

projectnaam
**Behoeftteonderbouwing
Heerlenseweg Landgraaf**

datum
21 september 2021

opdrachtgever
VBC Vastgoed B.V.

projectnummer
P04590

opgesteld door
FS

i.a.a.
SS

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Behoeftteonderbouwing Heerlenseweg Landgraaf

Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om woningen te realiseren op de locatie Heerlensestraat 22 / 22a te Landgraaf. Het initiatief betreft een herontwikkeling, waarbij een bestaand kantoorpand wordt getransformeerd tot drie woningen en bestaande bebouwing op het naastgelegen perceel in de vorm van een garage wordt gesloopt en plaatsmaakt voor negen woningen.

Methodiek Ladder voor duurzame verstedelijking

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Binnen het huidige bestemmingsplan "Schaesberg Noord" geldt op de percelen de bestemming 'Wonen' met deels de functieaanduiding 'kantoor'.

Door de omvang van de ontwikkeling, vanaf 12 woningen, moet het initiatief in beginsel worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is echter één (bestaande) woning mogelijk, waardoor er per saldo 11 woningen worden toegevoegd. Voor dit initiatief is een volledige ladderonderbouwing daarom niet van toepassing. Wel is een motivering nodig

waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van uitvoerbaarheid moet onder andere aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan.

De uitvoerbaarheidstoets is lichter dan de laddertoets. Verschil tussen de laddertoets en de uitvoerbaarheidstoets is, dat in het kader van de uitvoerbaarheidstoets de behoefte niet zonder meer aan de hand van een vraag- en aanbodanalyse onderbouwd hoeft te worden. Bovendien komt minder betekenis toe aan de, in het kader van de laddervereiste, inventarisatie van de ontwikkelmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (voor zover het planologisch besluit betrekking heeft op een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied).

Planinitiatief

De ontwikkeling voorziet in 12 appartementen (per saldo toevoeging van 11 appartementen), waarvan er negen levensloopbestendig worden gerealiseerd. Het betreft huurappartementen in het middeldure en dure segment. De appartementen zijn geschikt voor diverse doelgroepen, waaronder ouderen, starters en tevens een- en tweepersoons huishoudens. In de behoeftteonderbouwing wordt uitgegaan van onderstaand programma.

Functie	Aantal	Doelgroep / segment
Wonen	- 12 appartementen, waarvan 9 levensloopbestendig	- Ouderen, starters, één- en tweepersoons huishoudens - Middeldure en dure huur

Opzet onderzoek

Als onderdeel van het bestemmingsplan wordt in deze notitie de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de beoogde woningen in beeld gebracht. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van een toets van het beoogde woonprogramma aan de belangrijkste beleids- en afsprakenkaders, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht. Deze notitie betreft geen volledige onderbouwing aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, maar geeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel inzicht in de behoefte.

Conclusie

Het initiatief, waarbij er 12 woningen worden gerealiseerd aan de Heerlenseweg 22 / 22a te Landgraaf, voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, zoals deze is opgenomen in het beleid. Een overzicht van beleidskaders is opgenomen in de bijlage.

Kwantitatieve behoefte

De ontwikkeling van 12 woningen geeft invulling aan een kwantitatieve behoefte, zoals opgenomen in het beleid.

- De gemeente Landgraaf en regio Parkstad hebben te maken met bevolkingskrimp. Zowel het aantal inwoners, als het aantal huishoudens neemt de komende jaren af. Dit betekent dat er in beginsel geen directe aanleiding is om het woningaanbod in kwantitatieve zin uit te breiden.

- Binnen de gemeente Landgraaf kan echter wel een onderscheid worden gemaakt tussen stadsdelen Schaesberg, Nieuwenhagen en Ubach over Worm. In het stadsdeel Schaesberg, waar de planlocatie is gelegen, is tot 2030 wel nog in beperkte mate sprake van huishoudensgroei en daarmee behoefte aan extra woningen. Tussen 2016 (ijkmoment) en 2030 is hier behoefte aan circa 260 huurwoningen en 190 koopwoningen.
- Daarbij achten provincie, regio en gemeente het van belang om de doorstroming op de woningmarkt te blijven bevorderen en om dit voor elkaar te krijgen is het van belang om te versnellen, te versterken en door te zetten en woonproducten toe te voegen waar nadrukkelijk tekorten van zijn.
- De recent vastgestelde beleidsregel “ruim baan voor goede woningbouwplannen” onderstreept de behoefte vanuit de samenleving om segmenten toe te voegen waar nadrukkelijk behoefte aan is, zoals sociale huur en middenhuur en producten voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen (levensloopbestendig) en starters.
- De beperkte toevoeging van 12 woningen levert hier een bijdrage aan. Bovendien is het beoogde initiatief reeds onderdeel van de zachte plancapaciteit in de gemeente Landgraaf.

Kwalitatieve behoefte

De ontwikkeling van 12 appartementen, waarvan negen levensloopbestendig en in het middeldure tot dure huursegment, voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende woningen zijn, van de juiste kwaliteit, op de juiste plek en dat er voldoende mogelijkheden zijn voor doorstroming. Belangrijke regionale opgave is dat woonproducten worden toegevoegd waar ook nadrukkelijk tekorten van zijn.
- Parkstad Limburg en de gemeente Landgraaf hebben te maken met een relatief sterke vergrijzing en de komende

jaren neemt het aantal 60-plussers bovendien sterk toe. De groei van het aantal 75-plussers is bovendien het sterkst in het stadsdeel Schaesberg. Dit resulteert in een behoefte aan levensloopbestendige woningen, die zowel provinciaal, regionaal als op gemeente niveau wordt onderschreven. De beoogde ontwikkeling geeft hier invulling aan.

- Het aantal kleinschalige (een- en tweepersoons) huishoudens neemt de komende jaren toe. Dit heeft onder meer te maken met vergrijzing maar ook met de grote aantallen starters die op zoek zijn naar woningen. Het beoogde woonproduct (appartementen) kan invulling geven aan de behoefte voor deze doelgroepen. Te meer aangezien de planlocatie in de nabijheid ligt van diverse voorzieningen, onder meer de Streeperstraat en wijkcentrum Schaesberg met diverse supermarkten, (vers)speciaalzaken en overige winkels en voorzieningen.
- De behoefte aan vrije sector huurwoningen in Landgraaf is relatief beperkt. Naar verwachting is er de komende jaren vooral behoefte aan extra sociale huurwoningen. Daarbij wordt echter onderschreven dat vrije sector huur als alternatief kan dienen voor middeninkomens die moeilijk aan een sociale huurwoning kunnen komen en gezien de strenge hypotheekvoorschriften ook weinig mogelijkheden hebben in de koopsector. Bovendien kan het toevoegen van vrije sector huurwoningen de doorstroom vanuit de sociale huur bevorderen, waardoor als gevolg sociale huurwoningen vrijkomen.
- Vanuit de beleidsregel “ruim baan voor goede woningbouwplannen” blijkt bovendien een aanzienlijke behoefte vanuit de samenleving voor onder meer middeldure huur en woonproducten voor onder meer ouderen en starters. De beoogde ontwikkeling geeft hier invulling aan.
- Pluspunt is bovendien dat de ontwikkeling binnenstedelijk plaatsvindt (inbreiding) en dat deels gebruik wordt

gemaakt van bestaand vastgoed. Bovendien krijgt ook de openbare ruimte een impuls.

Bijlage 1: Beleidskaders

Provinciaal beleid

Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving. De Limburgse ambitie ten aanzien van wonen is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten. Doorstroming op de woningmarkt staat daarbij centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. Het doel van de agenda is om een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het van belang dat mensen kunnen wonen in een woning en woonomgeving waar ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat inspeelt op de volgende aspecten:

- De huidige en toekomstige woningbehoeften;
- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;
- De woningmarkt is voor iedereen toegankelijk en betaalbaar;
- Er zijn geen overschotten die leiden tot leegstand (met uitzondering van 2% frictieleegstand);
- Flexibiliteit is noodzakelijk voor mensen die snel huisvesting nodig hebben;
- Eigen keuze is van belang. Een woning past bij de leefstijl van een bewoner die tot op zeker hoogte ook kan bepalen hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil wonen;

- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, net als de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie

Momenteel wordt de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) opgesteld (ontwerpfase), als opvolger van het Provinciaal omgevingsplan. Om een doorkijk te bieden zijn de hoofdlijnen in het thema 'wonen en leefomgeving' geformuleerd, onder voorbehoud van mogelijke aanpassingen.

- Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.
- Alle woningbouwontwikkeling worden beschouwd als een provinciaal belang.
- Woningbouwontwikkelingen worden bekeken vanuit een brede maatschappelijke context. Verduurzaming en levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen wordt gestimuleerd.
- Het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied heeft voorrang. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden. Hierop kunnen uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Regionaal beleid

Structuurvisie wonen Zuid-Limburg

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is de beleidsambitie opgenomen dat wordt gestreefd naar een excellent woon- en vestigingsklimaat in Zuid-Limburg. Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan

daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het past binnen de kwantitatieve kaders. Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- Terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Een kwalitatieve opgave is ook het vernieuwen van de woningvoorraad. Dat betekent dat wordt ingezet op vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad, onder meer door middel van herstructurering en transformatie. In de structuurvisie is opgenomen dat compensatie dient plaats te vinden om goede initiatieven toe te kunnen voegen aan de programmering.

Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021"

Eind 2020 hebben de Zuid-Limburgse gemeenteraden de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" vastgesteld. Met deze nieuwe beleidsregel kunnen goede woningbouwplannen zonder compensatie worden gerealiseerd. Daarmee wordt nadrukkelijk ingespeeld op de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen sociale huur en middeninkomens, evenals voor starters en ouderen.

Goede woningbouwplannen voldoen aan drie criteria:

- Een initiatief heeft maatschappelijke meerwaarde. Daarbij gaat inbreiding voor uitbreiding en dienen plannen bij te dragen aan de leefbaarheid in kernen, onder meer door middel van herstructurering en vervangingsbouw.
- Een initiatief is planologisch aanvaardbaar en dient te voldoen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Voor elke plan dient de behoefte kwantitatief en kwalitatief te worden onderbouwd.

- Nieuwe woningbouwplannen dienen sub-regionaal te worden afgestemd en worden toegevoegd aan de regionale woningbouwprogrammering.

Regionale woonvisie Parkstad-Limburg

De regionale woonvisie betreft een gezamenlijke visie van de Parkstadgemeenten. De gemeenten werken samen om de woon- en leefomgeving in de regio Parkstad te verbeteren. Een belangrijke voorwaarde daarbij is het in balans brengen van vraag- en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief.

- Hoewel de kwantitatieve woningbehoefte de komende jaren afneemt, sluit de (toekomstige) woningvraag in kwalitatieve zin niet aan bij het huidige woningaanbod.

De gemeenten in de Parkstadregio hebben te maken met bevolkingsdaling (krimpregio), vergrijzing en ontgroening, maar ook maatschappelijke ontwikkelingen zoals veranderende economie, arbeidsmarkt en woongedrag. Dit resulteert in een afnemende kwantitatieve woningbehoefte, maar tegelijkertijd in een kwalitatieve behoefte aan specifieke woonproducten.

- Zowel de bevolking als het aantal huishoudens neemt de komende jaren af (prognoses Etil). Tot 2030 neemt de bevolking af met ruim 4%, het aantal huishoudens neemt in diezelfde periode slechts af met 1,8%. Dit betekent dat sprake is van huishoudensverdunding, ofwel een toename van kleinschalige huishoudens.
- Dit is een landelijk beeld en heeft te maken met onder meer vergrijzing en individualisering. Deze ontwikkelingen resulteren doorgaans in een toename van één- en tweepersoons huishoudens.
- Hierdoor neemt de vraag naar kleine woonruimte toe. Ook voor de groeiende groep starters is dit een aantrekkelijk product. Kansen liggen er vooral in de wijken dichtbij centrumvoorzieningen. Ouderen en ook starters

hechten namelijk veel waarde aan de nabijheid van voorzieningen (op loop- en fietsafstand).

De mate van vergrijzing in Parkstad Limburg is relatief hoog. Parkstad Limburg is zelfs een van de meest vergrijzde regio's van Nederland.

- Circa 34% van de bevolking in de regio is 60 jaar en ouder. Tot 2030 neemt het aantal 60-plussers bovendien toe met ruim 10%.
- Daarbij komt dat ouderen steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen. Enerzijds vanuit eigen beweegredenen, anderzijds van veranderende wet- en regelgeving (zoals extramuralisering van de zorg).
- De combinatie van beide ontwikkelingen resulteert in een aanzienlijke behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. De behoefte aan levensloopbestendige woningen is behoorlijk, vooral in de huursector. De regio Parkstad ziet het dan ook als een belangrijke opgave om het aantal levensloopbestendige woningen te vergroten.

Landelijk neemt de behoefte aan particuliere huur toe. Met name voor middeninkomens biedt dit een aantrekkelijk alternatief. Deze groep komt doorgaans niet in aanmerking voor sociale huur en heeft onvoldoende financiële mogelijkheden voor een koopwoning. Voor de komende jaren wordt uitgegaan van een stijgende vraag naar goedkope en middeldure huur ten koste van de koopsector.

- Parkstad Limburg acht de toevoeging van vrije sector huurwoningen waardevol voor een evenwichtige woningmarkt.
- Middeninkomens, veelal jongeren, krijgen hierdoor meer mogelijkheden op de woningmarkt en bovendien is het bevorderend voor de doorstroom vanuit de sociale huursector.

Gemeentelijk beleid

Regionale woonvisie: uitwerking Landgraaf

De gemeentelijk woonvisie is een lokale uitwerking binnen de regionale woonvisie. Net als de Parkstad Limburg kampt ook de gemeente Landgraaf met een krimp van de bevolking.

- Zowel de bevolking als het aantal huishoudens neemt de komende jaren af (prognoses Etil). Tot 2030 neemt het aantal inwoners af met ruim 3,5% en het aantal huishoudens met circa 1%. Ook hier daalt het aantal huishoudens minder sterk dan het inwonertal, eveneens een teken van huishoudensverdunding.
- Daarbij valt op dat de bevolkingsafname minder fors is dan in de regio als geheel. Landgraaf heeft het voordeel van een stedelijk (woon)milieu met bijbehorend voorzieningenniveau. Dit draagt bij aan de woonaantrekkelijkheid van de gemeente.

De afname van de bevolking en het aantal huishoudens resulteert per saldo in een afnemende kwantitatieve woningbehoefte. Daarbij kan echter wel een onderscheid worden gemaakt tussen de stadsdelen Schaesberg, Nieuwenhagen en Ubach over Worms.

- Per saldo is tot 2030 sprake van een overschot aan woningen. In het stadsdeel Schaesberg neemt het aantal huishoudens en in het verlengde daarvan de woningbehoefte de komende jaren nog toe. Tussen 2016 (ijkmoment) en 2030 is hier behoefte aan circa 260 huurwoningen en 190 koopwoningen.
- Inmiddels (vijf jaar later) is die behoefte redelijkerwijs afgenomen, maar het is wel een indicatie van de verschillende behoefte tussen de drie stadsdelen.

De huishoudensverdunding in de gemeente Landgraaf resulteert ook hier redelijkerwijs in een toenemende vraag naar kleine(re) woonruimte.

- Kansen liggen er voor de rustigere wijken nabij centrumvoorzieningen. Deze wijken zijn het meest kansrijk voor kleine huishoudens vanwege de ligging nabij voorzieningen.
- De beoogde planlocatie aan de Heerlenseweg grenst aan de voorzieningenconcentratie aan de Streeperstraat met divers horecavoorzieningen en dienstverleners.
- Op circa 500 meter afstand ligt bovendien het wijkcentrum Schaesberg met diverse supermarkten, (vers)speciaalzaken en overige winkels en voorzieningen.

Net als de gehele Parkstadregio heeft ook Landgraaf te maken met sterke vergrijzing.

- Circa 35% van de bevolking in de gemeente Landgraaf is 60 jaar en ouder. Tot 2030 neemt het aantal 60-plussers bovendien toe met ruim 10%.
- Ter indicatie, de groei van het aantal 75-plussers in de gemeente is het sterkst in het stadsdeel Schaesberg.
- De sterke vergrijzing resulteert in een verschuiving van de kwalitatieve woningbehoefte. De behoefte aan levensloopbestendige woningen neemt hierdoor toe, met name in de huursector.

De behoefte aan vrije sector huurwoningen in Landgraaf is relatief beperkt. Recente initiatieven binnen dit marktsegment zijn niet of slechts zeer moeizaam van de grond gekomen.

- Naar verwachting is er de komende jaren vooral behoefte aan extra sociale huurwoningen.
- In de woonvisie wordt echter ook onderschreven dat er landelijk een tendens is te zien dat de vrije sector huur als alternatief kan dienen voor middeninkomens die moeilijk aan een sociale huurwoning kunnen komen,

maar gezien de strenge hypotheekeisen ook weinig mogelijkheden hebben in de koopsector.

- Bovendien kan het toevoegen van vrije sector huurwoningen de doorstroom vanuit de sociale huur bevorderen, waardoor weer sociale huurwoningen vrijkomen.
- Tevens is het van belang om woonproducten toe te voegen waar in kwalitatieve zin behoefte aan is. In de woonvisie is opgenomen dat binnen de huursector vooral behoefte is aan levensloopbestendige woningen.

De behoefte aan nieuwe woningen wordt bovendien onderstreept door de gemeente Landgraaf met het vaststellen van de beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Met deze beleidsregel wordt invulling gegeven aan de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor onder meer de doelgroepen sociale huur en middeninkomens, alsmede voor starters en ouderen.