

# Heerlen

## Raadsinformatiebrief

Heerlen,  
10 december 2024

Documentnummer  
211078

### Onderwerp

Masterplan Ruimte voor Woningbouw

### Opgave Woningbouw voor Heerlen

Landelijk, regionaal en lokaal zijn er grote opgaven geformuleerd om het enorme tekort aan woningvoorraad aan te vullen met goede en betaalbare woningen. Vanuit het Rijk wordt ingezet op een breed scala aan oplossingen. Van grootschalige woningbouwlocaties, tot straatje erbij en transformatie/herstructurering. Een voorbeeld van een ontwikkeling waar wij in dat kader aan mee doen is Limburg Centraal, waarmee woningbouw middels een verstedelijkingsstrategie in de directe omgeving van de zes IC-stations in Limburg wordt aangejaagd.

Naast de enorme opgave voor woningbouw op dit moment waarvan wij het onmiskenbare belang voluit onderschrijven, gaan wij nog een stap verder. Richting 2050 wil Heerlen via gezonde groei uitbloeien in een stad van zo'n 100.000 inwoners, waarin onze achterstanden zijn ingehaald en we een gemiddeld sociaaleconomisch profiel hebben. Gezien deze ambitie is de noodzaak en vraag tot actie des te urgenter en groter. Essentieel in dit kader is het Nieuwe Heerlense Woonfundament dat zorgt voor een betere verdeling van woningen in de stad, waardoor er gemengde wijken ontstaan.

Realisatie van woningbouw is daarmee topprioriteit. Een belangrijk onderdeel daarin is het Masterplan Ruimte voor Woningbouw.

### Masterplan Ruimte voor Woningbouw

Om geen kostbare tijd te verliezen zijn wij al begonnen. In dit masterplan brengen we de kansen voor potentiële woningbouwlocaties in kaart. Elk vrij stuk grond in de gemeente wordt geïnventariseerd en onder de loep genomen, zowel in buurten als daarbuiten om te kijken of deze geschikt zijn voor woningbouw. Wie eigenaar is van de gronden, of welk omgevingsplan er op de gronden ligt is hierbij niet op voorhand bepalend. Op die manier krijgen wij snel een indicatief overzicht van ontwikkellocaties waarbij een filtering op haalbaarheid heeft plaatsgevonden. Locaties waar vanuit harde wet- of regelgeving bijvoorbeeld geen woningbouw is toegestaan, zijn eruit gefilterd. Ook worden criteria opgesteld om de geschiktheid van locaties voor woningbouw te beoordelen. Vervolgens worden de locaties op basis van deze beoordelingscriteria getoetst en per locatie (on)mogelijkheden voor woningbouw onderzocht. Per kansrijke locatie worden randvoorwaarden en uitgangspunten meegegeven. Hierbij wordt in grove aantallen aangegeven hoeveel woningen kunnen worden toegevoegd, met oog voor de woningkwaliteit, diversiteit in buurten en omvang van de woningvoorraad. Daarbij maken we, waar mogelijk, een onderscheid naar diverse categorieën zoals koop dan wel huur (elk uitgesplitst naar goedkoop, midden en duur), grondgebonden dan wel gestapeld. Het Masterplan wordt daarmee een overzicht van ontwikkellocaties waar de gemeente in

principe voorstander is van de ontwikkeling van woningbouw en wij hiermee marktpartijen duidelijkheid geven, zodat er snel meters gemaakt kunnen worden in de uitvoering. Omwille van de wenselijke woningaantallen richten wij ons vooral op locaties met de meeste impact en locaties die geschikt zijn voor 5 of meer wooneenheden. Andere locaties komen echter ook in aanmerking.

Participatie is een essentieel onderdeel van het Masterplan Ruimte voor Woningbouw. Daarom dat wij in de komende maanden naar onze buurten gaan om te vragen waar de inwoners van onze stad woningbouw zien landen. Is er bijvoorbeeld een plek in de buurt, die dichtbij voorzieningen ligt, waar woningbouw gewenst is, zoals voor senioren of starters? Bij het Masterplan Ruimte voor Woningbouw zijn inwoners zelf aan zet. Ook is er een emailadres opengesteld voor ideeën. Via [woningbouw@heerlen.nl](mailto:woningbouw@heerlen.nl) kunnen mensen hun ideeën voor potentiële ontwikkellocaties aan ons laten weten. Zo kunnen deze worden meegenomen en meegewogen in het Masterplan Ruimte voor Woningbouw.

Volgens de huidige planning wordt de raadscommissie in het eerste kwartaal van 2025 middels een themasessie betrokken bij het Masterplan Ruimte voor Woningbouw. Het definitieve document wordt aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd.

### **Verdere concrete maatregelen**

De dynamiek in onze stad om te ontwikkelen is overal aanwezig en duidelijk voelbaar. In het centrum, maar ook in onze buurten en wijken. Om zorgvuldig en snel werk te maken van onze woningbouwopgaven en ervoor te zorgen dat gebouwd wordt wat nodig is, is het daarom zaak om juist de markt te bewegen en hen zo goed mogelijk te faciliteren om zo snel mogelijk op het liefst een zo groot mogelijke schaal aan de slag te kunnen. Dit doen we op basis van twee actielijnen, waarbij we enerzijds nieuwbouw stimuleren, waarbij het zowel in- als uitbreiding betreft. Anderzijds stimuleren we transformatie en herstructurering. Met name bij herstructurering zijn trajecten vaak complex en vergen naast een gemeente die aanjaagt en faciliteert ook een proactieve houding om zaken samen met partijen aan de slag te gaan, en ook zaken zelf op te pakken. Dit kan zowel in de buurten met corporatiebezit zijn, maar ook centrumomgevingen, bedrijfsverplaatsingen of historische linten. Desondanks zijn ook hier slimme combinaties te maken waarmee we marktpartijen kunnen uitdagen en kan er sprake zijn van laaghangend fruit. Daarnaast hebben wij de afgelopen tijd zijn al meerdere maatregelen in gang gezet zoals het terugbrengen van eerder vervallen bouwtitels, maar ook onze deelname aan de Stratenaanpak Parkstad Limburg, waarbij in enkele voormalige winkelstraten pandeigenaren worden gestimuleerd om hun pand te transformeren tot bijvoorbeeld woningen. Een pakket van concrete maatregelen is in voorbereiding. Hierover informeren wij u voor de zomer van 2025.

Ook werken wij aan de versterking van onze organisatie en sturen op meer flexibiliteit en snelheid. Zie hiervoor verder de raadsinformatiebrief *Voortgang Hervorming VTH Ketten* van 11 april 2024. In dat kader onderzoeken wij ook hoe er tijdswinst geboekt kan worden door het combineren van (deel)fases in planvorming en ontwikkeling.

Met het opstellen van het Masterplan wordt mede invulling gegeven aan toezeggingen 3311, 3215 en 3131.

**Kernthema:**

Ruimtelijke ordening

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de loco-secretaris,

de burgemeester,

drs. D. Huurdeman

drs. R. Wever