

**WONINGBOUWPROGRAMMA
GEMEENTE SIMPELVELD 2013-2020
ACTUALISATIE JANUARI 2013**

Opsteller: Drs. S. Vreuls-Essers, beleidsadviseur LO (VRO)
Status: Vastgesteld door college op 22 januari 2012
Kennis genomen door raad op 28 maart 2013

1. Inleiding

Het vigerende woningbouwprogramma dateert van februari 2011. Om een aantal redenen moet deze geactualiseerd worden:

- In de afgelopen jaren zijn een aantal bouwplannen (deels) uitgevoerd en zijn een aantal gewijzigd of worden niet meer uitgevoerd.
- Sommige actuele bestemmingsplannen laten een aantal bouw mogelijkheden toe voor particulieren. We hebben deze in het verleden nooit zichtbaar gemaakt op onze woningbouwprogrammering. Dat was ook niet nodig. Nu willen we het plaatje toch zoveel mogelijk compleet maken.
- In regionaal verband is op 17 december 2012 de nieuwe Regionale Woonstrategie vastgesteld. Als vervolg hierop gaat de regio alle nieuwbouwplannen van alle 8 gemeenten verzamelen en beoordelen, met als doel om zoveel mogelijk bestaande plancapaciteiten terug te dringen.

Kortom, een actuele lijst is inmiddels noodzakelijk.

In dit document wordt u aan de hand van diverse tabellen geleid naar het voorstel voor de nieuwe gemeentelijke woningbouwprogrammering. Deze tabellen zijn:

1. De bestaande woningbouwprogrammering 2011
2. De gerealiseerde woningen in 2011 en 2012
3. De gewijzigde plannen en projecten (aanpassingen en af te voeren plannen)
4. De onbenutte particuliere bouwkavels
5. De herstructureringsplannen
6. Het voorstel voor nieuwe woningbouwprogrammering 2013.

2. Bestaande woningbouwprogrammering 2011

Het bestaande woningbouwprogramma dateert van begin 2011. Hierop staan de volgende plannen en projecten:

Tabel 1. Bestaande woningbouwprogrammering 2011:

	Kern	Plan	Subtotaal bouw	Sloop	Totaal
1	Simpelveld	Project Centrumplan fase 1: appartementen	51	0	51
2		Project Centrumplan fase 2: o.a. patiowoningen, vrijstaande woningen en appartementen	44	0	44
3		Project Brede School Hennebergstraat	31	0	31
4		Project Brede school: Dr. Ottenstraat	9	0	9
5		Rode Put / Ptr. Damiaanstraat	6	0	6
6		MFC dr. Ottenstraat	4	0	4
7		Kanthuis	5	0	5
8		Particulier: Irmstraat hotel met appartementen	3	0	3
9		Particulier: hoek Rolduckerweg 37 / Molsberg 3 en 5	4	0	4
10		Particulier: hoek Dr. Poelsplein 16 b/c/d	3	0	3
11		Particulier: Gillisenstraat (pijplijnplan VORm)	1	0	1
12		Particulier: Molsberg naast 54 (pijplijnplan VORm)	1	0	1
		Subtotaal Simpelveld	162	0	162
	Bocholtz				
13		Project Groene Boord: vrije kavels	7	0	7
14		Project Groene boord: o.a. starterswoningen, (patio)bungalows, halfvrijstaand en vrijstaand geschakeld	31	0	31
15		Project Gasthof	17	-2	16
16		Particulier: Baneheiderweg 54 (pijplijnplan RvR)	1	0	1
17		Particulier: Vlengendaal 150 (pijplijnplan RvR)	1	0	1
18		Particulier: Vlengendaal 87 (pijplijnplan RvR)	2	0	2
19		Particulier: Koolhoverweg (pijplijnplan RvR)	2	0	2
20		Particulier: Kasteel de Bongerd (pijplijnplan RvR)	2	0	2
		Subtotaal Bocholtz	63	-2	62
		Totaal gehele gemeente	225	-2	223

3. Realisaties in 2011 en 2012

Sinds de vaststelling van het woningbouwprogramma 2011 zijn de volgende plannen en projecten gerealiseerd.

Tabel 2: Gerealiseerd in 2011 en 2012:

	Kern	Plan	realisatie
1	Simpelveld	Project Centrumplan fase 1: appartementen	51
2		Particulier: hoek Rolduckerweg / Molsberg	1
		Subtotaal Simpelveld	52
	Bocholtz		
3		Project Groene boord: fase 1: o.a. starterswoningen, (patio)bungalows, halfvrijstaand en vrijstaand geschakeld	11
		Subtotaal Bocholtz	11
		Totaal gehele gemeente	63

Korte toelichting:

Ad. 1: Centrumplan fase 1:

De eerste fase is in 2011 afgerond. Het zijn de appartementen boven de winkels. In totaal 51 stuks. In totaal zijn nog 2 appartementen onbewoond.

Ad. 2: Particulier: hoek Rolduckerweg / Molsberg:

Op deze locatie waren in 2011 nog 4 bouwkvelds. In 2011 is er 1 gerealiseerd. Er zijn nog 3 bouwkvelds over.

Ad. 3: Groene Boord:

In totaal zijn 11 woningen gerealiseerd in 2012: 5 pleinwoningen, 2 vrijstaand geschakelde woningen, 2 halfvrijstaande woningen, 1 patiowoning en 1 bungalow. In totaal zijn nog 4 woningen onbewoond.

4. Projecten en plannen die wijzigen of niet meer doorgaan

De afgelopen jaren is een aantal plannen gewijzigd voor wat betreft het aantal te bouwen woningen. Het aantal is minder geworden. Ook zijn er plannen die helemaal niet meer uitgevoerd worden. Dit betekent dat er minder woningen gebouwd gaan worden, wat een positief effect heeft voor onze herstructureringsopgave.

Hieronder volgt het overzicht:

Tabel 3: Voorstel aanpassingen bouwaantallen:

	Kern	Plan	Aantal was	Aantal wordt	Sloop	Minder gepland	Restant netto
1	Simpelveld	Project Brede School Hennebergstraat	31	7	0	-24	7
2		Project Brede school: Dr. Ottenstraat	9	0	0	-9	0
3		MFC dr. Ottenstraat	4	0	0	-4	0
4		Kanthuis	5	0	0	-5	0
5		Particulier: Irmstraat hotel met appartementen	3	0	0	-3	0
		Subtotaal Simpelveld	52	7	0	-45	7
6	Bocholtz	Project Gasthof	17	10	-2	-7	8
7		Particulier: Koolhoverweg (Pijplijnplan RvR)	2	0	0	-2	0
8		Particulier: Kasteel de Bongerd (Pijplijnplan RvR)	2	0	0	-2	0
		Subtotaal Bocholtz	21	10	-2	-11	8
		Totaal gehele gemeente	73	17	-2	-56	15

Korte toelichting:

Ad. 1: Project brede school Hennebergstraat

Bij de aanbesteding van het project 'Brede School Simpelveld' is van oorsprong uitgegaan van de bouw van 40 woningen. Ontwikkelaar Habets-Beugels heeft de opdracht gekregen. Hierbij werd uitgegaan van 25 woningen aan de Hennebergstraat en 9 woningen aan de Dr. Ottenstraat, in totaal 34 woningen. Zes minder dan oorspronkelijk gepland. Dit hebben wij in 2011 niet in onze programmering aangepast, omdat we eerst de zekerheid van een onherroepelijk bestemmingsplan wilden hebben.

In 2012 hebben gemeente en ontwikkelaar afgesproken het woningbouwprogramma aan de Hennebergstraat terug te brengen naar 7 bouwkvavels. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Dat betekent dat het aantal op locatie Hennebergstraat nu naar 7 bijgesteld wordt.

Ad. 2: Project brede school: Dr. Ottenstraat (locatie gymzaal)

De ontwikkelaar van het project Brede School had op deze locatie 9 appartementen gepland. Deze locatie (met bouwtitel) heeft de ontwikkelaar overgedragen aan de Woningstichting Simpelveld.

In de prestatieafspraken van 2011 hebben gemeente en WSS afgesproken dat hier geen woningen meer ontwikkeld worden tenzij er sloop tegenover staat.

Daarom wordt het project afgevoerd van de programmering.

De locatie blijft de bestemming 'maatschappelijk' houden.

Ad. 3: MFC Dr. Ottenstraat

In de woningbouwprogrammering zijn 4 woningen opgenomen. Inmiddels heeft het college besloten dat het multifunctioneel centrum gesloopt zal worden. Er worden geen woningen meer gerealiseerd, tenzij er sloop tegenover staat.

Daarom wordt het project afgevoerd van de programmering.
De locatie blijft de bestemming 'maatschappelijk' houden.

Ad. 4: Kanthuis

In het verleden had de Woningstichting Simpelveld plannen om aan het bestaande woonhuis 5 woningen toe te voegen.

In de prestatieafspraken van 2011 hebben gemeente en WSS gezamenlijk besloten dat er geen extra woningen bijkomen. Inmiddels heeft de WSS het woonhuis verkocht.

Daarom wordt het project afgevoerd van de programmering.

Ad. 5: Particulier: Irmstraat hotel met appartementen

In 2011 heeft de initiatiefnemer per brief laten weten dat het plan niet doorgaat. Daarom wordt het project afgevoerd van de programmering.

Het bestemmingsplan maakt geen woningen mogelijk. Het hoeft niet aangepast te worden.

Ad. 6: Project Gasthof

In eerste instantie had de WSS plannen om 1 of 2 woningen te slopen en een appartementencomplex van 17 eenheden te bouwen. In 2012 is het plan gewijzigd. Er worden 2 woningen gesloopt en 10 appartementen gebouwd.

Het bouwaantal wordt aangepast.

Het bestemmingsplan is momenteel in voorbereiding.

Ad. 7: Particulier Koolhoverweg

Via de voormalige 'ruimte-voor-ruimte-regeling' had de eigenaar (particulier) de mogelijkheid om 2 woningen te realiseren. Deze regeling is vervallen nadat het Limburgs Kwaliteitsmenu in 2010 is ingevoerd.

Het plan is toen door ons en de provincie aangewezen als een zogenaamd 'pijplijnplan'. Deze pijplijnplannen konden gebruik maken van een overgangsregeling tot 1 januari 2012. Na deze datum, is het niet meer mogelijk om de ruimte-voor-ruimte-regeling in te zetten.

De bouw mogelijkheden vervallen. De eigenaren hebben eind 2010 een brief ontvangen waarin dit is vermeld. De eigenaren hebben geen locatie gevonden om 2 woningen te bouwen. De overgangstermijn is verlopen. Vandaar dat het plan van de programmering afgehaald kan worden.

Ad. 8: Particulier Kasteel de Bongerd

Ook met dit plan was het mogelijk om via de 'ruimte-voor-ruimte-regeling' 2 woningen te bouwen. De eigenaren hebben eveneens geen locatie gevonden. De overgangstermijn is verlopen. Vandaar dat het plan van de programmering afgehaald kan worden.

5. Nieuw toe te voegen plannen en onbenutte bouwtitels particulieren

5.1 Onbenutte particuliere bouwmogelijkheden:

Toen we in 2006 startten met ons woningbouwprogramma en het regionale woningbouwprogramma, was het niet noodzakelijk om bestaande particuliere bouwmogelijkheden op te nemen. Deze bouwmogelijkheden worden ook wel 'eenpitters' genoemd.

Er is een aantal redenen om nu toch een overzicht te hebben van deze eenpitters:

- Het regionale structuurvisiebesluit uit 2011 stelt dat gemeenten vanaf 1 januari 2013 de mogelijkheid hebben om bouwtitels te laten vervallen bij de herziening van hun bestemmingsplannen. Dit kan via een 'wijzigingsbevoegdheid'. Dit geldt ook voor de eenpitters.
- Momenteel zijn wij bezig om het bestemmingsplan voor de beide kernen te actualiseren. Het college en de raad zullen een besluit moeten nemen of en zo ja, op welke manier het structuurvisiebesluit hierin verwerkt wordt.
- Het is daarom gewenst om een overzicht te hebben van alle vigerende bouwtitels, niet alleen van de projecten.

In de onderstaande tabel staan de onbenutte particuliere bouwtitels die niet eerder op de woningbouwprogrammering stonden. Op de vigerende programmering staan wel de particuliere bouwkavels die de laatste 8 jaar zijn aangevraagd.

Hierbij moet een voorbehoud gemaakt worden, aangezien het mogelijk is dat we niet alle bouwkavels hebben gevonden. Daarom nemen we een 'pm-post' op.

Tabel 4: Onbenutte particuliere bouwtitels (nieuw toe te voegen):

	Kern	Onbenutte particuliere bouwtitel	Subtotaal bouw	Sloop	Restant netto bouw
1	Simpelveld	Broek 17	1	0	1
2		Dr. Ottenstraat 1	1	0	1
3		Oude Molsbergerweg naast 10	1	0	1
4		Oude Molsbergerweg naast 18	1	0	1
5		Pleistraat 10 en 10a	2	2	0
6		Stationsstraat 27d	1	0	1
7		Stationsstraat bij 43 (voormalig aardappelsloods)	1	0	1
8		St. Remigiusstraat 2	1	0	1
9		Overige	pm	0	pm
		Subtotaal Simpelveld	9	0	7
10	Bocholtz	Molenweg ongenummerd	1	0	1
11		Overige	pm	0	pm
		Subtotaal Bocholtz	1	0	1
		Totaal gehele gemeente	10	0	8

Korte toelichting:

Ad. 1: Broek 17:

Dit betreft de verbouwing van een schuur naar een woning. Dit is in het bestemmingsplan Buitengebied mogelijk. De omgevingsvergunning is verleend. De bouw is 3 jaar geleden gestart, maar de uitvoering ligt stil.

Ad. 2: Dr. Ottenstraat 1:

Dit betreft het omvormen van een garage naar een woonhuis. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend in 2011. Bouw is niet gestart.

Ad. 3: Oude Molsbergerweg naast 10

Dit betreft een bouwkaavel.

Ad. 4: Oude Molsbergerweg naast 18

Dit betreft een bouwkaavel.

Ad 5: Pleistraat 10 en 10a:

De omgevingsvergunning is verleend. De bouw is 3 jaar geleden gestart, maar de uitvoering ligt stil.

Ad. 6: Stationsstraat 27d

Deze mogelijkheid is in 2010 in het vigerende bestemmingsplan per abuis weg bestemd. Dit was onaangekondigd en daardoor niet voorzien. Dat leidt tot planschade. Daarom valt te overwegen om deze bouwkaavel in het bestemmingsplan voor de kernen weer op te nemen.

Ad 7: Stationsstraat bij 43

Het gaat om het perceel van de oude aardappelloods 'Gorissen'. Aan de linkerkant was in oude bestemmingsplan realisatie van 1 woning mogelijk. Deze mogelijkheid is in 2010 in het vigerende bestemmingsplan per abuis weg bestemd. Dit was onaangekondigd en daardoor niet voorzien. Dat leidt tot planschade. Daarom valt te overwegen om deze bouwkaavel in het bestemmingsplan voor de kernen weer op te nemen.

Ad. 8: St. Remigiusstraat 2:

Ook deze mogelijkheid is in 2010 in het vigerende bestemmingsplan per abuis weg bestemd. Dit was onaangekondigd en daardoor niet voorzien. Dat leidt tot planschade. Daarom valt te overwegen om deze bouwkaavel in het bestemmingsplan voor de kernen weer op te nemen.

Ad. 10: Molenweg ongenummerd

Dit betreft een mogelijkheid tot een agrarische bouwkaavel met bedrijfswoning in het bestemmingsplan Buitengebied (kaartuitsnede 59).

Ad. 9 en 11: Overige

Zoals aangegeven, vallen hieronder de onbenutte bouwtitels die we om welke reden dan ook niet hebben kunnen inventariseren.

5.2 Herstructureringsplannen:

In 2012 hebben wij van de Woningstichting Simpelveld (WSS) vernomen dat zij 2 locaties hebben waar woningen gesloopt gaan worden en waar minder woningen terug gebouwd gaan worden. Dit past volledig in onze herstructureringsopgave conform het regionaal woonbeleid:

- Herstructureringsvisie voor de Woningvoorraad Parkstad Limburg 2008-2020
- Geactualiseerde envelop herstructureringsvisie Parkstad Limburg 2010-2020
- Regionale Woonstrategie 2012-2020 - Kiezen voor Parkstad

Tabel 5: Herstructureringsplannen (nieuw toe te voegen):

	Kern	Plan	Subtotaal bouw	Sloop	Restant netto bouw
1	Simpelveld	Rode Put: sloop en nieuwbouw	5	14	-9
		Subtotaal Simpelveld	5	14	-9
2	Bocholtz	De Baan: sloop en nieuwbouw	2	4	-2
		Subtotaal Bocholtz	2	4	-2
		Totaal gehele gemeente	7	18	-11

Korte toelichting:

Ad. 1: Rode Put: sloop en nieuwbouw:

De WSS wil hier 14 oude woningen slopen. Op het terrein wil ze 5 bouwkavels ontwikkelen. In 2012 zijn de voorbereidingen gestart voor de sloop. De planning is om begin 2013 de woningen te slopen. Vooralsnog zal de WSS het terrein met gras inzaaien en niet op korte termijn de 5 bouwkavels uitgeven.

Ad. 2: De Baan: sloop en nieuwbouw:

De WSS wil hier 4 oude woningen slopen. Ook hier zijn de voorbereidingen gestart. Vervolgens wil de WSS hier 2 bouwkavel uitgeven.

5.3 Overige woningbouwtoevoegingen:

Er zijn drie bestaande panden die de mogelijkheid hebben om op de begane grond een woning te realiseren, in plaats van de bestaande functie. Dat zijn:

- Kloosterstraat 17: kantoor van Koraalgroep
- Schilterstraat 1: mortuarium
- Vroenhofstraat 9: voormalig kantoor ABN-AMRO

Het zijn dus geen bouw kavels, maar wel toevoegingen middels een binnenplanse bestemmingsplanwijziging. Zoals onder paragraaf 2 genoemd, is in het pand van de ABN-Amro een woning toegevoegd in 2012.

De afgelopen jaren is een vergunning gevraagd voor de realisatie van een woning aan de Dr. Nolensstraat naast huisnummer 31. Dit zal huisnummer 33 krijgen. De gemeente heeft de aanvraag afgewezen. In hoger beroep is de gemeente in het ongelijk gesteld. Dat betekent dat op deze locatie een woning gebouwd mag worden, nadat het bestemmingsplan is aangepast.

Tabel 6: overige

	Kern	Plan	Subtotaal bouw	Sloop	Restant netto bouw
1	Simpelveld	Kloosterstraat 17 (binnenplanse bestemmingswijziging)	1	0	1
2		Schilterstraat 1 (binnenplanse bestemmingswijziging)	1	0	1
3		Vroenhofstraat 9	1	0	1
		Subtotaal Simpelveld	3	0	3
4	Bocholtz	Dr. Nolensstraat 33	1	0	1
		Subtotaal Bocholtz	1	0	1
		Totaal gehele gemeente	4	0	4

6. Resultaat: Voorstel woningbouwprogramma 2013 e.v.

Alle voorgaande tabellen zijn hieronder verwerkt in een totaal overzicht. Daarbij is per kern onderscheid gemaakt in de projecten en de particuliere bouw mogelijkheden.

Tabel 7: Voorstel nieuwe woningbouwprogramma 2013 e.v.

	Kern	Project	Subtotaal bouw	Sloop	Totaal
1	Simpelveld	Centrumplan fase 2: o.a. patiowoningen, vrijstaande woningen en appartementen	44	0	44
2		Hennebergstraat (project Brede School)	7	0	7
3		Rode Put / Ptr. Damiaanstraat	6	0	6
4		Rode Put: herstructurering	5	-14	-9
		Subtotaal projecten Simpelveld	62	-14	48
5	Bocholtz	De Baan: herstructurering	2	-4	-2
6		Gasthof	10	-2	8
7		Groene Boord: vrije kavels	7	0	7
8		Groene boord: Fase 2: o.a. patiobungalows, halfvrijstaand en vrijstaand geschakeld	20	0	20
		Subtotaal projecten Bocholtz	39	-6	34
		Totaal projecten	101	-20	81

	Kern	Particulier / eenpitters			
9	Simpelveld	Broek 17	1	0	1
10		Dr. Ottenstraat 1	1	0	1
11		Dr. Poelsplein 16b/c/d	3	0	3
12		Gillisenstraat (VORm)	1	0	1
13		Kloosterstraat 17 (binnenplanse bestemmingswijziging)	1	0	1
14		Molsberg naast 54	1	0	1
15		Oude Molsbergerweg naast 10	1	0	1
16		Oude Molsbergerweg naast 18	1	0	1
17		Pleistraat 10 en 10a	2	2	0
18		Rolduckerweg 37 / Molsberg 3 en 5	3	0	3
19		Schilterstraat 1 (binnenplanse bestemmingswijziging)	1	0	1
20		Stationsstraat 27d	1	0	1
21		Stationsstraat bij 43	1	0	1
22		St. Remigiusstraat 2	1	0	1
23		Vroenhofstraat 9	1	0	1
24		Overige	pm	0	pm
		Subtotaal particulier Simpelveld	20	2	18
25	Bocholtz	Baneheiderweg 54	1	0	1
26		Dr. Nolensstraat 33	1	0	1
27		Molenweg ongenummerd	1	0	1
28		Vlengendaal 150 (RvR)	1	0	1
29		Vlengendaal 87 (RvR)	2	0	2
30		Overige	pm	0	pm
		Subtotaal particulier Bocholtz	6	0	6
		Totaal particulier	26	2	24

		Totale woningbouwprogramma projecten en eenpitters gemeente	127	-22	105
--	--	--	------------	------------	------------

7. Conclusie

- In 2011 hadden we een plancapaciteit van 225 woningen.
- Er zijn in 2 jaar tijd 63 woningen gerealiseerd.
- Bleven 162 woningen over.
- Een aantal van 56 woningen is afgevoerd.
- Er zijn 14 'eenpitters' toegevoegd die eerder niet op de programmering stonden, maar wel een bouwtitel hebben.
- Er zijn 2 herstructureringsplannen toegevoegd: in totaal 18 sloop en 7 terugbouw.
- Begin 2013 hebben we een plancapaciteit van 127 woningen nieuw te bouwen en 22 te slopen.
- Netto 105 woningen.

Voor de herstructureringsopgave van de gemeente is dit positief te noemen. Hoe minder woningen gerealiseerd worden, hoe minder woningen onttrokken hoeven te worden. Daarbij blijft de leefbaarheid altijd voorop staan.

In regionaal verband zullen de komende maanden alle plannen van alle gemeenten tegen het licht worden gehouden. Er wordt gekeken wat de rechtsgeldigheid is van plannen, de kwaliteit en wat mogelijke gevolgen (financieel) zijn als een plan mogelijk gewijzigd of zelfs helemaal niet door gaat. De regio wil graag dat gemeenten aan de voorkant plancapaciteiten schrappen. Wij zijn al op de goede weg. Als u akkoord gaat met dit nieuwe woningbouwprogramma voor Simpelveld, dan zullen deze plannen aan de regio worden voorgelegd om te onderzoeken.

De resultaten van de regio krijgen we in het voorjaar. Per plan wordt dan duidelijk wat het zou betekenen als de gemeente het plan zou schrappen of niet.

8. Besluit:

Het college heeft op 22 januari 2013 ingestemd met de woningbouwprogrammering 2013-2020. De gemeenteraad neemt op 28 maart kennis van het woningbouwprogramma.