



VERKENNING STRAATJE ERBIJ

EEN "FOTOMOMENT" VAN DE PROVINCIE LIMBURG
13-03-2025

COLOFON

Verkenning 'Straatje Erbij'
Een "fotomoment" van de Provincie Limburg

Maastricht
IND-0496035-02Q Straatje erbij - Boekwerk openbaar
26-03-2025



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

info@cb5.nl

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

www.cb5.nl

provincie
Limburg



Provincie Limburg
Limburglaan 10
Postbus 5700
6202 MA Maastricht
+31 (0) 43 389 99 99

www.limburg.nl

* Rapportage Verkenning 'Straatje Erbij' opgesteld in samenwerking met de Limburgse Gemeenten

VRIJGAVE

Opsteller(s):
Merle Savelsberg, Jolien Hermans, Hanne de Jong,
Ahmed Al Jazar, Clarisse Flipppo

Vrijgave:
Alexander Smeets

'Straatje Erbij' is naast 'Limburg Centraal' en 'de bestaande woningbouwvoorraad' een van de drie pijlers die naaraanleiding van de Woondeal Limburg (maart 2023) zijn vastgesteld ten behoeve van de ophoging (herijking) van de Woondeal; ook wel het concretiseren van de extra ambitie van de 20.000 woningen. De pijler 'Straatje Erbij' gaat in op de ontwikkeling van kleinschalige woningbouwprojecten aan de randen van steden en dorpen in de provincie Limburg. Het project 'Straatje Erbij' – naar initiatief van de Provincie en in samenwerking met de Limburgse gemeenten – onderzoekt op welke plekken in de provincie Limburg behoeften en mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in én aan de stads- en dorpsranden; oftewel, de ontwikkeling van 'een woonstraatje erbij' in én aan de kernen van Limburg.

In december 2023 is de Provincie Limburg gestart met het project 'Straatje Erbij'. Om de mogelijkheden tot nieuwe woningbouw aan de stads- en dorpsranden in de provincie te onderzoeken, heeft de Provincie Limburg gesprekken gevoerd met alle 31 gemeenten in Limburg. Van de 31 gemeenten in de provincie doen er 29 gemeenten mee met het project 'Straatje Erbij'. Een tweetal gemeenten heeft aangegeven om goede redenen op dit moment niet deel te nemen aan het project 'Straatje Erbij'. Vanuit de gesprekken met gemeenten zijn woningbouwplannen in én aan de stads- en dorpsranden in Limburg opgehaald.

De woningbouwplannen die in de verschillende gemeenten beoogd worden, zijn in een tweetraps beoordeling op basis van het Provinciale beleid getoetst op haalbaarheid. Vanuit de eerste beoordeling is bepaald of een woningbouwontwikkeling voldoet aan de definitie die gesteld is voor 'Straatje Erbij'. Vanuit deze beoordeling wordt bepaald of een beoogde

ontwikkeling dus wel of niet een 'Straatje Erbij' betreft. De tweede beoordeling bepaalt of de woningbouwontwikkelingen voor 'Straatje Erbij' kansrijke locaties betreffen, locaties met voorwaarden of niet-kansrijke locaties. Doordat in de beoordeling de kansrijke locaties groen gekleurd zijn, de locaties met voorwaarden oranje en de niet-kansrijke locaties rood, kan de toetsing feitelijk worden gezien als stoplichtmodel.

Per gemeente zijn de mogelijkheden voor woningbouw in én aan de stads- en dorpsranden verzameld in een overzichtelijke tabel. Door de omvang van de aangeleverde informatie vanuit gemeenten heeft CB5 de Provincie Limburg ondersteund bij het inventariseren en categoriseren van de input. Vanuit het analyseren en abstraheren van de informatie in relatie tot provinciaal niveau, is inzichtelijk geworden in welke gemeenten kleinschalige woningbouwontwikkelingen aan de stads- en dorpsranden beoogd worden en in welke getallen. Daarnaast heeft het ook inzicht gegeven welke ontwikkelingen in het kader van 'Straatje Erbij' kansrijk, kansrijk met voorwaarden of niet-kansrijk zijn. Als laatste heeft het inzichtelijk gemaakt in welke hoedanigheid de kleinschalige woningbouwontwikkelingen als totaliteit van invloed zijn op de Limburgse woningvoorraad; dit in het kader van de uitvoering van de Woondeal waarbij de ophoging van het aantal woningen het primaire doel is.

Voorliggend document 'Straatje Erbij' betreft een verkenning gebaseerd op ambtelijke gesprekken én de data die door de gemeenten in de provincie Limburg op een bepaald moment is aangeleverd. De verkenning dient gezien te worden als een 'fotomoment', oftewel momentopname van waaruit de aangeleverde informatie is verzameld. De resultaten die in dit voorliggend document getoond worden, zijn daarmee dus 'dynamisch'. Dit wil zeggen dat de data een richtlijn geven van

het aantal 'Straatjes Erbij' en het aantal nieuwe kleinschalige woningbouwontwikkelingen in de provincie Limburg. Echter, kan deze richtlijn – op basis van nieuwe data of vernieuwde inzichten – toekomstig nog veranderen. De resultaten die in dit document worden getoond, geven dus een indicatie voor de kleinschalige woningbouwontwikkelingen in de vorm van 'Straatjes Erbij'. De resultaten betreffen echter nog geen vrijbrief voor gemeenten om de aangegeven kansrijke locaties en de kansrijke locaties met voorwaarden versneld te ontwikkelen; nader onderzoek is nodig.

Vanuit de momentopname die in dit document op basis van zorgvuldige belangenafweging is vastgelegd, komt naar voren dat vanuit het project 'Straatje Erbij' circa 3.000 mogelijke bouw-titels kunnen worden toegevoegd aan de totale woningbouw-opgave in Limburg. Vanuit dit aantal blijkt dat er binnen het huidige beleid al meer mogelijk is voor de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw dan vaak wordt gedacht. Naast het aantal bouw-titels dat in het kader van het project 'Straatje Erbij' wordt beoogd, zijn er ook nog woningbouwontwikkelingen die buiten het project 'Straatje Erbij' vallen of onderdeel zijn van de andere twee pijlers die vanuit de Woondeal zijn vastgelegd. Deze ontwikkelingen zijn niet opgenomen in dit boekwerk, maar worden desondanks niet door de Provincie Limburg vergeten in het kader van de woningbouwprogrammering.

Naast dat voorliggend boekwerk inzicht geeft in het aantal 'Straatjes Erbij' in de provincie Limburg, worden er ook aanbevelingen voor de actualisatie van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) gedaan. Deze aanbevelingen geven aanleiding voor de verdere vervolgstappen en doorontwikkeling van het project 'Straatje Erbij'.

Straatjes Erbij

Provincie Limburg

Deze infographic geeft een overzicht van alle Straatjes Erbij in de Provincie Limburg. Van de 31 gemeenten in de Provincie Limburg hebben 28 gemeenten informatie aangeleverd.

Een aantal gemeenten heeft specifieke data aangeleverd in aantallen Straatjes Erbij, maar nog niet in de aantallen woningen die dit genereert. Hiervoor is er een aanname gedaan van 25 woningen per Straatje Erbij.

provincie
Limburg



Noord-Limburg



25 Straatjes Erbij
In **5** gemeenten

Midden-Limburg



26 Straatjes Erbij
In **6** gemeenten

Zuid-Limburg

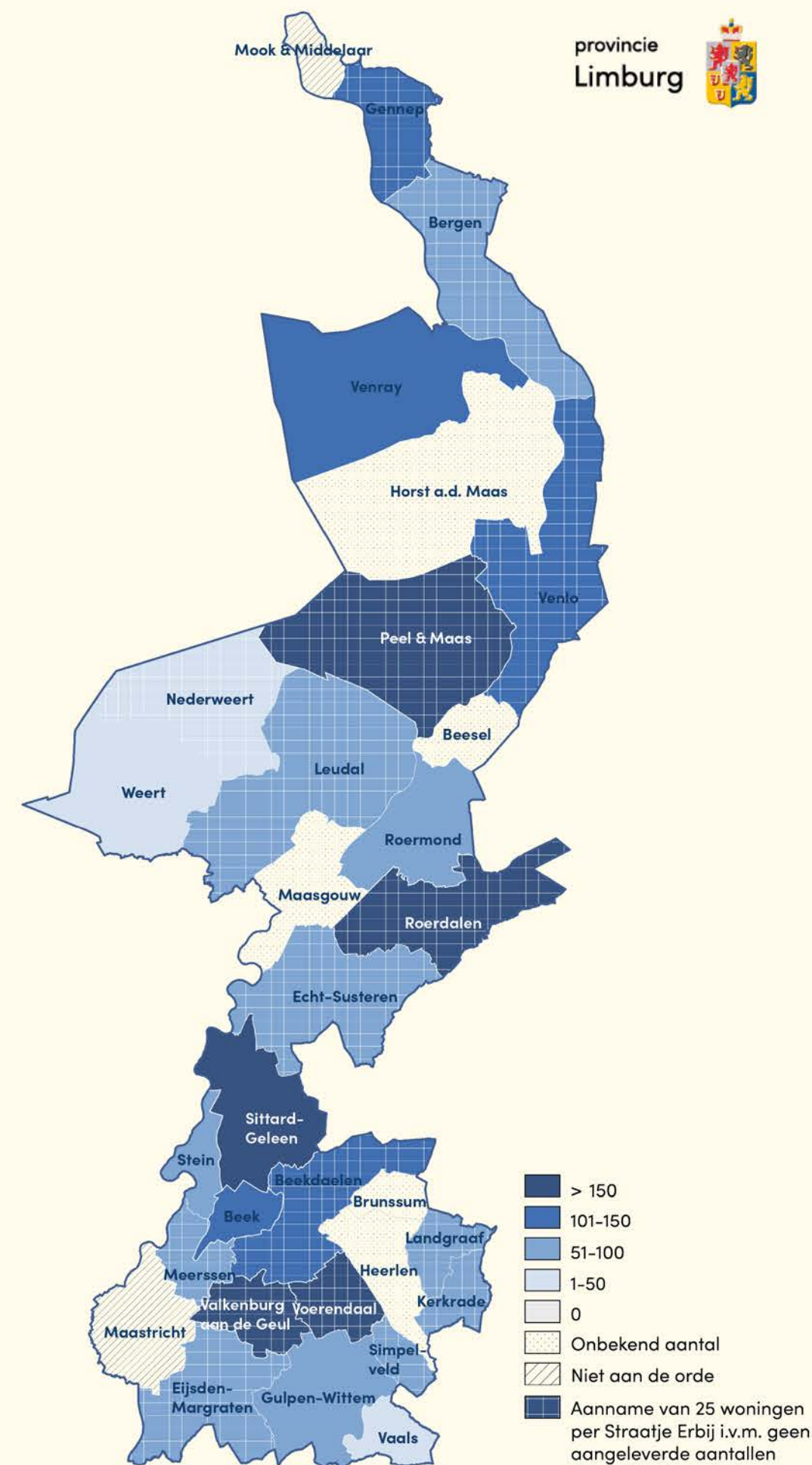


104 Straatjes Erbij
In **13** gemeenten

Provincie Limburg



155 Straatjes Erbij
In **24** gemeenten



Aantal woningen Straatjes Erbij Provincie Limburg

Deze infographic geeft een overzicht van alle Straatjes Erbij in de Provincie Limburg. Van de 31 gemeenten in de Provincie Limburg hebben 28 gemeenten informatie aangeleverd.

Een aantal gemeenten heeft specifieke data aangeleverd in aantallen Straatjes Erbij, maar nog niet in de aantallen woningen die dit genereert. Hiervoor is er een aanname gedaan van 25 woningen per Straatje Erbij.

provincie
Limburg



Noord-Limburg



+ ca. 625 - 669

woningen

In **5** gemeenten

Midden-Limburg



+ ca. 563 - 619

woningen

In **6** gemeenten

Zuid-Limburg



+ ca. 1.628 - 1.806

woningen

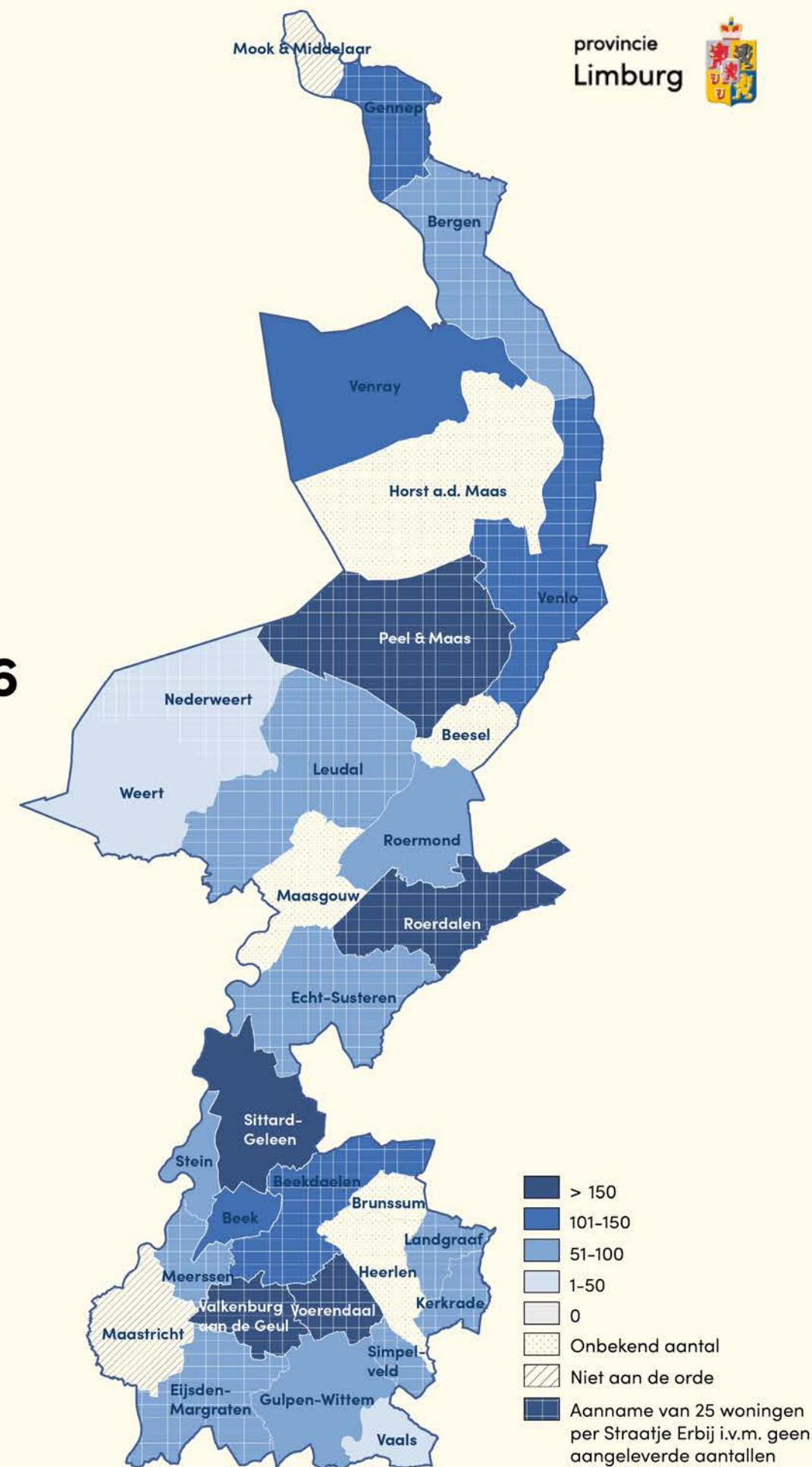
In **13** gemeenten

Provincie Limburg



+ ca. 2.816 - 3.094 woningen

In **24** gemeenten



INHOUDSOPGAVE

LEESWIJZER	7	5. 1 ^{STE} TRAP STOPLICHT	32
1. INLEIDING	8	5.1 TOELICHTING EERSTE TRAP STOPLICHTMODEL	33
1.1 AANLEIDING 'STRAATJE ERBIJ': COALITIEAKKOORD 'ELKE LIMBURGER TELT'	9	5.2 OVERZICHT GEMEENTEN EN INITIATIEVEN	34
1.2 AANLEIDING EN DOEL 'STRAATJE ERBIJ': HET PROJECT 'STRAATJE ERBIJ'	10	5.3 OVERZICHT INITIATIEVEN DIE GEEN STRAATJE ERBIJ ZIJN	39
1.3 STRAATJE ERBIJ IN RELATIE TOT DE PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE (POVI)	11	6. 2 ^E TRAP STOPLICHT	44
1.4 STRAATJE ERBIJ IN RELATIE TOT DE WOONDEAL	12	6.1 TOELICHTING TWEEDE TRAP STOPLICHTMODEL	45
1.5 PROCESGANG 'STRAATJE ERBIJ'	13	6.2 BEOORDELINGSMATRIX KANSRIJK, KANSRIJK MET RANDVOORWAARDEN EN NIET KANSRIJK	46
1.6 LIMBURGSE DEFINITIE 'STRAATJE ERBIJ'	14	7. RESULTATEN	59
1.7 TOELICHTING 'STRAATJE ERBIJ'	16	8. AANBEVELINGEN	62
1.8 'STRAATJE ERBIJ' IN ACTIE	18	8.1 KNELPUNTEN EN AANDACHTSPUNTEN	63
2. CONTEXT WOONBELEID EN AFSPRAKEN	19	8.2 AANBEVELINGEN TEN BEHOEVE VAN ACTUALISATIE POVI	64
2.1 WOONDEAL PROVINCIE LIMBURG	20	8.3 OVERIGE AANBEVELINGEN	65
2.2 LIMBURG CENTRAAL, APRIL 2024	21	9. HOE NU VERDER?	67
2.3 STRAATJE ERBIJ: DE WOONKEUKEN	22	9.1 HOE NU VERDER?	68
2.4 BESTAANDE WONINGVOORRAAD	23		
2.5 UITLEGGEBIEDEN: 'STRAATJE ERBIJ' VS. 'WIJKJE ERBIJ'	24		
3. LEEFBARE STEDEN EN DORPEN	25		
3.1 LEEFBAARHEID	26		
4. DEELNEMENDE GEMEENTEN	28		
4.1 DEELNEMENDE GEMEENTEN	29		

Dit voorliggend document bestaat uit een negental hoofdstukken die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Volgend op een inleiding en toelichting van het project 'Straatje Erbij' in hoofdstuk 1, worden in hoofdstuk 2 beknopt de Provinciale beleidskaders die voor het vraagstuk 'Straatje Erbij' van belang zijn toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het thema leefbaarheid in relatie tot de steden en dorpen in de provincie Limburg behandeld. In hoofdstuk 4 wordt een overzicht gegeven van de Limburgse gemeenten die deelnemen aan het project 'Straatje Erbij'. De hoofdstukken 5 en 6 gaan in op het tweetraps stoplichtmodel. Hierin worden de door gemeenten aangeleverde woningbouwontwikkelingen in twee stappen getoetst. Ten eerste of de ontwikkeling een 'Straatje Erbij' betreft, en ten tweede dat als een ontwikkeling een 'Straatje Erbij' is, of deze ontwikkelingen dan een kansrijke, kansrijke met voorwaarden of niet-kansrijke locatie voor 'Straatje Erbij' is. In hoofdstuk 7 worden de conclusies uit de aangeleverde data middels infographics gepresenteerd. Vanuit de infographics wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel 'Straatjes Erbij' er in de provincie Limburg zijn, hoeveel woningen er middels 'Straatje Erbij' ontwikkeld kunnen worden, hoeveel kansrijke, kansrijke met voorwaarden en niet-kansrijke ontwikkel-

locaties in het kader van 'Straatje Erbij' er zijn en hoe het aantal 'Straatjes Erbij' zich verhoudt tot de totale woningbouw-programmeringsopgave in de provincie Limburg. In het voorlaatste hoofdstuk, hoofdstuk 8, worden vanuit de resultaten aanbevelingen gegeven die van invloed zijn op de actualisatie van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI). Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een doorkijk gegeven van de vervolgstappen die in het kader van het project 'Straatje Erbij' zowel door de Provincie Limburg als de Limburgse gemeenten genomen kunnen worden.

Het boekwerk is op de eerste plaats bedoeld als een beeldend boekwerk, waarbij enerzijds de Provinciale beleidskaders en uitgangspunten voor het 'Straatje Erbij' helder en overzichtelijk worden gepresenteerd. Anderzijds geeft het boekwerk een beeldende verkenning van het aantal 'Straatjes Erbij' in de provincie Limburg. Zoals reeds in de samenvatting toegelicht, betreft het boekwerk een momentopname van resultaten die vanuit ambtelijke gesprekken en door gemeenten aanleverde data verkregen is. De infographics en resultaten van de verschillende gemeenten kunnen toekomstig afwijkingen ten opzichte van de nu getoonde data vertonen.



1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING 'STRAATJE ERBIJ': COALITIEAKKOORD 'ELKE LIMBURGER TELT'

Het rijk herneemt de regie op de volkshuisvesting om samen met overheden en partijen de bouwopgave aan te gaan; juist nu de demografische ontwikkelingen laten zien dat Nederland nog meer woningen nodig heeft. Vanuit de Woondeal Limburg (maart 2023) is afgesproken dat er alleen al voor de Provincie Limburg 26.550 woningen extra benodigd zijn tot het jaar 2030. Dit betekent een forse uitbreiding van de woningbouwopgave, waardoor er dus meer bouwlocaties nodig zijn.

Vanuit de drie regio's in de provincie Limburg is de vraag gekomen om meer ruimte voor maatwerk te laten. Of het nu gaat om (1) keuzes maken binnen schaarse ruimte, (2) het stimuleren van duurzame energievoorziening, (3) richting geven aan de grote veranderingen op het platteland, (4) de bereikbaarheid en leefbaarheid van steden en dorpen, (5) het terugdringen van sociale achterstanden, of (6) juist het werken aan een aantrekkelijk cultureel klimaat en (7) een toekomstbestendige economie; al deze vraagstukken vragen om maatwerk. In het coalitieakkoord 'Elke Limburger telt' (2023-2027) staan onderwerpen centraal die de Limburgers direct raken en waarin de Provincie Limburg een sleutelrol vervult. Hierbij is oog gehouden voor de aandachtspunten die betrokken Limburgers ingebracht hebben. Het begrijpen van deze aandachtspunten begint met luisteren en begrijpen van de samenleving. Dit is noodzakelijk voordat er keuzes gemaakt worden.

Het coalitieakkoord 'Elke Limburger telt' gaat specifiek in op acht inhoudelijke thema's en beleidskaders:

- Perspectief voor het landelijk gebied;
- Samen leven en bestaanszekerheid;
- Werken aan een toekomstbestendige economie;
- Nieuwe energie en een schoon leefmilieu;
- Leefbare steden en dorpen;
- Cultuur en erfgoed voor iedereen;
- Een bereikbaar en toegankelijk Limburg;
- Provincie midden in de samenleving.

In het coalitieakkoord wordt aandacht gevraagd voor de druk op de leefbaarheid en het milieu in de Limburgse kernen. De kwaliteit van de leefomgeving is een belangrijk thema in het coalitieakkoord; waardoor dit aspect in alle ontwikkelingen dient te worden meegewogen. Een van de oplossingen om de leefbaarheid in de Limburgse kernen te verbeteren, is door aan de randen van de bestaande bebouwde kom nieuwe woningbouw te realiseren in een brede mix; oftewel, de toevoeging van 'Straatjes Erbij'. De Provincie gaat op korte termijn aan de slag met de verkenning van het project 'Straatje Erbij' en onderzoekt daarbij ook de mogelijkheden om op een verantwoorde manier een toetsingskader voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen in en aan de randen van steden en dorpen aan gemeenten te kunnen bieden. Het toetsingskader met daarbij aanbevelingen is vooruitlopend op een actualisatie van de Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.



"In Limburg zijn we gewend om samen te bouwen aan onze mooie en trotse Provincie. Dat doen we al eeuwenlang. We zijn het heus niet altijd met elkaar eens, maar op beslissende momenten weten we elkaar te vinden in het belang van Limburg en durven we samen nieuwe richtingen in te slaan. Dit is zo'n moment."

1.2 AANLEIDING EN DOEL 'STRAATJE ERBIJ':
HET PROJECT 'STRAATJE ERBIJ'

In december 2023 is de Provincie Limburg gestart met het project 'Straatje Erbij'. Het doel van dit project is om te onderzoeken op welke plekken in de provincie Limburg behoeften en mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in én aan de stads- en dorpsranden.

Om de mogelijkheden tot nieuwe woningbouw aan de stads- en dorpsranden in de provincie te onderzoeken, heeft de Provincie Limburg gesprekken gevoerd met alle 31 gemeenten in Limburg. Van de 31 gemeenten in de provincie doen er 29 gemeenten mee met het project 'Straatje Erbij'. Een tweetal gemeenten heeft aangegeven om goede redenen op dit moment niet deel te nemen aan het project 'Straatje Erbij'.

De woningbouwplannen die de gemeenten hebben aangedragen, zijn in een tweetraps beoordeling op basis van het Provinciale beleid getoetst op haalbaarheid. Vanuit de eerste beoordeling is bepaald of een woningbouwontwikkeling voldoet aan de definitie die gesteld is voor een 'Straatje Erbij'. Vanuit deze beoordeling wordt bepaald of een beoordelingsontwikkeling dus wel of niet een 'Straatje Erbij' betreft. De tweede beoordeling bepaalt of de woningbouwontwikkelingen voor een 'Straatje Erbij'

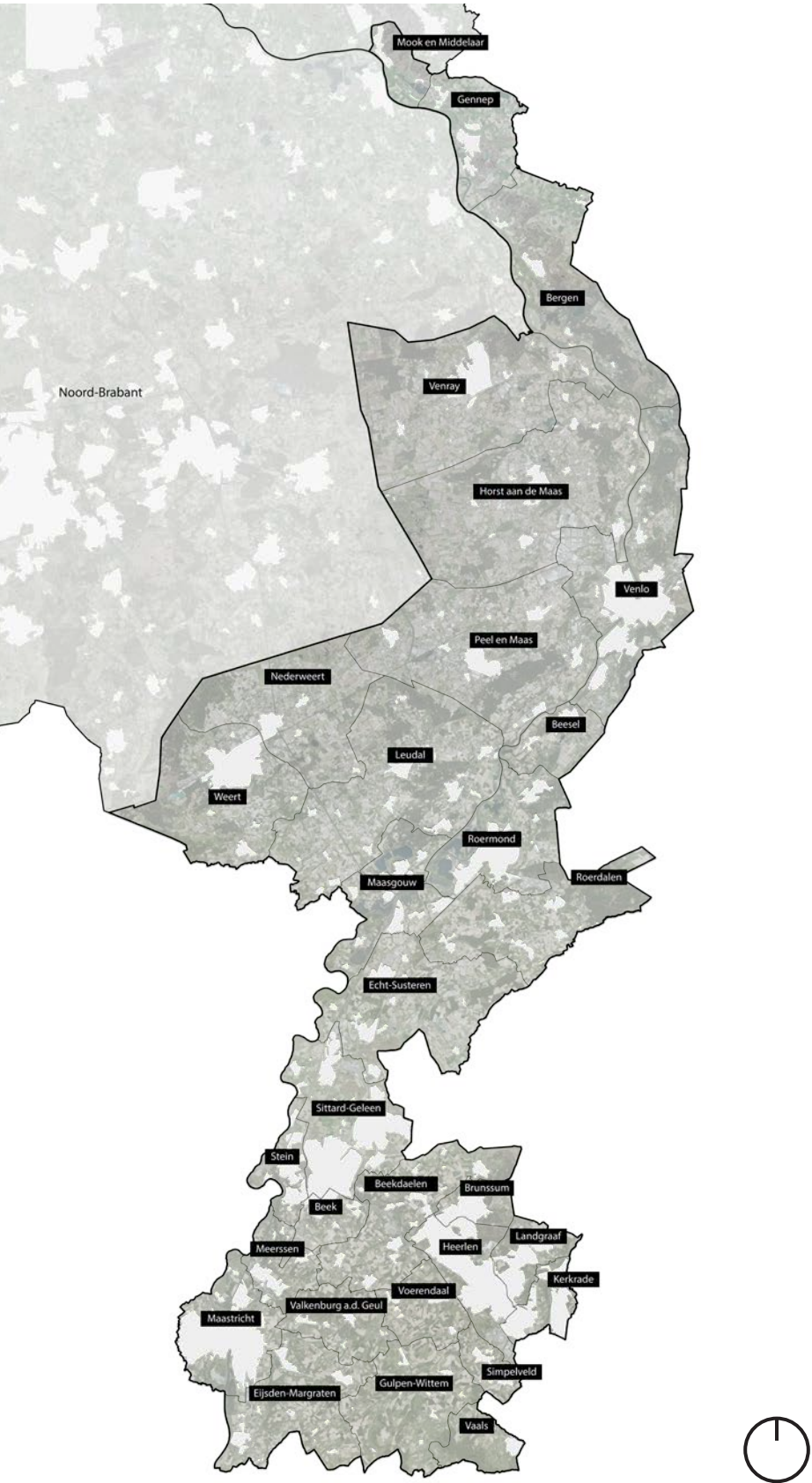
Dit document is een verkenning van 'Straatje Erbij' gebaseerd op basis verschillende ambtelijke gesprekken. Het document is nog dynamisch, en betreft dus een momentopname van data die door de gemeenten in de Provincie Limburg zijn aangeleverd.

een van de volgende categorieën - feitelijk als een 'stoplichtmodel' - betreft:

- 1. Kansrijke locaties (groen gekleurd);
- 2. Kansrijke locaties met voorwaarden (oranje gekleurd);
- 3. Niet-kansrijke locaties (rood gekleurd);

Per gemeenten zijn de mogelijkheden voor woningbouw in én aan de stads- en dorpsranden verzameld in een overzichtelijke tabel. Gezien de omvang van de aangeleverde informatie vanuit alle Limburgse gemeenten heeft de Provincie CB5 gevraagd ondersteuning te bieden bij de werkzaamheden die gepaard gaan met het project 'Straatje Erbij'.

Vanuit het analyseren en abstraheren van de aangeleverde informatie in relatie tot het provinciaal niveau, is inzichtelijk geworden in welke gemeenten kleinschalige woningbouwontwikkelingen aan de stads- en dorpsranden beoogd worden en in welke getallen. Daarnaast heeft het ook inzicht gegeven welke ontwikkelingen in het kader van 'Straatje Erbij' kansrijk, kansrijk met voorwaarden of niet-kansrijk zijn. Als laatste heeft de analyse en abstractie inzichtelijk gemaakt in welke hoedanigheid de kleinschalige woningbouwontwikkelingen als totaliteit van invloed zijn op de Limburgse woningvoorraad en de beoogde woningbouwversnelling.



Afbeelding 1.1: Overzichtskarta Provincie Limburg met alle gemeenten

* De Woonkeuken is het netwerk van partners van de Provincie Limburg die zich bezighouden met de toekomst van wonen in de Provincie Limburg

1.3 STRAATJE ERBIJ IN RELATIE TOT DE PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE (POVI)

Het project 'Straatje Erbij' is bedoeld om versneld nieuwe woningbouwontwikkelingen binnen gemeenten mogelijk te maken. Dit om zo op relatief korte termijn in te spelen op de woningnood in de huidige samenleving. Het ontwikkelen van kleinschalige woningbouw in én aan de randen van de kernen kan een bijdrage leveren aan de woningbouwprogrammering, zowel op nationaal, provinciaal als regionaal niveau.

In het kader van de woningbouwprogrammering heeft de Provincie Limburg zichzelf als doel gesteld om mee te denken en zoeken naar oplossingen om de woningnood op korte termijn te kunnen aanpakken. Binnen het bestaand ruimtelijk beleid wordt gekeken naar de mogelijkheden voor de gemeenten om in woningaantallen te kunnen uitbreiden. Het project 'Straatje Erbij' biedt een kans om middels kleinschalige woningbouwontwikkelingen aantallen aan een gemeentekern toe te voegen. Voor deze groei dienen integrale afwegingen gemaakt te worden en dient rekening te worden gehouden met onder andere zowel stedelijke als landschappelijke kernkwaliteiten.

Nota bene: grootschaligere woningbouwontwikkelingen worden in het kader van de uitleggebieden of volgens een ander regulier traject beoordeeld. Deze worden nader toegelicht in paragraaf 2.5 'Uitleggebieden: 'Straatje Erbij' vs. grootschalige woningbouwontwikkelgebieden'.

Vanuit de vigerende Provinciale Omgevingsvisie (POVI), vastgesteld in oktober 2021, gelden de volgende principes waaraan de woningbouwontwikkelingen in Limburg moeten voldoen:

- Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
- Meer stad, meer land;
- We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden boven- én ondergronds;
- Procesmatige uitgangspunten:
 - De maatschappelijke opgaven en kansen staan centraal;
 - (Grensoverschrijdende) samenwerking, participatie en eigenaarschap;
 - We werken gebiedsgericht;
 - We werken adaptief aan de opgaven;
 - De Omgevingsverordening is leidend;
 - We werken als één overheid.

Wat is de Provinciale Omgevingsvisie (POVI)?

De Omgevingsvisie Limburg is 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met regionale partners heeft de Provincie Limburg hieraan gewerkt. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook de aspecten gezondheid, veiligheid en gezonde leefomgeving worden in de Omgevingsvisie meegenomen.

De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen

1.4 'STRAATJE ERBIJ' IN RELATIE TOT DE WOONDEAL

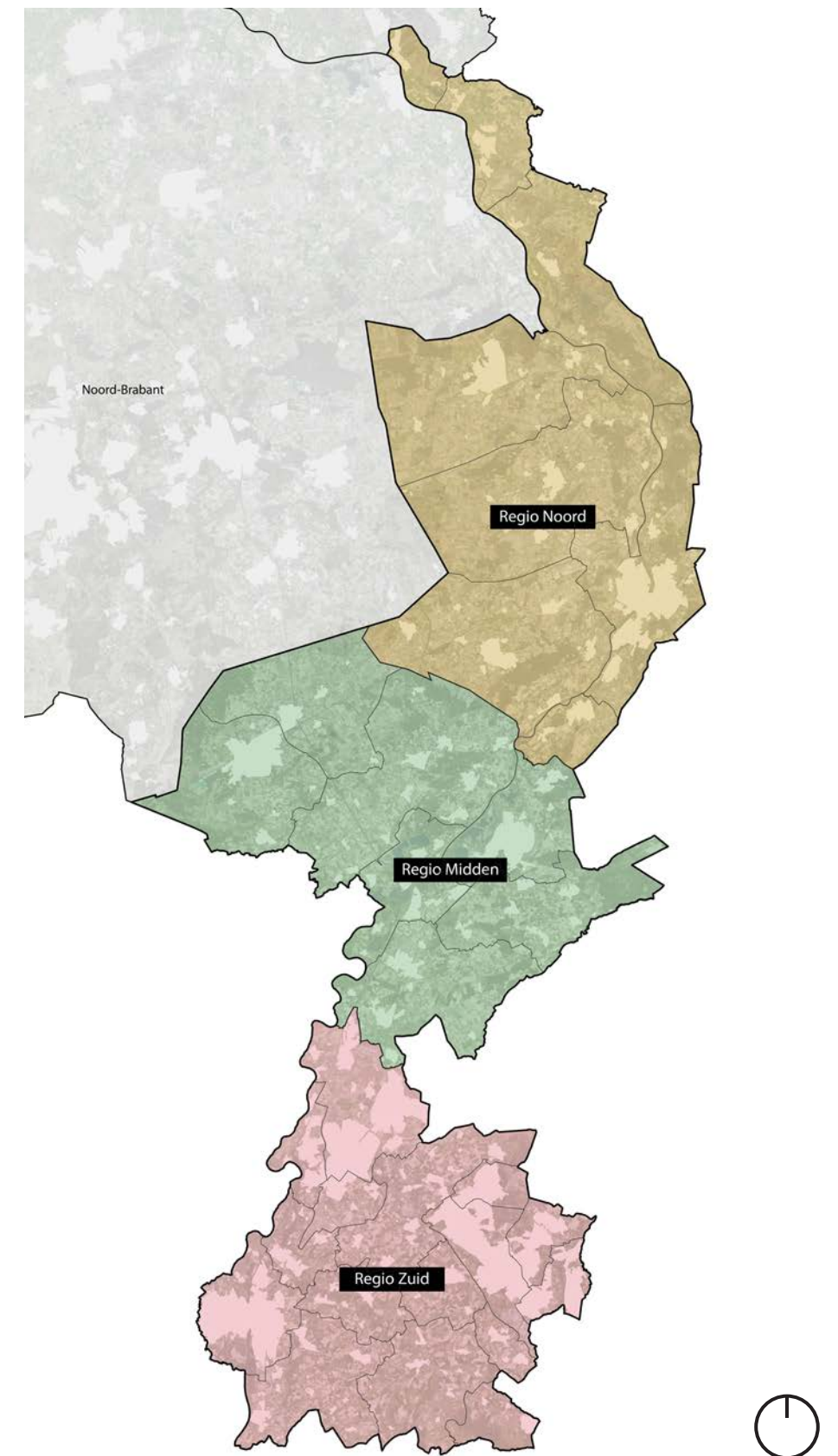
Conform de Woondeal Limburg (maart 2023) is afgesproken dat er minimaal 26.550 nieuwe woningen gebouwd moeten worden in Limburg in een periode tot 2030. Daarnaast is er een ambitie om naast dit aantal woningen nog 20.000 extra woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. In 2024 heeft de Provincie Limburg aangegeven dat de woningbouw-programmering mogelijk is door in totaal 3.000 woningen aan de voorraad toe te voegen. Dit naar aanleiding van de landelijke ambitie om tot 2030 niet 900.000 maar 981.000 woningen aan de voorraad toe te voegen. Hiertoe is de Woondeal Limburg dus in woningbouwaantallen opgehoogd. Van het aantal toe te voegen woningen in de Provincie dient tweederde van de woningen verplicht te bestaan uit betaalbare woningen. Hiernaast is afgesproken dat de totale nieuwe woningbouw ontwikkeld dient te worden conform de 30-30-40% regel; oftewel, 30% sociale woningbouw, 30% middeldure huur en koop en 40% in de vrije sector. Met name voor de sociale huur geldt dat gemeenten moeten bijsturen om te komen tot een percentage van 30%. Echter, deze verhouding geldt voor de totale ontwikkeling van nieuwe woningbouw in de gemeenten. In het kader van het 'Straatje Erbij' dient deze brede mix aan segmenten nagestreefd te worden, maar is echter gezien de omvang van het aantal woningen per ontwikkeling - kleinschalige woningbouwplannen - geen leidend uitgangspunt.

Binnen de Woondeal Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden, te weten: Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Per regio gelden soortgelijke, maar wel regionaal afhankelijke vraagstukken. In het kader van de woningbouw-programmering dient dus zorgvuldig gekeken te worden

binnen welke regio nieuwe woningbouw wordt ontwikkeld en hoe deze locatie-specifiek wordt ontwikkeld.

Sinds eind 2023 werkt de Provincie Limburg aan een Provinciale woningbouwprogrammering. Sinds medio 2024 heeft de Provincie een versnellingsmenu met een vijftal versnellingsacties in het leven geroepen. In dit kader wordt de woningbouwprogrammering voor de Provincie Limburg nader uitgewerkt. Zowel de Provincie, de Limburgse gemeenten, maar ook overkoepeld de Regio's en het Rijk werken samen om te komen tot een goed beleid voor de woningbouwprogrammering. Daarnaast werken deze partijen ook samen met woningbouwcorporaties en marktpartijen om de ontwikkeling van nieuwe woningbouw versneld te kunnen oppakken. De Provincie Limburg heeft hierbij een rol aangenomen om gemeenten te ondersteunen door partijen aan elkaar te verbinden en kennis te delen.

Zoals reeds toegelicht, gaat dit boekwerk alleen in op de kleinschalige woningbouwontwikkelingen binnen de Provincie Limburg, oftewel de 'Straatjes Erbij'. Het project 'Straatje Erbij' vormt hierbij een richtinggevend kader voor de Limburgse gemeenten om woningbouw te ontwikkelen met een maat en schaal die past bij hun gemeenten, maar ook in een provinciale regio. De grootschaligere woningbouw-ontwikkelingen volgen een ander traject en worden in deze rapportage niet meegenomen.



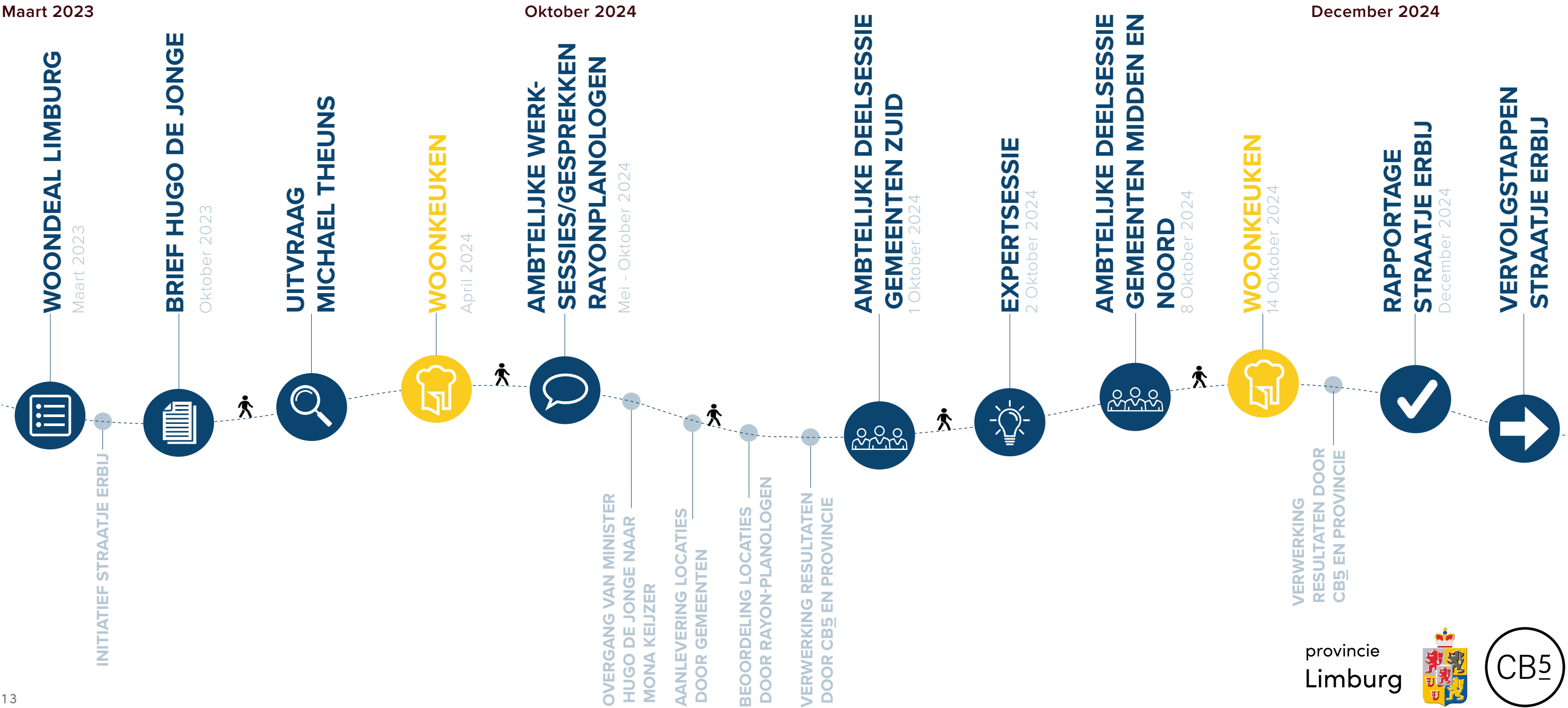
Afbeelding 1.2: Overzichtskartaal Provincie Limburg met de regio's

1.5 PROCESGANG 'STRAATJE ERBIJ'

In maart 2023 is de Woondeal Limburg aangenomen en vastgesteld. In deze Provinciale deal is afgesproken dat partijen een bijdrage gaan leveren aan zowel de nationale als provinciale versnellingsopgave door de toevoeging van minimaal 26.550 woningen tot en met het jaar 2030. Van dit aantal woningen dient tweederde in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) te worden ontwikkeld. In het kader van de woningbouwprogrammering gaat het om een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Een van de mogelijke trajecten die hier een bijdrage aan kan leveren, is het traject 'Straatje Erbij'. Op 12 oktober 2023 heeft voormalig minister Hugo de

Jonge de Tweede Kamer geïnformeerd middels een brief over de onderzoeken naar duurzame verstedelijking en kleinschalige woningbouwontwikkelingen. van de Provincie Limburg alle Limburgse gemeenten opgeroepen om na te denken over kleinschalige woningbouwontwikkelingen in én aan de stads- en dorpsranden; oftewel, om potentiële 'Straatjes Erbij' aan de Provincie aan te leveren. De aangeleverde ontwikkelingen zijn vervolgens door de rayonplanologen van de Provincie Limburg in werksessies met de deelnemende gemeenten getoetst aan de Provinciale belangen. CB5 is vanaf september 2024 aangehaakt om de Provincie te ondersteunen in het analyseren

van de opgehaalde 'Straatjes Erbij' en de conclusies hiervan in kaart te brengen. De tussenresultaten zijn in ambtelijke werksessies met de regio Zuid-Limburg en de regio's Noord- en Midden-Limburg besproken. Ook zijn er onafhankelijke deskundigen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en grond- en vastgoedzaken middels een werksessie betrokken om te reflecteren op ons proces. Al deze input is verwerkt en gepresenteerd op de Woonkeuken van 14 oktober 2024. Deze resultaten hebben geleid tot een opbouwende discussie waarvan de input is meegenomen in deze voorliggende rapportage.



1.6 LIMBURGSE DEFINITIE VAN 'STRAATJE ERBIJ'

Het project 'Straatje Erbij' onderzoekt waar aan de randen van de bestaande bebouwing van de Limburgse kernen (linten, dorpen en steden) nieuwe woningbouw ontwikkeld kan worden; dit in een brede mix. Het doel van deze ontwikkeling is enerzijds antwoord te geven op de woningbouwprogrammering in de provincie, en anderzijds om de leefbaarheid die in veel kernen onder druk staat te verbeteren.

Voor de provincie Limburg is gezocht naar een definitie voor een 'Straatje Erbij' die past bij de maat- en schaal van de Limburgse gemeenten. Het maximaal aantal woningen is namelijk afhankelijk van de maat en schaal van een dorp of stad. Voor een 'Straatje Erbij' in de Provincie Limburg is daarom – in het kader van dit traject – een aantal van circa 25-30 woningen aangehouden. Dit is geen absoluut getal, maar een nuancering voor de gemiddelde aantallen.

Indien gemeenten met een ontwikkeling groter dan circa 25-30 woningen bezig zijn, dan wordt er gesproken van een 'Wijkje Erbij'.

Nevenstaand en op de volgende pagina wordt de Limburgse definitie voor een 'Straatje Erbij' visueel uiteengezet.



UITBREIDING AAN DE RANDEN

van bestaande bebouwing van kernen (linten, dorpen, steden)

Duurzame verstedelijking



INBREIDING BOVEN UITBREIDING

Woningbouw in een brede mix

CIRCA 25 – 30 WONINGEN



Mogelijkheden binnen bestaand ruimtelijk beleid

Rekening houden met

LANDSCHAPPELIJKE KERNKWALITEITEN

Bescherming van natuur en landschap

Ecologie

Wateroverlast

Provinciale wegen

Land- en tuinbouw



DEFINITIE STRAATJE ERBIJ

UITBREIDING AAN DE RANDEN

van bestaande bebouwing van kernen
(linten, dorpen, steden)

INBREIDING BOVEN UITBREIDING

Woningbouw in een brede mix

UITLEGLOCATIES NIET UITGESLOTEN

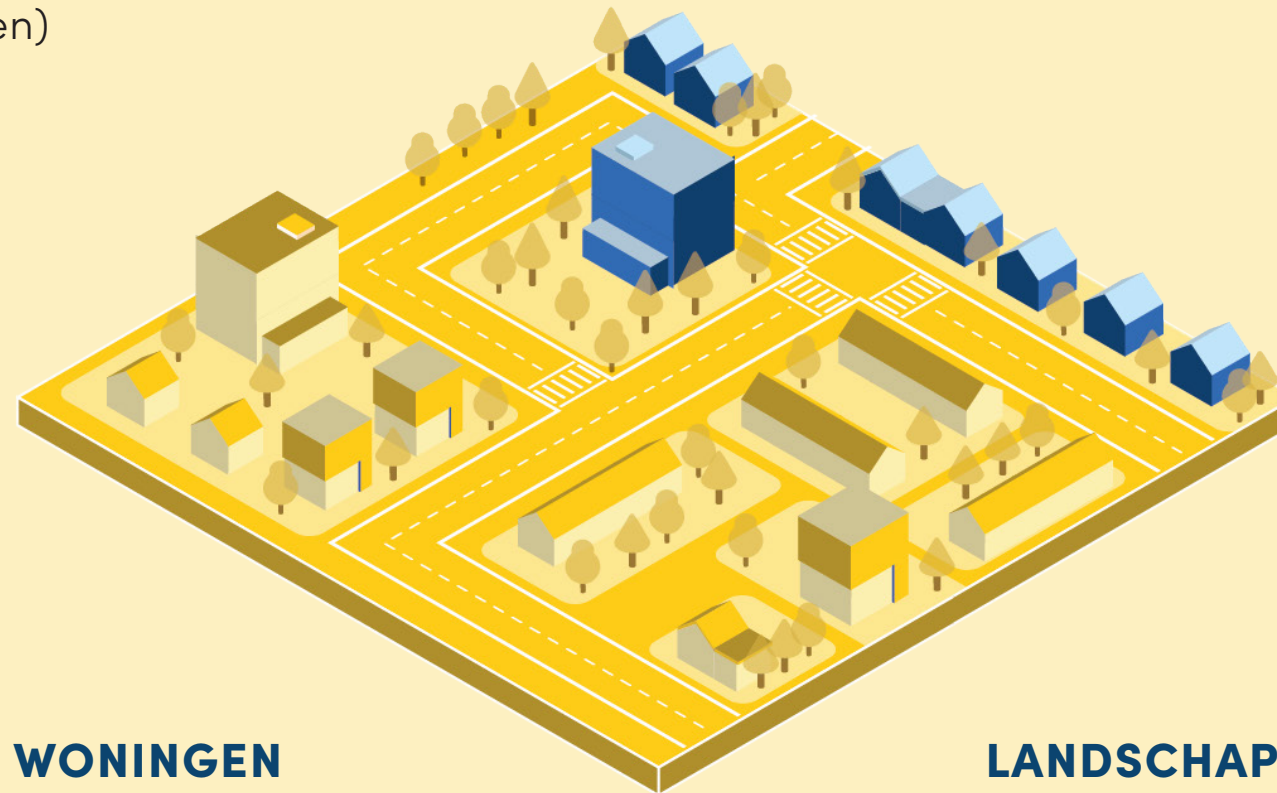
DUURZAME VERSTEDELIJING

CIRCA 25-30 WONINGEN

Mogelijkheden binnen bestaand
ruimtelijk beleid

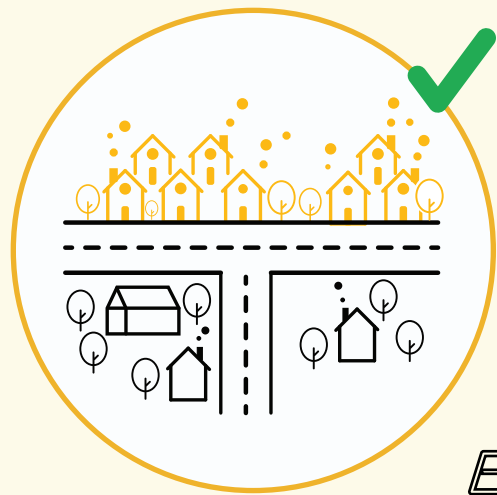
LANDSCHAPPELIJKE KERNKWALITEITEN

- Bescherming van natuur en landschap;
- Ecologie;
- Wateroverlast;
- Provinciale wegen;
- Land- en tuinbouw.



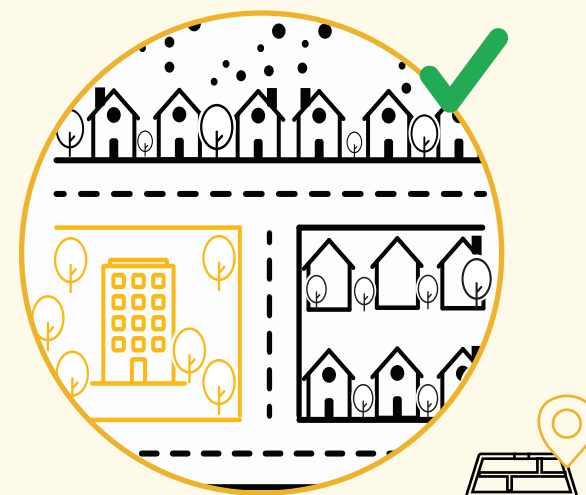
1.7 TOELICHTING STRAATJE ERBIJ

Onderstaand worden verschillende mogelijkheden weergegeven van wat een 'Straatje Erbij' ruimtelijk gezien inhoudt of juist niet inhoudt. Op deze pagina worden allereerst de voorbeelden weergegeven van wat wel een 'Straatje Erbij' is; op de volgende pagina wordt weergegeven wat niet een 'Straatje Erbij' is.



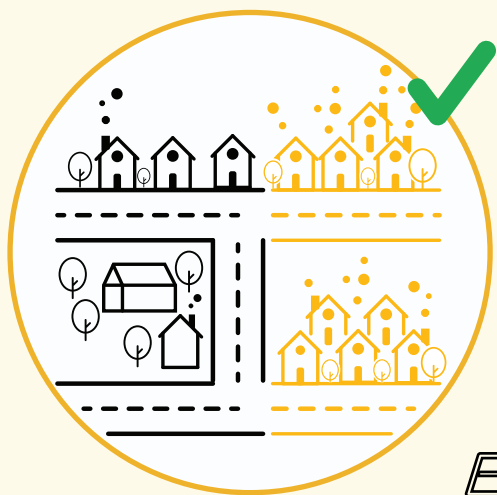
EEN KLEINE STRAAT MET HUIZEN AAN DE RAND VAN EEN DORP/STAD

- Gelegen direct aan de rand van een dorp of stad;
- Maximum van 25-30 woningen;
- Een enkele, compacte straat;
- Past binnen de bestaande stedelijke grens;
- Bevordert integratie met de omliggende omgeving zonder te ver uit te breiden.



KLEINSCHALIGE INBREIDING OF STAPELBOUW IN EEN STEDELIJKE CONTEXT

- Geïntegreerd in het bestaande stedelijke netwerk;
- 1-3 compacte straten of kleinschalige stapelbouwblokken;
- Niet meer dan 25-30 eenheden in totaal.



VERSCHILLENDE KLEINE STRATEN AAN DE RAND

- Cluster van 2-3 kleine straten, dicht bij elkaar;
- Totale ontwikkeling overschrijdt niet 25-30 woningen;
- Gelegen aan de rand van een dorp of stad;
- Biedt enige variatie, maar respecteert de grenzen van de grootte;
- Bevordert integratie met de omliggende omgeving zonder te ver uit te breiden.



INBREIDING OF STAPELBOUW IN EEN STEDELIJKE CONTEXT

- Geïntegreerd in het bestaande stedelijke netwerk;
- 1-3 compacte straten of kleinschalige stapelbouwblokken;
- Niet meer dan 25-30 eenheden in totaal.



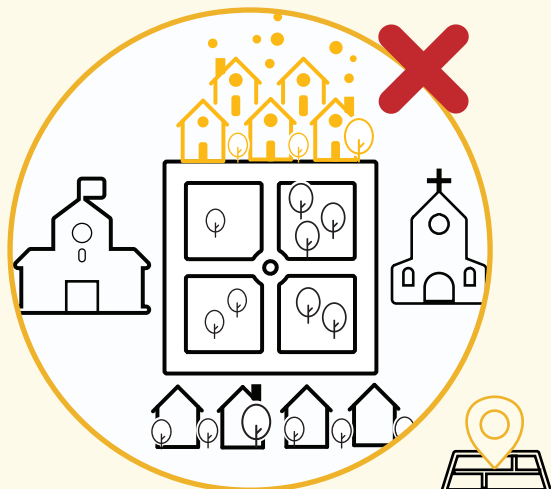
GROOTSCHALIGE INBREIDING

- Meer dan 30 woningen in één ontwikkeling;
- Hoogbouwprojecten;
- Inbreiding binnen het dorp of de stad;
- Geen kleine, compacte schaal.



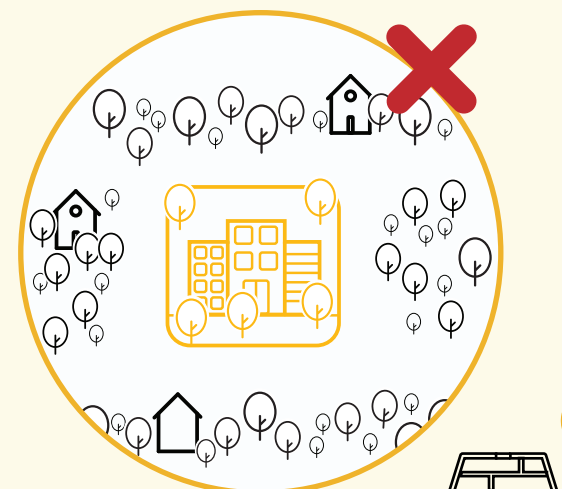
VERTICALE UITBREIDINGEN (OPTOPPEN)

- Het toevoegen van extra verdiepingen of hoogte aan bestaande gebouwen;
- Richt zich op verdichting door opwaarts te bouwen in plaats van kleinschalige, laagbouwontwikkelingen aan de rand te behouden.



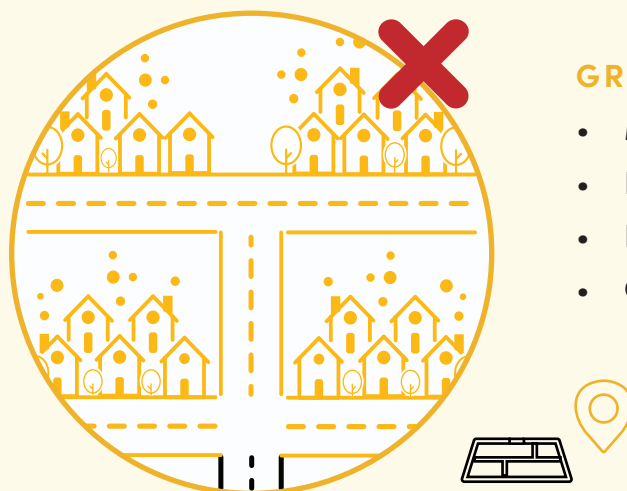
BOUWEN IN HET STADSCENTRUM

- Ontwikkelingen die zich bevinden in het stadscentrum, weg van de grenzen van het dorp of de stad;
- Richt zich op centrale stedelijke gebieden, niet op kleinschalige projecten aan de rand.



GEÏSOLEERDE ONTWIKKELINGEN

- Ontwikkelingen die te ver van bestaande stedelijke grenzen liggen;
- Geen integratie met de bestaande bebouwde omgeving;
- Geen verbinding met dorpen of steden.



GROOTSCHALIGE ONTWIKKELINGEN

- Meer dan 30 woningen in één ontwikkeling;
- Laagbouwprojecten;
- Breidt buiten de grenzen van het dorp of de stad uit;
- Geen kleine, compacte schaal.



BOUWEN TUSSEN BESTAANDE GEBOUWEN

- Eén nieuw gebouw tussen bestaande gebouwen, of meerdere oude en één nieuw;
- Ontwikkelingen die de historische context of bestaande bouw verstoren;
- Richt zich op inbreiding en vervanging, niet op uitbreidingen aan de rand.

1.8 'STRAATJE ERBIJ' IN ACTIE

Om te komen tot de rapportage 'Straatje Erbij' zijn verschillende werkstappen doorlopen. Onder andere gesprekken met ambtenaren, ambtelijke werksessies, verschillende Provinciale Woonkeukens, expertsessies als Provinciale werkgroepen zijn onderdeel geweest van het traject 'Straatje Erbij'.

"Dit proces draagt bij aan de versnellingsopgave."



"Een Straatje Erbij kan niet zomaar overal. Bij het aanpakken van onze woningbouwopgave houden we ook rekening met opgaven op het gebied van bijvoorbeeld natuur en water"

"Een Straatje Erbij is een kans om een kwaliteitsimpuls aan de randen van onze dorpen te geven"



"Het is belangrijk dat onze jeugd in hun eigen dorp kan blijven wonen in een woning die bij hun past."



"Door het versterken van ons woningaanbod kunnen onze voorzieningen blijven bestaan"

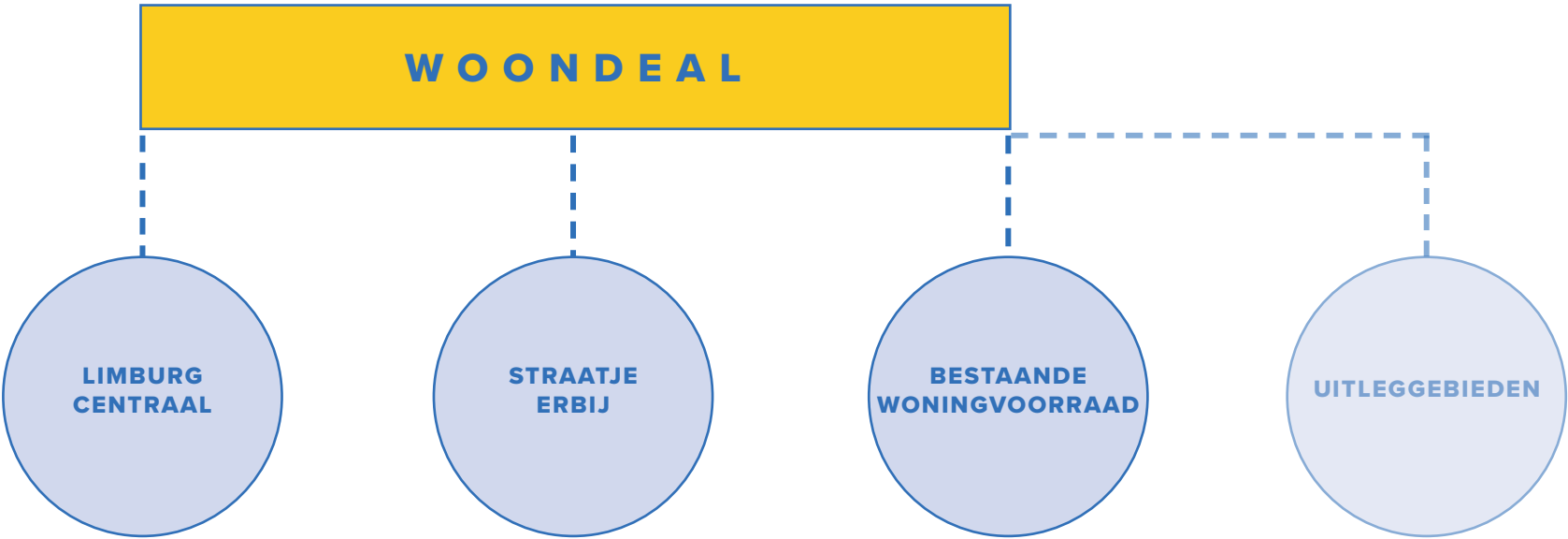


2. CONTEXT WOONBELEID EN AFSPRAKEN

2.1 WOONDEAL PROVINCIE LIMBURG

Op 9 maart 2023 is de Woondeal Limburg ondertekend door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de Provincie Limburg, alle 31 Limburgse gemeenten, de 22 woningcorporaties in de provincie en het Waterschap Limburg. Daarnaast is er ondersteuning geuit door Bouwend Nederland, Neprom en de Woonbond.

IndeWoondealhebbenallebetrokkenpartijenafgesproken dat zij een bijdrage gaan leveren aan de nationale en provinciale versnellingsopgave door te focussen op een toevoeging van minimaal 26.550 woningen tot en met 2030. Daarnaast heeft de Provincie Limburg de ambitie uitgesproken om 20.000 extra woningen te bouwen, bovenop dit eerder genoemde aantal woningen. Van de nieuwe woningbouwontwikkelingen dient tweederde van de woningen in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop) te worden ontwikkeld.



Om de woningbouwprogrammering goed tot uiting te laten komen, zijn er 3 pijlers opgesteld:

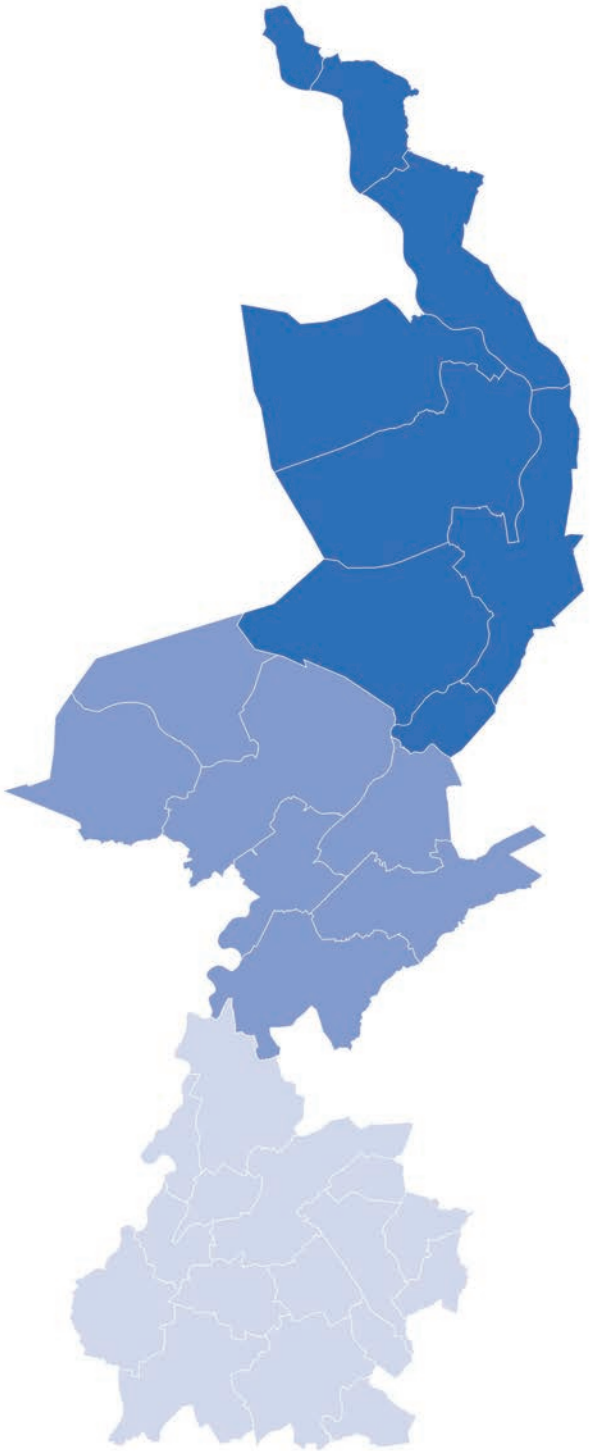
- Limburg Centraal;
- Straatje Erbij;
- De bestaande woningvoorraad.

In dit document worden de drie pijlers allemaal kort benoemd. Vervolgens wordt alleen ingegaan op de aspecten die voor de pijler 'Straatje Erbij' van belang zijn. Als mogelijke vierde pijler worden ook de 'uitleggebieden' benoemd. In het kader van kleinschalige woningbouwontwikkeling worden deze niet nader uitgewerkt, echter wil de Provincie Limburg de ontwikkeling van woningbouw in uitleggebieden wel benoemd hebben.

Noord-Limburg	
 5.239 -128	
 5.372 -82	
 23 2.640	

Midden-Limburg	
 3.450 -340	
 5.621 -669	
 38 2.969	

Noord-Limburg	
 7.872 -898	
 15.087 -7.543	
 65 8.079	



-  Aantal te realiseren woningen tot 2050 | - aantal sloopwoningen
-  Plan capaciteit 2025-2030 | - geplande sloop
-  Sleutelprojecten: aantal projecten | aantal woningen

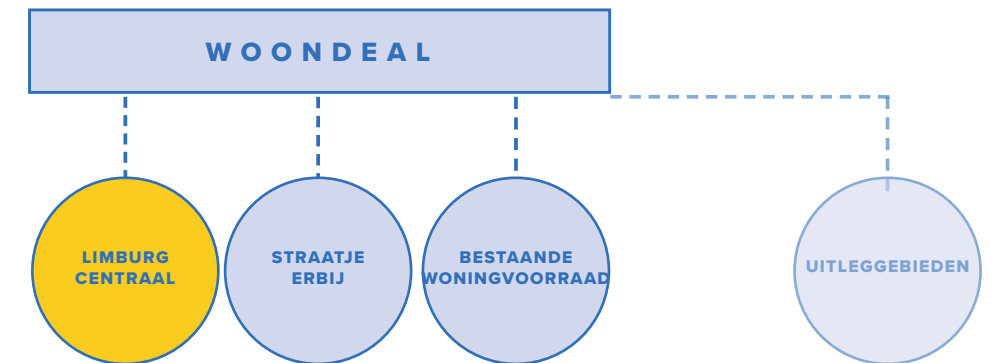
Afbeelding 2.1: Overzichtskaat Provincie Limburg met cijfers per Regio (bron: Woondeal, mrt '23)

2.2 LIMBURG CENTRAAL, APRIL 2024

De propositie 'Limburg Centraal' gaat over het realiseren van woningen in de directe omgeving van de zes intercitystations. De propositie laat zien dat er ruimte is voor ruim 30.000 woningen binnen een cirkel van 1,5 kilometer (15 minuten loopafstand). Daarvan is circa eenderde van de aantallen al opgenomen in de Woondeal. Maar Limburg Centraal gaat over meer dan wonen; het laat zien hoe wij onze verstedelijking duurzaam willen vormgeven: integraal; wonen, werken en leven en een Limburg dat goed verbonden is met zijn omgeving. Venlo, Weert, Roermond, Sittard-Geleen, Heerlen en Maastricht bieden zes stationsomgevingen:

- Die slechts 15-20 treinminuten van elkaar liggen. Met ruimte in de treinen en op het spoor en met volop stedelijke ontwikkelruimte binnen 1,5 km van het station;
- Die centraal liggen tussen Europese topregio's met ruimtegebrek;
- Die ruimte bieden voor de groeiopgaven van Nederland én de Limburgse steden en regio's versterken in een mix van wonen, werken, leren, recreëren en vergroenen;
- Die optellen tot een grootschalige woningbouwlocatie en die kunnen worden gezien als aanzet tot een Limburgse verstedelijkingsstrategie.

Middels Limburg Centraal kunnen de grotere gemeenten in de Provincie verstedelijking duurzaam vormgeven. 'Straatje Erbij' biedt kleine gemeenten dezelfde kans als de grotere gemeenten in de Provincie.



2.3 STRAATJE ERBIJ

Zoals al in deze rapportage vermeld, is het project 'Straatje Erbij' bedoeld om versneld nieuwe woningbouwontwikkelingen binnen gemeenten mogelijk te maken. Dit om zo op relatief korte termijn in te spelen op de woningnood in de huidige samenleving. Het ontwikkelen van kleinschalige woningbouw in én aan de randen van de kernen kan een bijdrage leveren aan de woningbouwprogrammering, zowel op nationaal, provinciaal als regionaal niveau.

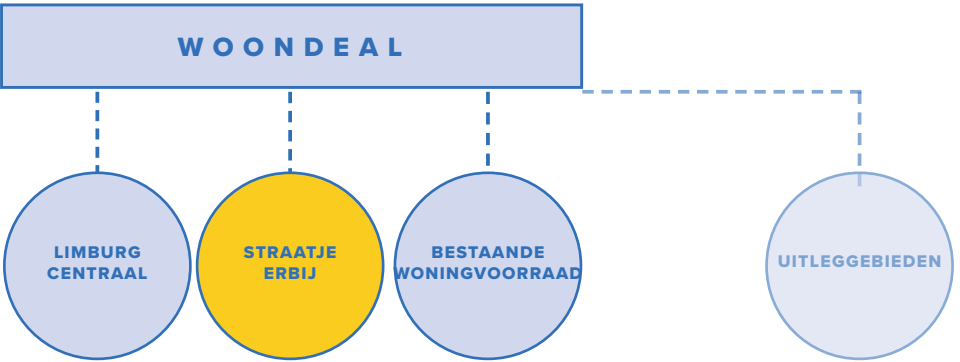
In het kader van de woningbouwprogrammering heeft de Provincie Limburg zichzelf als doel gesteld om mee te denken en zoeken naar oplossingen om de woningnood op korte termijn te kunnen aanpakken. In het kader van het project 'Straatje Erbij' heeft de Provincie Limburg alle gemeenten gesproken, maar daarnaast ook samenwerkingen opgezocht met onder andere corporaties, zorgpartijen, het Waterschap, marktpartijen, de Woonbond, Bouwend Nederland en meerdere andere partijen. In het kader van 'samen werken aan de Limburgse woningbouwprogrammering' - conform de afspraken vanuit de Woondeal - is door alle betrokken partijen aangegeven Limburgse netwerkbijeenkomsten op prijs te stellen. Dit als moment om elkaar te ontmoeten, informatie te delen en de stand van zaken over de Woondeal Limburg met elkaar te delen, elkaar te inspireren en nieuwe vervolgspraken met elkaar te maken. De 'Limburgse Woonkeuken', een halfjaarlijks netwerkevenement voor alle partijen die werken aan de uitvoering van de Woondeal Limburg, is hiertoe in het leven geroepen.

Woonkeuken april 2024

De Woonkeuken is een netwerkevent voor alle partners in de Limburgse woningbouwopgave en is opgericht na de ondertekening van de Limburgse Woondeal op 9 maart 2023. Het event vindt twee keer per jaar plaats en is bedoeld om informatie te delen en om actuele vraagstukken te bespreken. Op de Woonkeuken in april 2024 is samen met alle betrokken partijen en voormalig minister Hugo de Jonge gekeken naar de Limburgse ambities voor de woningbouwopgave in Limburg. De Provincie Limburg en de Limburgse gemeenten presenteerden middels 'Proeverijtjes' twee lopende initiatieven als antwoord op de toenemende woningbouw-behoefte in Limburg en daarbuiten: Limburg Centraal en Straatje Erbij.

Woonkeuken oktober 2024

Op maandag 14 oktober 2024 vond de tweede halfjaarlijkse Woonkeuken plaats. Tijdens deze Woonkeuken is de laatste stand van zaken omtrent de Woondeal Limburg besproken en gepresenteerd aan minister Mona Keijzer. Opnieuw vonden 'Proeverijtjes' plaats waarin diverse woonthema's in kleinere groepen met elkaar besproken zijn. Onder andere de conceptresultaten van het project 'Straatje Erbij' zijn als onderdeel van de 'Proeverijtjes' gepresenteerd en bevraagd aan desbetreffende betrokken partijen. De reactie op de conceptresultaten zijn als onderdeel van dit boekwerk meegenomen.



2.4 BESTAANDE WONINGVOORRAAD

In Limburg is het fijn wonen en leven. Nu, maar ook straks. Daarom werkt de Provincie samen met de gemeenten, woningcorporaties, andere stakeholders en haar inwoners aan nieuwe woningen, het verbouwen van woningen of het vervangen en onttrekken van woningen. Zo zorgt de Provincie ervoor dat bestaande woningen energiezuinig gemaakt worden en dat ze passen bij de gezinssamenstelling en de levensfase van de mensen in de wijk.

Er zijn drie lange termijn doelstellingen als het op wonen en leven in de Provincie Limburg aankomt:

- Verbetering van de leefbaarheid in Limburgse steden en dorpen;
- Passende woonruimte voor iedereen die in Limburg een woning zoekt;
- Balans tussen beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

Verbetering van leefbaarheid

De leefbaarheidsopgave in Limburg is een brede, integrale opgave. Het gaat om een samenhangende aanpak van sociale en fysieke vraagstukken. Provincie breed wordt er gestreefd naar verbetering van de leefbaarheid door te focussen op omgevingskenmerken die bepalend zijn voor met name de sociale en de fysieke omgeving.

Passende woonruimte voor iedereen

Samen met gemeenten, woningbouwcorporaties en marktpartijen zet de Provincie Limburg in op een versnelling van de woningbouw. Hierbij wordt er gestreefd naar een evenwicht tussen de woningbehoefte van de inwoners en het woning-

aanbod. Hierbij wordt gekeken naar beschikbare plekken binnen bestaande kernen, grootschalig woningbouwgebieden rondom de zes OV-intercitystations, woningbouw aan dorps- en stadsranden en herstructurerings- en leefbaarheidsopgaven in de bestaande woningvoorraad.

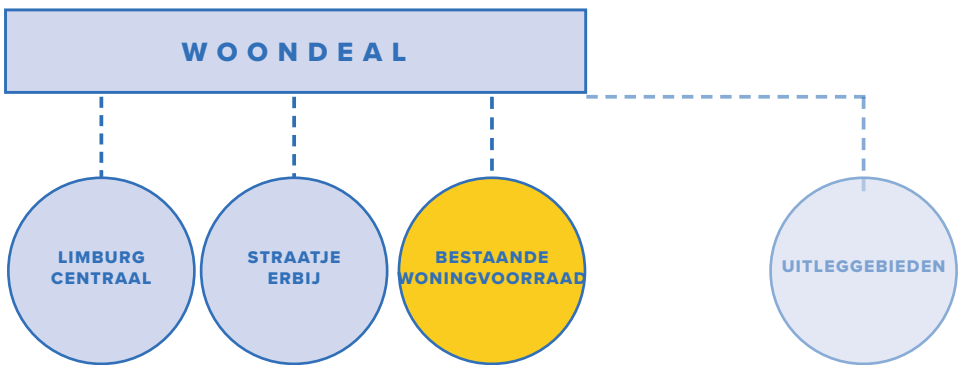
Balans tussen beschermen en benutten van fysieke leefomgeving

De (ruimtelijke) opgaven in Limburg zijn groot, maar de ruimte is schaars. Als alle sectorale ruimtevragen naast elkaar toegestaan moeten worden, dan is meer ruimte nodig dan beschikbaar is. Ruimtelijke Ordening is dan ook niet voor niets terug van weggeweest. Gedurende deze collegeperiode zal de actualisatie van de Provinciale Omgevingsvisie, met bijbehorende bouwstenen zoals de ontwerpende onderzoeken, een groot thema zijn. Hier wordt ook de aanpassing van de Omgevingsverordening gekoppeld. Hierbij wordt onder andere gekeken naar aanpassingen die de Provincie meer grip geven om te sturen op specifieke opgaven, zoals arbeidsmigratie.

Juist dat eerste punt heeft raakvlakken met het 'Straatje Erbij' waarbij vooral kleine gemeenten en kernen waarin de leefbaarheid onder druk staat via het traject van 'Straatje Erbij' in staat zijn om nieuwe woningbouwontwikkelingen op te tuigen. Zeker als het gaat om kernen en dorpen die aan de randen van natuurgebieden liggen, waarbinnen bij hoge uitzondering nieuw woningbouwontwikkelingen mogen plaatsvinden.



Afbeelding 2.1: Beleid volkshuisvesting Limburg (Beleidskader 2024-2027 Leefbare steden en dorpen, Provincie Limburg, 2024)



2.5 UITLEGGEBIEDEN: 'STRAATJE ERBIJ' VS. 'WIJKJES ERBIJ'

Het traject 'Straatje Erbij' focust zich op woningbouw-ontwikkelingen aan de randen van steden en landelijke kernen en in linten en clusters tot maximaal 30 woningen, zoals in paragraaf 1.8 nader toegelicht is. Grootschaligere ontwikkelingen, oftewel 'Wijkjes Erbij', zijn bewust niet meegenomen in dit traject. Het gaat immers om 'een straatje erbij' en niet om 'een wijkje erbij'. Hierdoor verdeelt de Provincie Limburg ontwikkelingen die vergelijkbaar zijn qua schaal en complexiteit.

Stedelijke en landelijke kernen

Uit de diverse werkoverleggen met gemeenten in dit traject is gebleken dat het aantal toe te voegen woningen voortkomt uit zowel de woonbehoefte als de maat en schaal van een kern. Een 'Straatje Erbij' kan voor een kleine kern een grotere impact hebben dan voor een grotere kern. De Provincie Limburg hecht waarde aan het feit dat woningbouwontwikkelingen qua maat en schaal passen in de bestaande ruimtelijke context. Zo zijn 'Wijkjes Erbij' meer passend bij een stedelijk gebied of een grote landelijke kern dan bij een kleine landelijke kern of een lint of cluster. Kortom, grote ontwikkelingen bij grote kernen en kleine ontwikkelingen bij kleine kernen. Om hier grip op te houden is de knip gelegd op maximaal 30 woningen voor een 'Straatje Erbij'; een aantal woningen zoals ook al opgenomen in de definitie die gesteld is voor een 'Straatje Erbij'.

Een 'Straatje Erbij'

Stedenbouwkundig betekent een 'Straatje Erbij' dat een kern wordt afgerond, een puzzelstukje in het stedelijk weefsel wordt ingepast of dat een kernrand iets wordt opgeschoven passend

bij de bestaande kernkwaliteiten, zoals in hoofdstuk 1 met behulp van voorbeelden wordt toegelicht.

'Wijkjes Erbij': uitleggebieden

Hoe groter de ontwikkeling, hoe complexer deze is en hoe meer impact deze heeft op de omgeving. Dit vraagt een zorgvuldige afweging met maatwerk, passend bij de maat en schaal van de kern waar deze ontwikkeling plaatsvindt. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de juiste aantallen, kwaliteit, de juiste verhouding, inpassing, rekening houdend met de kernkwaliteiten in dat gebied.

Een aantal gemeenten spreekt de wens uit voor 'Wijkjes Erbij'. Daarbij zijn ook ontwikkelingen met meer dan 30 woningen op een betreffende locatie in beeld. Het feit dat deze plannen niet meegenomen zijn in het traject van 'Straatje Erbij' betekent niet dat deze onbespreekbaar zijn. Met deze gemeenten gaat de Provincie Limburg dan ook graag het overleg aan binnen het reguliere vooroverleg de reguliere procedure die daartoe gevolgd dient te worden.

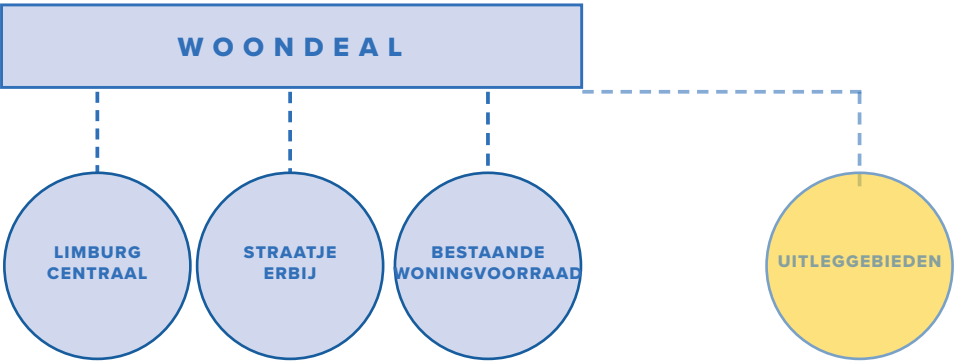
Procedures

De wettelijke procedure om een omgevingsvergunning voor zowel een 'Straatje Erbij' als een 'Wijkje Erbij' te verkrijgen is gelijk. Voor beide geldt echter - gelet op de ligging in het buitengebied - dat gedegen afstemming of vooroverleg de kans van slagen en de snelheid van realisatie aanzienlijk zal vergroten en ervoor kan zorgen dat de wettelijke procedure snel doorlopen kan worden. Een 'Straatje Erbij' biedt

echter geen voorkeursbehandeling ten opzichte van reguliere procedure van bijvoorbeeld de 'Wijkjes Erbij'. Er wordt geen onderscheid gemaakt in aandacht of procedures. Het kan wel zo zijn dat complexere, grotere ontwikkelingen een langere doorlooptijd in het vooroverleg nodig hebben.

Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

In de actualisatie van de Provinciale Omgevingsvisie beziet de Provincie Limburg hoe vanuit de hernieuwde opgave de kwalitatieve en ruimtelijke regels voor wonen kunnen worden verduidelijkt, al dan niet verruimd kan worden in relatie tot de algehele ruimtelijke puzzel van belangen. Daarbij zijn het onderscheid maken van bovenstaande zaken en het hebben van duidelijke definities met bijbehorende regels gewenst. Hierdoor ontstaat er zo min mogelijk discussie op het moment dat plannen worden besproken teneinde de woonbouwopgave te versnellen.





3. LEEFBARE STEDEN EN DORPEN

3.1 LEEFBAARHEID

Definitie van 'leefbaarheid'

In het coalitieakkoord 'Elke Limburger telt!' is het begrip 'leefbaarheid' geïntroduceerd als rode draad die veel sectorale opgaven binnen ons provinciaal beleid met elkaar verbindt. Ook in relatie tot de verkenning naar een 'Straatje Erbij' is leefbaarheid als belangrijk aspect benoemd: "We onderzoeken de mogelijkheden om voor de kernen waar de leefbaarheid onder druk staat om aan de randen van de bestaande bebouwde kern nieuwe woningbouw te realiseren in een brede mix. ...".

Om de term 'leefbaarheid' in beleid mee te nemen, is allereerst een gezamenlijk begrip nodig van wat de Provincie Limburg bedoelt met 'leefbaarheid'.

Het begrip 'leefbaarheid' wordt veelvuldig gebruikt in de Nederlandse beleidswereld, maar kent desondanks geen eenduidige definitie in de (academische) literatuur. Om toch tot overeenstemming te komen binnen de Provincie over wat er bedoeld wordt wanneer er over leefbaarheid wordt gesproken, is op 7 november 2023 een besluit aan Gedeputeerde Staten voorgelegd over een gezamenlijke definitie van leefbaarheid. Deze definitie is tevens opgenomen in het beleidskader 'Leefbare Steden en Dorpen', die door de Provinciale Staten op 26 april 2024 is vastgesteld.

De vastgestelde definitie (zie het figuur op de volgende pagina) kent als uitgangspunt dat er bij leefbaarheid gekeken wordt naar de relatie tussen inwoners en de eigen leefomgeving, met haar sociale en fysieke kenmerken.

Deze kenmerken zijn onder te verdelen in een viertal subdomeinen, namelijk: de sociale omgeving, de fysieke omgeving, de woning en veiligheid. Het gaat om de mate waarin de leefomgeving, met deze kenmerken, aansluit bij de behoeften van de inwoner. De behoeften van de inwoner zijn nader uit te specificeren in de categorieën veiligheid, gezondheid, welzijn, positieve sociale relaties, kansen en contact met de natuurlijke omgeving. Hiermee is dus niet alleen het objectieve kenmerk (bijv. luchtkwaliteit of aanwezigheid van voorzieningen), maar ook de subjectieve waardering hiervan belangrijk.

De behoeften van inwoners die van belang zijn voor de leefbaarheid zijn voor een groot deel afhankelijk van tijd, plaats, cultuur en sociale groep. Leefbaarheid is dus een contextafhankelijk begrip. Zo kunnen inwoners uit een landelijke omgeving hele andere behoeften hebben met betrekking tot hun leefomgeving dan inwoners van een stadswijk. Dit gegeven zit de Provincie Limburg ook gereflecteerd in de aanbeveling om regionale strategieën en beleid t.a.v. voorzieningen te baseren op lokaal onderzoek.

Leefbaarheid en de verkenning naar een 'Straatje Erbij'

In het coalitieakkoord is een koppeling gelegd tussen leefbaarheid en de verkenning uitbreidingsbehoeften aan stads- en dorpsranden. Om te duiden of de uitbreidingsbehoeften (in de vorm van woningbouw) aan de randen van steden en dorpen bijdragen aan de leefbaarheid in specifieke kernen waar deze leefbaarheid nu onder druk staat, ontstaan een aantal vragen:

- Wanneer staat de leefbaarheid in een kern onder druk?
- In welke kernen staat de leefbaarheid onder druk?
- Wat draagt bij aan het verlichten van deze druk?

Om de uitbreidingsbehoeften van gemeenten te toetsen aan het provinciale beleid, is gekeken naar de huidige Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. In het toetsen van ruimtelijke plannen geven deze documenten geen nadere specificering of toetsingscriteria in relatie tot leefbaarheid.

Echter, zoals geduid in de eerder beschreven definitie is leefbaarheid een plaats- en tijdsgebonden begrip en daarmee ook een begrip dat vanuit de gemeentelijke kennis zelf het best per locatie geduid kan worden. In de werksessies waarin de uitbreidingsbehoeften van gemeenten zijn besproken, is het leggen van de koppeling tussen uitbreidingsbehoefte op een specifieke locatie (d.w.z. plaats- en tijdsgebonden) en het bijdragen aan de leefbaarheid daarom ook aan gemeenten gevraagd. Leefbaarheid is volgens gemeenten het volgende:

- Fysiek en sociaal;
- Veiligheid;
- Voldoende woningaanbod; ook voor de jeugd;
- Voorzieningenniveau en daaraan gekoppelde leefbaarheid verschilt per kern.

Deze zaken sluiten nauw aan bij de subdomeinen van leefbaarheid zoals benoemd in de eerder genoemde definitie.

DEFINITIE

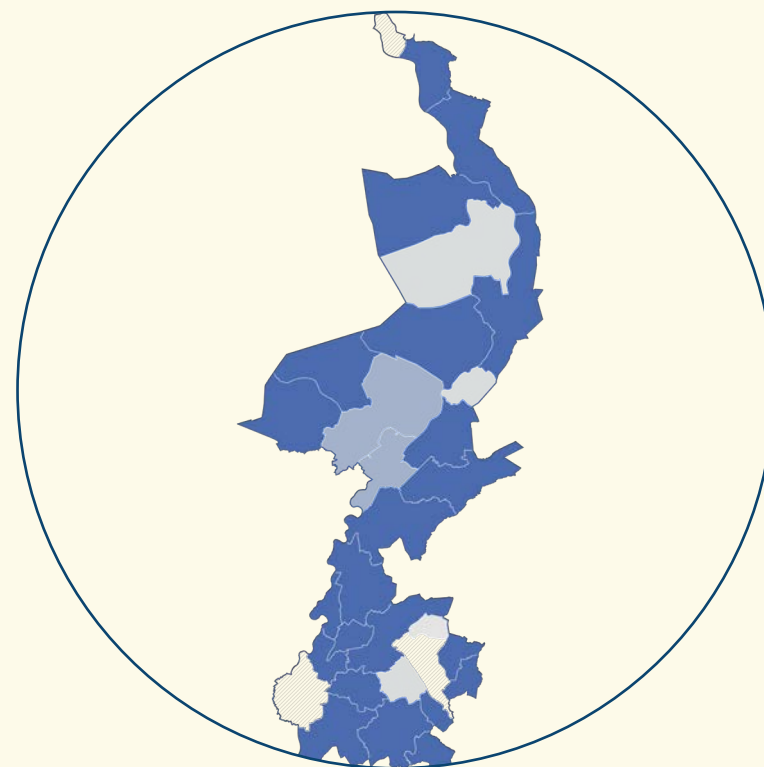
Leefbaarheid gaat over de relatie tussen de inwoner (van Limburg) en de eigen leefomgeving, met haar sociale en fysieke kenmerken. Het gaat om de mate waarin deze leefomgeving aansluit bij de eisen, behoeften en wensen van de inwoner. Het is een plaats- en tijdgebonden begrip.

BEHOEFTE INWONERS



SUBDOMEINEN LEEFBAARHEID





4. DEELNEMENDE GEMEENTEN

4.1 DEELNEMENDE GEMEENTEN

In totaal doen 29 van de 31 gemeenten mee met het project 'Straatje Erbij'. De gemeenten Maastricht en Mook & Middelaar doen niet mee aan het project. Hierbij heeft de gemeente Maastricht aangegeven dat zij op dit moment niet geïnteresseerd zijn in projecten die onder een 'Straatje Erbij' vallen omdat zij voldoende inbreidingslocaties hebben waar lopende ontwikkelingen gaande zijn. De gemeente Mook & Middelaar heeft aangegeven dat het project 'Straatje Erbij' op dit moment niet interessant voor hen is.

Naast dat 2 gemeenten op dit moment niet meedoen aan het project 'Straatje Erbij' zijn er ook 3 gemeenten die nog zoekende zijn naar hoe zij ambtelijk omgaan met de invulling van het project. De gemeente Brunssum is daarbij nog zoekende naar mogelijke 'Straatjes Erbij' in haar kernen. De gemeente Maasgouw heeft al een aantal locaties voor de 'Straatjes Erbij' op het oog, echter is nog zoekende of deze locaties concreet gemaakt kunnen worden. En de gemeente Heerlen is momenteel eerst bezig met het opstellen van het Masterplan Woningbouw waarin zij alle potentiële ontwikkellocaties onderzoeken voordat uitsluitsel kan worden gedaan over de mogelijke 'Straatjes Erbij'.

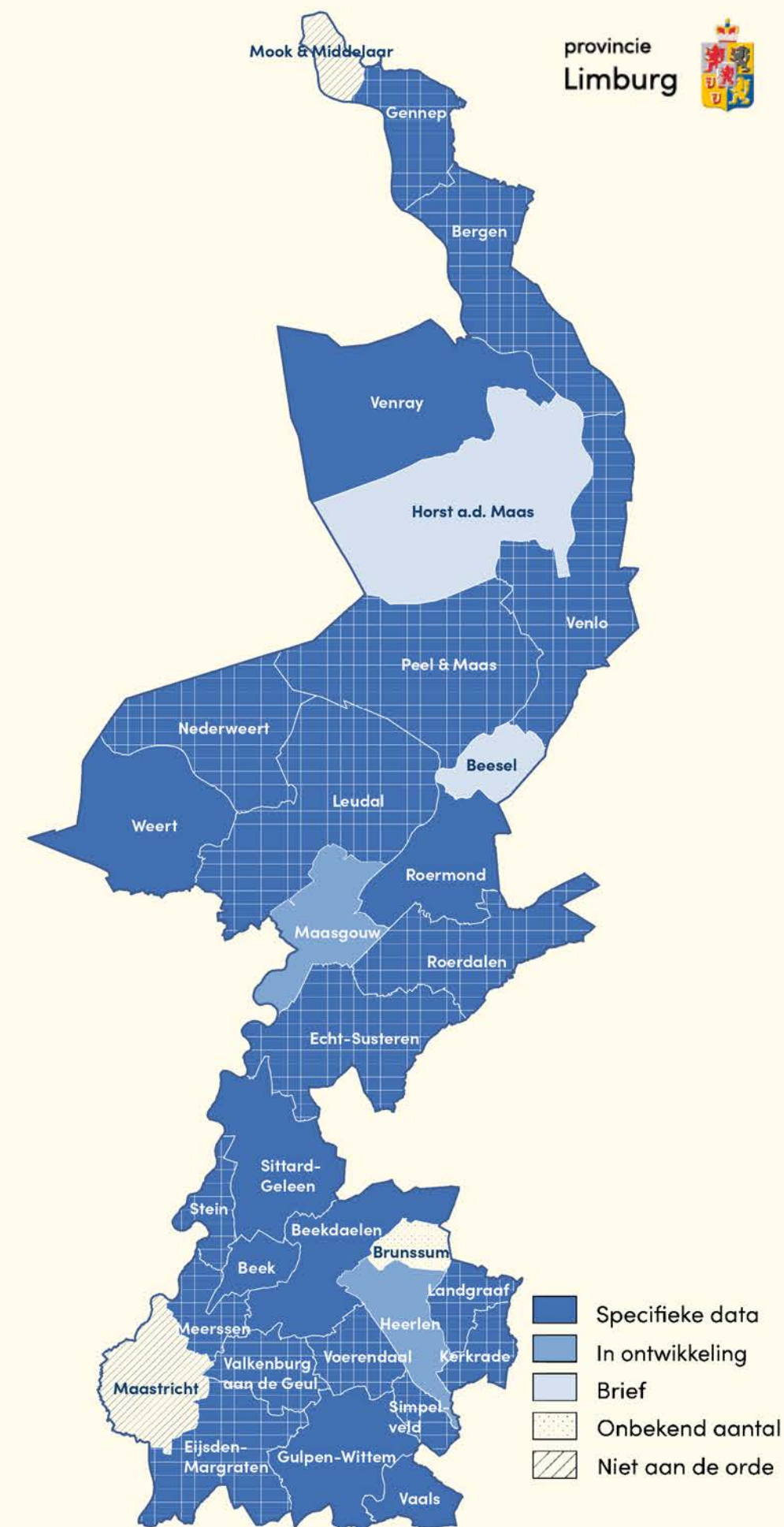
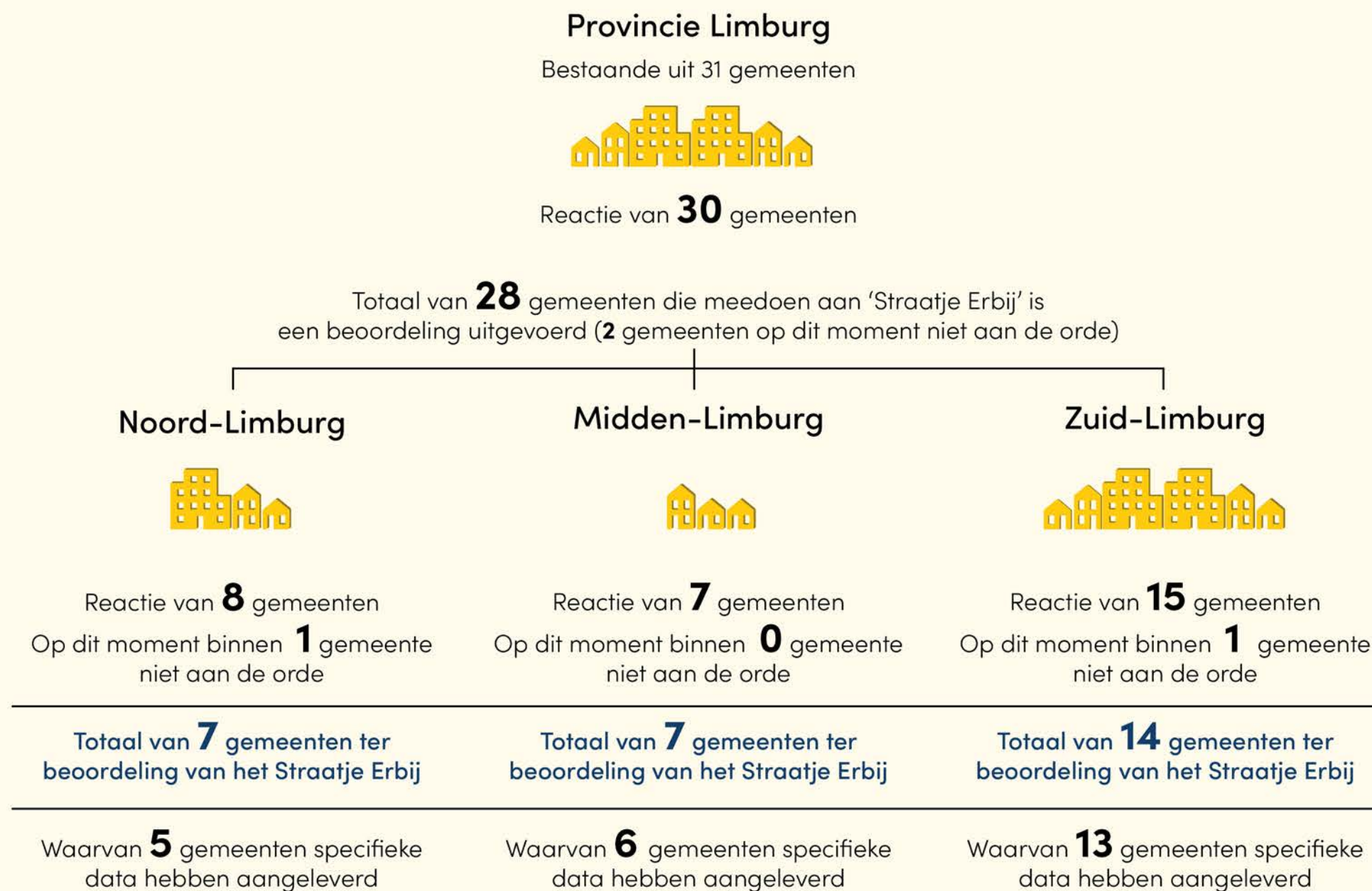
De 29 gemeenten die meedoen, hebben op verschillende wijze projecten voor 'Straatjes Erbij' aangeleverd. De ene gemeente benoemde per locatie het aantal 'Straatjes Erbij'. Een andere gemeente deed dit per kern. Weer een andere gemeente is het aantal 'Straatjes Erbij' aan het onderzoeken of geeft in een reactie aan dat ze graag mee willen doen met het project maar nog geen aantallen hebben. De eerste resultaten vanuit de gesprekken met de gemeenten zijn overwegend positief. De locaties sluiten vaak aan bij Provinciaal beleid en zijn veelal gebaseerd op gefundeerd woonbehoefteonderzoek.

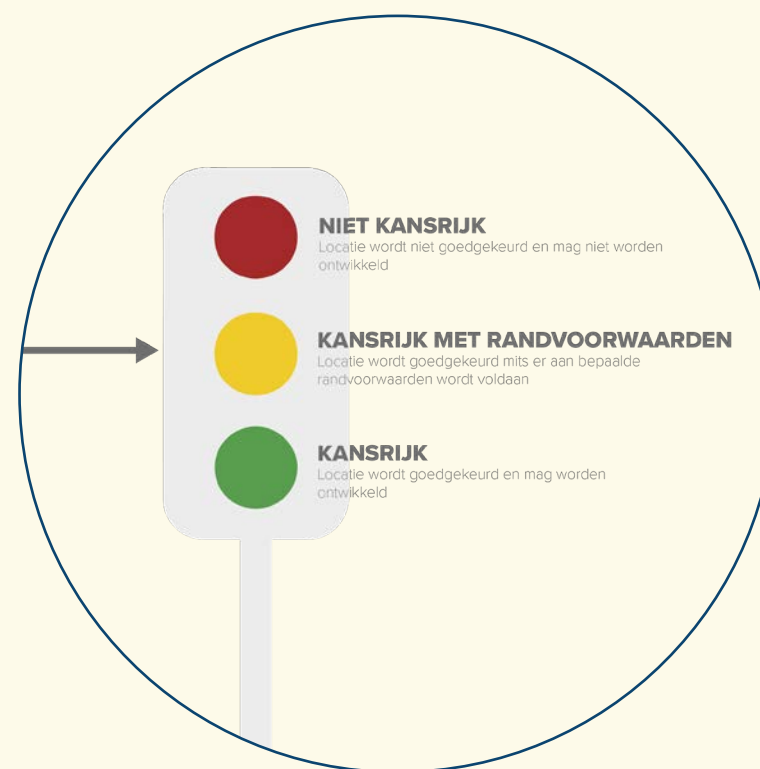
 	Beek, Beekdaelen, Bergen, Echt-Susteren, Eijsden-Margraten Gennep, Gulpen-Wittern, Kerkrade, Landgraaf, Leudal, Meerssen, Nederweert, Peel en Maas, Roerdalen, Roermond, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul, Venlo, Venray, Voerendaal, Weert
 	Beesel Horst aan de Maas
 	Brunssum
 	Heerlen Maasgouw
 	Maastricht Mook & Middelaar

Aangeleverde data

Provincie Limburg

Deze infographic geeft een overzicht van welke gemeenten de specifieke data hebben aangeleverd met betrekking tot de Straatjes Erbij. Deze data betreffen een momentopname, waarbij de laatste tussenstand visueel is gemaakt op 11-10-2024. Deze visualisatie betreft nog geen harde dataset en is nog in ontwikkeling. Enkele gemeenten hebben middels een brief aangegeven bezig te zijn met de Straatjes Erbij, maar kunnen nog geen concrete aantallen aanleveren.





5. 1^{STE} TRAP STOPLICHT

5.1 TOELICHTING EERSTE TRAP STOPLICHTMODEL

De Provincie Limburg beoordeelt potentiële locaties voor 'Straatje Erbij' middels een stoplichtmodel met 2 traps-raket. Dat houdt in dat er twee keer naar een locatie wordt gekeken. Middels dit project wordt inzichtelijk gemaakt om hoeveel 'Straatjes Erbij' het per gemeente gaat. De eerste beoordeling bepaalt of de locatie in aanmerking komt voor een 'Straatje Erbij'.

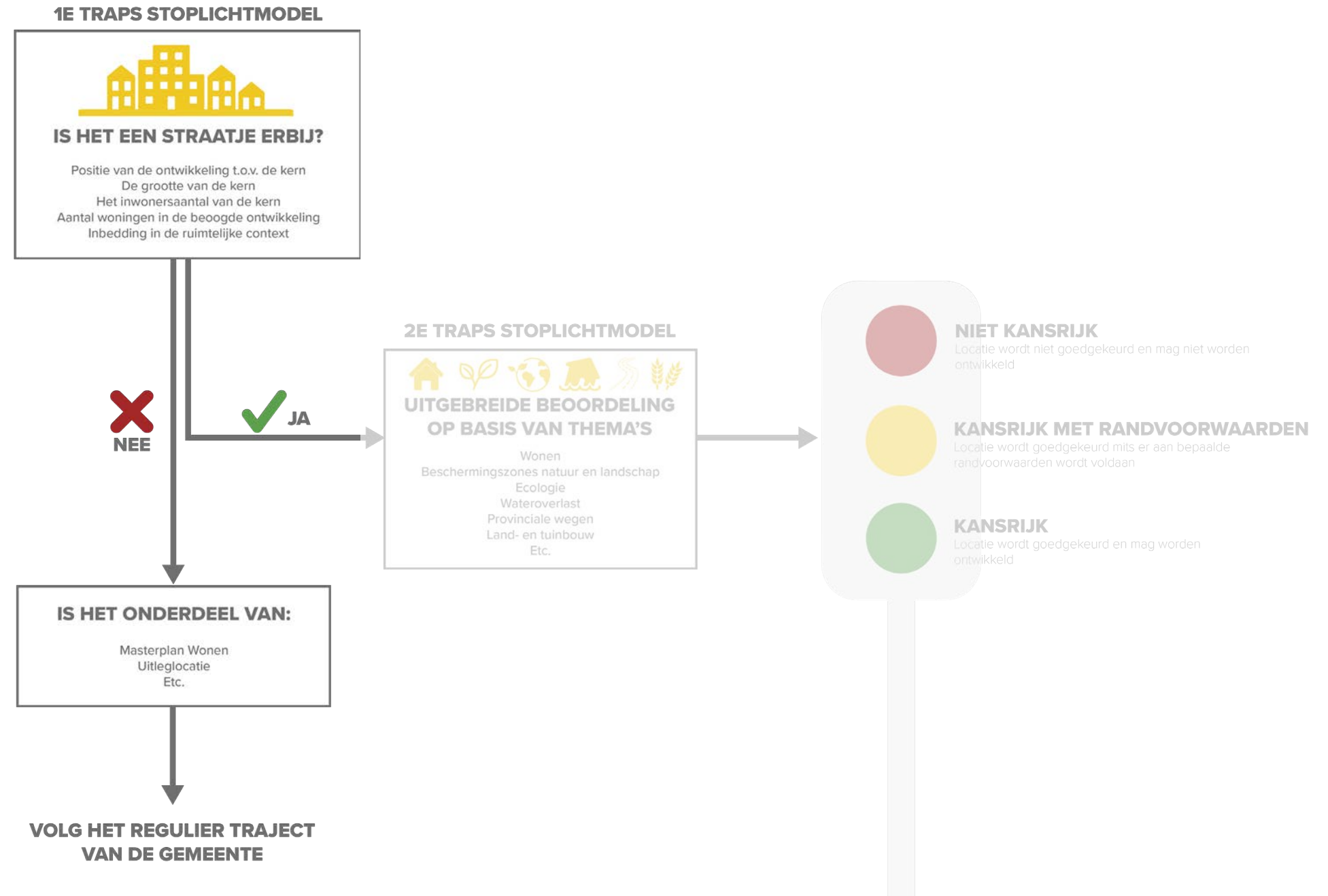
Voor de eerste traps beoordeling van het 'Straatje Erbij' wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- In- of uitbreiding direct aan de rand van de kern;
- De grootte van de kern;
- Het inwonersaantal van de kern;
- Aantal woningen in de beoogde ontwikkeling;
- Inbedding in de ruimtelijke context.

Indien de locatie als 'Straatje Erbij' wordt beoordeeld, wordt vervolgens de tweede beoordeling uitgevoerd.

Indien er groen licht wordt gegeven op een locatie betekent het dat deze kansrijk is. Deze locatie dient nog altijd volgens de reguliere procedure getoetst te worden, voordat er definitief akkoord gegeven kan worden.

Disclaimer: niet alle gemeenten hebben specifieke locaties voor de 'Straatjes Erbij' aangeleverd omwille van grondspeculaties. Dit is de reden waarom deze locaties niet openbaar gemaakt kunnen worden voor dit onderzoek.



5.2 OVERZICHT GEMEENTEN EN INITIATIEVEN

Vanuit de gesprekken die de Provincie Limburg met de 31 gemeenten heeft gevoerd, zijn potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw naar voren gekomen. In de eerste traps beoordeling zijn de potentiële woningbouwlocaties door de rayonplanologen van de Provincie Limburg getoetst of de ontwikkelingen wel of niet vallen onder het project 'Straatje Erbij'. Op de volgende pagina's worden de conclusies uit deze beoordeling visueel weergegeven middels infographics.

De beoordeling of een potentiële woningbouwlocatie wel of niet een 'Straatje Erbij' betreft, is door de Provincie Limburg bijgehouden in interne beoordelingstabellen. In het kader van vertrouwelijkheid, worden deze tabellen niet openbaar

gedeeld. Wel wordt onderstaand een voorbeeld gegeven van de beoordelingstabel voor de locaties die WEL en NIET een 'Straatje Erbij' zijn. De tabel is ingevuld op basis van een fictieve gemeente en haar potentiële én niet potentiële locaties voor 'Straatje Erbij'.

Nota bene: De infographics zijn gebaseerd op de gegevens die zijn verkregen tijdens de momentopname van oktober 2024. De aangedragen potentiële ontwikkellocaties voor 'Straatje Erbij' kunnen toekomstig nog veranderen, al dan niet aangepast worden op basis van nieuwe inzichten.

Voorbeeld tabel: Is het een 'Straatje Erbij'?					
Gemeente	Reactie	Initiatief	Aantal woningen	Toelichting	Conclusie
Gemeente Provincia		Locatie Kernrand, kleinschalig	x	Reactie	
		Locatie Kernrand, grootschalig	x	Reactie	
		Locatie Buitengebied	x	Reactie	
		Locatie Binnengebied	x	Reactie	
		Etc.	x	Reactie	

-  Project is een 'Straatje Erbij'
-  Project is geen 'Straatje Erbij'

Straatjes Erbij

Provincie Limburg

Deze infographic geeft een overzicht van alle Straatjes Erbij in de Provincie Limburg. Van de 31 gemeenten in de Provincie Limburg hebben 28 gemeenten informatie aangeleverd.

Een aantal gemeenten heeft specifieke data aangeleverd in aantallen Straatjes Erbij, maar nog niet in de aantallen woningen die dit genereert. Hiervoor is er een aanname gedaan van 25 woningen per Straatje Erbij.

provincie
Limburg



Noord-Limburg



25 Straatjes Erbij

In **5** gemeenten

Midden-Limburg



26 Straatjes Erbij

In **6** gemeenten

Zuid-Limburg



104 Straatjes Erbij

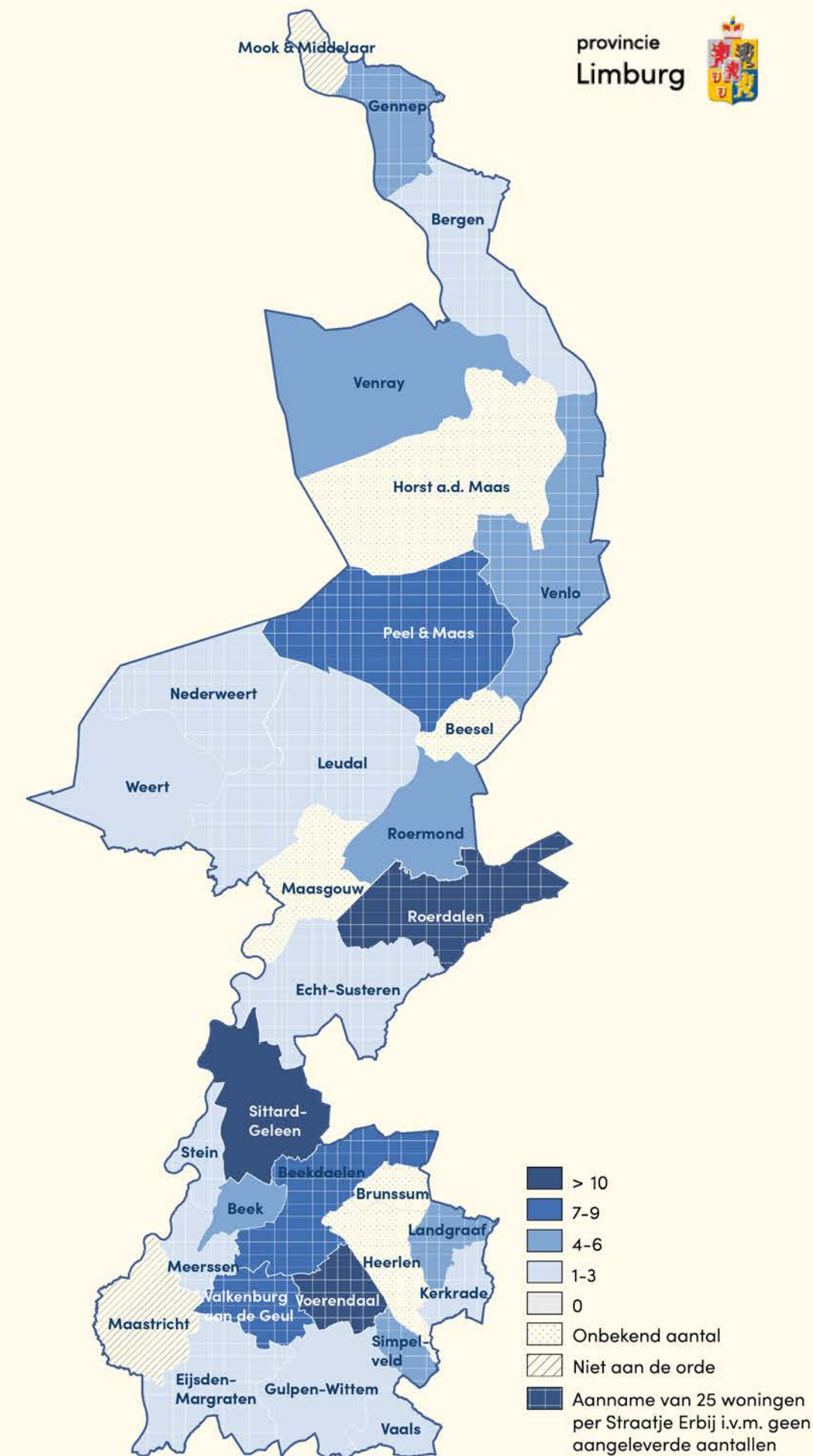
In **13** gemeenten

Provincie Limburg



155 Straatjes Erbij

In **24** gemeenten



5.3 OVERZICHT INITIATIEVEN DIE GEEN STRAATJE ERBIJ ZIJN

Vanuit de gesprekken die de Provincie Limburg met de 31 gemeenten heeft gevoerd, zijn potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw naar voren gekomen. In de eerste traps beoordeling zijn de potentiële woningbouwlocaties door de rayonplanologen van de Provincie Limburg getoetst of de ontwikkelingen wel of niet vallen onder het project 'Straatje Erbij'. Op de volgende pagina's worden de conclusies uit deze beoordeling visueel weergegeven middels infographics.

De beoordeling of een potentiële woningbouwlocatie wel of niet een 'Straatje Erbij' betreft, is door de Provincie Limburg bijgehouden in interne beoordelingstabellen. In het kader van vertrouwelijkheid, worden deze tabellen niet openbaar

gedeeld. Wel wordt onderstaand een voorbeeld gegeven van de beoordelingstabel voor de locaties die NIET een 'Straatje Erbij' zijn. De tabel is ingevuld op basis van een fictieve gemeente en haar niet potentiële locaties voor 'Straatje Erbij'.

Nota bene: De infographics zijn gebaseerd op de gegevens die zijn verkregen tijdens de momentopname van oktober 2024. De aangedragen potentiële ontwikkellocaties voor 'Straatje Erbij' kunnen toekomstig nog veranderen, al dan niet aangepast worden op basis van nieuwe inzichten.

Voorbeeld tabel: Is het een 'Straatje Erbij'?					
Gemeente	Reactie	Initiatief	Aantal woningen	Toelichting	Conclusie
Gemeente Provincia		Locatie Kernrand, kleinschalig	x	Reactie	
		Locatie Kernrand, grootschalig	x	Reactie	
		Locatie Buitengebied	x	Reactie	
		Locatie Binnengebied	x	Reactie	
		Etc.	x	Reactie	

 Project is geen 'Straatje Erbij'

Potentiële uitleglocaties

Provincie Limburg

Deze infographic geeft een overzicht van alle Straatjes Erbij in de Provincie Limburg. Van de 31 gemeenten in de Provincie Limburg hebben 28 gemeenten informatie aangeleverd.

Onder potentiële uitleglocaties vallen locaties die afvallen als Straatje Erbij, maar wel als groen of oranje zijn beoordeeld in het tweede traps stoplichtmodel (uitleglocaties).

Noord-Limburg



8 projecten

In **3** gemeenten

Midden-Limburg



17 projecten

In **4** gemeenten

Zuid-Limburg



48 projecten

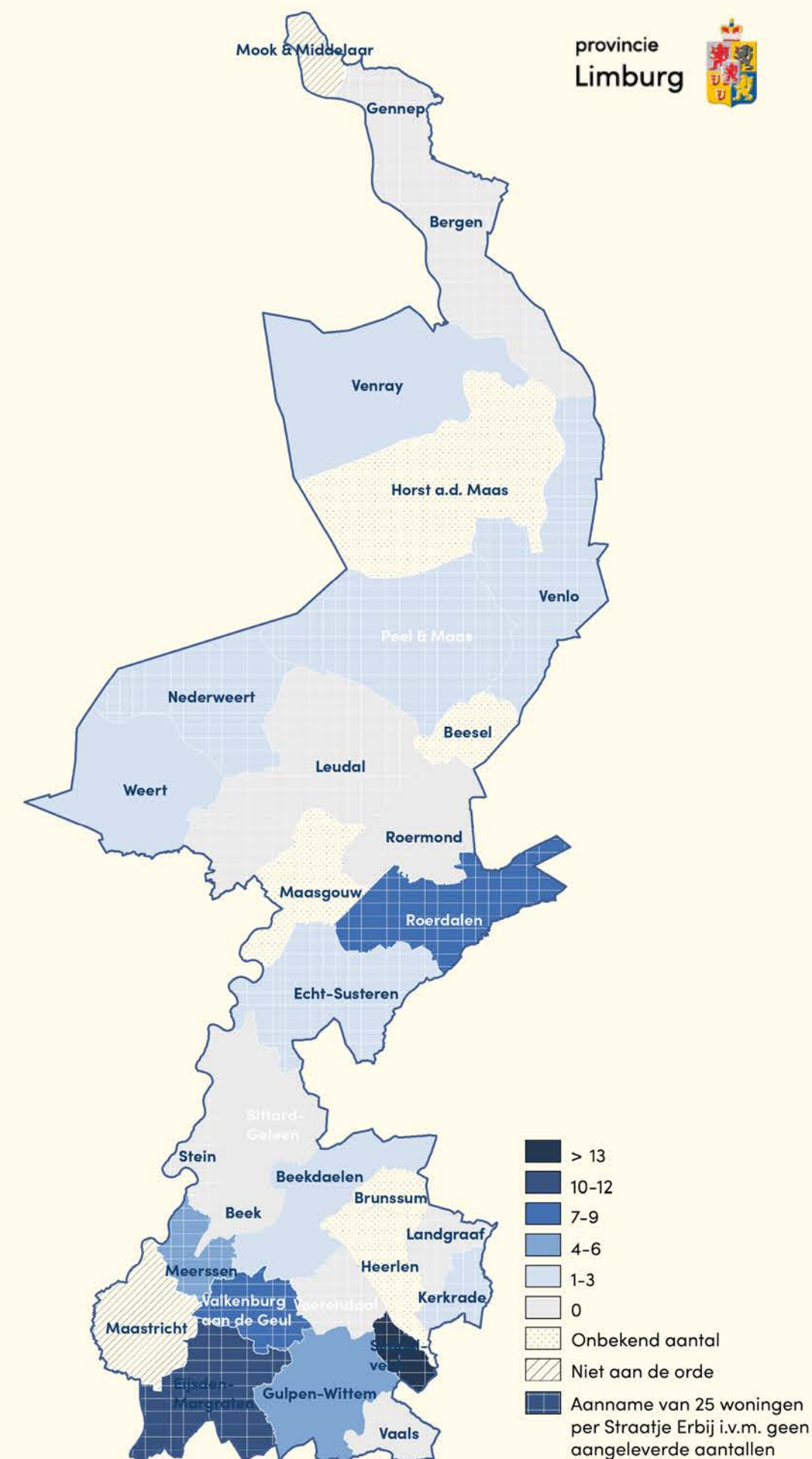
In **7** gemeenten

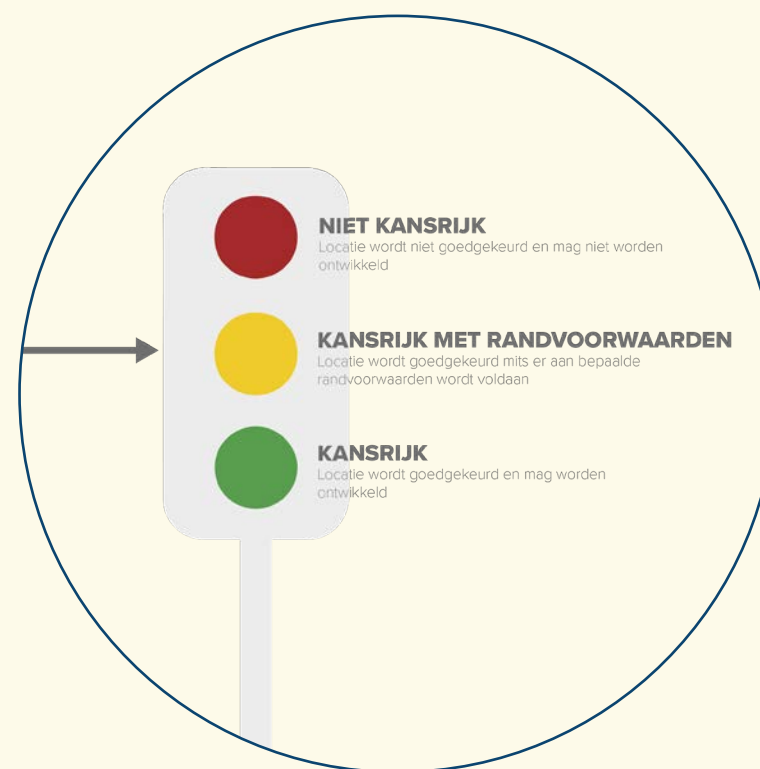
Provincie Limburg



73 projecten

In **14** gemeenten





6. 2^E TRAP STOPLICHT

6.1 TOELICHTING TWEEDE TRAP STOPLICHTMODEL

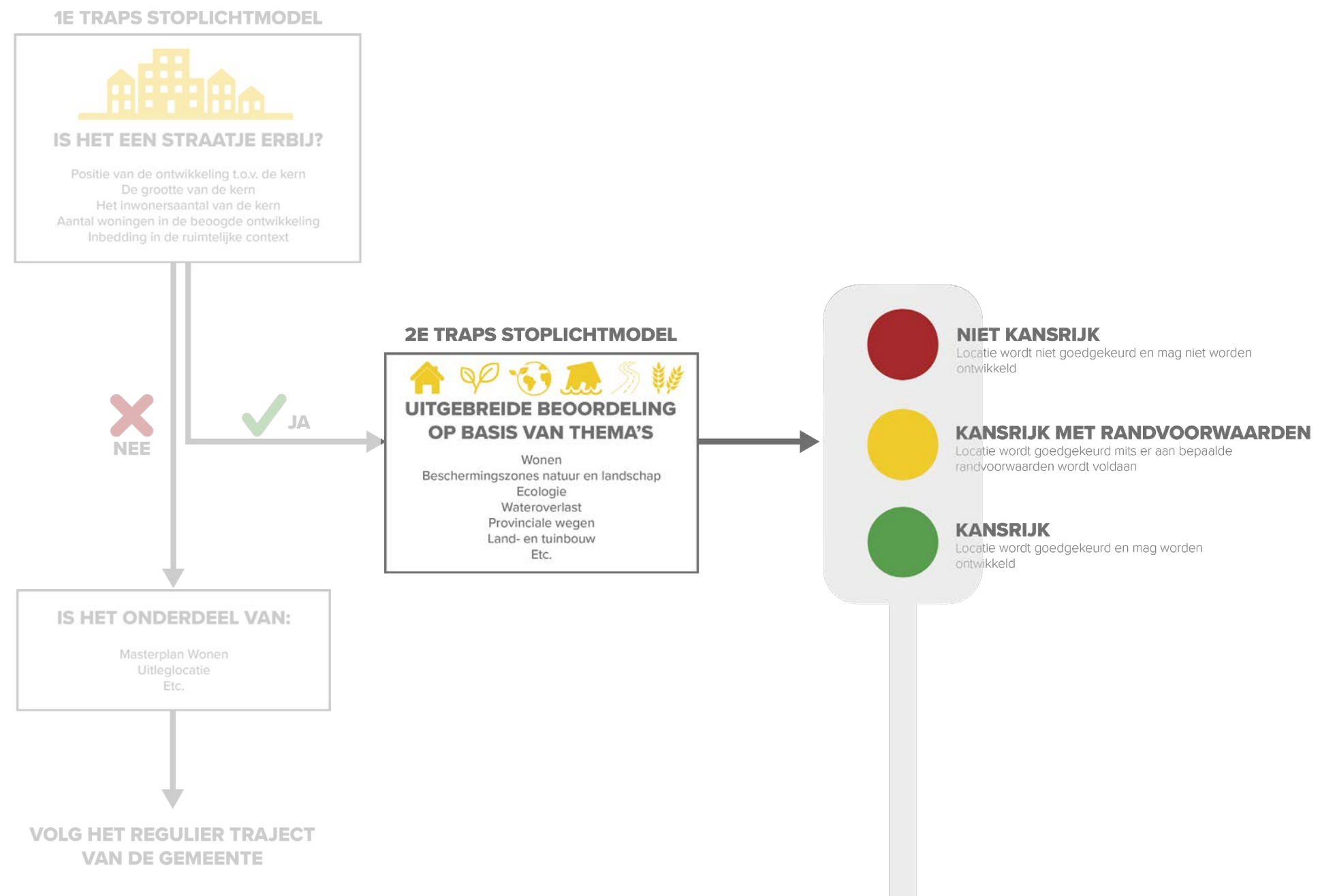
In het voorgaande hoofdstuk 3 is de eerste beoordeling uitgevoerd voor alle potentiële 'Straatjes Erbij' die door de verschillende gemeenten van de Provincie Limburg zijn aangediend. Bij een positieve beoordeling worden ze een tweede keer beoordeeld. Tijdens deze tweede beoordeling wordt gekeken of er Provinciale, zwaarwegende belangen en aanvaardbare aandachtspunten gelden voor de desbetreffende locatie. Indien hier geen sprake van is, wordt de locatie kansrijk gekleurd, oftewel groen licht. De locatie wordt kansrijk met randvoorwaarden gekleurd, oftewel oranje licht, als er aandachtspunten zijn waar rekening mee gehouden dient te worden en de locatie wordt rood gekleurd, oftewel rood licht, als de locatie niet als kansrijk wordt bevonden (zie de flowchart hiernaast).

Indien er groen licht wordt gegeven op een locatie betekent het dat deze kansrijk is. Deze locatie dient nog altijd volgens de reguliere procedure getoetst te worden, voordat er definitief akkoord gegeven kan worden.

Voor de tweede beoordeling hanteert de Provincie de volgende toetsingscriteria:

- Wonen:
 - Duurzame verstedelijking (ladderbenadering);
 - Inbreiding vs. uitbreiding;
- Beschermingszones natuur en landschap:
 - Natuurnetwerk Limburg;
 - Natura 2000 gebieden;
 - Stillegebieden;
 - Groenblauwe mantel;
 - Buitengebied;

- Ecologie; bescherming planten- en diersoorten;
- Wateroverlast; overstromingsrisico;
- Provinciale wegen;
- Land- en tuinbouw.



6.2 BEOORDELINGSMATRIX KANSRIJK, KANSRIJK MET RANDVOORWAARDEN EN NIET KANSRIJK

In de tweede traps beoordeling zijn de potentiële locaties voor 'Straatje Erbij' door de rayonplanologen van de Provincie Limburg als volgt beoordeeld:

- Kansrijke locaties;
- Kansrijke locaties met voorwaarden;
- Niet-kansrijke locaties.

De beoordeling of een potentiële woningbouwlocatie wel of niet een kansrijk of niet-kansrijk 'Straatje Erbij' betreft, is door de Provincie Limburg bijgehouden in interne beoordelings-tabellen. In het kader van vertrouwelijkheid, worden deze tabellen niet openbaar gedeeld. Wel wordt onderstaand een voorbeeld gegeven van de beoordelingstabel voor afweging of

een locatie kansrijk, kansrijk met voorwaarden of niet-kansrijk is. De tabel is ingevuld op basis van een fictieve gemeente en haar niet potentiële locaties voor 'Straatje Erbij'.

Nota bene: De infographics zijn gebaseerd op de gegevens die zijn verkregen tijdens de momentopname van oktober 2024. De aangedragen potentiële ontwikkellocaties voor 'Straatje Erbij' kunnen toekomstig nog veranderen, al dan niet aangepast worden op basis van nieuwe inzichten.

Project is kansrijk

Project is kansrijk met randvoorwaarden

Project is niet kansrijk

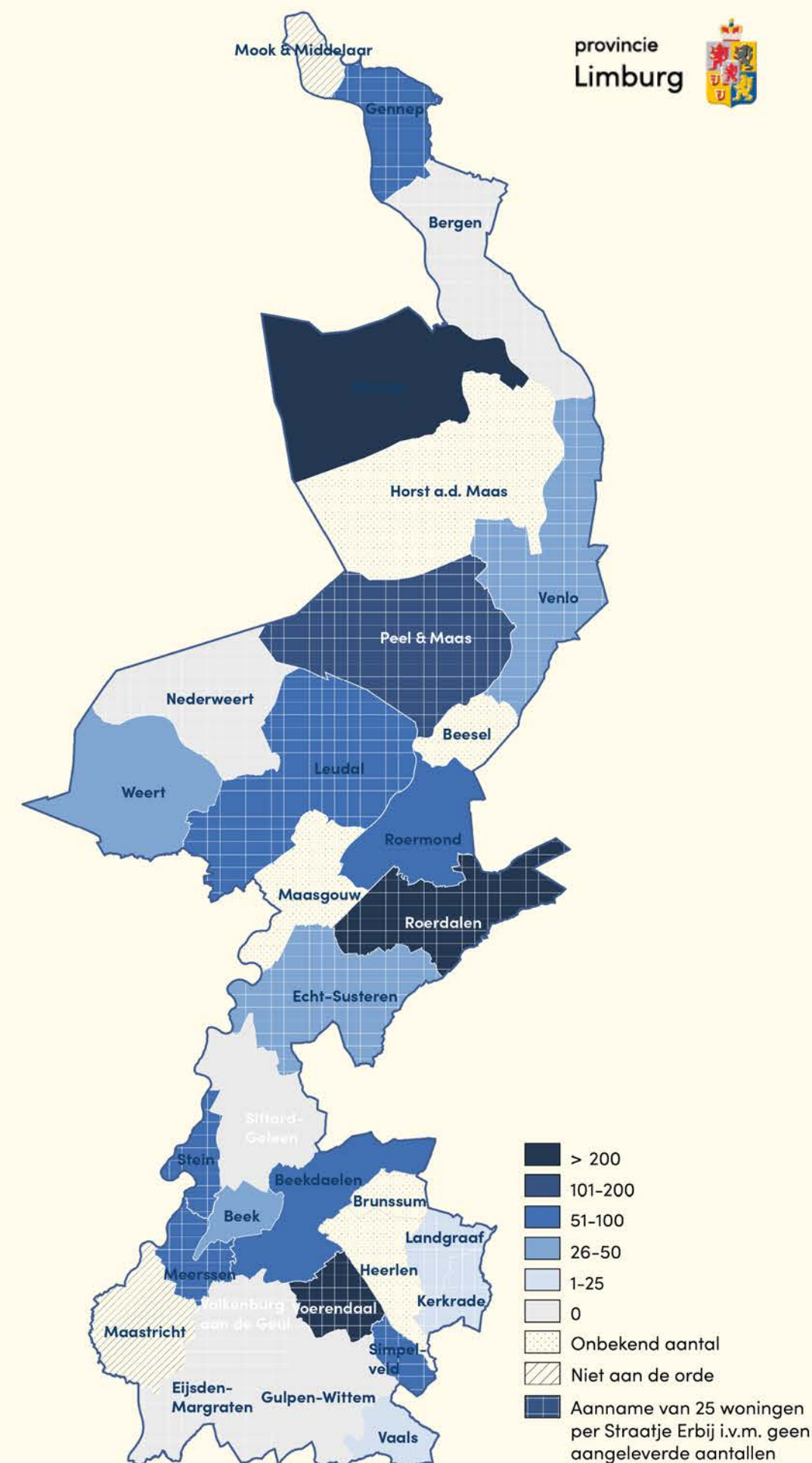
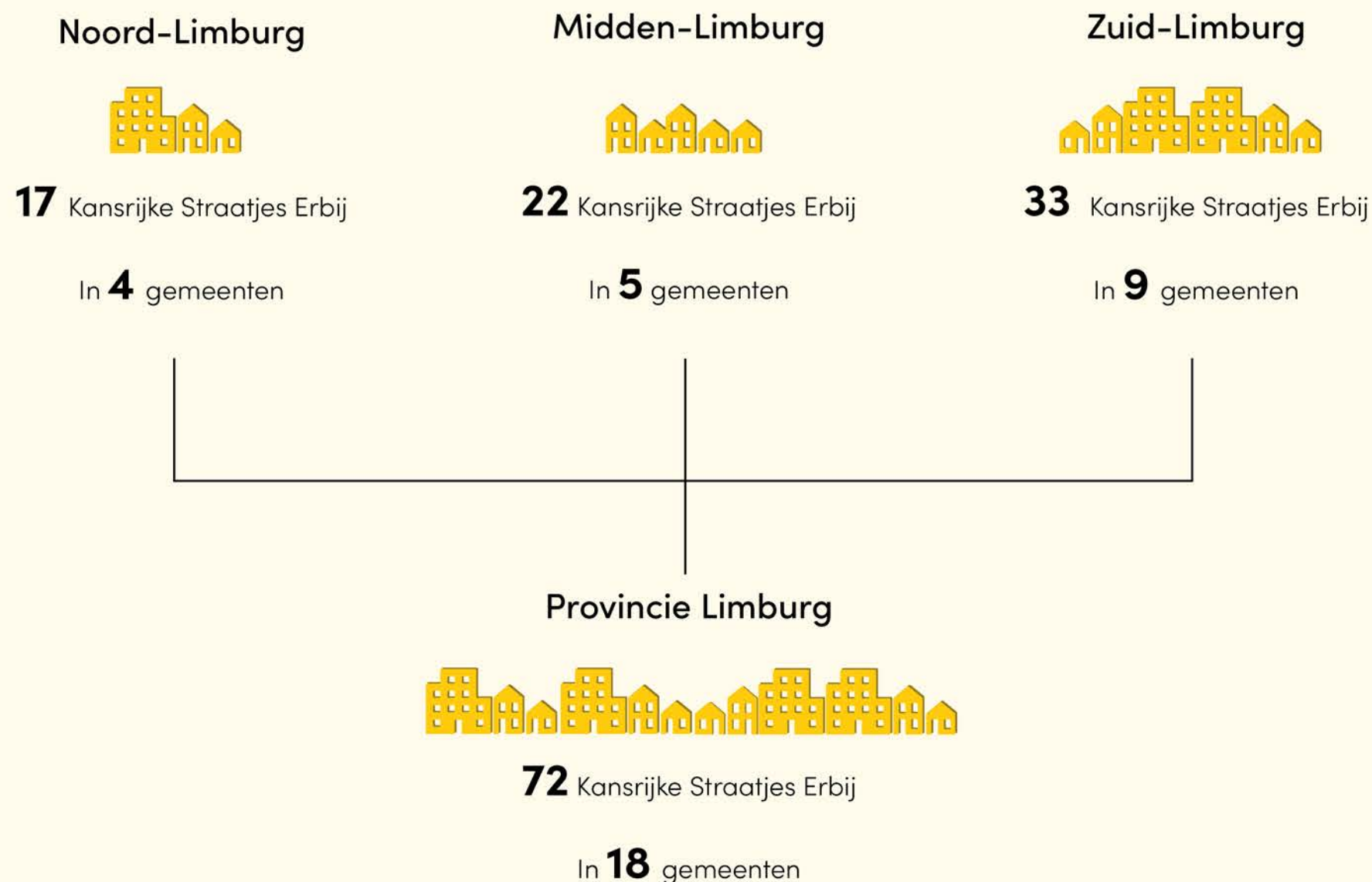
Is het 'Straatje Erbij' kansrijk, kansrijk met randvoorwaarden of niet kansrijk?				
Gemeente	Initiatief	Aantal woningen	Toelichting	Conclusie
Gemeente Provincia	Locatie Kernrand, kleinschalig	x	Reactie	
	Locatie Kernrand, grootschalig	x	Reactie	
	Locatie Buitengebied	x	Reactie	
	Locatie Binnengebied	x	Reactie	
	Etc.	x	Reactie	

Kansrijke Straatjes Erbij Provincie Limburg

Deze infographic geeft een overzicht van alle Straatjes Erbij in de Provincie Limburg. Van de 31 gemeenten in de Provincie Limburg hebben 28 gemeenten informatie aangeleverd.

Een aantal gemeenten heeft specifieke data aangeleverd in aantallen Straatjes Erbij, maar nog niet in de aantallen woningen die dit genereert. Hiervoor is er een aanname gedaan van 25 - 30 woningen per Straatje Erbij.

provincie
Limburg



Kansrijke Straatjes Erbij met randvoorwaarden

Deze infographic geeft een overzicht van alle Straatjes Erbij in de Provincie Limburg. Van de 31 gemeenten in de Provincie Limburg hebben 28 gemeenten informatie aangeleverd.

Een aantal gemeenten heeft specifieke data aangeleverd in aantallen Straatjes Erbij, maar nog niet in de aantallen woningen die dit genereert. Hiervoor is er een aanname gedaan van 25 woningen per Straatje Erbij.

provincie
Limburg



Noord-Limburg



8 Kansrijke Straatjes Erbij met randvoorwaarden

In **3** gemeenten

Midden-Limburg



4 Kansrijke Straatjes Erbij met randvoorwaarden

In **3** gemeenten

Zuid-Limburg



71 Kansrijke Straatjes Erbij met randvoorwaarden

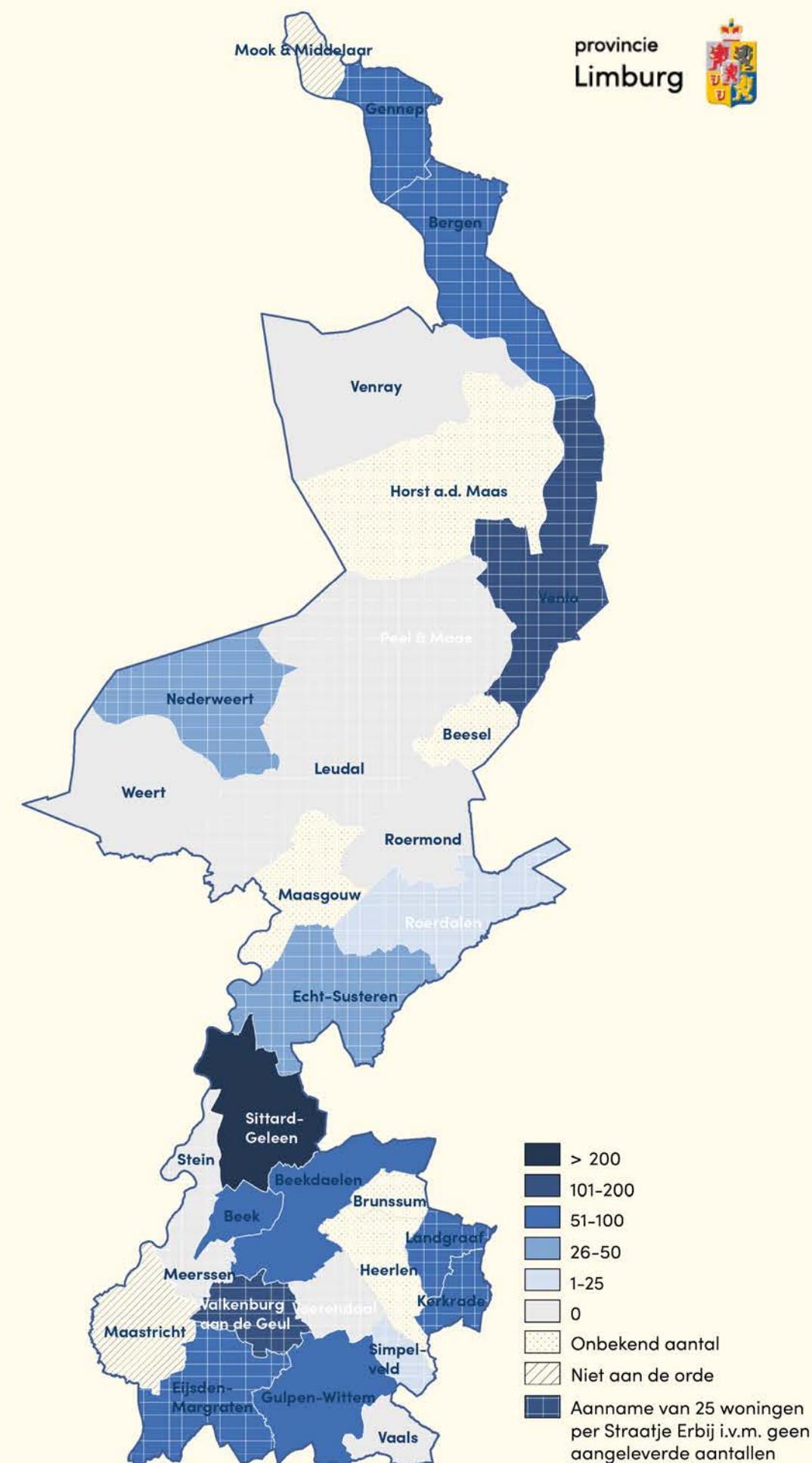
In **9** gemeenten

Provincie Limburg



83 Kansrijke Straatjes Erbij met randvoorwaarden

In **15** gemeenten



Aantal woningen Straatjes Erbij Provincie Limburg

Deze infographic geeft een overzicht van alle Straatjes Erbij in de Provincie Limburg. Van de 31 gemeenten in de Provincie Limburg hebben 28 gemeenten informatie aangeleverd.

Een aantal gemeenten heeft specifieke data aangeleverd in aantallen Straatjes Erbij, maar nog niet in de aantallen woningen die dit genereert. Hiervoor is er een aanname gedaan van 25 woningen per Straatje Erbij.

Noord-Limburg



+ ca. 625 - 669

woningen

In **5** gemeenten

Midden-Limburg



+ ca. 563 - 619

woningen

In **6** gemeenten

Zuid-Limburg



+ ca. 1.628 - 1.806

woningen

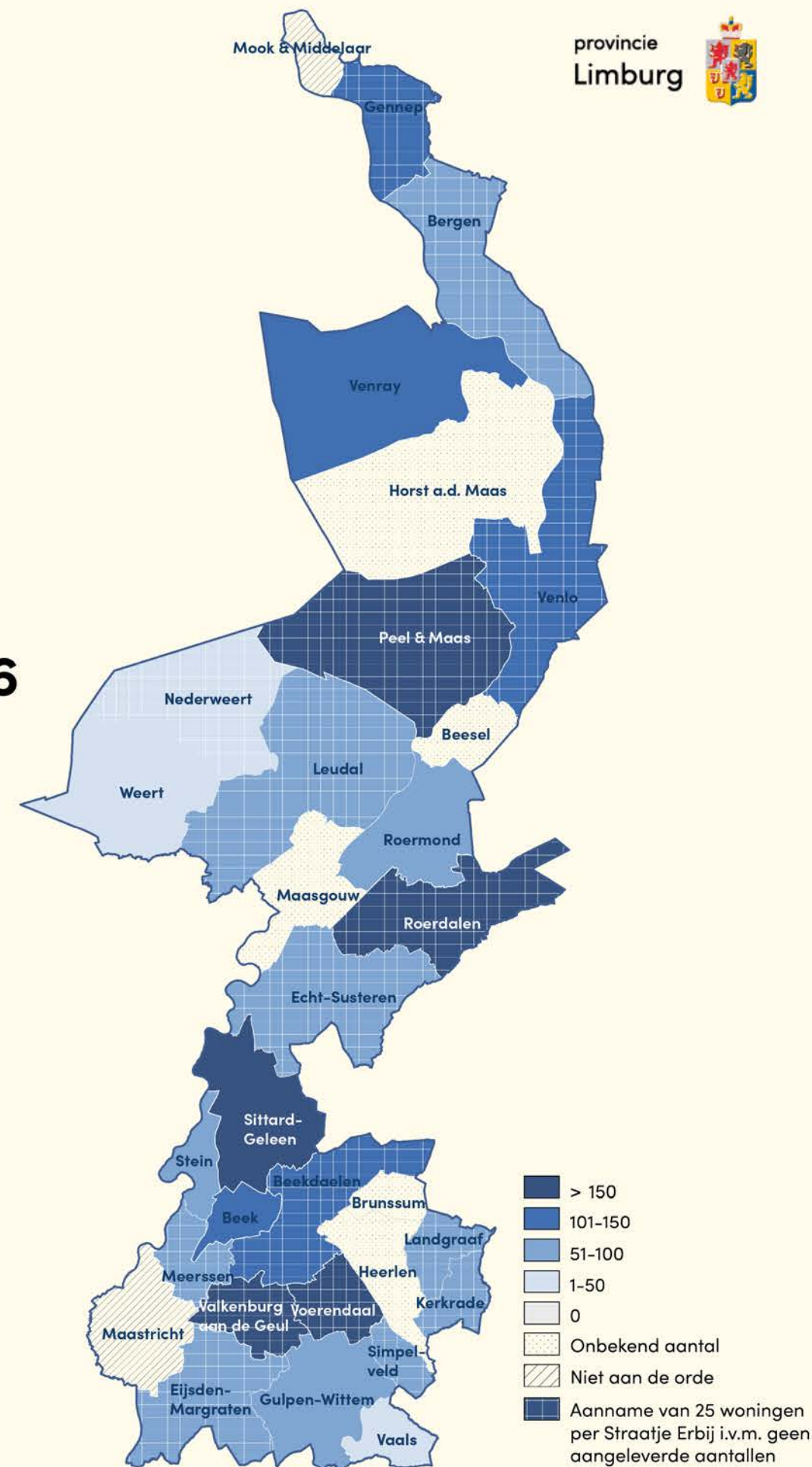
In **13** gemeenten

Provincie Limburg



+ ca. 2.816 - 3.094 woningen

In **24** gemeenten





7. RESULTATEN

Straatjes Erbij

Provincie Limburg

Deze infographic geeft een overzicht van alle Straatjes Erbij in de Provincie Limburg. Van de 31 gemeenten in de Provincie Limburg hebben 28 gemeenten informatie aangeleverd.

Een aantal gemeenten heeft specifieke data aangeleverd in aantallen Straatjes Erbij, maar nog niet in de aantallen woningen die dit genereert. Hiervoor is er een aanname gedaan van 25 woningen per Straatje Erbij.

provincie
Limburg



Noord-Limburg



25 Straatjes Erbij
In **5** gemeenten

Midden-Limburg



26 Straatjes Erbij
In **6** gemeenten

Zuid-Limburg

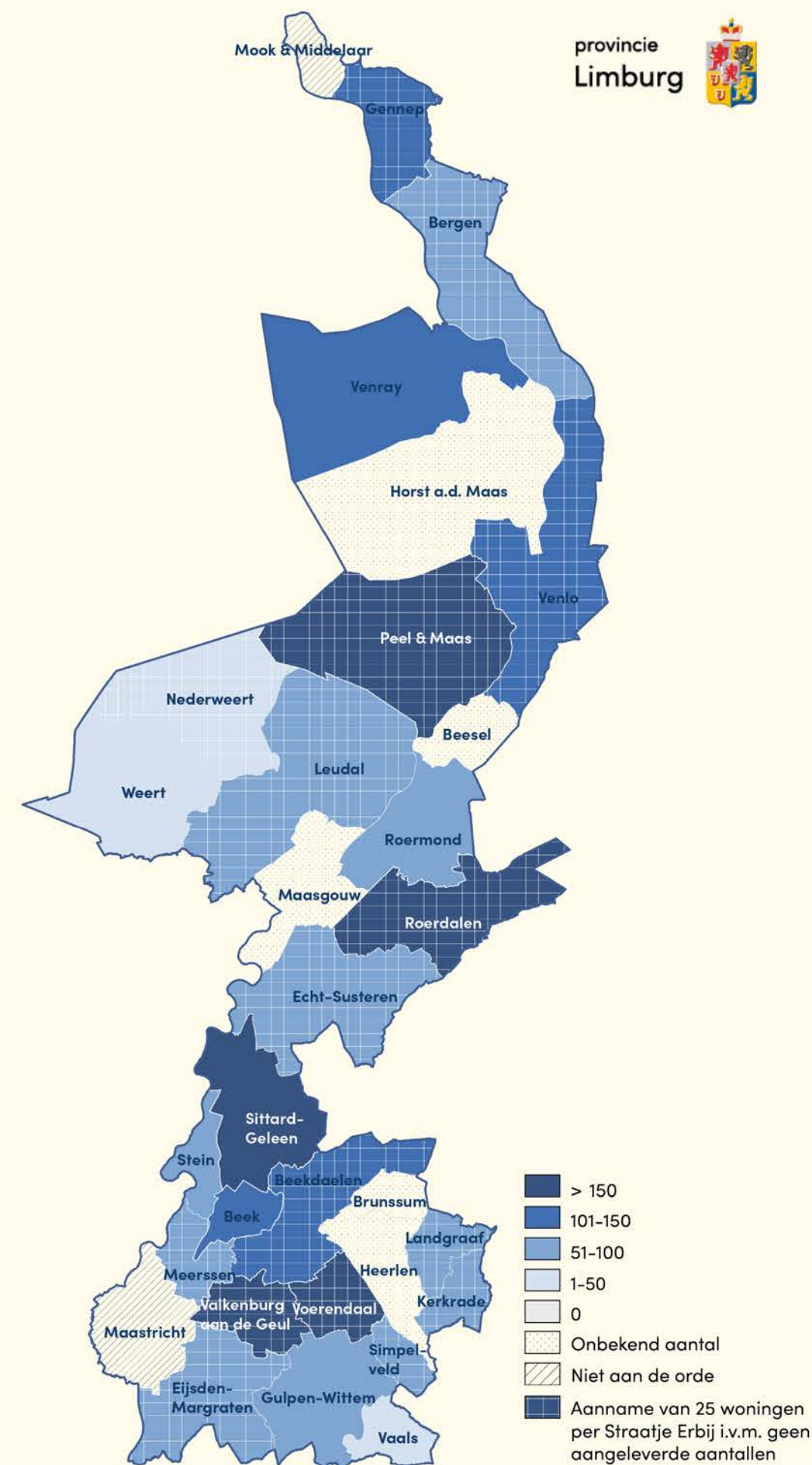


104 Straatjes Erbij
In **13** gemeenten

Provincie Limburg



155 Straatjes Erbij
In **24** gemeenten



Aantal woningen Straatjes Erbij Provincie Limburg

Deze infographic geeft een overzicht van alle Straatjes Erbij in de Provincie Limburg. Van de 31 gemeenten in de Provincie Limburg hebben 28 gemeenten informatie aangeleverd.

Een aantal gemeenten heeft specifieke data aangeleverd in aantallen Straatjes Erbij, maar nog niet in de aantallen woningen die dit genereert. Hiervoor is er een aanname gedaan van 25 woningen per Straatje Erbij.

provincie
Limburg



Noord-Limburg



+ ca. 625 - 669

woningen

In **5** gemeenten

Midden-Limburg



+ ca. 563 - 619

woningen

In **6** gemeenten

Zuid-Limburg



+ ca. 1.628 - 1.806

woningen

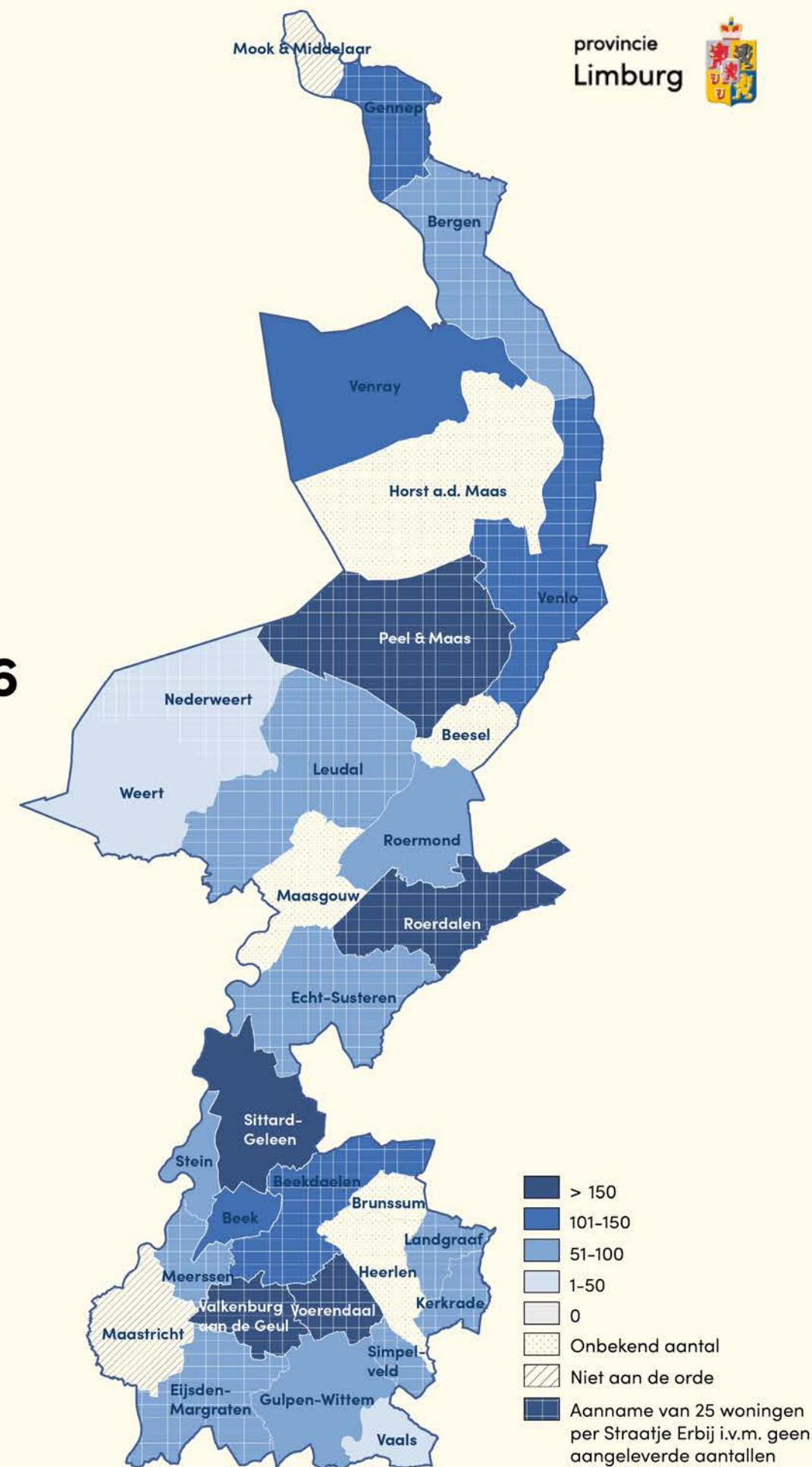
In **13** gemeenten

Provincie Limburg



+ ca. 2.816 - 3.094 woningen

In **24** gemeenten





8 . A A N B E V E L I N G E N

8.1 KNELPUNTEN EN AANDACHTSPUNTEN

In de gesprekken die de Provincie Limburg met de 31 gemeenten in Limburg heeft gevoerd, zijn verschillende thema's aan bod gekomen. Hoe moet worden omgegaan met bijvoorbeeld capaciteitstekort bij gemeenten om de woningbouwontwikkelingen te initiëren, maar ook te kunnen beoordelen of toetsen? Hoe moet worden omgegaan met de uitvoeringsproblematiek? Hoe verhoudt nieuwe woningbouw zich ten opzichte van bestaande en nieuwe energieaansluitingen? Hoe moet worden omgegaan met vrijkomende agrarische bebouwing? Maar ook hoe moet worden omgegaan met leegstand in de kernen, bijvoorbeeld door bedrijfssluitingen? Al deze vragen in het kader van de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in Limburg zijn tijdens de gesprekken met de gemeenten de revue gepasseerd. Deze vragen hebben niet alleen betrekking op het project 'Straatje Erbij' maar gaan verder in op alle pijlers uit de Woondeal. Oftewel, de ontwikkeling van nieuwe woningbouw gaat namelijk verder dan alleen de vraagstukken die spelen voor de uitbreiding van woningen in én aan de dorps- en stadsranden van de kernen in Limburg.

Samenvattend zijn vanuit de gesprekken die de Provincie Limburg met de gemeenten heeft gevoerd een aantal knel- en aandachtspunten naar voren gekomen waar gemeenten tegenaan lopen als ze met de ontwikkeling van nieuwe woningbouw aan de slag gaan. Onder- en nevenstaand worden de belangrijkste knel- en aandachtspunten die de gemeenten genoemd hebben opgesomd in willekeurige volgorde:

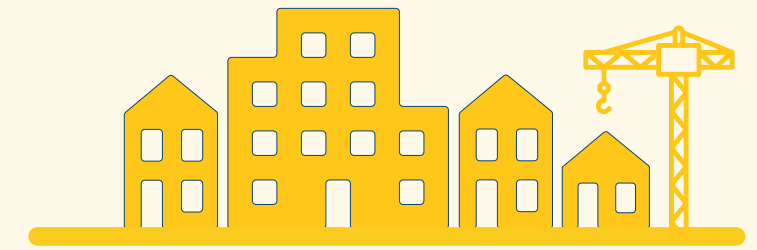
- Onrendabele top, % betaalbaar;
- Capaciteit, handjes aan boord; specifieke kennis stedenbouw, grond posities, planeconomen en projectleiders;

- Behoeftte aan gebiedsgericht maatwerk beleid (diversiteit Noord, Midden en Zuid);
- Stoppende agrariërs, vaak solitair gelegen;
- Transformatie bedrijventerreinen tot woningbouwlocaties (solitair gelegen).

Onderstaand worden nog een aantal overige aandachtspunten die door de gemeenten voor nieuwbouwontwikkelingen benoemd zijn opgesomd:

- Netcongestie;
- Ruimte voor speciale woonvormen, zoals tiny houses of flexwoningen;
- Arbeidsmigranten, woningbehoefte;
- Regelgeving rondom spuitcirkels;
- Hoogspanningsmasten;
- Water en bodemsturend, waaronder aansluiting drinkwater, hoogwaterveiligheid en droogte.

Nevenstaand zijn de belangrijkste knel- en aandachtspunten middels een infographics weergegeven. Om grip te kunnen krijgen hoe moet worden omgegaan met de knel- en aandachtspunten die door de gemeenten zijn benoemd, worden op de volgende pagina's aanbevelingen gedaan. Enerzijds worden aanbevelingen gedaan op de knel- en aandachtspunten die van invloed zijn op de actualisatie van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), anderzijds worden ook aanbevelingen gedaan op de knel- en aandachtspunten die planologisch of procesmatig van impact kunnen zijn. De verschillende knel- en aandachtspunten met aanbevelingen worden in dit hoofdstuk in een overzichtelijke tabel uiteengezet. In deze tabel zijn de knel- en aandachtspunten gecategoriseerd op basis van verschillende schaalniveaus: nationaal, provinciaal of gemeentelijk. Per knel- en aandachtspunt is aangegeven op welk niveau een punt speelt.



NIEUWBOUW-ONTWIKKELINGEN

TRENDS EN AANDACHTSPUNTEN:

– **ONRENDABELE TOP**, % betaalbaarheid; €

– **CAPACITEIT**, handjes aan boord; specifieke kennis stedenbouw, grond posities, planeconomen en projectleiders;



– **BEHOEFTE AAN GEBIEDSGERICHT MAATWERK BELEID**

diversiteit Noord, Midden en Zuid;



– **STOPPENDE AGRARIËRS**, vaak solitair gelegen;



– **TRANSFORMATIE BEDRIJVENTERREINEN** tot woningbouwlocaties (solitair gelegen).



8.2 AANBEVELINGEN TEN BEHOEVE VAN
ACTUALISATIE POVI

In deze paragraaf worden aanbevelingen gedaan hoe de verschillende knel- en aandachtspunten die door de gemeenten zijn benoemd ten opzichte van de actualisatie van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) moeten worden bekeken.

- Zorg voor heldere definities voor veelgebruikte terminologie; zoals kern, lint, cluster, kernrandzone, buitengebied, stedelijk gebied, bebouwd gebied, etc.;
- Geef ruimtelijke sturing door middel van duidelijke kaders die heldere verwachtingen scheppen;
- Houd beleid duidelijk en werkbaar en maak het decentraal waar het kan;
- Maak gebiedsgericht beleid dat rekening houdt met de kenmerken en karakteristieken van een gebied;
- Verschil in belangen: faciliteer dialoog en participatieprocessen in een vroeg stadium om verschillende belangen in kaart te brengen;
- Nieuwe omgevingswet: zorg ervoor dat alle ambtenaren op de hoogte zijn van de nieuwe wetgeving door training en uitgebreide communicatie. Implementeer een overgangsperiode om aanpassingen soepel te laten verlopen;

- Stoppende agrariërs/bedrijfssluiting: onderzoek de planologische mogelijkheden voor stoppende agrariërs binnen de Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL);
- Huisvesting arbeidsmigranten: zorg voor passend en duidelijk beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten;

- Onderzoek de planologische mogelijkheden voor transformatiegebieden.



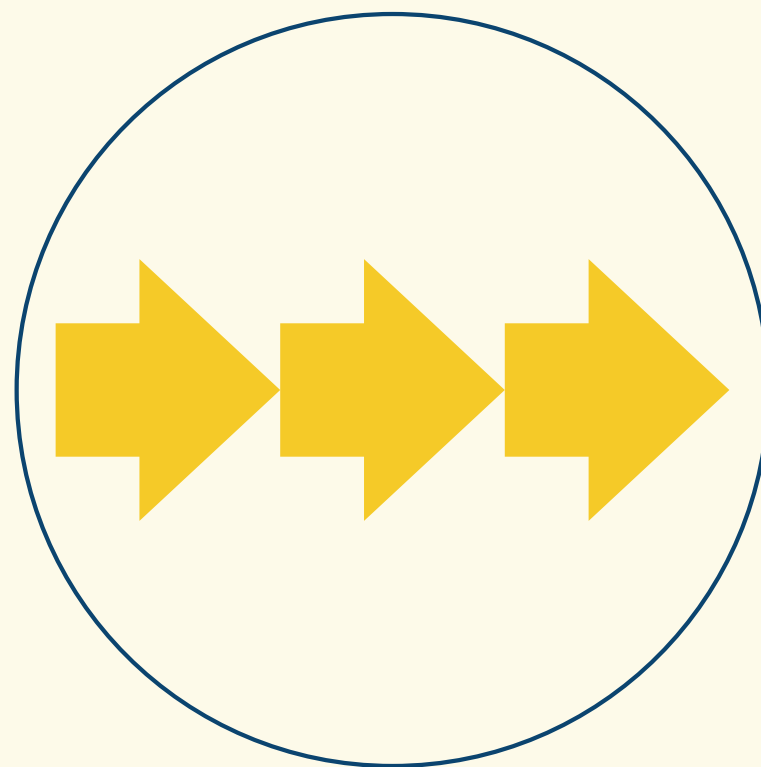
8.3 OVERIGE AANBEVELINGEN

In deze paragraaf worden aanbevelingen gedaan hoe de verschillende knel- en aandachtspunten die door de gemeenten zijn benoemd ten opzichte van planologische of procesmatige procedures bekeken moeten worden.

- Regionale samenwerking tussen Provincie en gemeenten: stel gezamenlijke werkgroepen op en organiseer regelmatige overlegmomenten om de samenwerking te versterken en kennis te delen;
- Bekijk de woningbouwopgave eerst programmatisch vanuit het totaal van inbreiding, herstructurering en woningbouw aan de randen van steden en dorpen;
- Neem in een vroeg stadium de financiële haalbaarheid mee en bekijk dit ook in het brede geheel; controleer koppelkansen met andere bouwprojecten;
- Breng grondeigendommen in kaart: werk samen met grondeigenaren en ontwikkelaars om eigendomskwesties vroegtijdig op te lossen en vertragingen te voorkomen;
- Ambtelijke capaciteit: kijk naar regionale oplossingen om het capaciteitsvraagstuk op te lossen;
- Houdt vroegtijdig voldoende rekening met de waterbelangen en toetsing daarover;
- Kijk vooral ook naar de financierbaarheid van de plannen en woningen en hoe verhoudt zich dat dan met de normen voor betaalbare woningen;
- Benader het project 'Straatje Erbij' vanuit een programmatische aanpak waarbij alle vraagstukken van bijvoorbeeld Ruimte, Woningbehoefte, Vastgoed, ambtelijke capaciteit aan de orde komen;
- Koppel win-win situaties aan elkaar;
- Gebiedsgericht beleid (per regio): richt op de ontwikkeling van maatwerkoplossingen per regio, gebaseerd op lokale behoeften en kenmerken. Gebruik gebiedsgerichte pilots om beleid te testen en te verfijnen.;
- Houd de woonbehoefteonderzoeken actueel: voer periodieke onderzoeken uit en gebruik data-analyse om trends en ontwikkelingen tijdig te signaleren;
- Actualiseer de regelgeving rondom spuitcirkels om gezondheidsrisico's te minimaliseren;
- Onrendabele top: maak gebruik van subsidies en stimuleringsregelingen om onrendabele toppen te dekken;
- Stikstof: ontwikkel stikstofreductieplannen en stimuleer duurzame landbouwpraktijken. Werk samen met agrariërs en natuurorganisaties om de impact op de natuur te minimaliseren.

8.4 TABEL OVERZICHT AANBEVELINGEN

	 Rijksoverheid	 Provincie Limburg	 Gemeenten Limburg
Aanbevelingen actualisatie Provinciale Omgevingsvisie			
• Heldere definities voor veelgebruikte terminologie	X	X	X
• Ruimtelijke sturing door duidelijke kaders: heldere verwachtingen	X	X	
• Duidelijk en werkbaar beleid: decentraal waar kan	X	X	
• Gebiedsgericht beleid		X	X
• Vroegtijdige dialoog en participatieprocessen: belangenafweging		X	X
• Nieuwe omgevingswet: training en uitgebreide communicatie	X	X	X
• Stoppende agrariërs en bedrijfssluiting	X	X	X
• Huisvesting arbeidsmigranten	X	X	X
• Planologische mogelijkheden voor transformatiegebieden		X	X
Overige aanbevelingen			
• Regionale samenwerking Provincie en gemeenten: gezamenlijke werkgroepen en overlegmomenten		X	X
• Woningbouwopgave eerst programmatisch en in totaliteit bekijken: inbreiding, herstructurering en woningbouw aan de randen van steden en dorpen		X	X
• Financiële haalbaarheid in een vroeg stadium geïntegreerd;			X
• Breng grondeigendommen in kaart			X
• Ambtelijke capaciteit: regionale oplossingen			X
• Vroegtijdige integratie van waterbelangen en de toetsing daarvan		X	X
• Financierbaarheid van plannen en woningen in verhouding tot normen voor betaalbare woningen		X	X
• Benader project 'Straatje Erbij' eerst programmatisch		X	X
• Koppel win-win situaties aan elkaar		X	X
• Gebiedsgericht beleid (per regio)		X	X
• Actueel houden van woonbehoefteonderzoeken			X
• Actualiseren van regelgeving rondom spuitcirkels			X
• Onrendabele top: subsidies en stimuleringsregelingen			X
• Ontwikkel stikstofreductieplannen en stimuleer duurzame landbouwpraktijken		X	X



9 . H O E N U V E R D E R ?

9.1 HOE NU VERDER?

De inzichten in de knel- en aandachtspunten, maar ook aanbevelingen die zijn opgehaald in het proces van 'Straatje Erbij' - waarvoor de Provincie Limburg bevoegd gezag is - worden in de actualisatie van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) van 2025 verder onderzocht en indien mogelijk nader uitgewerkt in beleid.

In 2026 zal de Omgevingsverordening geactualiseerd worden. De locaties die als kansrijk of kansrijk onder voorwaarden zijn benoemd in het traject 'Straatje Erbij' kunnen door gemeenten verder uitgewerkt worden. Vervolgens kunnen deze conform de normale reguliere procedure in gang gezet worden.

In een vooroverleg tussen gemeenten en de Provincie Limburg kunnen de nader uitgewerkte plannen afgestemd worden met een betreffende rayonplanoloog (regionaal afgestemd) om eventuele knelpunten die eerder nog niet in zicht waren tijdig bespreekbaar te maken.

provincie
Limburg

