



parkstad
stadsregio limburg

Datum

05/06/2015

Ons kenmerk

WON-0106-2015

Uw kenmerk

5300617/ 544873

Betreft

Opname in woning-
marktprogrammering
woningbouwplan
Trittbach en sloopplan
Bouwbergstraat
Brunssum

Bijlagen

1

**STADSREGIO
PARKSTAD LIMBURG**

Postbus 200
6400 AE Heerlen

CBS-weg 2
6412 EZ Heerlen

T. +31 (0) 45-570 01 23
F. +31 (0) 45-574 09 08
info@parkstad-
limburg.nl

Sector

Wonen

Behandeld door

J. Rademaker

Doorkiesnummer

045-5700133

E-mail

j.rademaker@parkstad-
limburg.nl

In afschrift aan

JdN

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Brunssum
Postbus 250
6444 AG Brunssum

Onderwerp: opname in woningmarktprogrammering woningbouwplan Trittbach en sloopplan Bouwbergstraat Brunssum

Geacht college,

Bijgaande ontvangt u het besluit van de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering inzake uw verzoek om in te stemmen met de toevoeging van het plan Trittbach (4 toevoeging), met bijbehorend sloopplan Bouwbergstraat (6 onttrekking) aan de regionale woningmarktprogrammering.

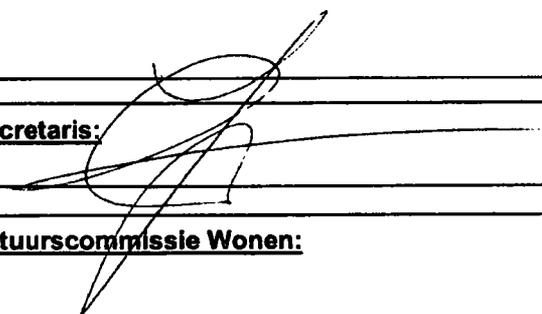
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
J.H. de Niet,

Secretaris Bestuurscommissie Wonen
en Herstructurering



Vergadering Bestuurscommissie WONEN en herstructurering

<p><u>Onderwerp:</u> Opname Woningbouwplan Trittbach en Sloopplan Bouwbergstraat Brunssum in Regionale Woningmarkt-programmering 2013-2016</p>	<p>Datum vergadering 5 februari 2015</p> <p>Agendapunt 5</p>
<p><u>Ontwerpbesluit:</u></p> <p>Bestuurscommissie Wonen en herstructurering besluit in te stemmen met het verzoek om het plan Trittbach (4 toevoeging), met bijbehorend sloopplan Bouwbergstraat (nrs. 82, 86, 88, 90, 92 en 100 zijnde 6 onttrekking) toe te voegen aan de Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016.</p>	<p>BIJLAGE-NUMMER 5.1</p> <p>Aantal pagina's (incl. voorblad) 3</p> <p>Bijlagen bij voorstel:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Brief gemeente Brunssum d.d. 5 januari 2015.
<p><u>Verantwoordelijk portefeuillehouder:</u> Tim Weijers</p>	<p>Behandeld door L.M.C. Steenland-van Tilburg</p>
<p><u>Ambtelijk advies:</u> In de Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016 is opgenomen dat voor het toevoegen van nieuwe woningen kwantitatieve en kwalitatieve kaders gelden. Het voorstel past binnen beide gestelde kaders, zie toelichting voor meer informatie.</p> <p><u>Advies Financiën:</u> n.v.t.</p> <p><u>Communicatie:</u> n.v.t.</p>	<p>Doorkiesnummer 045 - 570 01 32</p> <p>E-mail l.van.tilburg@parkstad-limburg.nl</p>
<p><u>Akkoord secretaris:</u></p> 	
<p><u>Besluit Bestuurscommissie Wonen:</u></p> <p>Conform ontwerpbesluit</p> <p><u>Paraaf secretaris:</u></p>	<p><u>Datum:</u></p> <p>05/02/2015</p>

Toelichting:

Inleiding

Op 11 december 2013 heeft het Parkstadbestuur de Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016 vastgesteld. Met deze programmering wordt gestuurd op de ontwikkeling van de woningvoorraad in Parkstad Limburg. De programmering is geen statisch geheel, daarom is in de werkwijze Regionale Woningmarktprogrammering afgesproken hoe om te gaan met bestaande en nieuwe projecten. Hierin staat o.a. dat het wijzigen van de programmering een taak is van de Bestuurscommissie Wonen.

Achtergrond

Voorliggend verzoek betreft een locatie aan de Trichterweg te Brunssum. Op deze locatie lag voorheen Quality Bakers. Na de sloop heeft een marktpartij hier een plan ontwikkeld voor o.a. de bouw van 20 woningen. Gezien het overschot aan woningen in de woningvoorraad en de opgave door de bevolkingsterugloop heeft de gemeente in de woonbestemming van dit perceel verwijderd. Dit heeft geresulteerd in een braakliggend terrein in een desolate toestand met een onafgewerkte infrastructuur (groen, wegen en trottoirs).

Onlangs heeft de huidige marktpartij AM Wonen verzocht om het plan in een andere vorm af te ronden, namelijk door het bouwen van 4 vrije sectorwoningen op het oostelijk gelegen terrein. Op het noordelijke gedeelte zijn aan de westrand enkele garageboxen beoogd en de rest wordt aan de gemeente overgedragen en is voorzien als speel-/groenvoorziening.

Aangezien het project in de regionale woningmarktprogrammering is opgenomen, heeft de gemeente gekeken naar de kwalitatieve én kwantitatieve kaders voor nieuwe ontwikkelingen. Hieruit blijkt dat het bouwplan in kwalitatieve zin (grondgebonden woningen > 120m² met een prijs vanaf € 184.000,-) een bovengemiddeld aantrekkelijke kwalificatie voor wat betreft product-markt-combinatie (PMC) krijgt (conform regionaal afwegingskader). De kwantitatieve voorwaarden stellen een compenserende sloop noodzakelijk, ook hierin wordt voorzien door de sloop van 6 woningen aan de Bouwbergstraat (nrs. 82, 86, 88, 90, 92 en 100) aan deze ontwikkeling te koppelen.

Beoogd effect

Goede invulling van een perceel dat een kwalitatieve invulling behoeft en voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad.

Argumenten

1. Rotte plek wordt opgelost: het betreft een braakliggend terrein in desolate toestand met een onafgewerkte infrastructuur;
2. Woningvoorraad wordt ingekrompen: de netto toevoeging van het plan (nieuwbouwlocatie en slooplocatie samen) is kleiner dan nul;
3. Geschikt PMC: conform afwegingskader voorziet het plan in kwalitatieve behoefte in het betreffende woongebied.

Kanttekeningen:

De nieuwbouw en sloop vinden op twee verschillende locaties plaats, hierdoor is fysieke koppeling niet mogelijk.

Uitvoering

Bevoegdheid:

Vaststellen regionaal woningmarktprogramma.

Proces:

Na besluitvorming wordt het College van gemeente Brunssum hierover geïnformeerd.



BC Wonen

Toelichting:

Communicatie

Zie proces.

Financiën

Bijlagen

1. Brief gemeente Brunssum, d.d. 5 januari 2015.

Blad
3 van 3

10-6-2015 56233

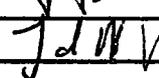
VERZONDEN 19 DEC 2014

gemeente Brunssum

M. Sloen
Beleid en strategie

Bestuurscommissie wonen en herstructurering
t.a.v. de secretaris de heer J. de Niet
Postbus 200
6400 AE Heerlen

Postadres
Postbus 250
6440 AG Brunssum
Bezoekadres
Bestuurscentrum
Lindeplein 1
Telefoon
(045) 5278555
Fax
(045) 5259879
E-mail
Gemeente@brunssum.nl
Internet
http://www.brunssum.nl
Bank
NL68BNGH0285001523 t.n.v.
Gemeente Brunssum
BIC-code: BNGHNL-2G

Stadsregio Parkstad Limburg	
Reg.nr.:	parkstad stadsregio limburg
Ingek.:	5 JAN 2015
Par. (plv) dir.:	
Bestemd voor:	
Kopie naar:	

Datum 11 december 2014
Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk 530617/ 544873
Bijlage(n) 1.
Onderwerp Woningbouwplan Trittbach

Geachte heer de Niet,

Onlangs heeft AM Wonen contact gezocht met de gemeente Brunssum om te komen tot afronding van het woningbouwplan Op d'n Tricht op het voormalige terrein van Quality Bakers aan de Trichterweg alhier, in de vorm van 4 vrije sector woningen op het oostelijk gelegen terrein. Op het noordelijke gedeelte zijn aan de westrand enkele garageboxen beoogd en de rest van dat perceel zal aan de gemeente overgedragen worden. Het grondstuk is voorzien als speel- / groenvoorziening (zie bijlage).

Op de onderhavige locatie waren eerder ruim 20 woningen voorzien. De locatie is in de thans vigerende beheersverordening "Woongebied" inmiddels bestemd als "Groen". In het voorgaande bestemmingsplan "Woongebieden" was de locatie bestemd als "Woondoeleinden I" met dien verstande dat er geen sprake was van een directe bouwtitel. In dat bestemmingsplan was een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van zorgwoningen. Gelet op het regionale structuurvisiebesluit - waarin de Parkstadgemeenten hebben afgesproken om bestaande woningbouwtitels te schrappen - is bij de vaststelling van de beheersverordening ook de vrijstellingsbevoegdheid van de locatie gehaald. E.e.a. heeft evenwel geresulteerd in een braakliggend terrein in een desolate toestand met een onafgewerkte infrastructuur (groen, wegen en trottoirs). Door medewerking te verlenen aan het voorgestelde bouwplan kan aan deze situatie een einde worden gemaakt.

Aangezien onderhavig bouwplan inmiddels niet meer in de regionale woningbouwprogrammering is opgenomen, is dezerzijds bezien op welke wijze hiervoor in kwantitatieve zin compensatie kan worden geboden. Mogelijkheden hiertoe zien wij door het alsnog in de regionale woningbouwprogrammering opnemen van 6 woningen Bouwbergstraat (nrs. 82, 86, 88, 90, 92 en 100) die in het kader van de aanleg van de buitenring zullen worden gesloopt. In kwalitatieve zin kent het bouwplan (grondgebonden woningen > 120m2 met een prijs vanaf € 184.000) een bovengemiddeld aantrekkelijke kwalificatie voor wat betreft de product-marktcombinatie (PMC) in het regionaal vastgestelde afwegingskader.

Nu in de voorgestelde constructie de netto toevoeging aan de woningvoorraad kleiner dan 0 is en er tevens sprake is van een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied, van een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject, en een woningbouwplan dat o.i. bijdraagt aan een versterking van het woonmilieu en aan een kansrijk woningmarktsegment, zijn wij van oordeel dat in het onderhavige geval wordt voldaan aan (4 van



Parkstad Limburg

de 6) door Gedeputeerde Staten vastgestelde "kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid- Limburg" en daarmee aan de Verordening wonen Zuid-Limburg.

Het geheel overziend verzoeken wij u dan ook het nieuwbouwplan 4 woningen Trittbach in combinatie met het sloopplan 6 woningen Bouwbergstraat in de regionale woningbouwprogrammering op te nemen.

Het college van burgemeester en wethouders van Brunssum,

burgemeester



secretaris

