

Provinciale Staten Limburg

Natuur en Milieufederatie Limburg
Kapellerpoort 1, Roermond
info@nmflimburg.nl

Datum 28 april 2025

Onderwerp Verkenning "Straatje erbij"

Geachte heer Theuns/ Beste Michael,

Hartelijk dank voor het toezenden van de Verkenning – Straatje erbij.

Wij hebben het document met interesse bestudeerd en willen de Provincie Limburg allereerst complimenteren met deze eerste aanpak, die poogt tot transparantie en een gestructureerd en integraal richtinggevend (afwegings)kader. De verkenning biedt een waardevol overzicht van de schaal en mogelijkheden voor potentiële uitbreidingslocaties rondom 29 Limburgse gemeenten, waarbij wij het bijzonder waarderen dat de Provincie Limburg in deze exercitie leefbaarheid, natuur- en milieuaspecten expliciet meeneemt.

Toch hebben wij enkele verdiepende vragen en aandachtspunten die wij graag onder de aandacht brengen:

1. Rol van 'Straatje erbij' binnen bredere woningbouwopgave

De woningbouwopgave zoals opgenomen in de Limburgse Woondeal is aanzienlijk. Hoewel het programma 'Straatje erbij' hierin een waardevolle bijdrage levert, lijkt het – met een potentieel van circa 3.000 woningen – te voorzien in slechts een beperkt deel van de totale opgave (ongeveer 10%). Grootschalige uitbreidingslocaties daarentegen brengen vaak een substantiële ecologische, ruimtelijke en landschappelijke impact met zich mee. Juist daarom achten wij het van belang dat er ook nadrukkelijk wordt ingezet op andere vormen van woningbouw die buiten het bereik van 'Straatje erbij' vallen, zoals:

- Verticale uitbreiding van bestaande bebouwing;
- Tussen- of herbouw binnen bestaande structuren;
- Transformatie van stedelijke centra en werklocaties.

Hoewel deze binnenstedelijke ontwikkelvormen primair binnen de bevoegdheid van gemeenten vallen, zou het waardevol zijn wanneer de Provincie hier aanvullend (structureel) op inventariseert welke potenties deze vormen hebben in het licht van de provinciale Woondeal-opgaven.

Op die manier ontstaat een vollediger en evenwichtiger beeld van de totale bouwcapaciteit in Limburg, met oog voor passende woningvoorraad, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit.

2. Verdergaande transparantie over twee-trapsbenadering beoordelingssystematiek

In het document wordt beschreven dat er een twee-trapsbenadering wordt gehanteerd bij de beoordeling van potentiële locaties. In de eerste trap wordt o.a. de ligging ten opzichte van de kern, het inwonersaantal, en de ruimtelijke inpassing meegenomen. Deze wordt in paragraaf 1.7 met voorbeelden en aantallen enigszins concreet gemaakt. Alleen de toetsing aan inwonersaantallen blijft hierin onduidelijk. In de tweede trap worden inhoudelijke thema's als wonen, beschermingszones natuur en landschap, ecologie, wateroverlast, provinciale wegen en land- en tuinbouw betrokken. Op welke manier zijn deze milieuaspecten daadwerkelijk gekwantificeerd of kwalitatief onderbouwd?

Bijvoorbeeld:

- Is voor ecologie een standaard flora- en fauna quickscan uitgevoerd per locatie?
- Zijn gebieden die vallen binnen Natura 2000-gebieden of het natuurnetwerk of 'Groenblauwe Mantel' automatisch als 'niet-kansrijk' gekwalificeerd, of is er een weging toegepast?
- Hoe is bijvoorbeeld 'geluidsbelasting' in stiltegebieden meegenomen?

Het zou helpend zijn om een nadere toelichting te krijgen op de indicatoren, normen of toetsingssystematiek die per thema zijn gehanteerd, ook om consistentie van toetsingen op verschillende locaties te waarborgen.

3. Ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid

De verkenning refereert terecht aan de ruimtelijke inpassing van uitbreidingen, onder het motto van 'fijnmazige woningbouw dichtbij bestaande kernen'. Wij ondersteunen dit principe, maar vragen ons af in hoeverre kwalitatieve ruimtelijke ontwerpprincipes onderdeel zijn van de beoordeling.

Bijvoorbeeld:

- Is er gekeken naar bestaande dorpsstructuren en landschappelijke dragers (zoals hagen, hoogstamboomgaarden, beekdalen)?
- Is er een afweging gemaakt over verdichting versus uitbreiding bij kleine kernen met beperkte voorzieningen?

In Zuid-Limburg, waar karakteristieke lintdorpen en historisch waardevolle landschappen het ruimtelijk beeld bepalen, is landschappelijke integratie cruciaal. Juist in deze gebieden pleiten wij voor zorgvuldig maatwerk, met aandacht voor schaal, verkavelingsstructuur en zichtlijnen.

4. Afstemming met demografische trends en woningbehoefte

Een belangrijk punt van zorg is de afstemming met de feitelijke woningbehoefte in relatie tot vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunding.

De verkenning lijkt hier relatief beperkt op in te gaan. Terwijl de Provincie via de Limburgse Leefbaarheidsmonitor en CBS-prognoses beschikt over uitgebreide data over bevolkingsontwikkeling, lijkt deze niet stelselmatig te zijn meegenomen in de beoordeling van locaties.

Wij vragen ons af:

- In hoeverre is de verwachte huishoudensgroei (of -krimp) meegenomen bij de beoordeling van woningbouwpotentie?
- Hoe zijn bestaande gemeentelijke woningbehoefte-analyses betrokken bij het selecteren van kansrijke locaties?

In sommige gevallen – bijvoorbeeld bij kleinere gemeenten als Gulpen-Wittem of Bergen – lijkt het aantal kansrijke locaties disproportioneel hoog in relatie tot de bevolkingsomvang. Dit roept de vraag op of de beoordeling van 'haalbaarheid' ook is gekoppeld aan realistische uitvoeringskansen en woningmarktdruk. Een ander voorbeeld is de gemeente Voerendaal, waar op dit moment plannen circuleren voor woningbouw volgens het 'Straatje Erbij'-principe, met een sterke focus op vrijstaande woningen op grote kavels. Echter, recente woningbehoefte-analyses (o.a. via I&O Research en Companen) wijzen juist op een groeiende vraag naar betaalbare appartementen voor alleenstaanden en senioren. De huidige plannen lijken daar onvoldoende op aan te sluiten.

Wij zouden graag vernemen of en hoe de Provincie hier nog een rol in wil spelen – bijvoorbeeld door masterplannen opnieuw te toetsen aan actuele prognoses en woonbehoeftes.

Tot slot

Wij zijn positief over de koers die de Provincie Limburg met deze verkenning inzet. Tegelijkertijd hopen wij dat er ruimte blijft voor verdere verdieping, reflectie en maatwerk, met name in gebieden waar landschap, leefbaarheid en krimp met elkaar concurreren.

Wij stellen het op prijs indien u op bovenstaande vragen kunt ingaan en eventueel aanvullende toelichting of documentatie beschikbaar kunt stellen.

Bovenstaande vragen en bedenkingen hebben we tevens gedeeld met de TBO's en eventuele antwoorden zullen ook met hen gedeeld worden.

Vriendelijke groet,

Andrea Bakker

Ajunct directeur/ Adviseur Transitie Landbouw & Milieu