

Raadsvoorstel

Documentnummer: RV24.0033



Landgraaf, 27 november 2024

ONDERWERP: Raadsvoorstel prioritaire woningbouwlocaties stadsranden.

PROGRAMMA 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing (VHROSV)

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s): B.J.M. Smeets

Behandeld in BenW vergadering van 3 december 2024

Behandeling in van

Behandeling in raadsvergadering van 19 december 2024

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. de volgende locaties aan te wijzen als prioritaire woningbouwlocatie:
 - a. Europaweg-Zuid, voormalig Licom-terrein, kadastrale aanduiding UBH00, sectie E, perceelnummer 745 en 746;
 - b. Europaweg-Zuid, huidig Transportbedrijf Janssen, kadastrale aanduiding UBH00, sectie E, perceelnummer 108, 435, 436, 717;
 - c. Kakertsweg, voormalig Tuincentrum Van der Mark, kadastrale aanduiding SBG01, sectie E, perceelnummer 2274, 1512
2. met de eigenaren in gesprek te gaan teneinde op deze locaties een gedifferentieerd woningbouwprogramma te realiseren dat past binnen de kaders zoals die zijn vastgelegd in de 'regionale en lokale woonvisie', de 'Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg — met beleidsregel: Ruim baan voor goede woningbouwplannen' en de 'Limburgse woondeal'.

Samenvatting

Landgraaf heeft de opgave om in 2030 circa 800 woningen aan de woningvoorraad te hebben toegevoegd. Dat kan deels door binnenstedelijk te bouwen door herstructurering, maar met enkel binnenstedelijke ontwikkelingen gaan we nooit woningen bouwen in het tempo dat nu gevraagd wordt en konden we dat tempo wel maken, dan levert dat nooit de aantallen op die we nodig hebben. Daarom zijn grotere uitleglocaties aan de randen van de bebouwde kom noodzakelijk. Daarom wordt voorgesteld om drie locaties aan de stadsranden van de gemeente aan te wijzen als prioritaire woningbouwlocatie, zodat we met de ontwikkeling hiervan in 2025 kunnen starten.

Aanleiding

In het coalitieconvenant “Bouw mee aan een stabiele toekomst voor iedereen” is afgesproken dat we in Landgraaf de kansen willen vergroten voor inwoners om te verhuizen en woonwensen te vervullen. Daarnaast heeft de gemeente zich met de Limburgse Woondeal (maart 2023) gecommitteerd aan het realiseren van minimaal 800 nieuwe woningen tot en met 2030, met een planvoorraad van 1040 woningen.

Tijdens de begrotingbehandeling in november 2023 heeft uw raad de urgentie van woningtoevoeging benadrukt met de moties:

- Straatje erbij
- Verhuiswensen eigen inwoners faciliteren
- Onderzoek potentiële woningbouwlocaties Landgraaf

De moties hebben allemaal een vergelijkbare strekking:

- Er is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt
- Doorstroom komt niet op gang omdat senioren geen geschikte levensloopgeschikte woning vinden
- Senioren houden gezinswoningen bezet waardoor starters geen kans maken op een woning in Landgraaf en daarom de gemeente noodgedwongen verlaten

Diverse onderzoeken onderschrijven en onderbouwen de noodzaak om in de periode tot en met 2030 circa 800 nieuwbouwwoningen te realiseren. De tijd die hiervoor resteert is kort en de opgave groot.

Gelukkig hebben we in het woningbouwprogramma ‘Samen slim sleutelen aan de stad 2.0’ in 2020 al een basis gelegd om —na jaren van krimp— weer een fors aantal woningen toe te voegen. Die aantallen zijn echter onvoldoende om aan de opgave van 800 woningen te kunnen voldoen. Bovendien bevatte dit woningbouwprogramma enkel binnenstedelijke woningbouwplannen die een geheel eigen dynamiek kennen. Binnenstedelijk ontwikkelen is vaak lastig en tijdrovend doordat:

- er zeer beperkte ruimte om te bouwen (en je wil niet elk laatste stukje groen volbouwen)
- ruimte moet daarom worden gecreëerd door incourant vastgoed te verwerven dan wel bestaand vastgoed te transformeren (bijv. Hoogstraat, driehoek Streep) maar dat zijn langlopende processen
- locaties moeten worden aanbesteed (gevolgen Didam-arrest) en kunnen niet meer 1-op-1 worden verkocht aan een ontwikkelende partij (dit is een extra procedure die extra tijd kost)
- binnenstedelijk ontwikkelen is vaak uitdagend en er bestaat een groter risico op bezwaar en beroep, om de eenvoudige reden dat je ontwikkeld binnen een bestaande stedenbouwkundige context met een veelheid aan belangen waar rekening mee moet worden gehouden
- per locatie gaat het steeds om relatief beperkte aantallen

Het gevoel dat daardoor na 4 jaar overheerst is: het gaat allemaal niet snel genoeg. En het gaat ook niet snel genoeg: met enkel binnenstedelijke ontwikkelingen gaan we nooit woningen bouwen in het tempo dat nu gevraagd wordt en konden we dat tempo wel maken, dan levert dat nooit de

aantallen op die we nodig hebben. Daarom zijn grotere uitleglocaties aan de randen van de bebouwde kom noodzakelijk.

Daarom hebben wij van harte uitvoering gegeven aan de genoemde moties van uw raad. Een factor die aan snelle besluitvorming in de weg stond, was de samenloop met het proces om te komen tot een nieuwe Toekomstvisie voor Landgraaf. De Omgevingswet eist immers van gemeente dat bij nieuwe ontwikkelingen er altijd sprake is van 'een evenwichtige toedeling van functies'.

De strekking van dit uitgangspunt is dat er altijd sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, om ervoor te zorgen dat de fysieke leefomgeving op een verantwoorde en duurzame manier wordt ingericht. Dit betekent dat gemeenten rekening moeten houden met verschillende belangen en functies, zoals wonen, werken, recreëren en natuur, en deze op een evenwichtige manier moeten toewijzen aan specifieke locaties.

Deze integrale belangenafweging stond er aan in de weg om sec voor woningbouw een voorstel tot uw raad te richten. Op dit moment wordt het ontwerp van de toekomstvisie opgesteld en kunnen wij met zekerheid aangeven dat er een drietal locaties in Landgraaf zijn die wij kunnen aanwijzen als prioritaire woningbouwlocatie aan de rand van de bebouwde kom. Enerzijds vanuit de opgave die we hebben en anderzijds omdat wij de overtuiging hebben dat er in deze gevallen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

Met dit voorstel vragen wij uw raad om dit via een raadsbesluit te bekrachtigen.

Kaders

- De regionale en lokale woonvisie
- De Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg — met beleidsregel: Ruim baan voor goede woningbouwplannen
- De Limburgse woondeal

Essentie van de Lokale Woonvisie van Landgraaf

De lokale woonvisie van de gemeente Landgraaf maakt deel uit van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2023–2028 en is opgesteld in samenwerking met andere Parkstad-gemeenten. De belangrijkste punten zijn:

1. Samenwerking: gemeenschappelijke aanpak met gemeenten zoals Beekdaelen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Simpelveld en Voerendaal voor gecoördineerde beleidskeuzes.
2. Woningbouwambities: realisatie van minimaal 800 nieuwe woningen tot 2030, als onderdeel van de Limburgse Woondeal.
3. Kwaliteit en Diversiteit: focus op kwalitatief goede woningen die aansluiten bij de actuele woonbehoeften, inclusief sociale huur en vrije sector.
4. Duurzaamheid en Leefbaarheid: creëren van een duurzame, klimaatbestendige en waterveilige woonomgeving met ruimte voor groen, water, mobiliteit, spelen en ontmoeten.

5. Sociale Draagkracht: versterking van de sociale draagkracht door mensen dicht bij voorzieningen te huisvesten, wat bijdraagt aan een gezonde mix van woningtypen.

Essentie Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Deze visie, opgesteld door achttien Zuid-Limburgse gemeenten, richt zich op:

1. Regionale Samenwerking: Gecoördineerde aanpak van woningbouw en ruimtelijke ontwikkeling.
2. Focus op Bestaande Voorraad: Verbetering en herstructurering van bestaande woningen.
3. Demografische Veranderingen: Aandacht voor vergrijzing en ontgroening, met woningen voor ouderen en jonge gezinnen.
4. Kwaliteitsverbetering: Verbetering van woonmilieus met aandacht voor duurzaamheid, leefbaarheid en veiligheid.
5. Ruimtelijke Ordening: Kader voor de beste locaties voor woningbouw en herontwikkeling.

Limburgse Woondeal (maart 2023)

De woondeal benadrukt de urgentie van nieuwbouw door een tekort aan gerealiseerde woningen in de afgelopen jaren. De regio Parkstad heeft de ambitie om minimaal 7.500 woningen te realiseren tussen 2022 en 2031, met een focus op doorstroming, vernieuwing en het aantrekken van nieuwe bewoners. Dit is onderdeel van een bredere nationale opgave om 900.000 woningen te bouwen tot 2030, waarvan minimaal 26.550 in Limburg.

Onderbouwing

Woningbouwopgave

Het is onze taak om 800 woningen te realiseren binnen de hiervoren genoemde kaders. In relatie tot onze opgave betekent dit het volgende.

Elke toe te voegen woning moet bijdragen aan het realiseren van de actuele woonbehoeften van onze inwoners. Er is daarom maar in beperkte mate behoefte aan nieuwe eengezinswoningen. Het is vooral zaak om te investeren in huisvesting voor 1- en 2-persoonshuishoudens en senioren. Door er voor te zorgen dat deze groepen kunnen doorstromen komen eengezinswoningen weer beschikbaar voor starters en jonge gezinnen.

De opgave om duurzame en leefbare woonmilieus te creëren betekent voor ons dat we binnenstedelijk niet elke onbebouwde plek gaan bebouwen. Bij herstructurering onderzoeken wij de mogelijkheden om ruimte te creëren voor groen en water door meer gestapeld te bouwen, passend binnen de context van de locatie.

Op uitleglocaties streven wij naar een gezonde woningmix en is ruimte voor water en openbaar groen een voorwaarde.

Woningbouwprogramma binnenstedelijk

Het is op deze plaats niet aan de orde om alle binnenstedelijke woningbouwlocatie te beschrijven. Uw raad wordt van deze ontwikkelingen regelmatig op de hoogte gehouden via een raadsinformatiebrief. In Q1 2025 bieden wij ook het herijkte woningbouwprogramma ter vaststelling aan uw raad aan.

Wat op deze plaats van belang is, is datgene wat we binnenstedelijk hebben gerealiseerd en hetgeen we in de periode tot en met 2030 denken te kunnen realiseren.

gerealiseerd	83
lopende projecten	210
uit te werken	165
onderzoek-ideefase	200 –400
totaal circa:	658*

Gevraagde planvoorraad woondeal t/m 2030: 1040

Tekort voor woondeal planvoorraad: 382

* Peildatum 15 november 2024

In totaliteit komt dit erop neer dat er circa 650 woningen kunnen worden toegevoegd. Binnenstedelijk worden er minimaal 100 woningen onttrokken om nieuwbouwmogelijkheden te creëren. De netto-toevoeging is dan circa 550.

Kijkend naar de woondeal opgave tot 2030 van tenminste 800 nieuwe woningen en de daarmee gepaard gaande noodzakelijke planvoorraad van tenminste 1040 woningen, constateren wij dat het niet mogelijk is om onze doelen binnenstedelijk te bereiken binnen een aanvaardbare termijn.

Randenstudie 2024

Begin 2024 zijn wij gestart met de uitvoering van de moties van uw raad. Niet alleen hebben wij binnenstedelijke mogelijkheden verkend (een proces dat overigens constant doorgaat en waarbij kansen worden gepakt wanneer die voorbij komen), maar hebben wij ook de randen onderzocht en in kaart gebracht welke locaties het meest in aanmerking komen voor woningbouw.

Relevante afwegingscriteria waren daarbij:

- Landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten
- Eigendom / beschikbaarheid van de locaties
- Huidige bestemming van de locaties
- Kans rijkheid van de locaties (o.a. milieukundige belemmeringen (stikstof), planologisch)
- Ligging van de locaties t.o.v. voorzieningen
- Afweging t.o.v. andere functies

Die afweging heeft ons gebracht tot een onderscheid tussen:

- **Prioritaire locaties:** locaties die nu met voorrang tot ontwikkeling moeten worden gebracht (dit zijn dus de locaties waar dit voorstel betrekking op heeft)

- **Secundaire bouwlocaties:** locaties waar alleen kan worden gebouwd wanneer in de toekomst de vraag naar meer woningen dit noodzakelijk maakt (voor deze locaties wordt nu geen besluit gevraagd, maar deze worden opgenomen in de Toekomstvisie Landgraaf)
- randen waar bouwen niet wenselijk en niet noodzakelijk is (ook deze worden verankerd in de concept Toekomstvisie)

Wat maakt nu een locatie prioritair of secundair?

Prioritair zijn wat ons betreft gronden met gebiedsvreemde functies / bestemmingen. Vaak zijn dit bedrijfslocaties c.q. voormalige bedrijfslocaties die niet op een aangewezen bedrijventerrein liggen. Voormalige bedrijfslocaties zijn vaak verrommelde stadsranden zonder duidelijke functie. De bedrijfslocaties die nog in gebruik zijn liggen op onlogische plekken en al deze locaties zijn bij uitstek geschikt om te transformeren tot woongebied. Ook omdat daardoor geen agrarische gronden hoeven te worden opgeofferd.

Secundair zijn stadsranden met beperkte landschappelijke en natuurlijke waarden dan wel stadsranden met landschappelijke en natuurlijke waarden maar waarbij die kwaliteiten, alsmede de kwaliteit van deze gebieden als stedelijk uitloopgebied, kunnen worden versterkt door woningbouw.

Zoals gezegd worden secundaire locaties in Toekomstvisie als potentiële bouwlocaties aangeduid, maar komen pas aan bod komen wanneer de omstandigheden daartoe aanleiding geven.

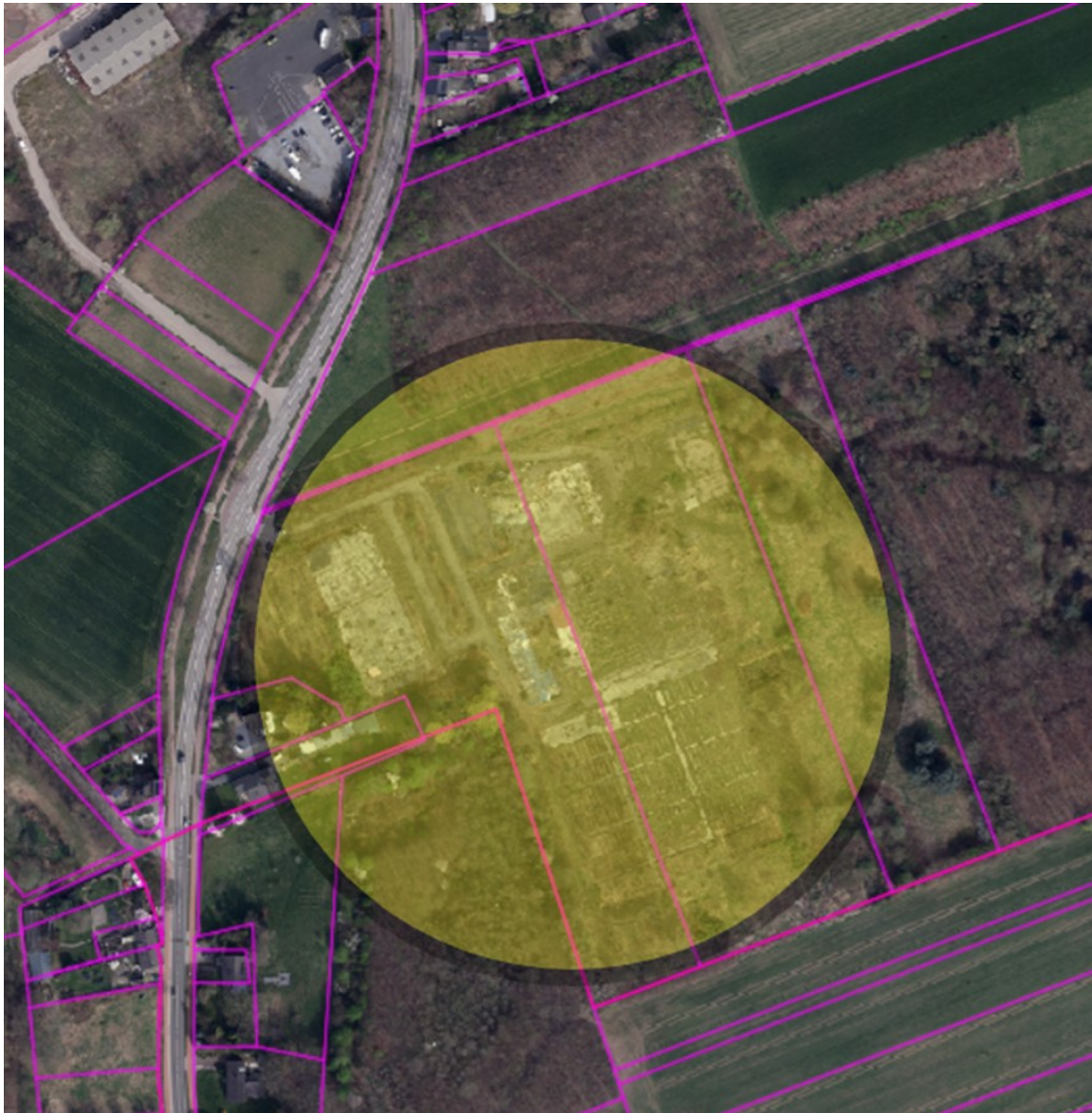
Wij zijn geen voorstander van woningbouw in stadsranden met hoge landschappelijke of natuurlijke waarden of stadsranden die in de huidige situatie belangrijke andere functies herbergen die passen in een stadsrandzone en die bijdragen aan leefbaarheid en uitloopmogelijkheden voor onze inwoners.

Prioritaire woningbouwlocaties stadsranden

Dit brengt ons tot de essentie van dit voorstel. Op basis van de uitgevoerde stadsrandenstudie concluderen wij dat de volgende 3 locaties als prioritair kunnen worden gekwalificeerd:

1. Voormalige Licom-locatie aan de Europaweg-Zuid
2. Locaties Transportbedrijf Janssen aan de Europaweg-Zuid
3. Locaties voormalig tuincentrum Van der Mark aan de Kakertsweg

Ad 1. Europaweg–Zuid: Licom



Deze locatie is gelegen aan de Europaweg Zuid in de wijk Ubach over Worms. Op dit moment ligt de voormalige tuincentrum/bedrijvenlocatie “Licom” braak. Het ruime perceel van circa 62.000 m² bevindt zich in een groene omgeving met diverse fiets- en wandelpaden die toegang bieden tot de omliggende recreatieve natuurgebieden. Het perceel ligt op loopafstand van het centrum van Waubach, waar alle basisvoorzieningen aanwezig zijn. Daarnaast bevindt het zich ook op loopafstand van de kern Eygelshoven, die ook in belangrijke voorzieningen voorziet. Ook het sportcomplex Ter Waerden is een eenvoudig te bereiken voorziening die naast een sporthal en diverse sportverenigingen ook over een kinderopvang beschikt. De in de directe nabijheid gelegen Buitenring maakt de locatie ook voor forenzen heel aantrekkelijk.

Op dit moment is het perceel vervuild met bouwpuin en funderingsresten die zijn achtergebleven na de sloop van de opstallen. Het perceel is eigendom van Libol BV, die op dit moment al —voor eigen rekening en risico—in gesprek is met een ontwikkelaar om tot een toekomstige ontwikkeling

van een gevarieerd woonprogramma te komen. Een hernieuwde invulling met bedrijvigheid achten wij —gelet op de ligging in dit gebied niet wenselijk. Andere opties, zoals bijvoorbeeld een zonneweide, zijn voor eigenaren van deze gronden moeilijk te realiseren, omdat het lastig is hiervoor een sluitende businesscase te maken. Bovendien zien wij in de concept Toekomst visie voldoende andere mogelijkheden voor grootschalige opwek van duurzame energie op locaties die —gelet op hun ligging— niet geschikt zijn voor woningbouw.

De locatie biedt ruimte voor een gevarieerd woningbouwprogramma van 100 tot 150 woningen. Het groene karakter van de omgeving is een belangrijke kwaliteit van deze locatie, hetgeen vraagt om een zorgvuldige inpassing van het woningbouwprogramma.

Ad 2. Europaweg–Zuid: transportbedrijf Janssen



Deze locatie is gelegen aan de Europaweg Zuid in de wijk Ubach over Worms. Op dit moment is de locatie in gebruik als bedrijfslocatie van het transportbedrijf Janssen. Deze zijn ook eigenaar van deze locatie. Het ruime perceel van circa 69.000 m² is omzoomd door groen. Het perceel ligt op loopafstand van het centrum van Waubach, waar alle basisvoorzieningen aanwezig zijn. Daarnaast ligt het op loopafstand ook de kern Eygelshoven, waar ook belangrijke voorzieningen liggen. Ook het sportcomplex Ter Waerden is een eenvoudig te bereiken voorziening die naast een sporthal en diverse sportverenigingen ook over een kinderopvang beschikt. De in de directe nabijheid gelegen Buitenring maakt de locatie ook voor forenzen heel aantrekkelijk.

Een hernieuwde invulling met bedrijvigheid vinden wij niet wenselijk, gelet op de perifere ligging. De locatie biedt ruimte voor een gevarieerd woningbouwprogramma van 100 tot 150 woningen. Het groene karakter van de omgeving is een belangrijke kwaliteit van deze locatie, hetgeen vraagt om een zorgvuldige inpassing van het woningbouwprogramma.

Het is daarnaast ook van belang dat locatie "Janssen" op een logische wijze qua programmering, infrastructuur en stedenbouwkundige opzet aansluit op de ontwikkeling van de Licom-locatie en de aangrenzende bebouwde omgeving.

Ad 3. Kakertsweg – "Van der Mark locatie"



Deze locatie in de wijk Schaesberg en buurt De Kakert is rond 2005 in zicht gekomen als woningbouwlocatie. Op deze plek was het voormalige tuincentrum Van der Mark gevestigd en is destijds gesloopt met als doel woningbouw op deze plek te realiseren. De locatie is eigendom van Jongen projectontwikkelaars en is circa 12.000 m² groot. Het perceel bevindt zich naast de percelen van agrariër Van Laar in het Haesdal. Middels een smal wandel- en fietspad is het kasteel Schaesberg te bereiken. De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de binnenring en de nabijheid van zowel het winkelcentrum Op de Kamp als het winkelcentrum Schaesberg zorgen voor een goed voorzieningenniveau. Bij de revitalisering van de buurt Kakert en de destijds gepleegde nieuwbouw was het de bedoeling dat deze plek ingezet zou worden voor woningbouw. De bevolkings- en huishoudenskrimp die destijds werd verwacht (en qua bevolkingskrimp ook deels is geëffectueerd) gooide roet in het eten en derhalve is de plek destijds niet tot ontwikkeling

gekomen. Nu er zich een ander perspectief aandient biedt dit mogelijkheden om ter plaatse een evenwichtig woonmilieu te realiseren.

3. Risico's

Geen ontwikkeling zonder risico's. Voorop wordt gesteld dat de gemeente Landgraaf zelf geen woningen bouwt. Wij faciliteren woningcorporaties en projectontwikkelaars om de gewenste toevoegingen te kunnen realiseren. In welke mate en met welk tempo ons programma kan worden gerealiseerd hangt echter af van diverse factoren, die wij maar deels kunnen beïnvloeden, zoals:

1. De snelheid waarmee locaties beschikbaar komen en de snelheid en de kwaliteit van de planontwikkeling
2. Bezwaar- en beroepsprocedures
3. Bouwkosten en renteontwikkeling
4. Conjunctuur
5. Stikstof, PFAS en andere milieuproblematieken
6. Netcongestie

Relevante aandachtsgebieden

Communicatie

Over de afzonderlijke projecten zal separaat worden gecommuniceerd met direct belanghebbenden. Na vaststelling van de prioritaire woningbouwlocaties zal er een persbericht opgesteld worden en zal er communicatie via de gebruikelijke kanalen plaatsvinden.

Financiën en capaciteit woningbouwprogramma

Met de vaststelling van deze nota zijn geen directe extra financiële middelen gemoeid.

Dat wil niet zeggen dat met de uitvoering van ons woningbouwprogramma geen kosten voor de gemeente zijn gemoeid. Dat is wel degelijk aan de orde. We stellen vast dat het van belang is om de uitvoeringskracht van de gemeentelijke organisatie op peil te brengen en te houden om voldoende slagkracht te behouden op de concretisering van de woningbouwplannen. Bij de vaststelling van het woningbouwprogramma in Q1 2025 laten wij uw raad weten wat nodig is om het programma uit te voeren.

Er zit ook een positieve financiële component in het realiseren van onze ambities. Middels inkomsten via leges en de Onroerend Zaak Belasting van de nieuw te realiseren woningen zullen op langere termijn middelen terugvloeien naar de gemeente.

Minder eenvoudig meetbaar maar zeker relevant zijn ook de sociaal maatschappelijke effecten van de realisatie van het woningbouwprogramma dat tegenmoet komt aan de behoeften van onze inwoners. Hierdoor zal er op termijn bijvoorbeeld een besparing gerealiseerd worden op de kosten van de WMO omdat nieuwe levensloopbestendige woningen geen kostbare aanpassingen behoeven.

Burgerparticipatie

Onze inwoners zijn betrokken via het woonbehoefte-onderzoek uit 2019. Daarnaast zijn de burgers intensief betrokken bij de onderzoeken rondom de Toekomstvisie 2050 waarin het onderdeel wonen uitvoerig aan bod is gekomen. Bij de uitvoering van het woningmarktprogramma zal per geval worden beoordeeld op welke wijze burgers kunnen participeren. Wij verwachten dan ook van initiatiefnemers en ontwikkelaars dat het participatieproces een integraal onderdeel uitmaakt van hun planvorming. Daarnaast maken wij gebruik van het door uw raad vastgestelde kader.

Advies

Geadviseerd wordt om:

1. de volgende locaties aan te wijzen als prioritaire woningbouwlocatie:
 - a. Europaweg-Zuid, voormalig Licom-terrein, kadastrale aanduiding UBH00, sectie E, perceelnummer 745 en 746;
 - b. Europaweg-Zuid, huidig Transportbedrijf Janssen, kadastrale aanduiding UBH00, sectie E, perceelnummer 108, 435, 436, 717;
 - c. Kakertsweg, voormalig Tuincentrum Van der Mark, kadastrale aanduiding SBG01, sectie E, perceelnummer 2274, 1512
2. met de eigenaren in gesprek te gaan teneinde op deze locaties een gedifferentieerd woningbouwprogramma te realiseren dat past binnen de kaders zoals die zijn vastgelegd in de 'regionale en lokale woonvisie', de 'Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg — met beleidsregel: Ruim baan voor goede woningbouwplannen' en de 'Limburgse woondeal'.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,
ir. J.M.C. Rijvers mr. R. de Boer