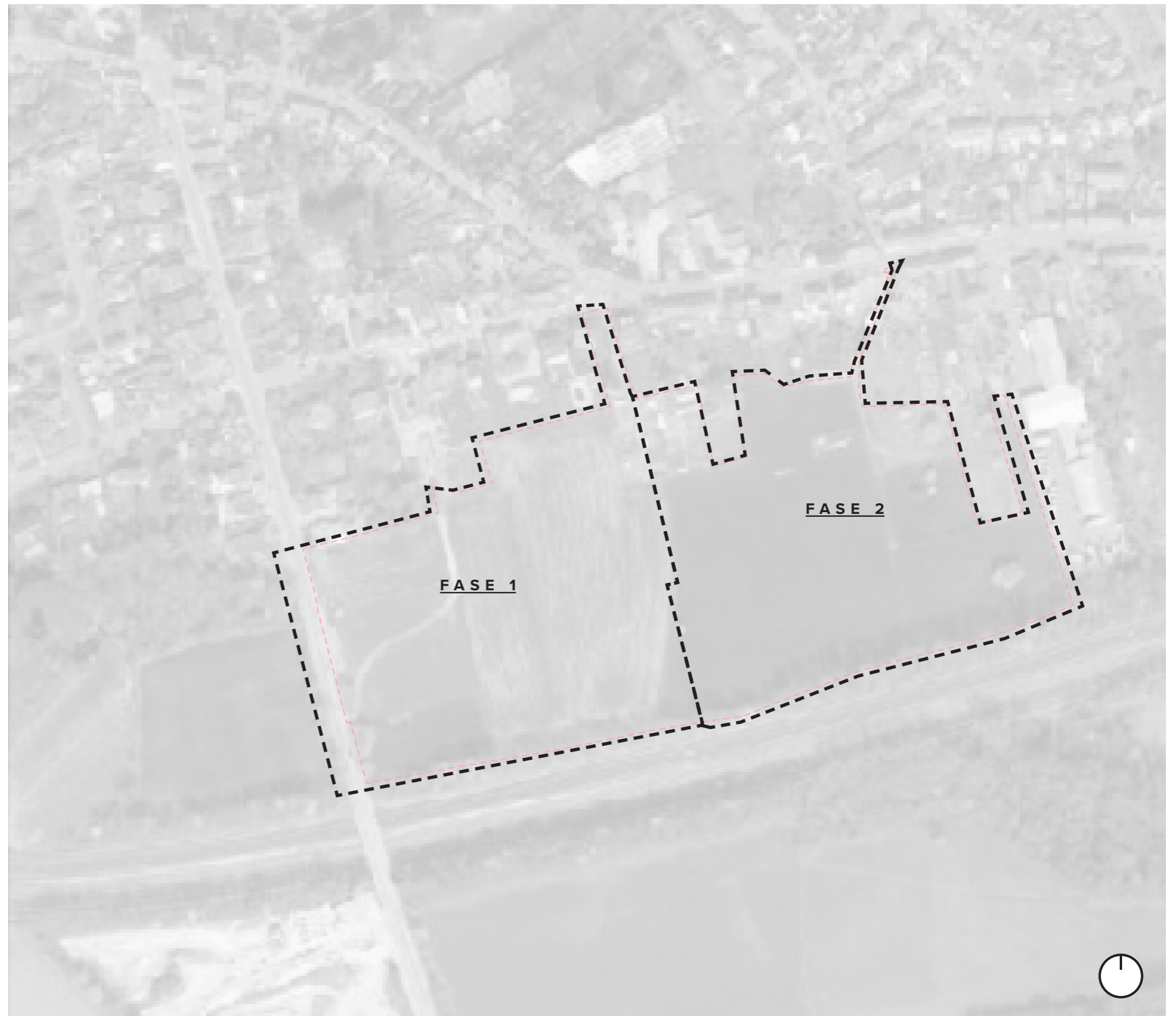
### Verkeer en parkeren

- Hoofdontsluiting via de Bergseweg middels rotonde (doorsnede 30 m);
- Ontsluiting van het langzaam verkeer en calamiteiten op de Heerlerweg;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;
- Parkeernormen conform CROW;

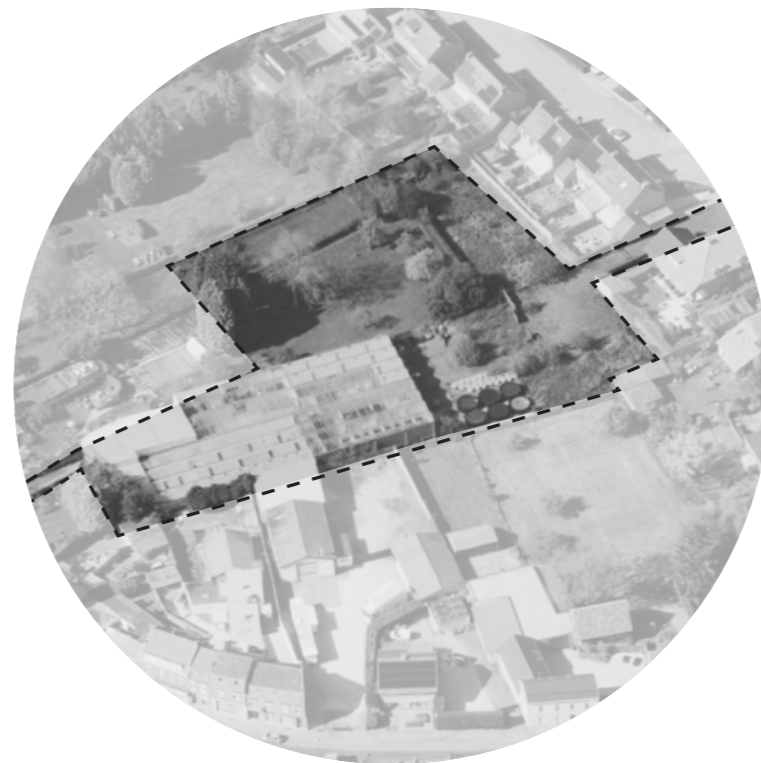
### Fasering

- Gefaseerde ontwikkeling over twee termijnen: korte termijn en middellange termijn;
- Gefaseerde ontwikkeling van west naar oost;
- Indicatieve ontwikkeltermijnen en fasering:

- Fase 1	Tussen 0-3 jaar (korte termijn)
- Fase 2	Tussen 4-7 jaar (middellange termijn)



Afbeelding 4.6: ontwikkeling B met indicatieve ontwikkeltermijnen



## ONTWIKKELING C - LOCATIE 14



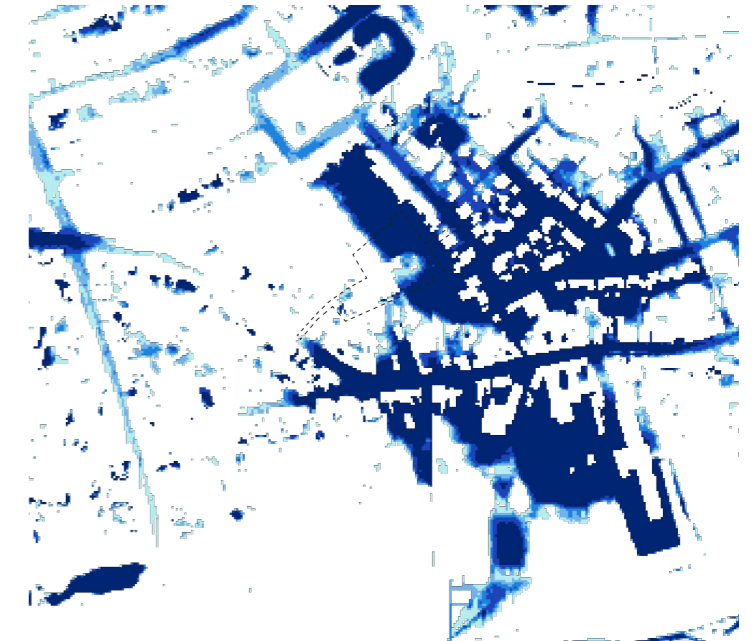
Historie 1960: lintbebouwing aan de Heerlerweg. Planperceel als achtergebied/ agrarisch, onbebouwd terrein.



Historische lintbebouwing aan de Heerlerweg. Plangebied als tussengebied tussen lintbebouwing en bebouwing Kundergats. Voormalig bedrijventerrein.



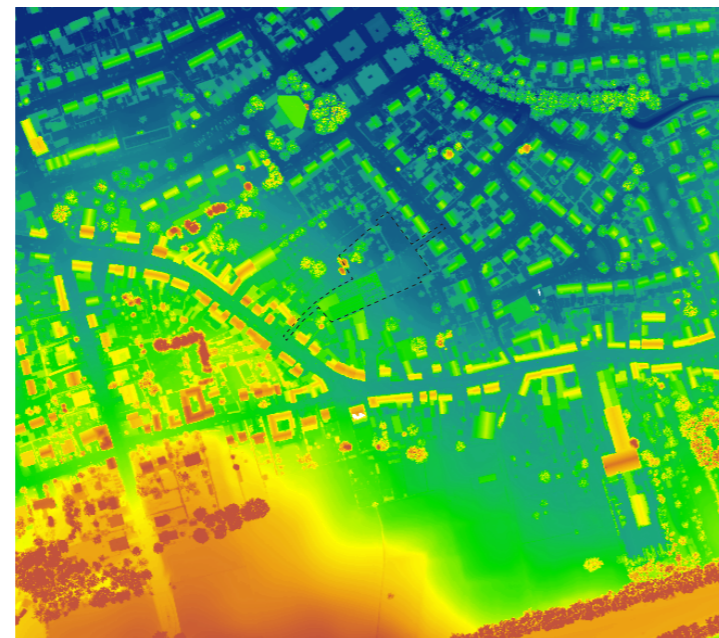
Plangebied omsloten door de Heerlerweg (zuid, hoofdontsluitingsweg) en de Kundergats (westzijde)



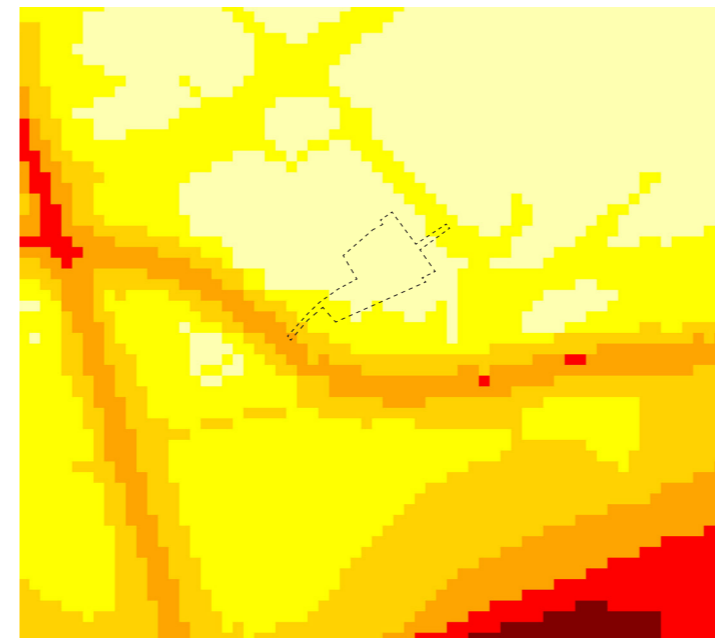
Waterneerslag 140 mm/2 uur: zuidzijde sterk onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving (laagtes)



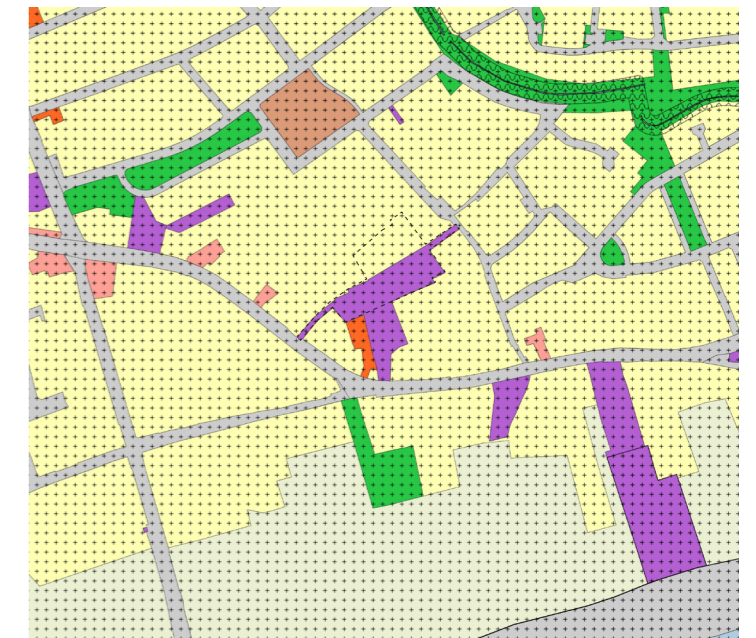
Korrel intensiteit bladgroen in plangebied; volledig verhard en bebouwd achterterrein



Circa 0,5 meter hoogteverschil van noord naar zuid (oplopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 55-60 dB, zuidelijke zijde onderhevig aan max. 65-70 dB (geluid Heerlerweg).



Bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade 2015': enkelbestemming bedrijf, maximum bebouwingspercentage 100%, maximum bouwhoogte 5m, dubbel-bestemming archeologie, milieu bodembeschermingsgebied, zone centrumgebied, wetgevingszone wijzigingsgebied 1

## TOETSINGSKADER ONTWIKKELING C

### Stedenbouwkundig

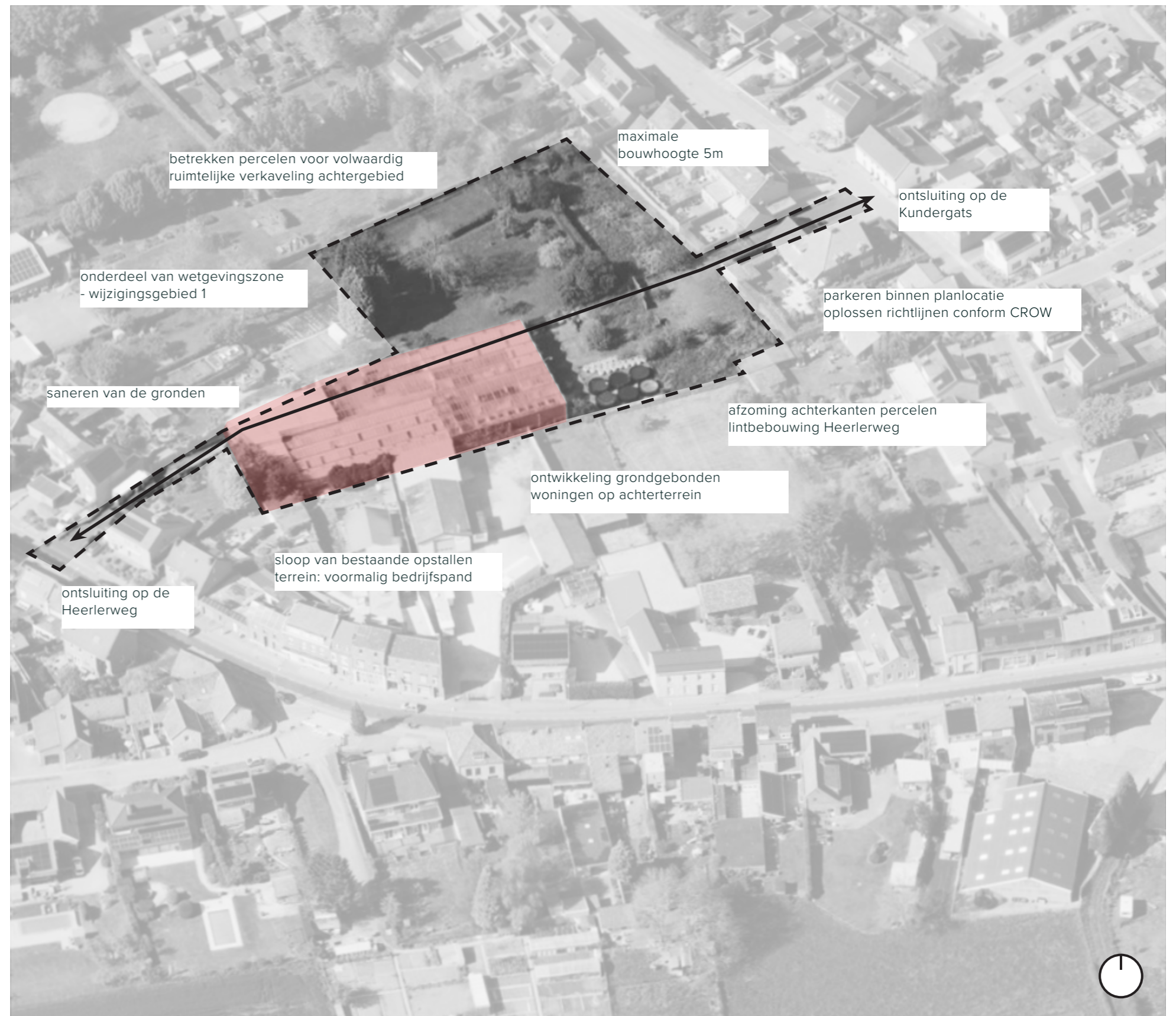
- Inbreidingslocatie als centraal gelegen achtergebied aan de Heerlerweg;
- Aansluiting op bestaande kern / stedenbouwkundige structuur van de bebouwing aan de Heerlerweg;
- Aandacht voor goede inbedding / afzoming percelen lintbebouwing aan de Heerlerweg;
- Kwalitatief-ruimtelijke afzoming achterkanten percelen gelegen aan de Heerlerweg;
- Bouwhoogtes in aansluiting op de bouwhoogtes in de directe omgeving;
- Sloop bedrijvenpand noodzakelijk;
- Dorpse verkaveling centraal;

### Landschappelijk

- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: uitgangspunt vergroenen, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Inbedding van voldoende ruimte voor groen en water;

### Milieu

- Bodemonderzoek laten uitvoeren i.v.m. handelskwekerij die er gevestigd is;
- Sanering van de gronden noodzakelijk;
- Milieuzone - bodembeschermingsgebied;
- Valt binnen gemeentelijke contour wijzigingsgebied 1: er mogen per hectare grond maximaal 30 grondgebonden woningen worden gerealiseerd (parkeerbalans, belangen en waarden van derden mogen hierbij niet onevenredig nadelig beïnvloed worden);



Afbeelding 4.7: toetsingskader ontwikkeling C

### Programma

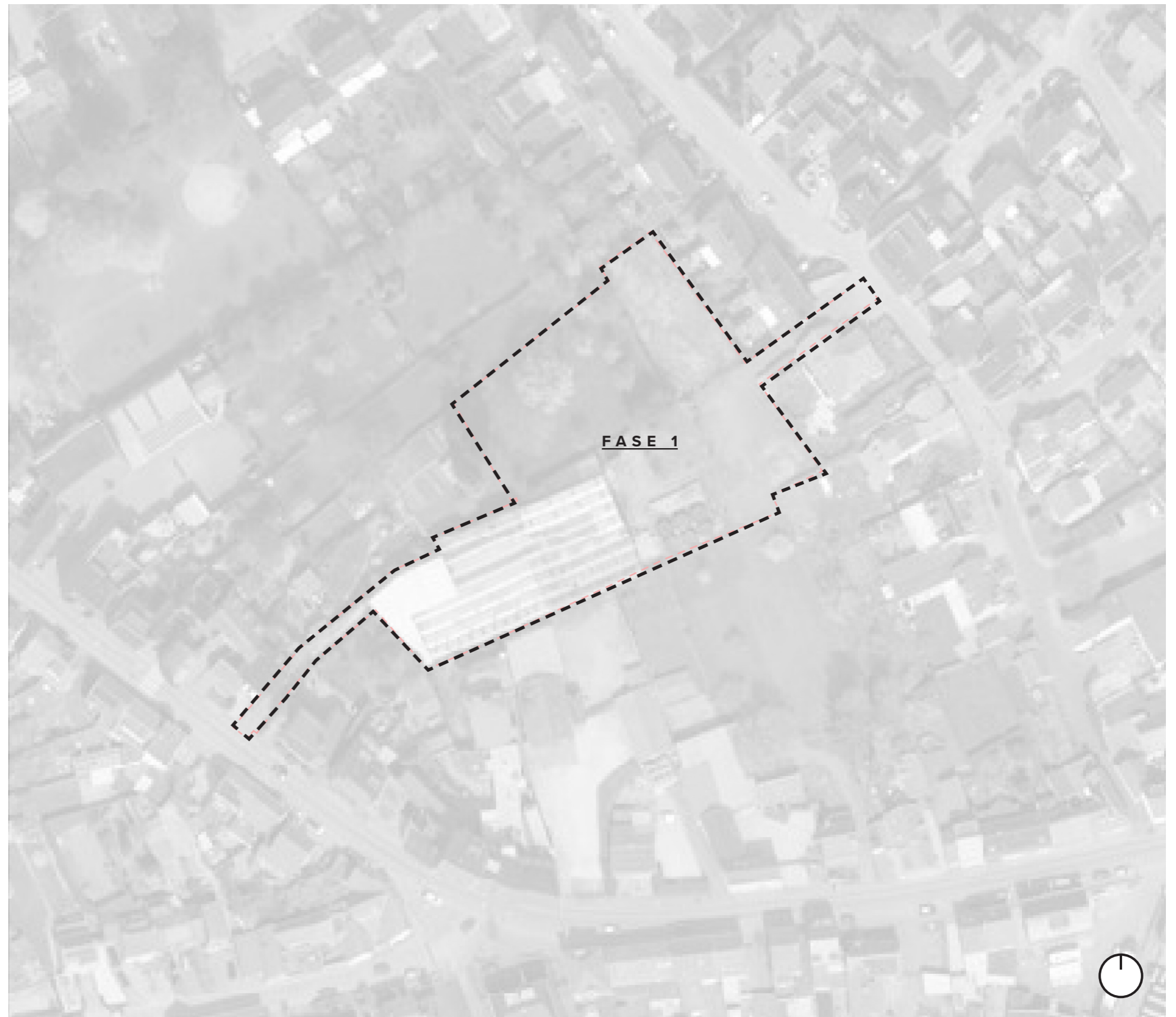
- Mix tussen middelduur en duur segment;
- Gemixte typologieën: grondgebonden, gestapeld segment niet mogelijk;
- Ontwikkeling woningbouw afhankelijk van geldende woonbehoefte;
- Uitgeefbaar, verharding en groen en water in onderstaande percentages:
  - Uitgeefbaar: 60-70%
  - Verharding: 30-40%
  - Groen en water: 10-15%

### Verkeer en parkeren

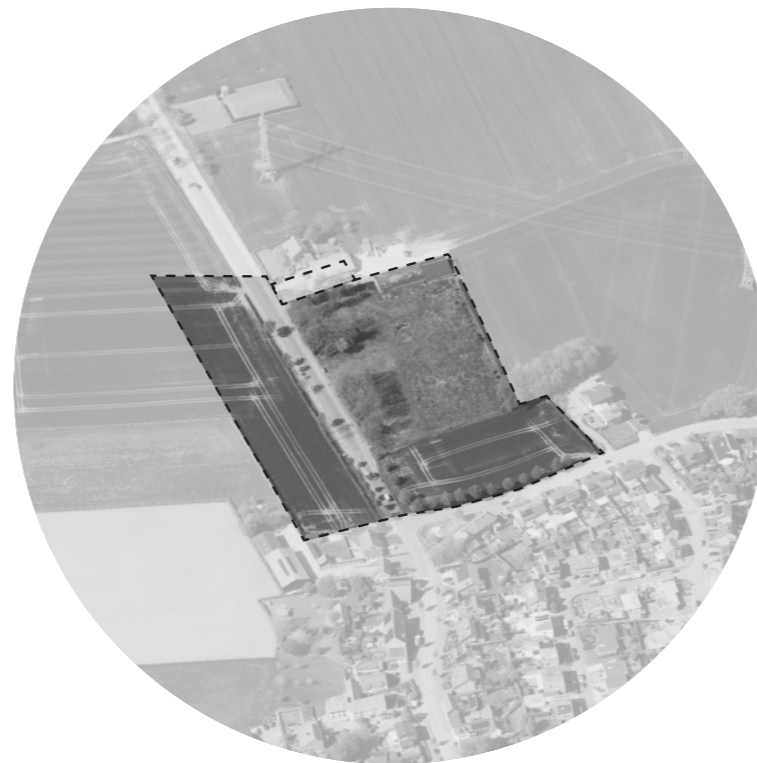
- Ontsluiting laten plaatsvinden via de Kundergats en de Heerlerweg; tweezijdige ontsluiting;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;
- Parkeernormen conform CROW;

### Fasering

- Fasering in één termijn: korte termijn
- Indicatieve ontwikkeltermijn en fasering:
  - Fase 1 Tussen 0-3 jaar (korte termijn)

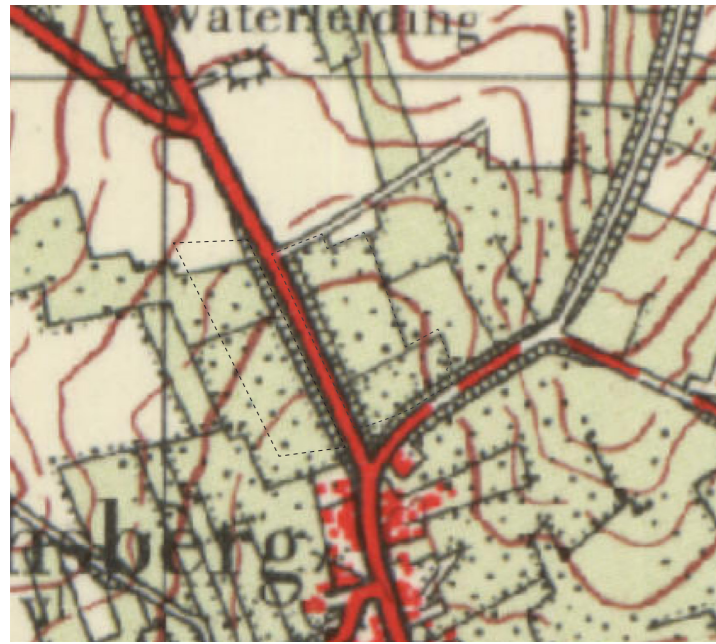


Afbeelding 4.8: ontwikkeling C met indicatieve ontwikkeltermijnen



## ONTWIKKELING D1 - LOCATIE 17+26

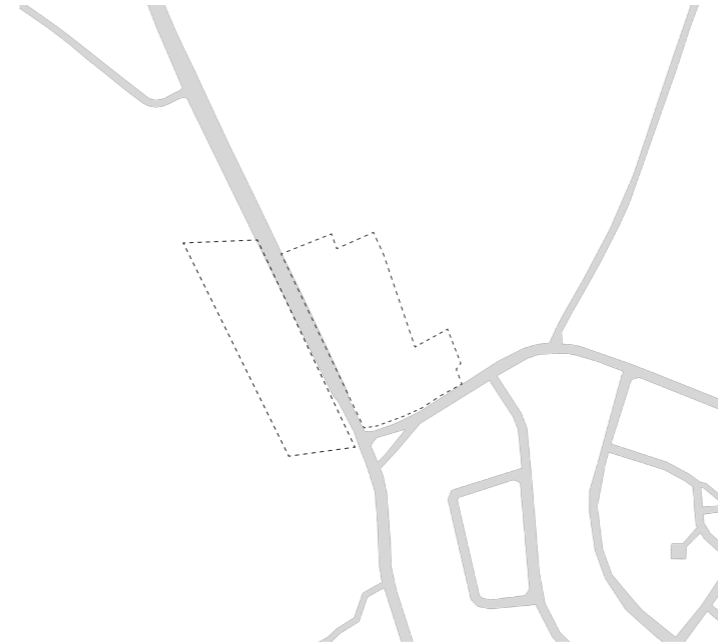
RUIMTELIJKE, PLANOLOGISCHE EN BELEIDSMATIGE HAALBAARHEID ONTWIKKELING D1



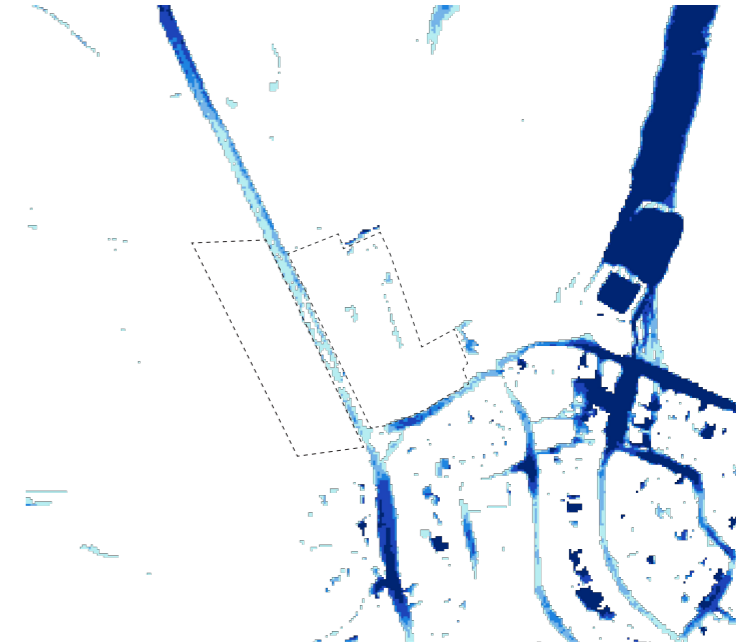
Historie 1960: agrarisch perceel. Ontsluiting via de Vrenkeweg en de Bergseweg



Agrarisch perceel aan de Vrenkeweg met plangebied als buitengebied van Ubachsberg



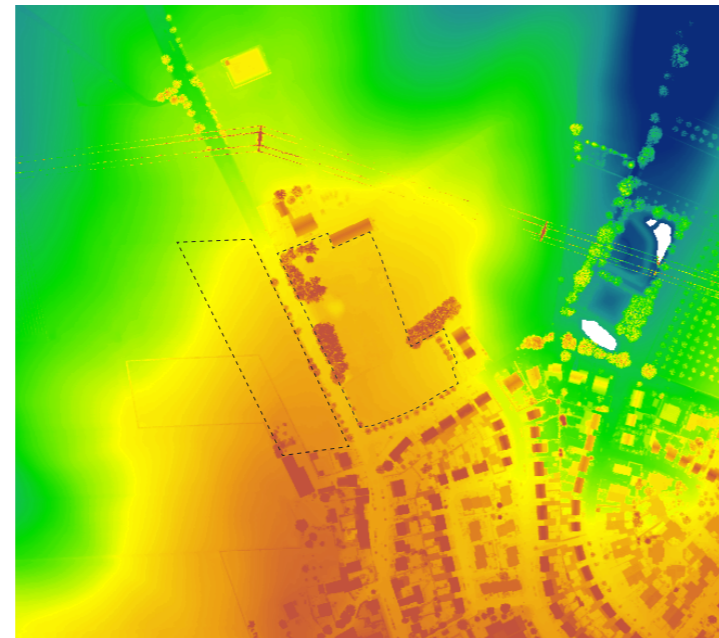
Plangebied omsloten door de Vrenkeweg en de Bergseweg (hoofdontsluitingsweg)



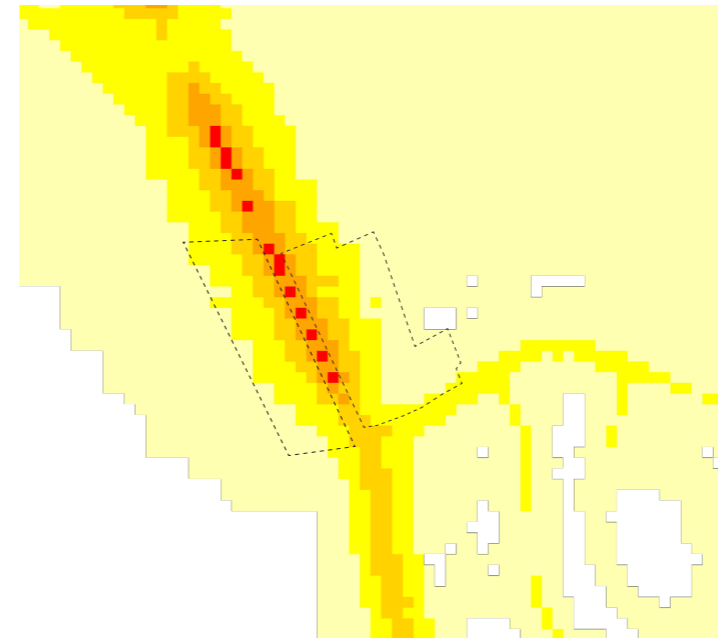
Waterneerslag 140 mm/2 uur: vrij weinig waterberging in het plangebied ten tijden van piekbuien



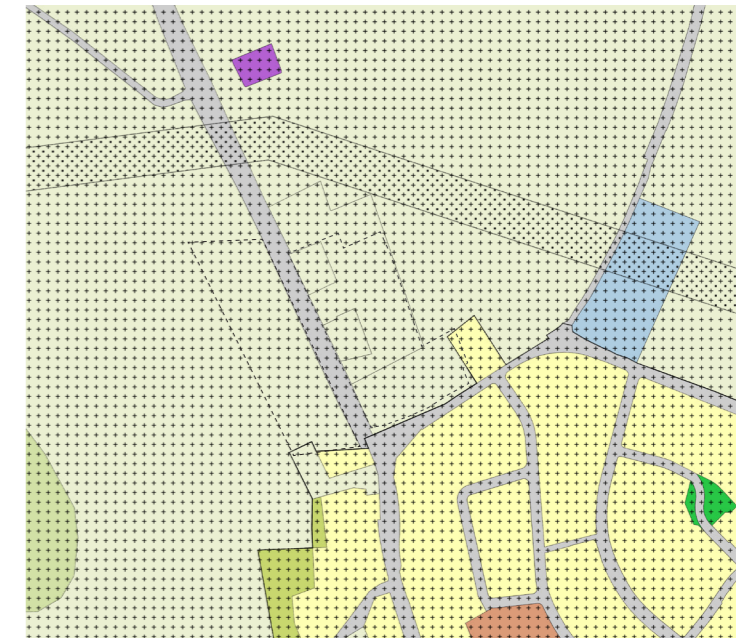
Korrel intensiteit bladgroen in plangebied. Bomenrijen langs de Bergseweg en de Vrenkeweg.



Circa 1 meter hoogteverschil van noord naar zuid (oplopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 55-60 dB; o.a. optredend vanaf de Bergseweg



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013': enkelbestemming agrarisch, dubbelbestemming archeologie, milieu bodembeschermingsgebied

## TOETSINGSKADER ONTWIKKELING D1

### Stedenbouwkundig

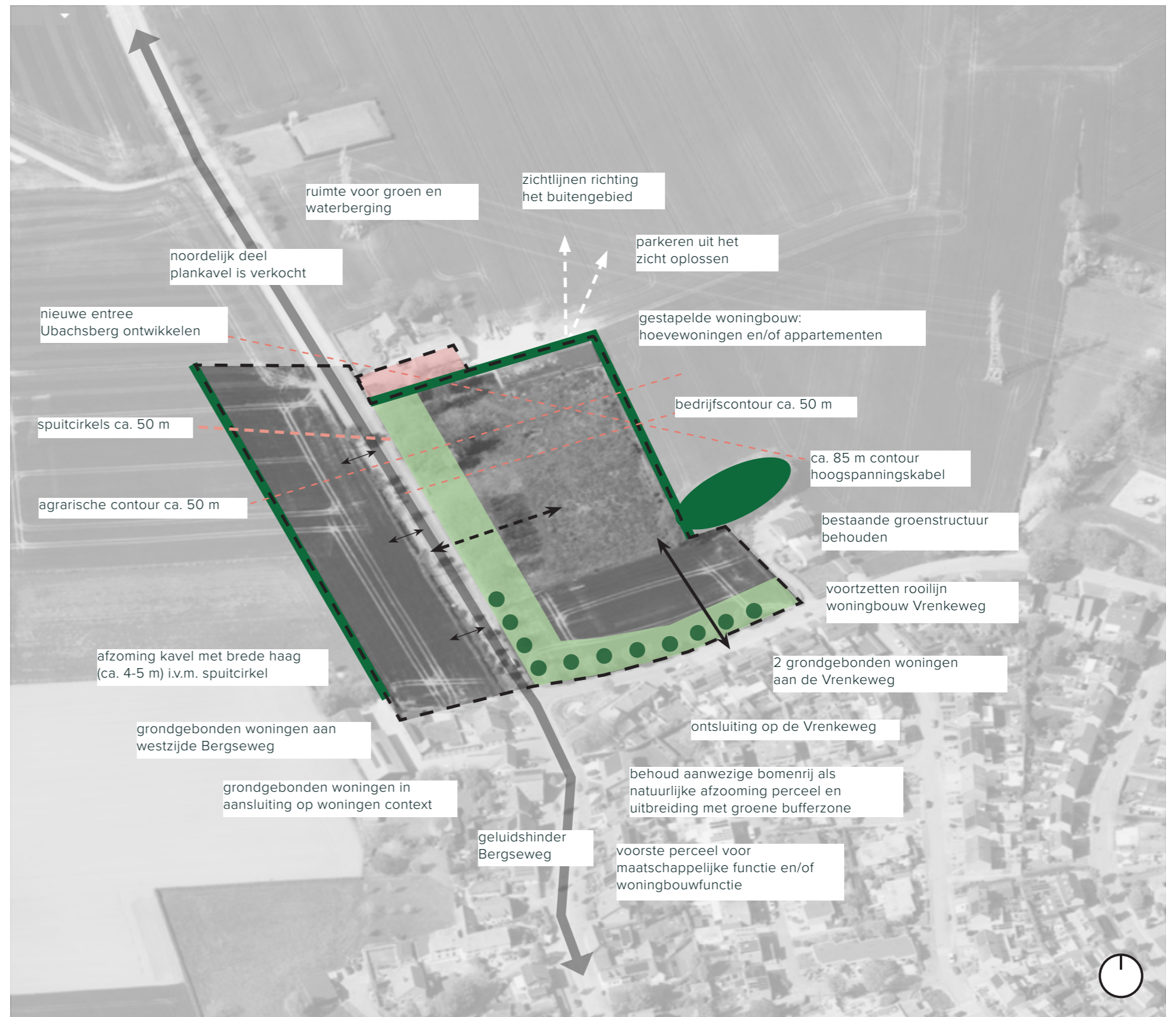
- Aansluiting op bestaande woningen aan de Bergseweg/Vrenkeweg middels rooilijnen van de bebouwing;
- Kansen voor ontwikkeling nieuwe entree kern;
- Aandacht voor verlegging bebouwde kom;
- Ontwikkeling als kwaliteitsimpuls voor de omgeving;
- Bouwhoogtes in aansluiting op de bouwhoogtes in de directe omgeving;
- Dorpse verkaveling centraal;

### Landschappelijk

- Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg;
- Goede landschappelijke inpassing noodzakelijk;
- Noordoostelijke hoek onderdeel van het Beekdal;
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: uitgangspunt vergroenen, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Inbedding van voldoende ruimte voor groen en water;
- Kwalitatieve bomenrij Bergseweg en Vrenkeweg behouden;
- Stimuleren van zichtlijnen op het aangrenzend buitengebied/landschap;

### Milieu

- Amovatie voormalig agrarisch bedrijf heeft al plaatsgevonden;
- Rekening houden met spuitcirkels van ca. 50 meter. Indien de contour niet gehanteerd kan worden, kan er een brede haag van 4-5 meter aan de perceelgrens worden geplaatst als buffer;
- Rekening houden met milieucontour aangrenzend bedrijf, ca. 50 meter;
- Rekening houden met milieucontour agrarisch bedrijf ca. 50 meter;
- Veiligheidszone hoogspanningskabels, ca. 85 m;



Afbeelding 4.12: toetsingskader ontwikkeling D1

Let wel:

Mogelijk kan het zuidelijk deel van het planperceel dienen als nieuwe locatie voor de basisschool (of een andere maatschappelijke functie) in aansluiting op de Towndeal Ubachsberg. De haalbaarheid van dit plan dient in een vervolgfase nader doorgerekend te worden.



### Programma

- Mix tussen middelduur en duur segment;
- Kansen voor ontwikkeling hoeveuwoningen en/of patio's;
- Kansen voor ontwikkeling zorgwoningen en basisschool;
- Gemixte typologieën: grondgebonden en gestapeld segment;
- Ontwikkeling woningbouw afhankelijk van geldende woonbehoefte;
- Uitgeefbaar, verharding en groen en water in onderstaande percentages:
  - Uitgeefbaar: 60-75%
  - Verharding: 20-35%
  - Groen en water: 10-15%

### Verkeer en parkeren

- Ontsluiting woningbouw op de Vrenkeweg en Bergseweg;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;
- Parkeernormen conform CROW;

### Fasering

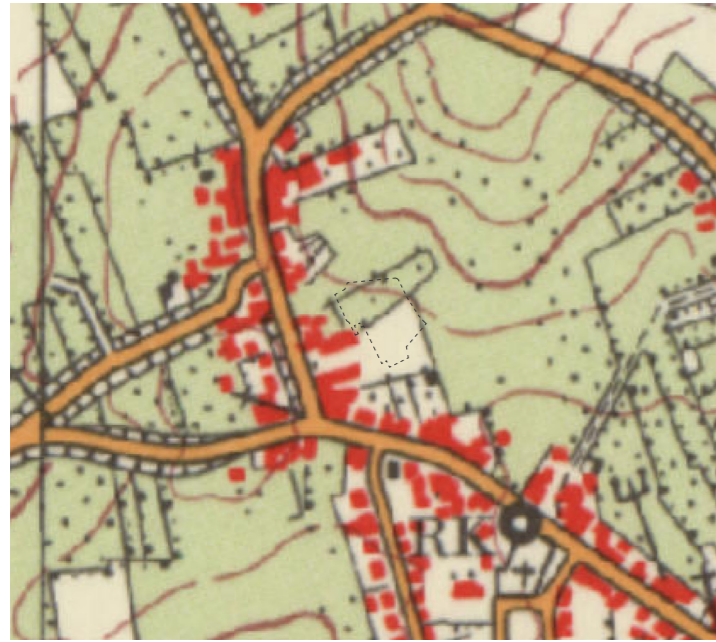
- Gefaseerde ontwikkeling over drie termijnen: korte termijn en middellange termijn;
- Indicatieve ontwikkeltermijnen en fasering:
  - Fase 1 en 2 Tussen 0-3 jaar (korte termijn)
  - Fase 3 Tussen 4-7 jaar (middellange termijn)



Afbeelding 4.14: ontwikkeling D1 met indicatieve ontwikkeltermijnen



## ONTWIKKELING D2 - LOCATIE 25



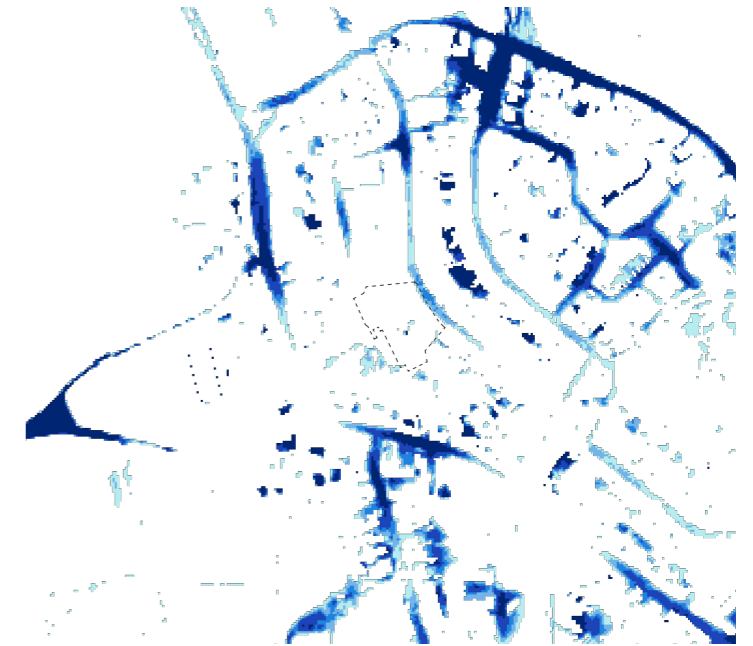
Historie 1970: perceel is op dit moment nog agrarisch terrein en grenst aan de achterzijde van lintbebouwing



Historische lintbebouwing aan de westzijde van het plangebied als wezenlijk onderdeel van de kern



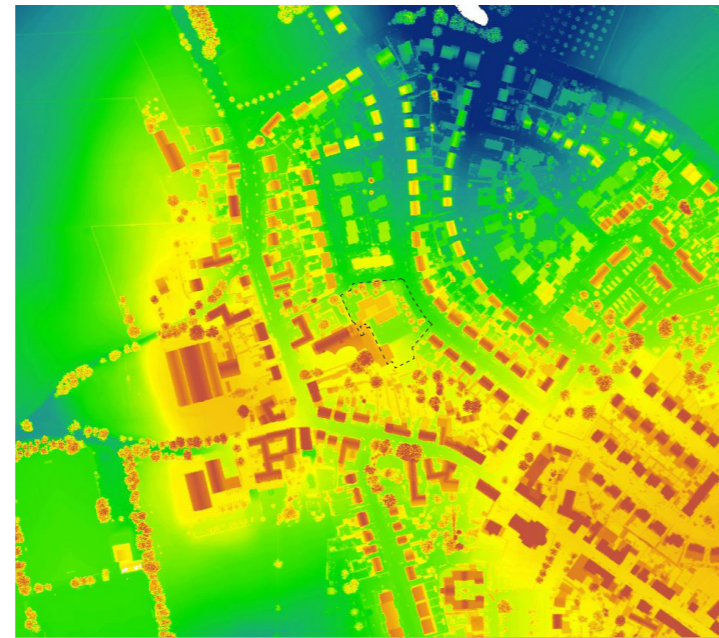
Plangebied omsloten door de Gispensestraat en de Bostenstraat



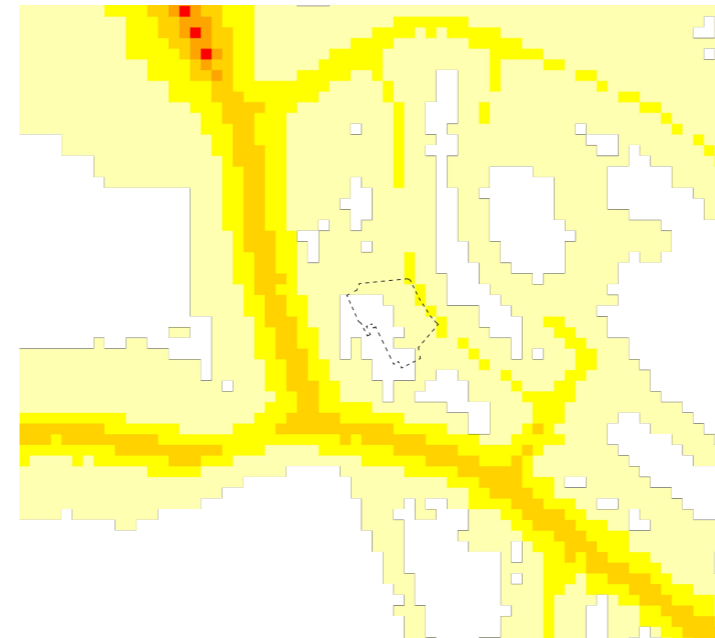
Waterneerslag 140 mm/2 uur: plangebied niet tot nauwelijks onderhevig aan natuurlijk waterberging



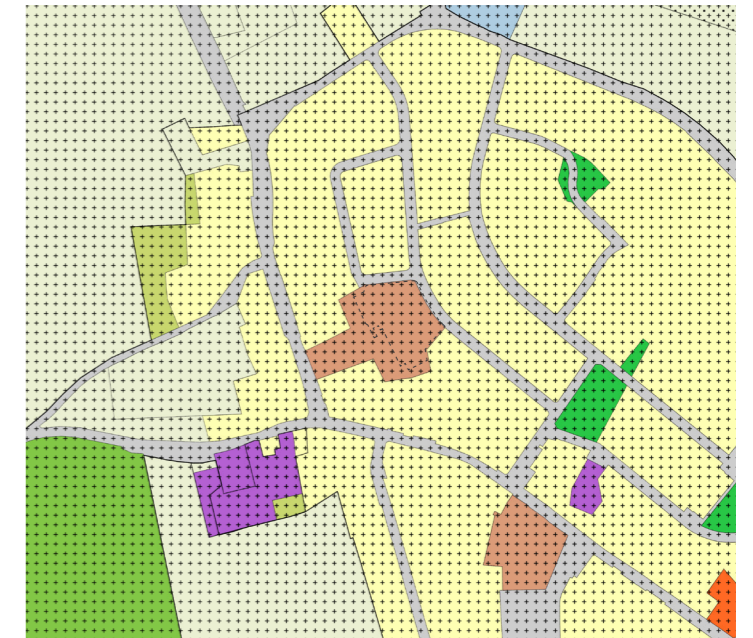
Korrel intensiteit bladgroen in plangebied; verhard perceel door functie basisschool. Wel bomenrij als scheiding met rijbaan aanwezig.



Circa 1,5 meter hoogteverschil van noord naar zuid (oplopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 45 dB.



Bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o. 2013': enkelbestemming maatschappelijk, dubbelbestemming archeologie, max. goothoogte 6m, max. bebouwingspercentage 35%

## TOETSINGSKADER ONTWIKKELING D2

### Algemeen

- Indien de ontwikkeling van een basisschool op een locatie elders in de kern Ubachsberg haalbaar is (bijvoorbeeld locatie D1), is dit van invloed op de ontwikkeling van de huidige basisschoollocatie. Pas bij een verplaatsing van de basisschool naar een locatie elders, is de ontwikkeling van woningbouw (eventueel voor zorg) op de huidige basisschoollocatie mogelijk. Indien de basisschool niet verplaatst kan worden, zal ontwikkeling D2 een transformatie van het huidig basisschoolpand betreffen. Woningbouw is dan niet aan de orde op deze locatie;
- Rekening houden met de implementatie van bestaande opslagvoorziening welke MFC momenteel op het perceel heeft;

### Stedenbouwkundig

- Indien de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie plaatsvindt, zijn er twee mogelijke invullingen: enerzijds gestapelde woningbouw gecombineerd met grondgebonden woningen, anderzijds een volledige invulling met grondgebonden woningen;
- Als doelgroep dient met name ruimte gegeven te worden aan seniorenwoningen (wonen nabij het centrum);
- Bouwhoogtes in aansluiting op de bouwhoogtes in de directe omgeving;
- Kansen om doorsteek te ontwikkelen tussen Multifunctioneel Centrum (MFC) De Auw Sjoel en de Bostenstraat;
- Dorpse verkaveling centraal;

### Landschappelijk

- Aandacht voor het aanwezige hoogteverschil van circa 1,5 m;
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: uitgangspunt vergroenen, verharding alleen waar noodzakelijk;



Afbeelding 4.9: toetsingskader ontwikkeling D2

- Voldoende ruimte voor groen en waterberging;
- Behouden bestaande groenstructuren aan de Bostenstraat;

#### Programma

- Mix tussen sociaal, middelduur (huur/koop) en duur: 30-30-40%;
- Gemixte typologieën: grondgebonden en gestapeld segment mogelijk;
- Indien ontwikkeling appartementen: alzijdig georiënteerd;
- Ontwikkeling woningbouw afhankelijk van geldende woonbehoefte;
- Uitgeefbaar, verharding en groen en water in onderstaande percentages:
 

- Uitgeefbaar:	35-75%
- Verharding:	15-25%
- Groen en water:	15-25%

#### Verkeer en parkeren

- Ontsluiting goed op bestaande stedenbouwkundige structuur aan te sluiten: op de Bostenstraat en de Grispenstraat;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;
- Parkeernormen conform CROW;

#### Fasering

- Ontwikkeling in één termijn: lange termijn;
- Indicatieve ontwikkeltermijn en fasering:
 

- Fase	Tussen 4-7 jaar (middellange termijn)
--------	---------------------------------------



Afbeelding 4.10: ontwikkeling D2 met indicatieve ontwikkeltermijnen



## ONTWIKKELING E - LOCATIE 21

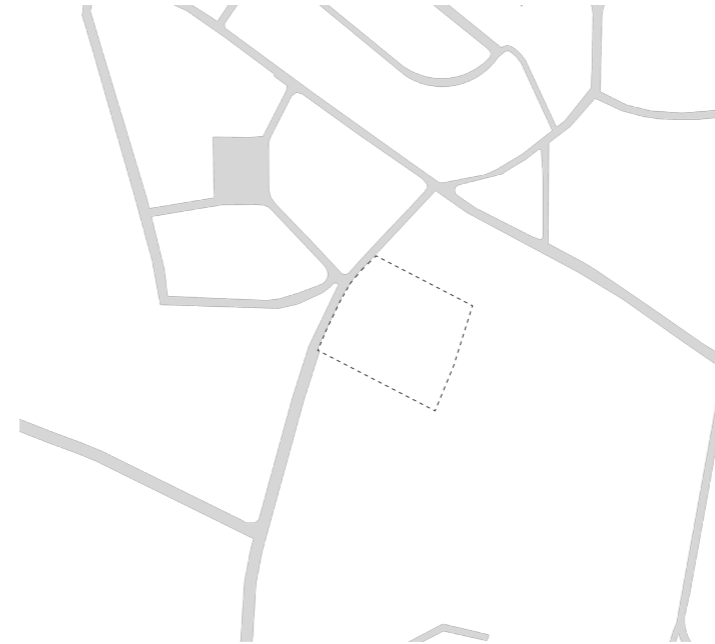
RUIMTELIJKE, PLANOLOGISCHE EN BELEIDSMATIGE HAALBAARHEID ONTWIKKELING E



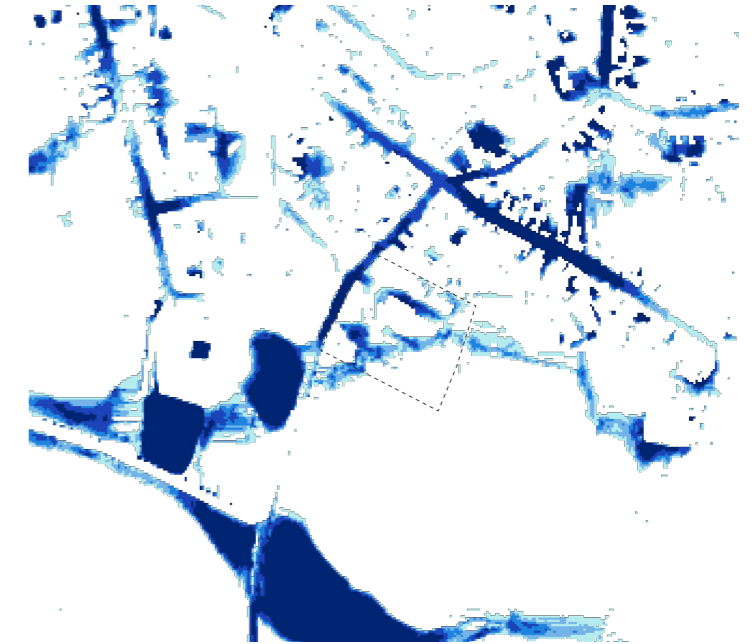
Historie 1960: bebouwd perceel met houtbewerkingsbedrijf, aan de rand van lintbebouwing



Het plangebied bevindt zich op de rand van de lintbebouwing, tegen het buitengebied aan.



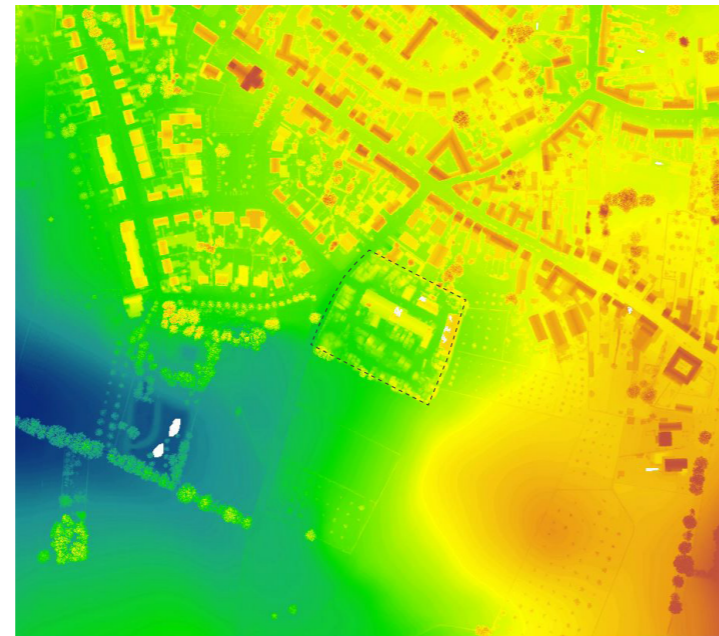
Ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Mingerborgersweg die op de Kerkstraat uitkomt (noordzijde projectgebied).



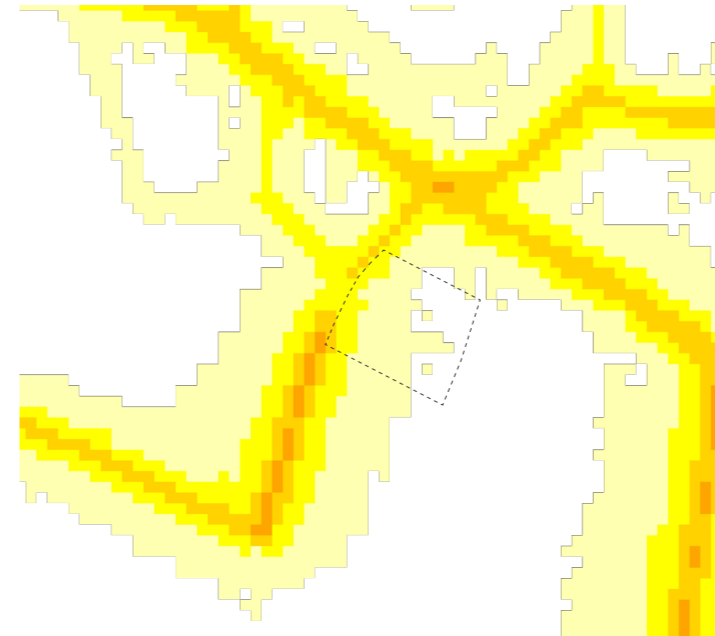
Waterneerslag 140 mm/2 uur: mogelijkheid tot waterberging in het plangebied ten tijde van piekbuien



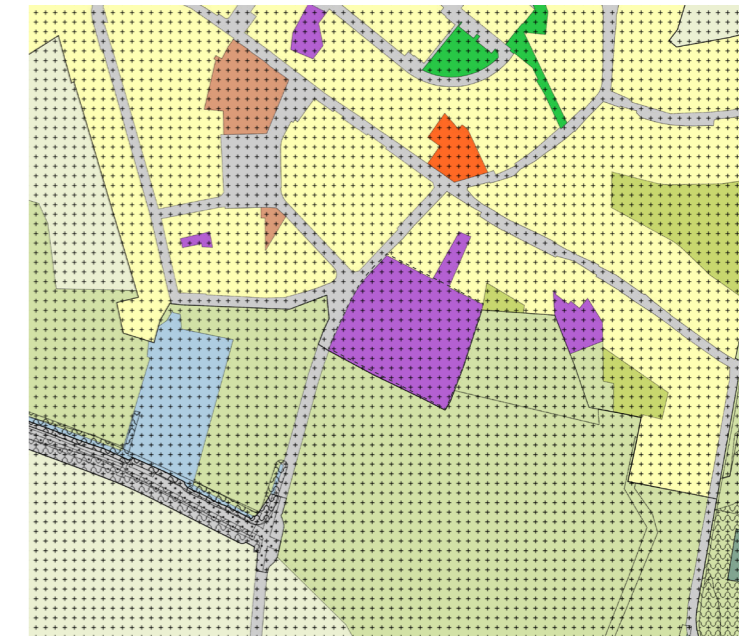
Korrel intensiteit bladgroen in het plangebied; bomen aan de randen van het perceel met het houtbedrijf.



Verwaarloosbaar hoogteverschil in het plangebied aanwezig.



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 55-60 dB



Bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o. 2013': enkelbestemming houtbedrijf, dubbelbestemming archeologie, max. bouwhoogte 6m, max. 25% van het terrein bouwen, geluidszone weg

## TOETSINGSKADER ONTWIKKELING E

### Stedenbouwkundig

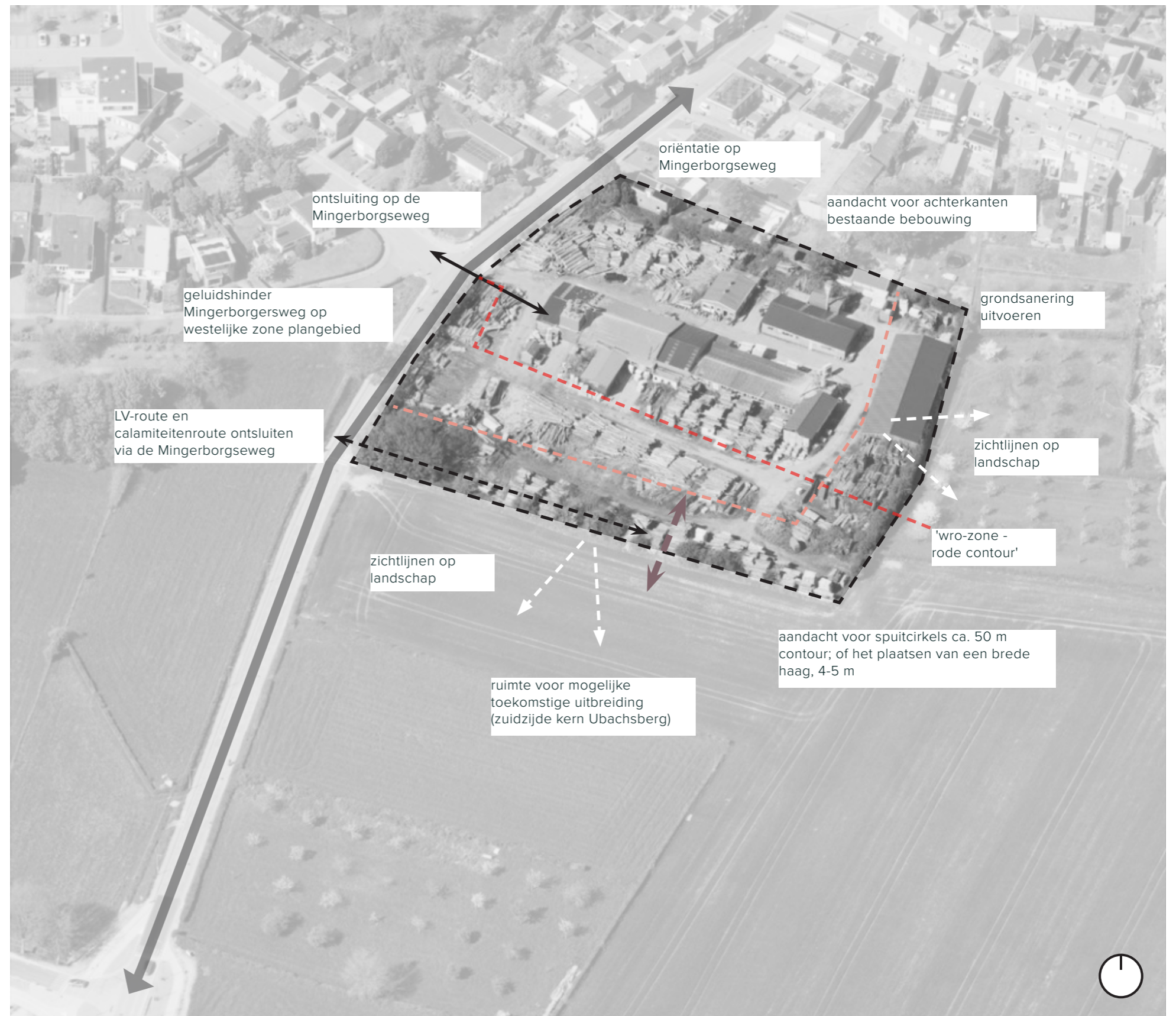
- Verbetering leefbaarheid kern middels nieuwe afzoming;
- Flexibiliteit in plan behouden: een toekomstige uitbreiding van het plan (fase 2) moet mogelijk zijn; hierop in de ontsluitingsstructuur al voorsorteren;
- Oriëntatie bebouwing in aansluiting op bebouwing omgeving;
- Bouwhoogtes in aansluiting op de bouwhoogtes in de directe omgeving;
- Nihil hoogteverschil aanwezig;
- Aandacht voor achterkantsituaties bestaande woningbouw; afzoming bestaande percelen;
- Dorpse verkaveling centraal;

### Landschappelijk

- Zuidelijke helft van het plangebied is onderdeel van het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg;
- Zichtlijnen op het buitengebied activeren;
- Voldoende ruimte voor waterberging inbedden;
- Groene opzet profielen;
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: uitgangspunt vergroenen, verharding alleen waar noodzakelijk;

### Milieu

- Rekening houden met bestaand houtverwerkingsbedrijf; sanering gronden noodzakelijk;
- Westelijke helft plangebied valt binnen de geluidszone van de weg (Mingerborgersweg);
- Zuidelijke helft plangebied valt binnen de WRO-zone (rode contour);



Afbeelding 4.11: toetsingskader ontwikkeling E



### Programma

- Mix tussen sociaal, middelduur (huur/koop) en duur: 30-30-40%;
- Gemixte typologien: grondgebonden segment, gestapeld segment niet mogelijk;
- Ontwikkeling woningbouw afhankelijk van geldende woonbehoefte;
- Uitgeefbaar, verharding en groen en water in onderstaande percentages:
  - Uitgeefbaar: 60-75%
  - Verharding: 15-25%
  - Groen en water: 10-15%

### Verkeer en parkeren

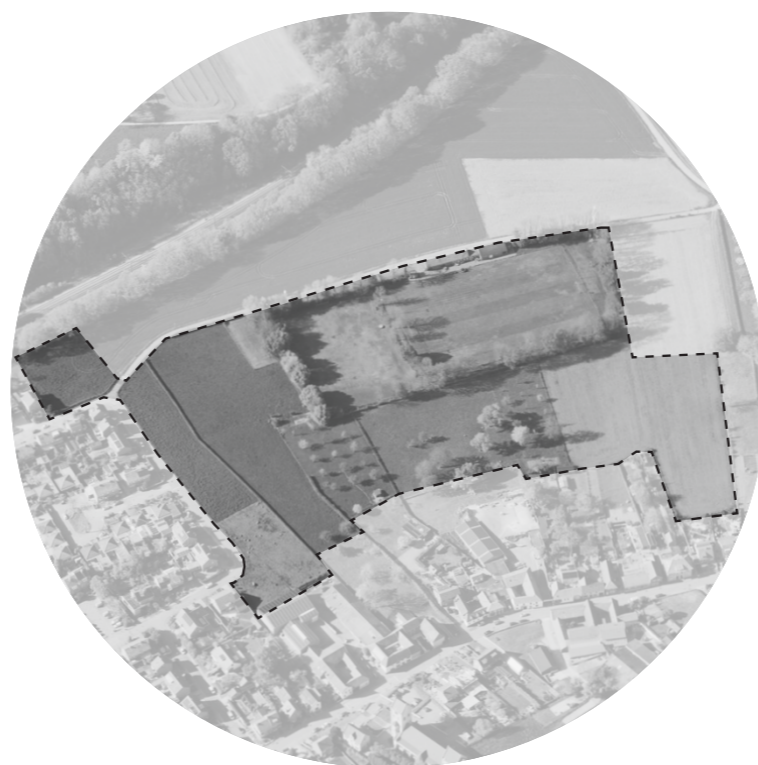
- Ontsluiting goed op bestaande structuren aan te sluiten;
- Ontwikkeling langzaam verkeersroute en calamiteitenontsluiting aan zuidzijde perceel;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;
- Parkeernormen conform CROW;

### Fasering

- Gefaseerde ontwikkeling in één termijn: middellange termijn;
- Indicatieve ontwikkeltermijn en fasering:
  - Fase 1 Tussen 4-7 jaar (middellange termijn)



Afbeelding 4.12: ontwikkeling E met indicatieve ontwikkeltermijnen



**ONTWIKKELING F1 - LOCATIE 28, 30, 31**



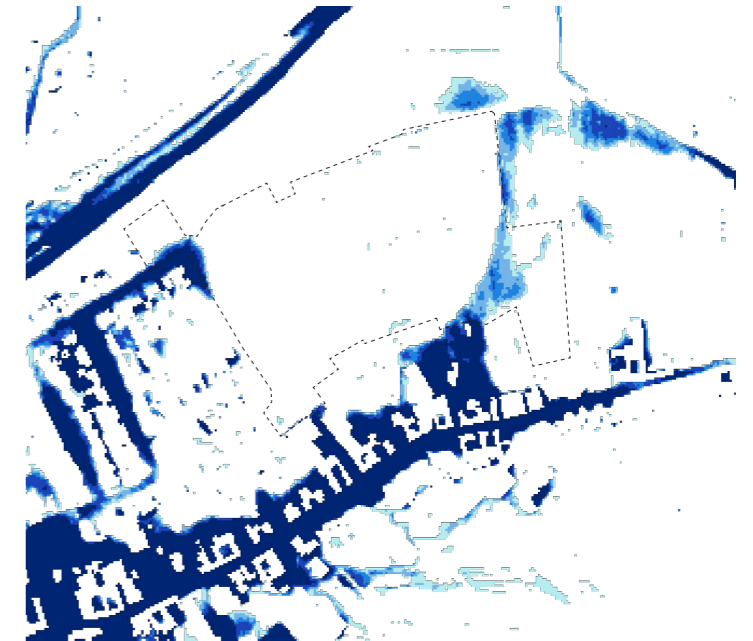
Historie 1970: plangebied is agrarisch terrein aan de rand van Ransdaal



Plangebied ligt aan de rand van Ransdaal tegen de lintbebouwing aan en wordt aan de noordzijde omsloten door agrarische gronden



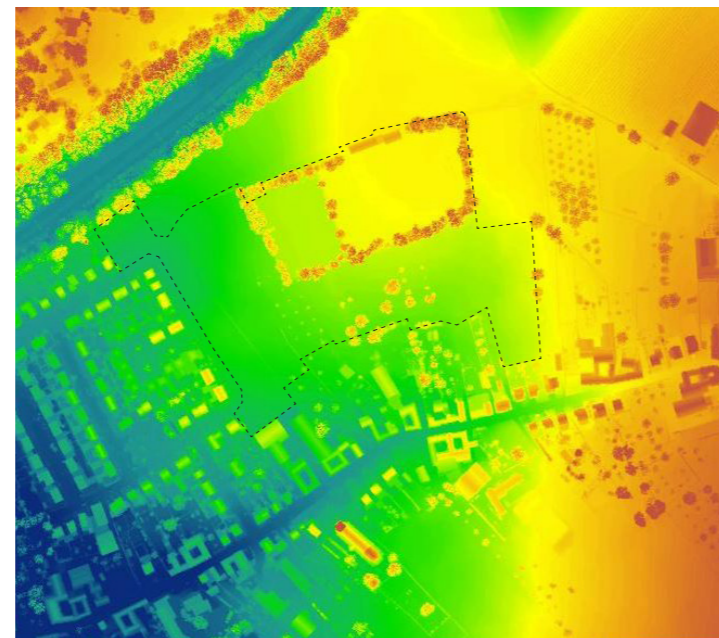
Plangebied wordt omsloten door de Spoorstraat aan de noordzijde en de Hubert Houbenstraat en Dorpsplein aan de westzijde



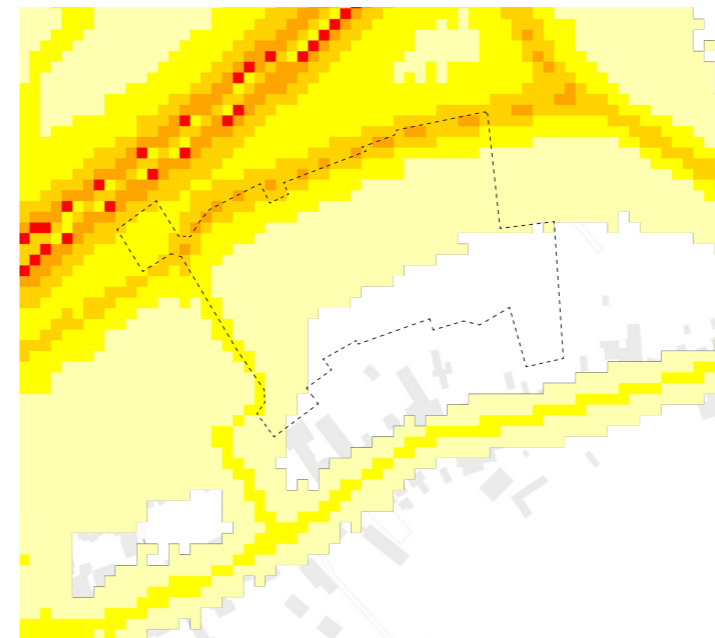
Waterneerslag 140 mm/2 uur: midden oostelijk gedeelte en noordwestelijk gedeelte plangebied onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving



Korrel intensiteit bladgroen in het plangebied; bomenrij scheidt het sportveld van de rest van het terrein, hier rekening mee houden indien ontwikkeling plaatsvindt



Circa 6,5 meter hoogteverschil van westelijke naar oostelijke richting (oplopend). Binnen het plangebied van noordelijke naar zuidelijke richting circa 3 meter hoogteverschil



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 61-65 dB



Bestemmingsplan 'buitengebied 2013': enkelbestemming agrarisch, sport, waarde archeologie, gebiedsaanduiding milieuzone (bodem- en grondwaterbeschermingsgebied, rode contour Provincie Limburg. Westzuidelijke gedeelte max. bouwhoogte 10m, max. goothoogte 5m, max. aantal wooneenheden 2

## TOETSINGSKADER ONTWIKKELING F1

### Stedenbouwkundig

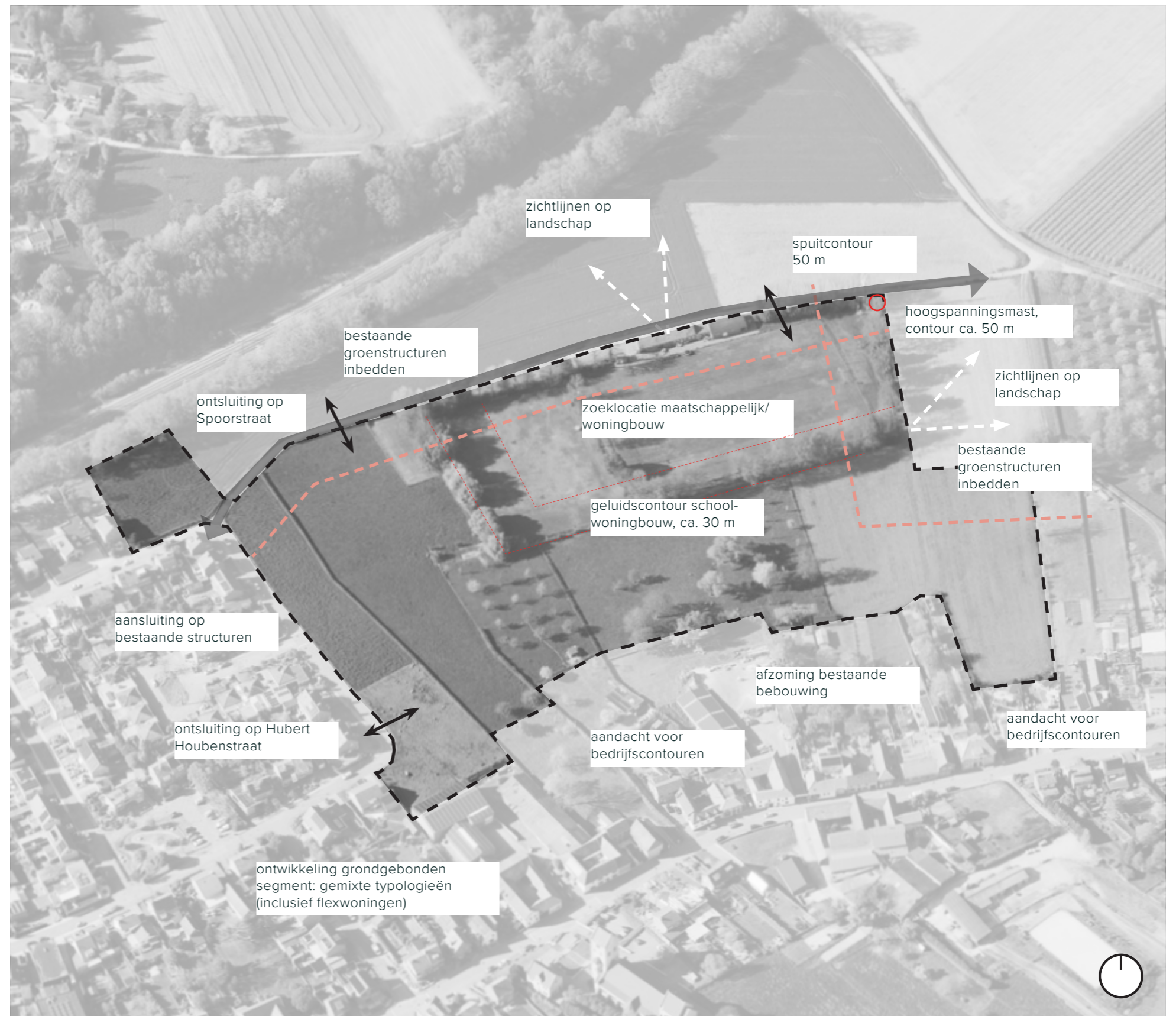
- Ontwikkeling woningbouw aangrenzend aan woningbouwblokken; nieuwe woningbouw dichtbij bestaande woongebieden;
- Ontwikkeling mogelijke nieuwe basisschoollocatie Ransdaal op gronden van de sportvereniging;
- Logische en natuurlijke afronding van het stedelijk gebied;
- Wandvorming aan de dorpsrand: overgang tussen stedelijk en landschappelijk gebied;
- Ontwikkeling in aansluiting op stedenbouwkundige structuren;
- Bouwhoogtes in aansluiting op de bouwhoogtes in de directe omgeving;
- Dorpse verkaveling centraal;

### Landschappelijk

- Aandacht voor het aanwezige hoogteverschil van circa 6 m;
- Behoud bestaande kwalitatieve groenstructuren waar mogelijk;
- Groenblauwe as door plangebied, van noordoost naar zuidwest;
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: uitgangspunt vergroenen, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Natuurlijke waterberging in het midden van de locatie;
- Stimuleren zichtlijnen op het buitengebied;

### Milieu

- Rekening houden met spuitcirkels (50 m), agrarische percelen;
- Milieuzone - bodem- en grondwaterbeschermingsgebied;
- Aandacht voor hoogspanningsmast, contour ca. 50 m;
- Aandacht voor geluidshinder spoor;
- Locatie gelegen in WRO-zone (rode contour);



Afbeelding 4.13: toetsingskader ontwikkeling F1

### Programma

- Mix tussen sociaal, middelduur (huur en koop) en duur: 30-30-40%;
- Gemixte typologieën: grondgebonden segment, gestapeld segment niet toegestaan;
- Ontwikkeling woningbouw afhankelijk van geldende woonbehoefte;
- Woningbouwontwikkeling bestaande uit reguliere grondgebonden woningbouw en flexwoningen (onderdeel van ontwikkeling);
- Indien realisatie van de school plaatsvindt:
  - oppervlakte school in samenspraak met Innovo;
  - afstand van school tot woningbouw 30 meter;
- Uitgeefbaar, verharding en groen en water in onderstaande percentages:

- Uitgeefbaar:	55-70%
- Verharding:	10-20%
- Groen en water:	20-30%

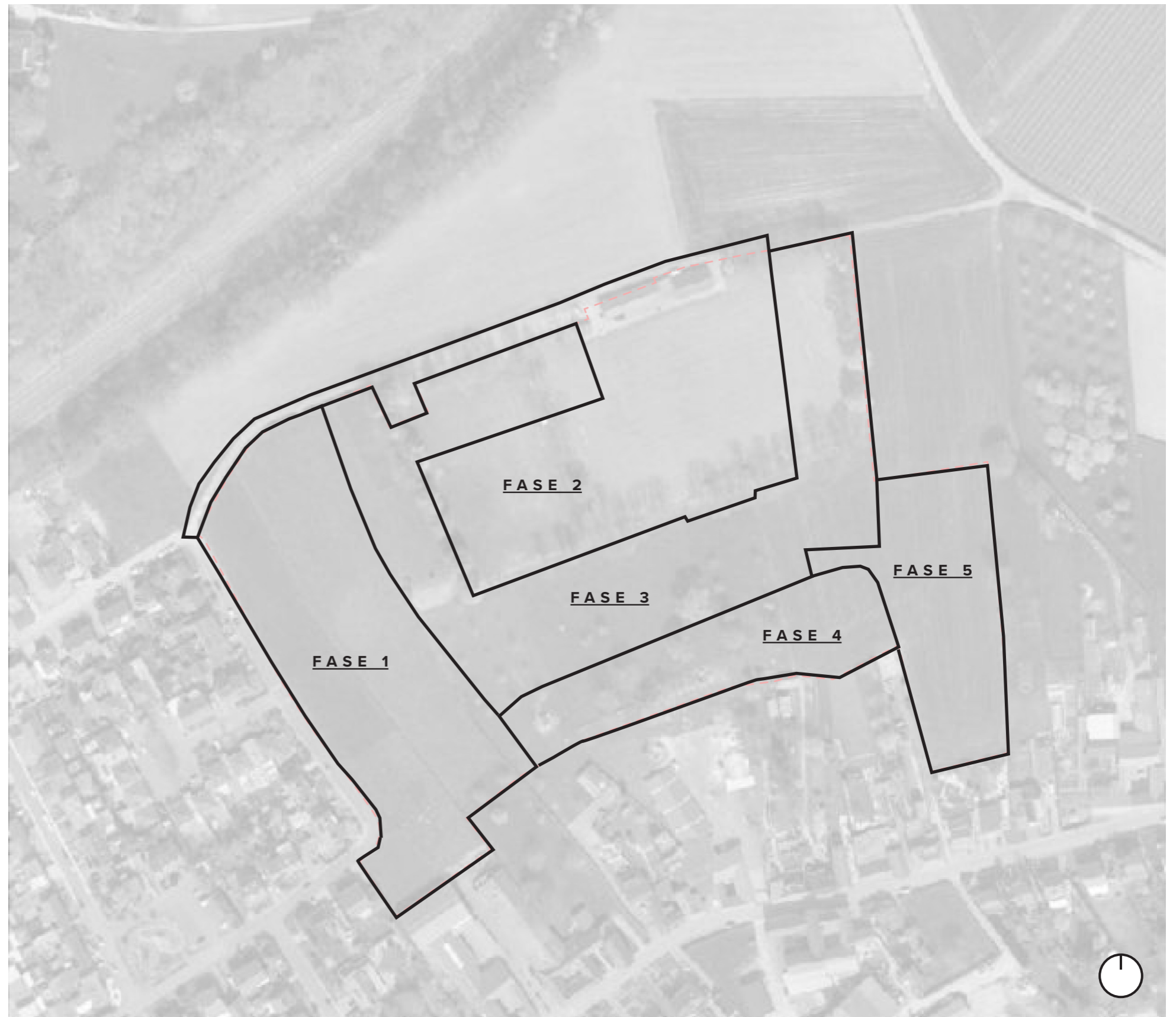
### Verkeer en parkeren

- Verbreding van de Spoorstraat noodzakelijk voor ontsluiting woningbouwopgave;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;
- Parkeernormen conform CROW;

### Fasering

- Gefaseerde ontwikkeling over vijf termijnen: korte, middellange en lange termijn;
- Indicatieve ontwikkeltermijnen en fasering:

- Fase 1 en 2	Tussen 0-3 jaar (korte termijn)
- Fase 3 en 4	Tussen 4-7 jaar (middellange termijn)
- Fase 5	Tussen 8-10 jaar (lange termijn)



Afbeelding 4.14: ontwikkeling F1 met indicatieve ontwikkeltermijnen  
Let wel: de ontwikkelende partij die aan de slag gaat met ontwikkeling F1 zal de fasering aanscherpen, passend bij het stedenbouwkundig verkavelingsplan voor de locatie



ONTWIKKELING F2 - LOCATIE 33



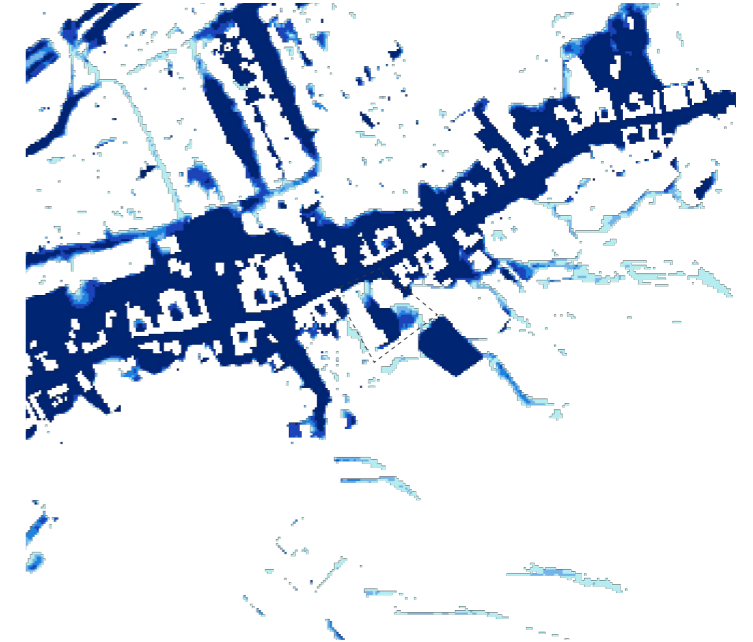
Historie 1950: van oorsprong lintbebouwing met aan de achterzijde agrarische percelen



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



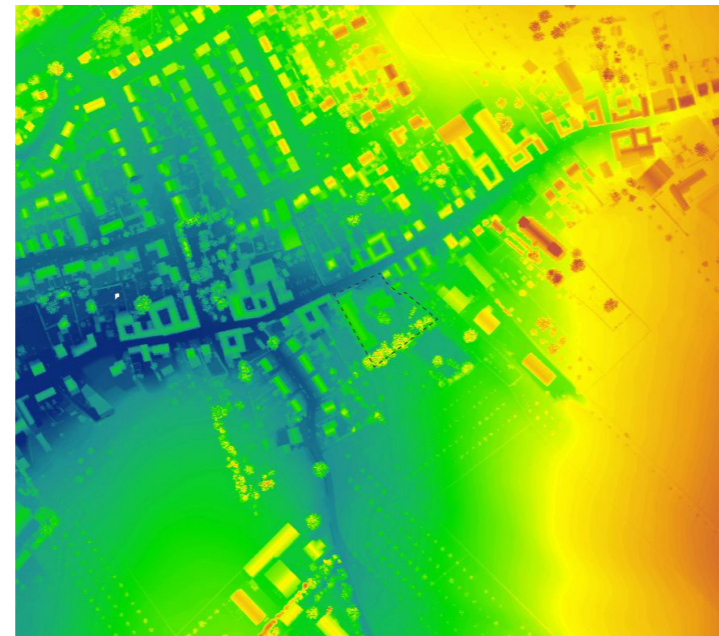
Plangebied wordt ontsloten door de Ransdalerstraat



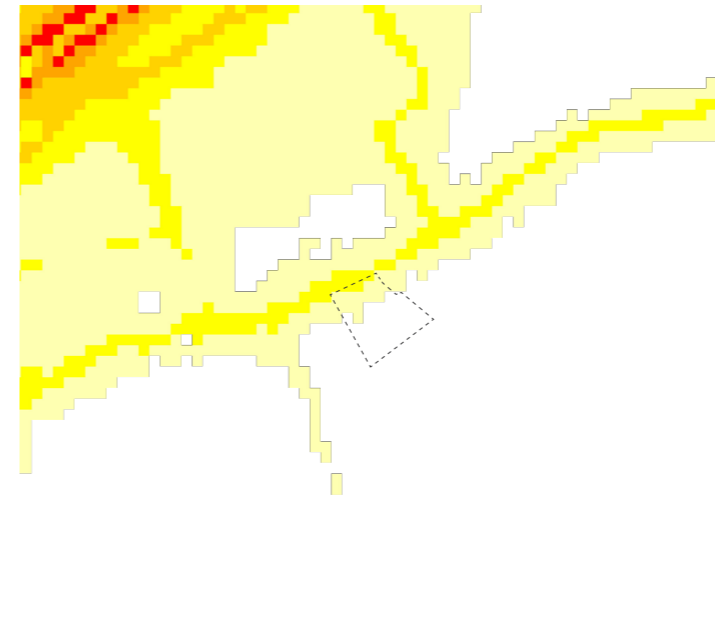
Waterneerslag 140 mm/2 uur: plangebied flink onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving



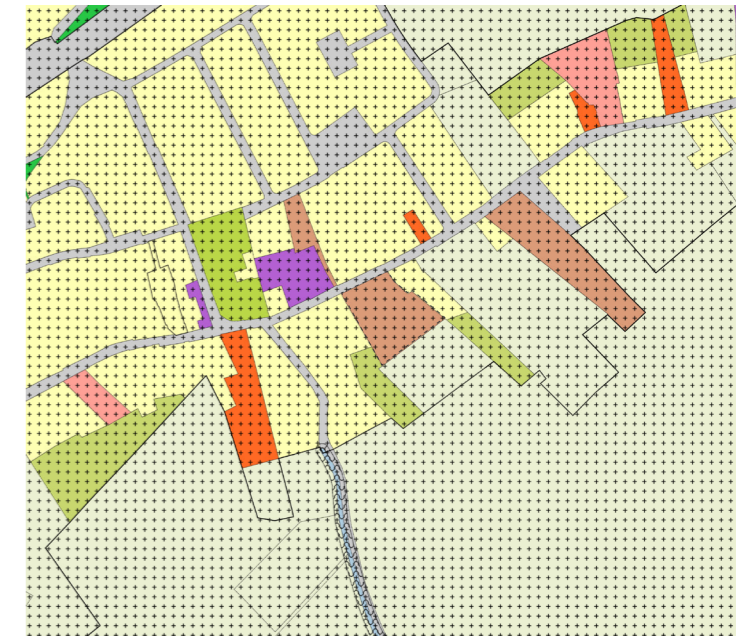
Korrel intensiteit bladgroen in plangebied: aan de zuidkant van het plangebied kwalitatieve bomenrij aanwezig



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

### Algemeen

- Indien de ontwikkeling van een basisschool op locatie F1 haalbaar is, biedt dit kansen voor de ontwikkeling van de huidige basisschoollocatie in Ransdaal. Pas bij een verplaatsing van de basisschool naar locatie elders (F1), is de ontwikkeling van woningbouw op de huidige basisschoollocatie mogelijk. Kortom: wanneer ontwikkellocatie F2 vrijkomt door de verhuizing van de basisschool naar elders, bestaan er kansen voor de ontwikkeling van woningbouw;

### Stedenbouwkundig

- Wonen rondom een collectief hof: kansen voor ontwikkeling van een carrévormig appartementencomplex;
- Bouwhoogtes in aansluiting op de bouwhoogtes in de directe omgeving;
- Dorpse verkaveling centraal;
- Afronden van de lintbebouwing;

### Landschappelijk

- Aandacht voor een goede landschappelijke inpassing;
- Aandacht voor hoogteverschil vanaf de Ransdalerstraat: inbedden talud van 3 meter;
- Stimuleren zichtlijnen op het buitengebied;
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: uitgangspunt vergroenen, verharding alleen waar noodzakelijk;

### Milieu

- Rekening houden met autobedrijf tegenover planlocatie;
- Rekening houden met spuitcirkels, ca. 50 meter (geen bebouwing toegestaan);



Afbeelding 4.15: toetsingskader ontwikkeling F2



### Programma

- Mix tussen middelduur en duur segment;
- Ontwikkeling woningbouw afhankelijk van geldende woonbehoefte;
- Ontwikkeling van (zorg) appartementen voor senioren;
- Ruime appartementen, ca. 80-100 m<sup>2</sup> BVO;
- Woningen voorzien van eigen tuintje;
- Indien ontwikkeling appartementen: alzijdige georiënteerd;
- Uitgeefbaar, verharding en groen en water in onderstaande percentages:
  - Uitgeefbaar: 55-65%
  - Verharding: 10-20%
  - Groen en water: 30-40%

### Verkeer en parkeren

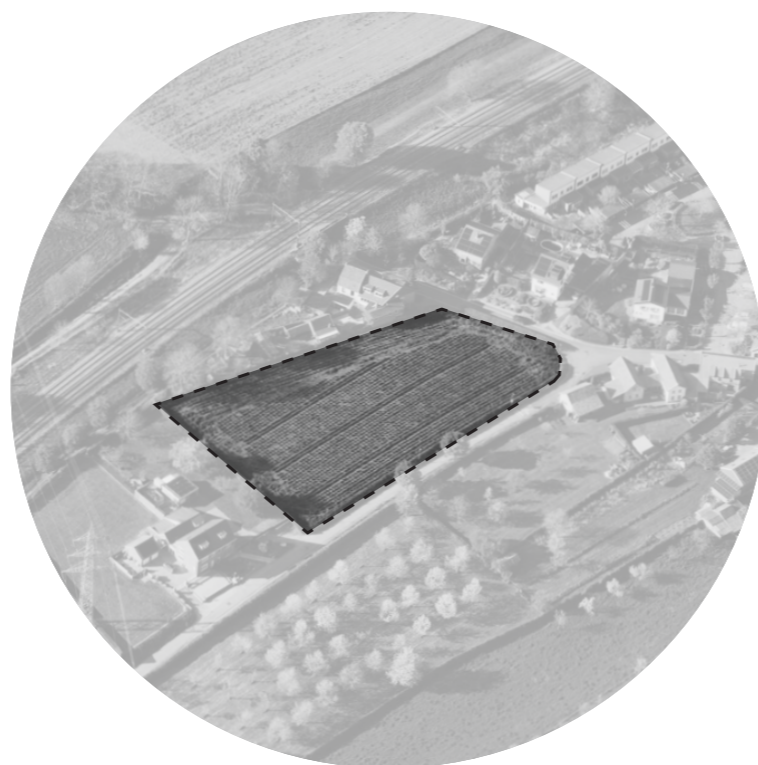
- Parkeren op maaiveld; overdekken met bebouwing hierboven (gebruikmakend van natuurlijk hoogteverschil van ca. 3 meter);
- Parkeernormen conform CROW;

### Fasering

- Gefaseerde ontwikkeling in één termijn: lange termijn;
- Indicatieve ontwikkeltermijn en fasering:
  - Fase 1 Tussen 8-10 jaar (lange termijn)



Afbeelding 4.16: ontwikkeling F2 met indicatieve ontwikkeltermijnen



ONTWIKKELING G - LOCATIE 34

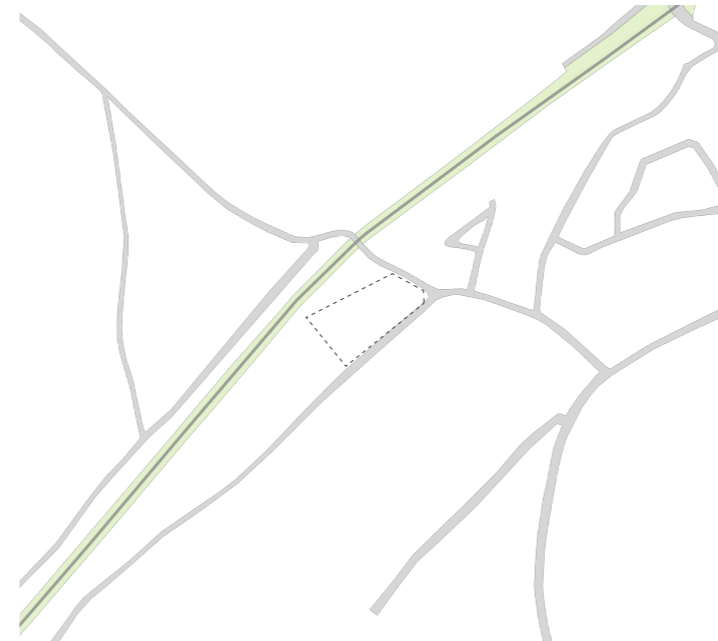
RUIMTELIJKE, PLANOLOGISCHE EN BELEIDSMATIGE HAALBAARHEID ONTWIKKELING G



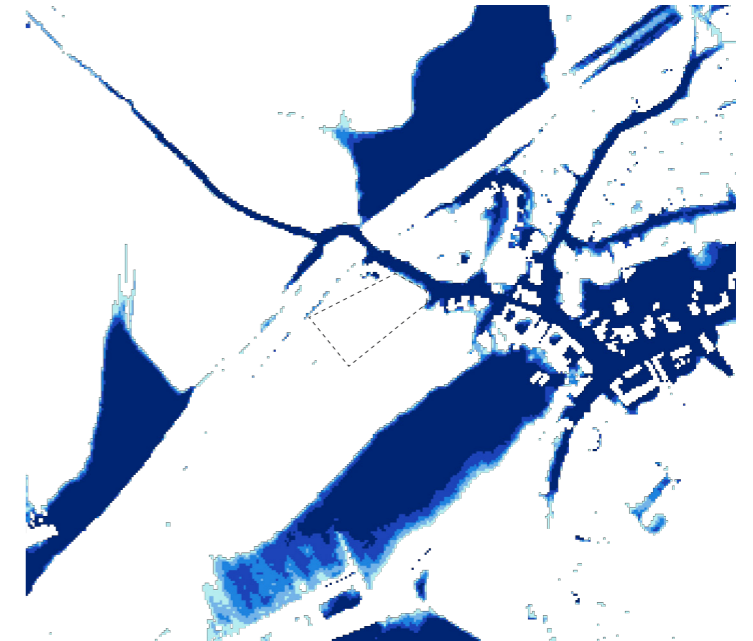
Historie 1970: agrarisch perceel dat in lint aansluit op historische structuur



Plangebied is gelegen tegenover de uitbreidingswijk van Ransdaal van de jaren '80



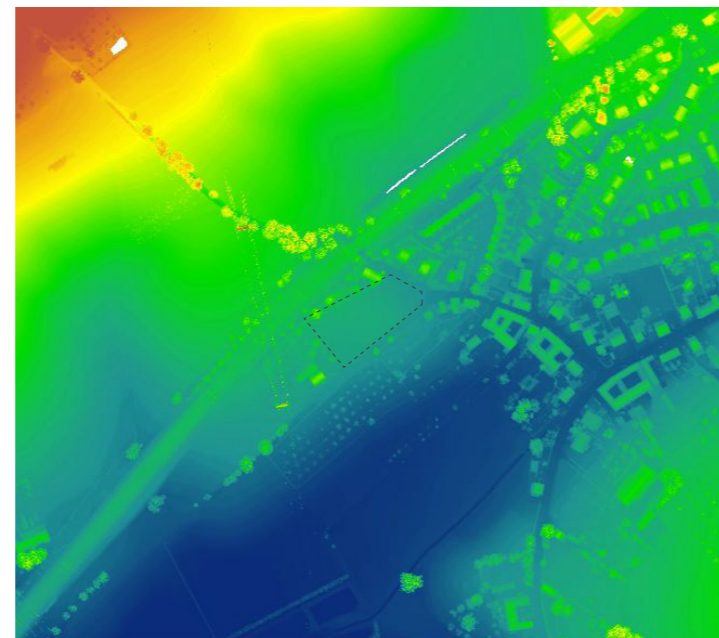
Plangebied wordt ontsloten door de Drieherenweg in het zuiden en de Kampstraat in het oosten. Aan de noordzijde ligt de spoorlijn



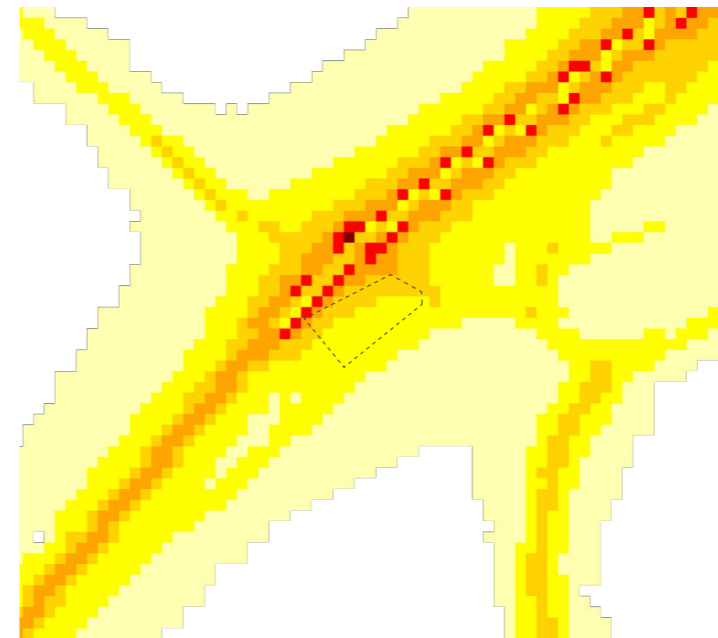
Waterneerslag 140 mm/2 uur: plangebied aan noordkant licht onderhevig aan natuurlijke waterberging



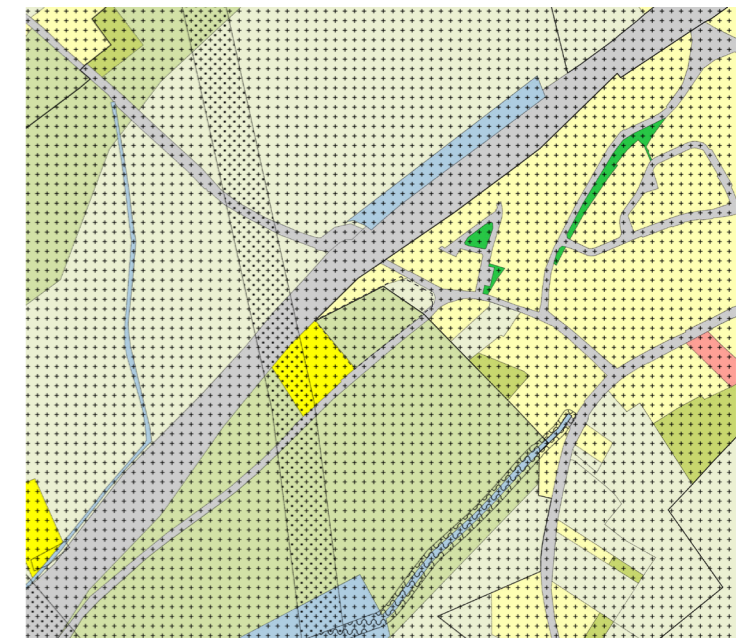
Korrel intensiteit bladgroen in het plangebied: aan de noordkant van het plangebied kwalitatieve bomenrij aanwezig



Circa 3,5 meter hoogteverschil van westelijke naar oostelijke richting (aflopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 61-65 dB



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013': enkelbestemming agrarisch met waarden, waarde archeologie, gebiedsaanduiding (bodembeschermingsgebied)

## TOETSINGSKADER ONTWIKKELING G

### Stedenbouwkundig

- Ontwikkeling in aansluiting op bestaande kern en stedenbouwkundige structuur;
- Aansluiting op bebouwing aan de Drieherenweg (rooilijn, bouwmassa en -hoogte);
- Ontwikkeling als kwaliteitsimpuls voor de omgeving;
- Bouwhoogtes in aansluiting op de bouwhoogtes in de directe omgeving;
- Dorpse verkaveling centraal (kansen voor ontwikkeling hoeve-architectuur);

### Landschappelijk

- Aandacht voor hoogteverschil in plangebied, circa 3,5 meter;
- Scheiding richting Kampstraat middels robuuste, kwalitatieve groene haag dient behouden te worden (aandacht voor bestaande omgeving);
- Stimuleren zichtlijnen op het buitengebied;
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: vergroening, verharding alleen waar noodzakelijk;

### Milieu

- Aandacht voor geluidshinder spoor
- Aandacht voor contour externe veiligheid;
- Milieuzone - bodembeschermingsgebied;
- Aandacht voor contour hoogspanningskabels, ca. 85 m;



Afbeelding 4.17: toetsingskader ontwikkeling G

### Programma

- Mix tussen middelduur en duur segment;
- Mix van woningen (grondgebonden en appartementen met eventueel zorg ingebed op het terrein);
- Indien appartementen: wonen rondom een collectief hof, carrévormig appartementencomplex;
- Indien ontwikkeling appartementen: alzijdig georiënteerd;
- Woningen voorzien van eigen tuin;
- Gemixte typologieën: grondgebonden en gestapeld segment;
- Ontwikkeling woningbouw afhankelijk van geldende woonbehoefte;
- Uitgeefbaar, verharding en groen en water in onderstaande percentages:
  - Uitgeefbaar: 60-70%
  - Verharding: 15-20%
  - Groen en water: 20-30%

### Verkeer en parkeren

- Ontsluiting goed op bestaande structuren aan te sluiten;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;
- Parkeernormen conform CROW;

### Fasering

- Gefaseerde ontwikkeling in één termijn: middellange termijn;
- Indicatieve ontwikkeltermijn en fasering:
  - Fase 1 Tussen 4-7 jaar (middellange termijn)

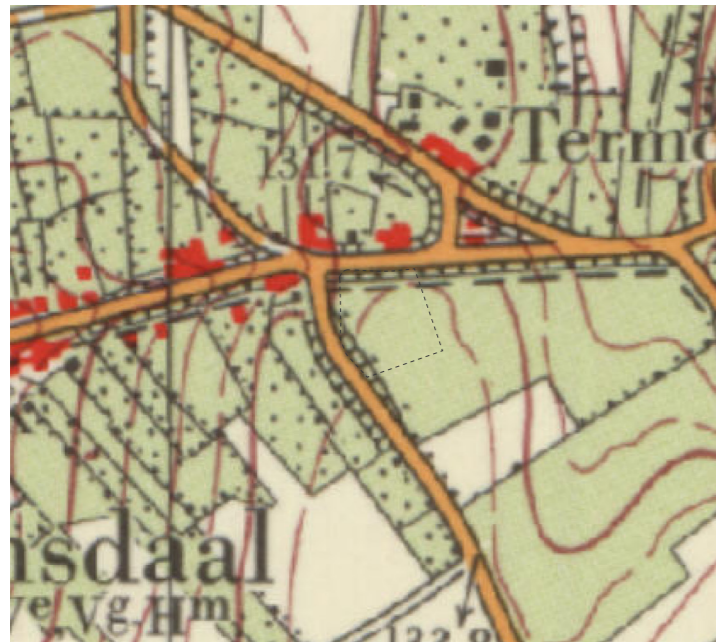


Afbeelding 4.18: ontwikkeling G met indicatieve ontwikkeltermijnen



## ONTWIKKELING H - LOCATIE 35

RUIMTELIJKE, PLANOLOGISCHE EN BELEIDSMATIGE HAALBAARHEID ONTWIKKELING H



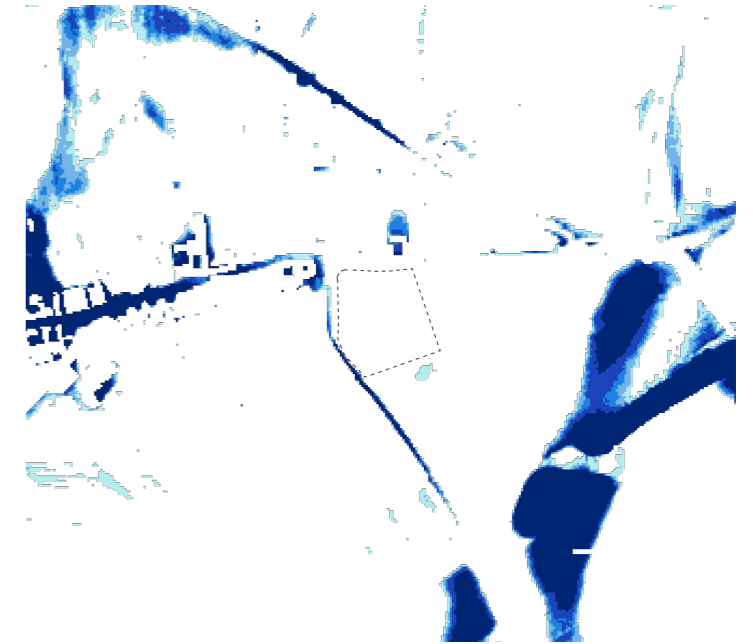
Historie 1970: historische lintbebouwing met agrarische percelen



Plangebied is een agrarisch perceel aan het einde van de lintbebouwing



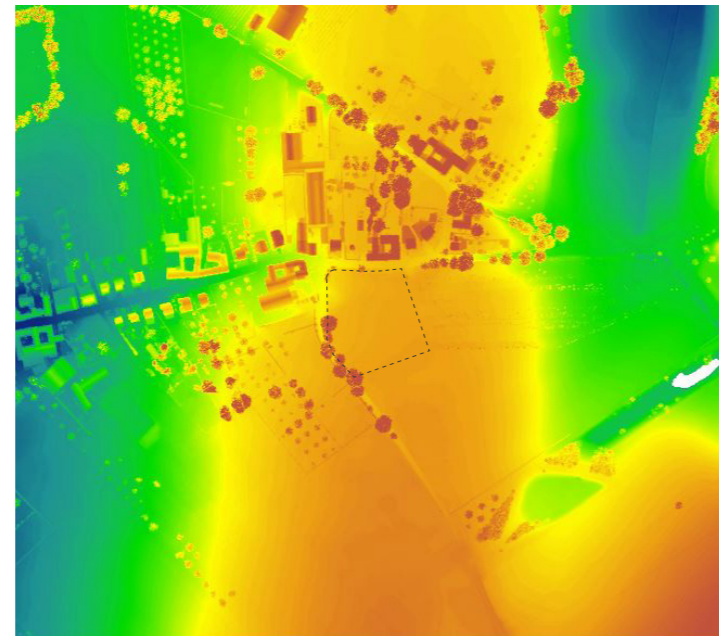
Plangebied wordt omsloten door de Ransdalerstraat in het noorden en de Akerweg in het westen



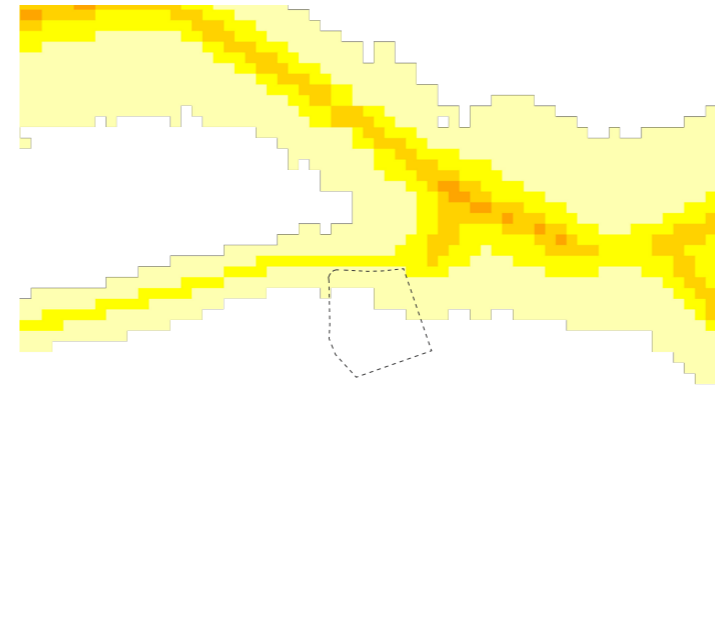
Waterneerslag 140 mm/2 uur: plangebied aan noordkant niet tot nauwelijks onderhevig aan natuurlijke waterberging



Korrel intensiteit bladgroen in plangebied; groen aanwezig in het plangebied, bomen aan de randen van het plangebied grenzend aan de Akerweg



Circa 2 meter hoogteverschil van noordelijke naar zuidelijke richting (oplopend)



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 51-55 dB



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013': enkelbestemming agrarisch, waarde archeologie, gebiedsaanduiding (bodembeschermingsgebied en grondwaterbeschermingsgebied)

## TOETSINGSKADER ONTWIKKELING H

### Stedenbouwkundig

- Aansluiting op bestaande kern en stedenbouwkundige structuur;
- Bouwhoogtes in aansluiting op de bouwhoogtes in de directe omgeving;
- Dorpse verkaveling centraal (kansen voor ontwikkeling hoeve-architectuur);
- Kansen voor accentvorming middels bebouwing aan entree Ransdaal;
- Aansluiten op hoeve-architectuur aan de Ransdalerstraat;
- Aanhouden perceelgrenzen achterzijden bebouwing Ransdalerstraat als maximale ontwikkellijn;

### Landschappelijk

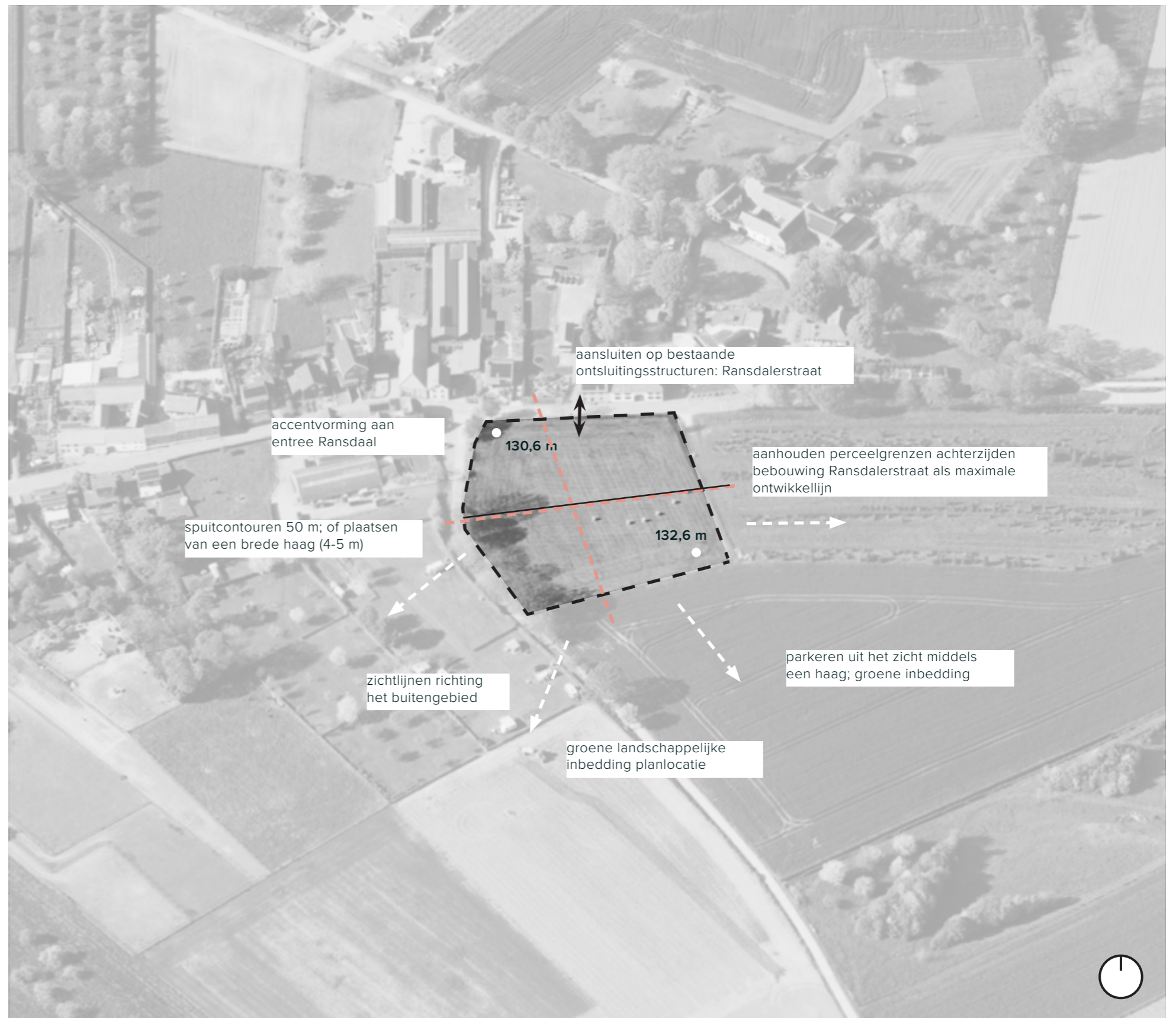
- Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg;
- Stimuleren zichtlijnen op het buitengebied;
- Aandacht voor hoogteverschil in plangebied, circa 2 meter;
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: vergroening, verharding alleen waar noodzakelijk;

### Milieu

- Aandacht voor agrarische bedrijven: rekening houden met spuitcirkel van ca. 50 meter (of het plaatsen van een brede haag, van ca. 4-5 meter) rondom het planperceel);
- Milieuzone - bodem- en grondwaterbeschermingsgebied;

### Programma

- Mix tussen middelduur en duur segment;
- Mix van woningen (grondgebonden en appartementen met eventueel zorg ingebed op het terrein);



Afbeelding 4.18: toetsingskader ontwikkeling H



- Indien appartementen: wonen rondom een collectief hof, carrévormig appartementencomplex;
- Indien ontwikkeling appartementen: alzijdig georiënteerd;
- Woningen voorzien van eigen tuin;
- Gemixte typologieën: grondgebonden en gestapeld segment;
- Ontwikkeling woningbouw afhankelijk van geldende woonbehoefte;
- Uitgeefbaar, verharding en groen en water in onderstaande percentages:
 

- Uitgeefbaar:	20-30%
- Verharding:	10-15%
- Groen en water:	70-80%

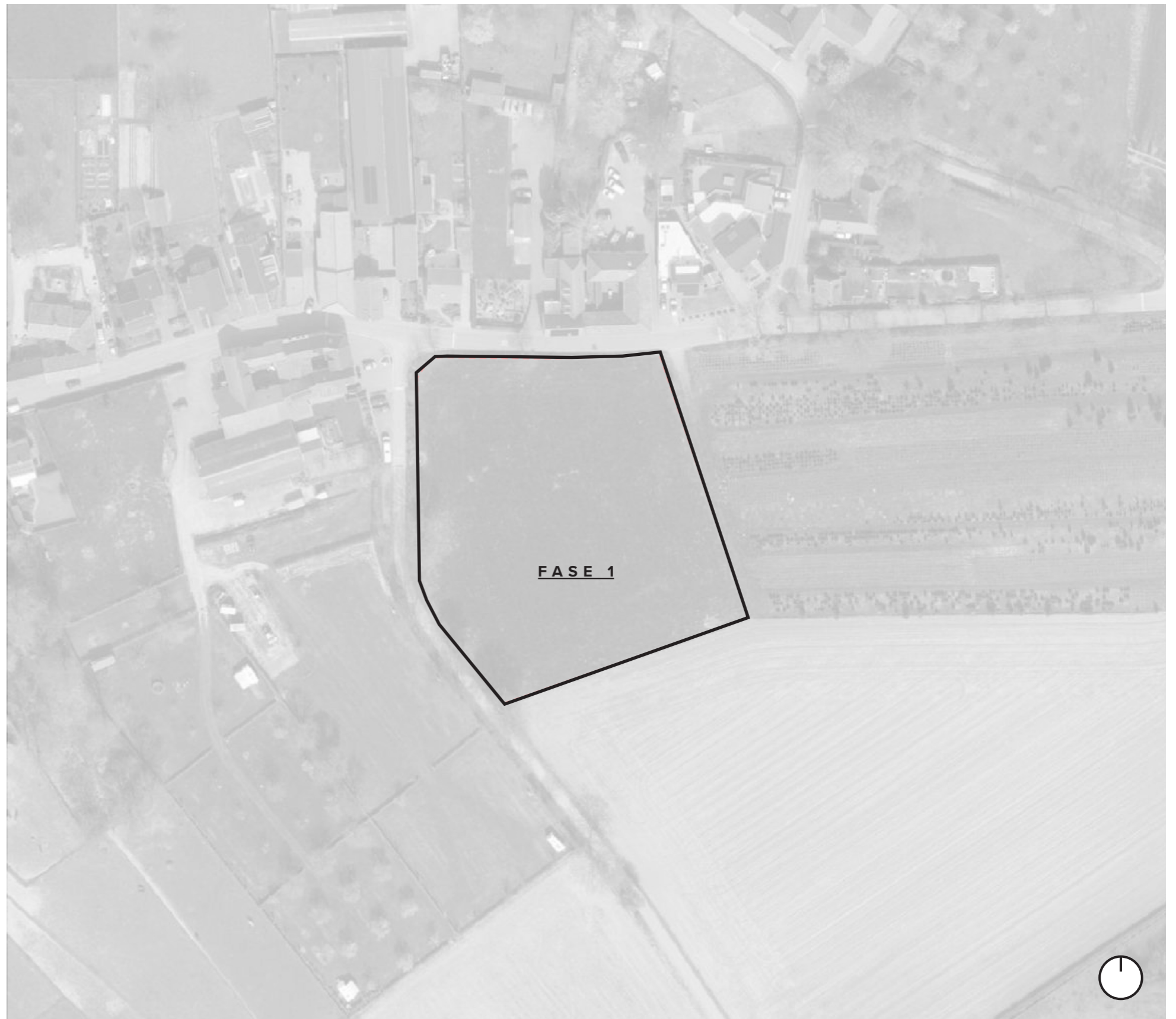
#### Verkeer en parkeren

- Ontsluiting goed op bestaande structuren aan te sluiten;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;
- Parkeernormen conform CROW;

#### Fasering

- Gefaseerde ontwikkeling in één termijn: lange termijn;
- Indicatieve ontwikkeltermijn en fasering:
 

- Fase 1	Tussen 8-10 jaar (lange termijn)
----------	----------------------------------



Afbeelding 4.19: ontwikkeling H met indicatieve ontwikkeltermijnen

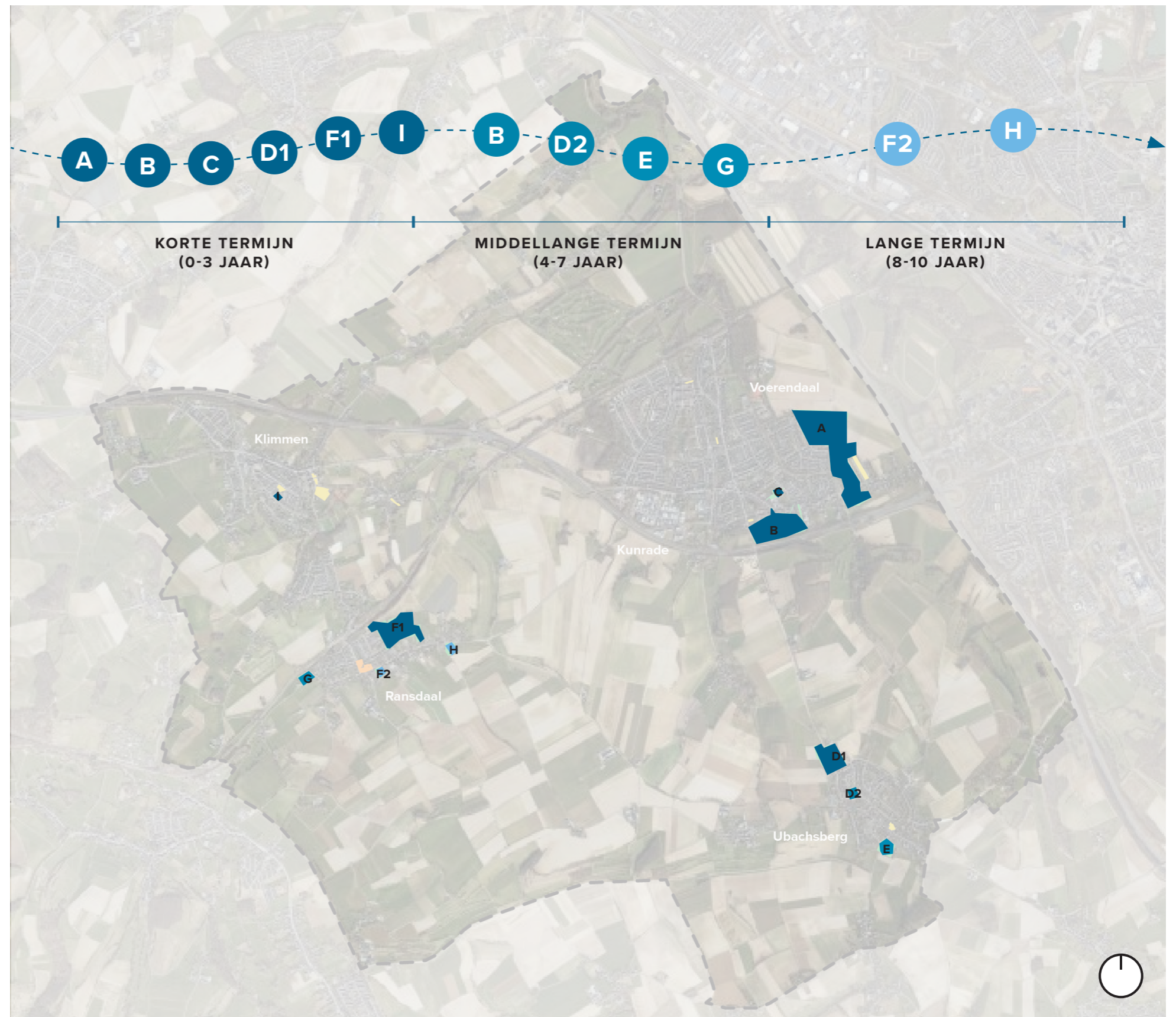
### 4.3 OVERZICHT RICHTINGGEVENDE REALISATIETERMIJNEN

Uit voorgaande analyse blijkt dat er 10 ontwikkelingen kansrijk zijn voor de ontwikkeling van potentiële woningbouw in de gemeente Voerendaal.

Indicatief denkt de gemeente aan de volgende fasering voor de ontwikkelingen:






- Op korte termijn wil de gemeente Voerendaal inzetten op de realisatie van de ontwikkelingen A, B, C, D1, F1 en I;
- Op middellange termijn zullen de ontwikkelingen D2, E en G plaatsvinden;
- Op de lange termijn wordt ingezet op de ontwikkelingen F2 en H.

Afhankelijk van de woonbehoefte die op dat moment geldt, zal door de gemeente Voerendaal beoordeeld worden of een ontwikkeling van woningbouw op een desbetreffende ontwikkellocatie wenselijk is. Om rekening te kunnen houden met de woonbehoefte uit de gemeente Voerendaal zal het woonbehoefteonderzoek per 2 à 3 jaar geactualiseerd worden. De resultaten uit dit onderzoek bepalen de haalbaarheid van de ontwikkelingen op middellange en lange termijn.



Let wel:






- Bij Gemeenschapshuis op d'r Plats (ontwikkeling I) vindt beëindiging van de exploitatie op zeer korte termijn plaats. Wanneer dat gebeurt, wordt deze locatie met voorrang ontwikkeld.
- Ontwikkeling B vindt in twee fasen plaats: fase 1 op de korte termijn (0-3 jaar) en fase 2 op de middellange termijn (4-7 jaar).


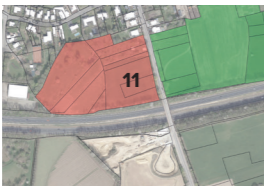



Locatie	Inbreiding / uitbreiding		Toetsingscriteria
	Inbreiding	Uitbreiding	
	X		Locatie dient als groene wandelstrook voor bebouwing en invulling van het straatbeeld. Gemeente wil het openbare groen binnen de gemeente behouden. Zeer dicht op de spoorlijn, waardoor er qua geluid aanzienlijk meer over voor woningbouw / flexwoningen / tinyhouses
Voerendaal 		X	Locatie is zeer dicht op Natura 2000-gebied gelegen, waardoor stikstof achterste gedeelte perceel tevens aangewezen als groenblauwe mantel wellicht beschermde planten of diersoorten voorkomen. De locatie is aangewezen als 'Complex historische buitenplaats', waardo binnen de contouren rijksmonument en is deze beoogd als waterbuffer.
3 Voerendaal 		X	De locatie is gelegen aan een bestaande historische en beschermde boomrij bestaande stedelijke gebied verdwijnt. De locatie is zeer dicht op Natura 2000-gebied gelegen, waardoor stikstof achterste gedeelte perceel tevens aangewezen als groenblauwe mantel wellicht beschermde planten of diersoorten voorkomen. In het kader van 'bedrijven en milieuzonering' geldt dat de locatie binnen de afstand zal woningbouw hier naar verwachting niet mogelijk zijn. De locatie grenst aan een laan die valt binnen contouren rijksmonument en is deze beoogd als waterbuffer.
Voerendaal 	X		De gemeente wil het openbare groen binnen de gemeente behouden. De toevoeging van woningbouw zal afbreuk doen aan het huidige landbouw karakter. Door hier woningbouw op te richten springt deze bebouwing af.
Voerendaal 	X		Het perceel wordt momenteel gebruikt als groenbestemmingsgebied en deze plek is niet wenselijk. Het betreft een smal perceel. Stedenbouwkundig is het niet wenselijk om hier woningbouw te realiseren.






## BIJLAGE 1

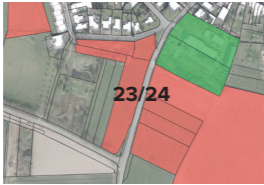
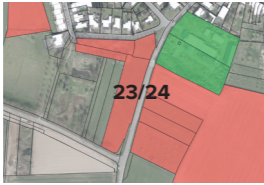



### BEOORDELINGSMATRIX QUICKSCAN ONDERBOUWING NIET-KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIES


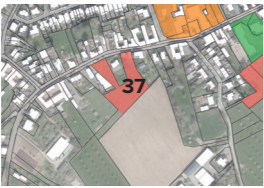



## ONDERBOUWING NIET-KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIES (QUICKSCAN)

Ontwikkellocatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding / uitbreiding		Toetsingscriteria	Conclusie
			Inbreiding	Uitbreiding		
1	Voerendaal		X		<p>Locatie dient als groene wandelstrook voor bewoners van aangelegen woonwijken. De realisatie van woningbouw is hier geen logische stedenbouwkundige invulling van het straatbeeld.</p> <p>Gemeente wil het openbare groen binnen de gemeente behouden. Het park is een van de weinige groenplekken binnen de gemeente.</p> <p>Zeer dicht op de spoorlijn, waardoor er qua geluid aanzienlijke beperkingen zullen gelden. Door de geringe perceeldiepte blijft er nagenoeg geen ruimte meer over voor woningbouw / flexwoningen / tiny houses</p>	Niet kansrijk
2	Voerendaal			X	<p>Locatie is zeer dicht op Natura 2000-gebied gelegen, waardoor stikstofdepositie ontwikkelingen op deze locatie zeer moeilijk uitvoerbaar zijn. Het achterste gedeelte perceel tevens aangewezen als groenblauwe mantel en Beekdal. Gezien huidige gebruik als grasland is het ook niet onvoorstelbaar dat er wellicht beschermde planten of diersoorten voorkomen.</p> <p>De locatie is aangewezen als 'Complex historische buitenplaats', waardoor historische waarden verbonden zijn aan dit gebied. Tevens ligt de locatie binnen de contouren rijksmonument en is deze beoogd als waterbuffer.</p>	Niet kansrijk
3	Voerendaal			X	<p>De locatie is gelegen aan een bestaande historische en beschermde boomlaan. Het gebied heeft tevens een groenbestemming waardoor groen binnen het bestaande stedelijke gebied verdwijnt. De locatie is zeer dicht op Natura 2000-gebied gelegen, waardoor stikstofdepositie ontwikkelingen op deze locatie zeer moeilijk uitvoerbaar maken. Gezien huidige gebruik als grasland is het ook niet onvoorstelbaar dat er wellicht beschermde planten of diersoorten voorkomen.</p> <p>In het kader van 'bedrijven en milieuzonering' geldt dat de locatie binnen de richtafstand is gelegen van het nabijgelegen sportterrein. Gezien de beperkte afstand zal woningbouw hier naar verwachting niet mogelijk zijn.</p> <p>De locatie grenst aan een laan die valt binnen contouren rijksmonument en is deels beoogd als waterbuffer. Tevens loopt er een hoofdriool door dit perceel.</p>	Niet kansrijk
4	Voerendaal		X		<p>De gemeente wil het openbare groen binnen de gemeente behouden. Het park is een van de weinige groenplekken binnen de gemeente.</p> <p>De toevoeging van woningbouw zal afbreuk doen aan het huidige landschappelijke beeld ter plaatse. Deze locatie is in de huidige situatie vrij open van karakter. Door hier woningbouw op te richten springt deze bebouwing direct in het oog en zal een gedeelte van de bomen gerooid moeten worden.</p>	Niet kansrijk
6	Kunrade		X		<p>Het perceel wordt momenteel gebruikt als groenbestemming welke bijdraagt aan een kwalitatieve afscheiding tussen de twee straten. Woningbouw op deze plek is niet wenselijk.</p> <p>Het betreft een smal perceel. Stedenbouwkundig is dit niet fraai in te passen. De locatie is te klein om invulling te geven aan een zeer beperkt aantal woningen.</p>	Niet kansrijk



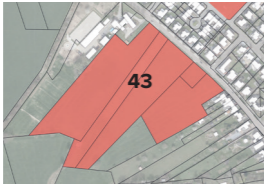
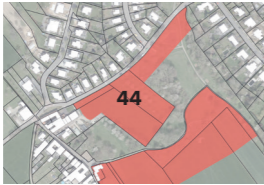

Ontwikkellocatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding / uitbreiding		Toetsingscriteria	Conclusie
			Inbreiding	Uitbreiding		
8	Voerendaal			X	De locatie grenst aan de groenblauwe mantel en het Beekdal. De locatie is vanwege het lage punt zeer drassig en kent bij hevige regenval waterproblemen. Er worden veel 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	Kunrade			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	Kunrade			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.	Niet kansrijk


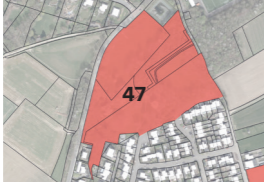
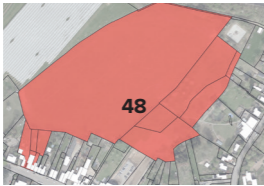

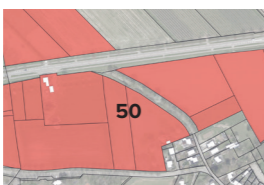
Ontwikkellocatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding / uitbreiding		Toetsingscriteria	Conclusie
			Inbreiding	Uitbreiding		
16	Kunrade		X		<p>Locatie betreft voor een deel een kerkhof dat in eigendom is van de parochie Voerendaal. Ondanks dat het kerkhof in 2019 is gesloten, gelden er voor de graven wel nog grafrechten. Vanuit de parochie is aangegeven dat de grafrechten voor eeuwig zijn afgesloten. Wettelijk is er afgesproken dat er 20 jaar grafrust geldt; oftewel dat de graven tot en met 2039 in de huidige verschijningsvorm behouden dienen te blijven.</p> <p>Een woningbouwontwikkeling aan de achterzijde van het bestaande kerkhof is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk aangezien er dan woningbouw op een achtergebied ontwikkeld zal worden. Hierbij is er een mindere mate van sociale controle, oftewel 'ogen-op-de-wijk' gericht aanwezig.</p>	Niet kansrijk
18	Ubachsberg			X	<p>Het is landschappelijk niet wenselijk de bestaande boomgaard op te offeren voor woningbouw op deze locatie. Hier ligt ook de groenblauwe mantel op. Daarmee wordt aanzienlijk afbreuk gedaan aan het landschap.</p> <p>Er geldt ter plaatse de zone 'vrijwaringszone - straalpad'. Tot slot geldt op de locatie ter plaatse de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. De dubbelbestemming in relatie tot de hoogspanningsverbinding beperkt ontwikkelingsmogelijkheden aanzienlijk. Het hoogteverschil in het terrein ten opzichte van de weg maakt het stedenbouwkundig lastig om de bestaande lintbebouwing door te zetten.</p>	Niet kansrijk
19	Ubachsberg		X		<p>Locatie dient als speeltuin voor kinderen woonachtig in de omliggende woonwijken. De realisatie van woningbouw is hier geen logische stedenbouwkundige invulling van het straatbeeld en ook het verdwijnen van de beperkte openbare speelmogelijkheden is geen gewenste ontwikkeling.</p>	Niet kansrijk
20	Ubachsberg		X		<p>Gemeente wil het openbare groen binnen de gemeente behouden. Deze hoek is een van de weinige openbare groenplekken in de omgeving.</p> <p>Locatie wordt gebruikt als regenwateropvang. Woningbouw op deze locatie is niet mogelijk.</p>	Niet kansrijk
22	Ubachsberg			X	<p>Woningbouw in de groenblauwe mantel is niet wenselijk. Ontwikkelingen binnen dit gebied worden ook niet gedragen door de provincie Limburg. De locatie omvat open akkerbouwgronden die omringd worden door hagen. Deze hagen zijn aangewezen als te behouden landschapselementen en ook zijn ter plaatse waardevolle boomvlakken aanwezig.</p> <p>Stedenbouwkundig en landschappelijk lijkt het geen logische locatie voor woningbouw, omdat zo verder wordt gebouwd in het buitengebied zonder dat er bestaande stedenbouwkundige structuren zijn om aan weerszijden op aan te sluiten of bijvoorbeeld een straatwand af te ronden.</p>	Niet kansrijk

Ontwikkellocatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding / uitbreiding		Toetsingscriteria	Conclusie
			Inbreiding	Uitbreiding		
23	Ubachsberg			X	Woningbouw in de groenblauwe mantel is niet wenselijk. Ontwikkelingen binnen dit gebied worden ook niet gedragen door de provincie Limburg.  De locatie omvat open akkerbouwgronden, een weide en boomgaard die omringd worden door hagen en ook zijn ter plaatse waardevolle boomvlakken aanwezig. Stedenbouwkundig en landschappelijk is het geen logische locatie voor woningbouw, omdat gebouwd zou gaan worden op een glooiing in het landschap.	Niet kansrijk
24	Ubachsberg			X	Woningbouw in de groenblauwe mantel is niet wenselijk. Ontwikkelingen binnen dit gebied worden ook niet gedragen door de provincie Limburg.  De locatie omvat open akkerbouwgronden, een weide en boomgaard die omringd worden door hagen en ook zijn ter plaatse waardevolle boomvlakken aanwezig. Stedenbouwkundig en landschappelijk is het geen logische locatie voor woningbouw, omdat gebouwd zou gaan worden op een glooiing in het landschap.	Niet kansrijk
27	Ubachsberg			X	Perceel aangeduid als milieuzone bodembeschermingsgebied.  Het perceel ligt achter bestaande bebouwing en is niet bereikbaar. Stedenbouwkundig is deze uitbreiding geen wenselijke situatie.	Niet kansrijk
29	Ransdaal			X	Grenst aan spoor en bronsgroene landschapszone. Zorg dat bomen behouden blijven. Locatie ligt in het grondwater beschermingsgebied.  Directe mogelijke milieukundige belemmering betreft de nabijgelegen spoorlijn. De ligging ten opzichte van deze spoorlijn dient derhalve akoestisch onderzocht te worden. Stedenbouwkundig is het wenselijker dat het gebied ter plaatse van de voormalige voetbalvelden gebruikt wordt als stedenbouwkundige aanhaking en dat deze locatie gebruikt wordt als groene bufferzone.	Niet kansrijk
32	Ransdaal		X		Is eerder geschikt om als groene speeltuin in te richten.  Locatie dient als speeltuin voor kinderen woonachtig in de omliggende woonwijken. De realisatie van woningbouw is hier geen logische stedenbouwkundige invulling van het straatbeeld en ook het verdwijnen van de beperkte openbare speelmogelijkheden is geen gewenste ontwikkeling.	Niet kansrijk

Ontwikkellocatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding / uitbreiding		Toetsingscriteria	Conclusie
			Inbreiding	Uitbreiding		
36	Ransdaal			X	Woningbouw in de groenblauwe mantel is niet wenselijk. Ontwikkelingen binnen dit gebied worden ook niet gedragen door de provincie Limburg.  De locatie bestaat uit bestaande akkerbouwgronden. Aan deze kant van de weg ligt geen eenduidige lintbebouwing. Woningtoevoeging aan deze kant is niet wenselijk.	Niet kansrijk
37	Ransdaal			X	De locatie is te beperkt om een groot aantal woningen toe te voegen welke aansluiten op het bestaande lint. Eventuele ontwikkelingen aansluitend op het lint zullen via de reguliere procedure afgehandeld worden.	Niet kansrijk
38	Ransdaal			X	Woningbouw in de groenblauwe mantel is niet wenselijk. Ontwikkelingen binnen dit gebied worden ook niet gedragen door de provincie Limburg.  Bebouwing zo diep het landschap in is stedenbouwkundig geen wenselijke situatie.	Niet kansrijk
39	Ransdaal			X	Woningbouw in de groenblauwe mantel is niet wenselijk. Ontwikkelingen binnen dit gebied worden ook niet gedragen door de provincie Limburg.  De locatie ligt relatief ver in het buitengebied en niet in de directe nabijheid van het bestaande stedelijk gebied van de kern Klimmen. Dit zou dan ook geen een logische locatie zijn voor een woningbouw ontwikkeling. Er liggen op deze locatie geen noemenswaardige landschappelijke elementen. Stedenbouwkundig en landschappelijk lijkt het ook geen logische locatie voor woningbouw, omdat gebouwd zou gaan worden op een glooiing in het landschap (locatie heeft een wezenlijk hoogteverschil). Directe mogelijke milieukundige belemmering betreft het nabij gelegen agrarisch bedrijf ten zuiden van de locatie. Deze bedrijvigheid zal in het kader van 'bedrijven en milieuzonering' de bruikbaarheid van de locatie mogelijk inperken.	Niet kansrijk
40	Klimmen		X		Gemeente wil het openbare groen binnen de gemeente behouden. Deze hoek is een van de weinige openbare groenplekken in de omgeving.  Locatie dient als speeltuin voor kinderen woonachtig in de omliggende woonwijken. De realisatie van woningbouw is hier geen logische stedenbouwkundige invulling van het straatbeeld en ook het verdwijnen van de beperkte openbare speelmogelijkheden is geen gewenste ontwikkeling.	Niet kansrijk



Ontwikkellocatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding / uitbreiding		Toetsingscriteria	Conclusie
			Inbreiding	Uitbreiding		
41	Klimmen		X		Woningbouw zal op deze locatie beperkt worden en/of vragen om akoestische aanpassingen binnen de locatie. Tevens geldt dat de locatie direct grenst aan agrarische gronden die spuitzones met zich meebrengen. Hierdoor blijft slechts een zeer beperkt gebied over wat ook achter het bestaande woonwagencamp ligt en zeer lastig bereikbaar zal zijn. Stedenbouwkundig is dit geen wenselijke ontwikkellocatie.	Niet kansrijk
42	Klimmen		X		Gemeente wil het openbare groen binnen de gemeente behouden. Deze hoek is een van de weinige openbare groenplekken in de omgeving. De realisatie van woningbouw is hier geen logische stedenbouwkundige invulling van het straatbeeld. Mede aangezien de bestaande aangrenzende woningen met de voorzijde direct grenzen aan de locatie.	Niet kansrijk
43	Klimmen			X	Woningbouw in de groenblauwe mantel is niet wenselijk. Ontwikkelingen binnen dit gebied worden ook niet gedragen door de provincie Limburg. Gezien de directe ligging grenzend aan een bestaande woonwijk is een woningbouw ontwikkeling hier stedenbouwkundig en landschappelijk gezien wellicht voorstelbaar. Tevens kan de bestaande straatwand aan de weg Overheek worden doorgetrokken. Woningen kunnen hier gerealiseerd worden aan de straatzijde, zodat niet de achterliggende glooiing in het landschap wordt aangetast. De locatie kent een aanzienlijk hoogteverschil. Dus een woningbouwontwikkeling meer richting het buitengebied lijkt geen wenselijke landschappelijke invulling. Ten westen van de locatie is een intensieve veehouderij gelegen, welke ten aanzien van diens geurcontouren voor belemmeringen kan zorgen voor woningbouwontwikkelingen op deze locatie. In het kader van een woningbouwontwikkeling moet hier derhalve onderzoek naar gedaan worden. Dit zal de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie bepalen.	Niet kansrijk
44	Klimmen			X	Woningbouw in de groenblauwe mantel is niet wenselijk. Ontwikkelingen binnen dit gebied worden ook niet gedragen door de provincie Limburg. Het perceel ligt in een helling, er blijft een zeer beperkte ruimte over waarbij de aansluiting van het bebouwde gebied naar het bronsgroene landschap verloren gaat. Ten westen van de locatie is een agrarisch bedrijf gelegen, welke ten aanzien van diens geurcontouren voor belemmeringen kan zorgen voor woningbouwontwikkelingen op deze locatie. Tevens bevindt zich aan deze zijde van de weg geen lintbebouwing waardoor woningbouw stedenbouwkundig niet wenselijk is.	Niet kansrijk
45	Klimmen			X	Woningbouw in de groenblauwe mantel is niet wenselijk. Ontwikkelingen binnen dit gebied worden ook niet gedragen door de provincie Limburg. Het achterliggende perceel grenst niet aan een lintbebouwing en is door hoogteverschil ook zeer lastig te ontwikkelen.	Niet kansrijk

Ontwikkellocatie	Kern	Planlocatie	Inbreiding / uitbreiding		Toetsingscriteria	Conclusie
			Inbreiding	Uitbreiding		
46	Klimmen		X		Woningbouw in de groenblauwe mantel is niet wenselijk. Ontwikkelingen binnen dit gebied worden ook niet gedragen door de provincie Limburg.  De locatie omvat een bestaand bos en is gelegen in Craubeek. Dit lijkt geen logische locatie voor een woningbouwontwikkeling gezien de huidige landschappelijke waarde van de locatie en nabijheid van voorzieningen op loopafstand. Gezien de glooiing in het landschap zal een verantwoording van de kernkwaliteiten in relatie tot het landschap ter plaatse bijzondere aandacht verdienen. Tot slot geldt ter plaatse de aanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied'.	Niet kansrijk
47	Klimmen		X		Woningbouw in de groenblauwe mantel is niet wenselijk. Ontwikkelingen binnen dit gebied worden ook niet gedragen door de provincie Limburg.  De locatie omvat een bestaand bos met wandelpaden. Dit openbaar groen wordt gebruikt door de woonwijken ten noorden en zuiden van de locatie. Dit lijkt geen logische woningbouwlocatie, aangezien hiermee een groot stuk openbaar groen zal verdwijnen.  Het gebied is ingericht als park. Tevens zijn hier ideeën voor een waterbuffer. De helling in het gebied maakt een mogelijke ontwikkeling tevens onrealistisch.	Niet kansrijk
48	Klimmen			X	Woningbouw in de groenblauwe mantel is niet wenselijk. Ontwikkelingen binnen dit gebied worden ook niet gedragen door de provincie Limburg.	Niet kansrijk
49	Klimmen			X	Woningbouw in de groenblauwe mantel is niet wenselijk. Ontwikkelingen binnen dit gebied worden ook niet gedragen door de provincie Limburg.	Niet kansrijk
50	Klimmen			X	Locatie is grotendeels gelegen in de groenblauwe mantel. Ontwikkelingen binnen dit gebied worden ook niet gedragen door de provincie Limburg.	Niet kansrijk