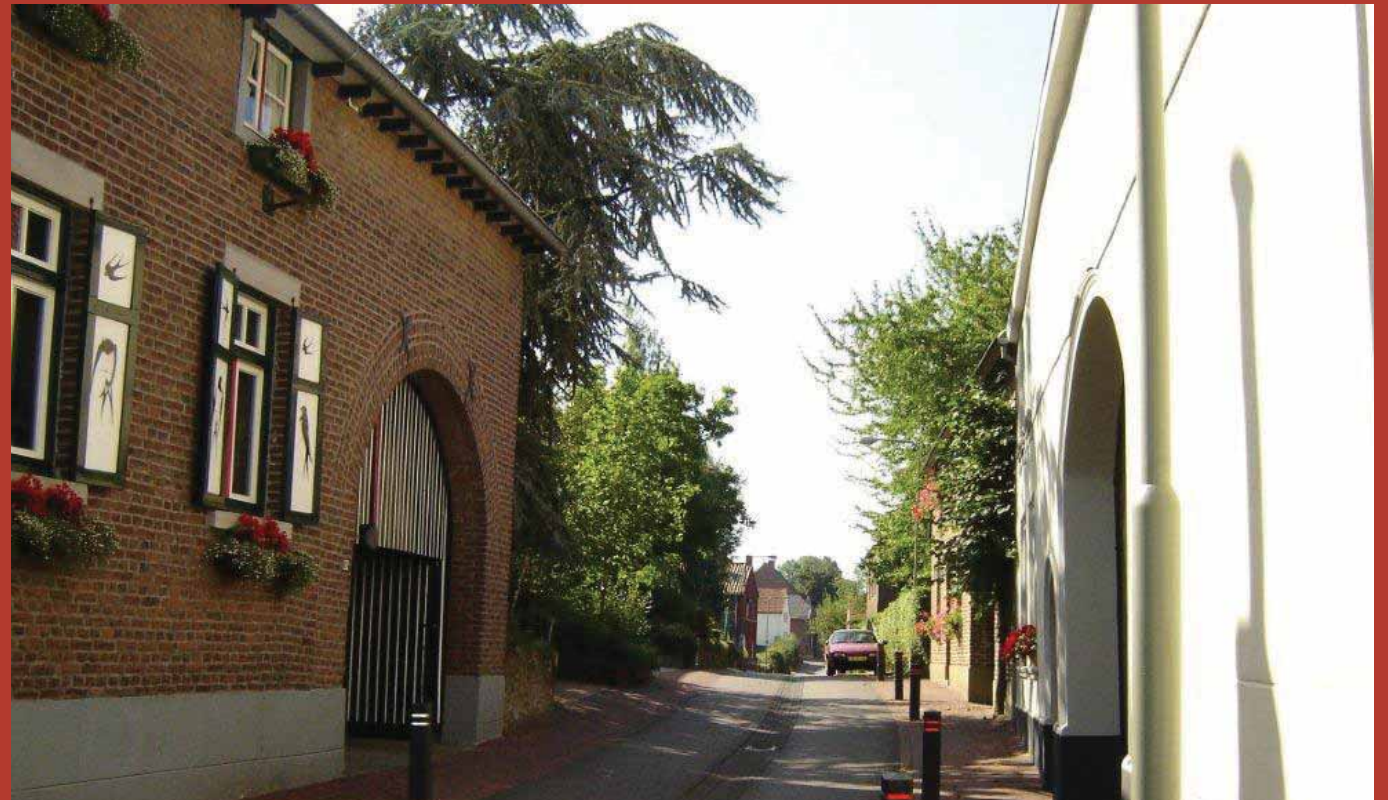
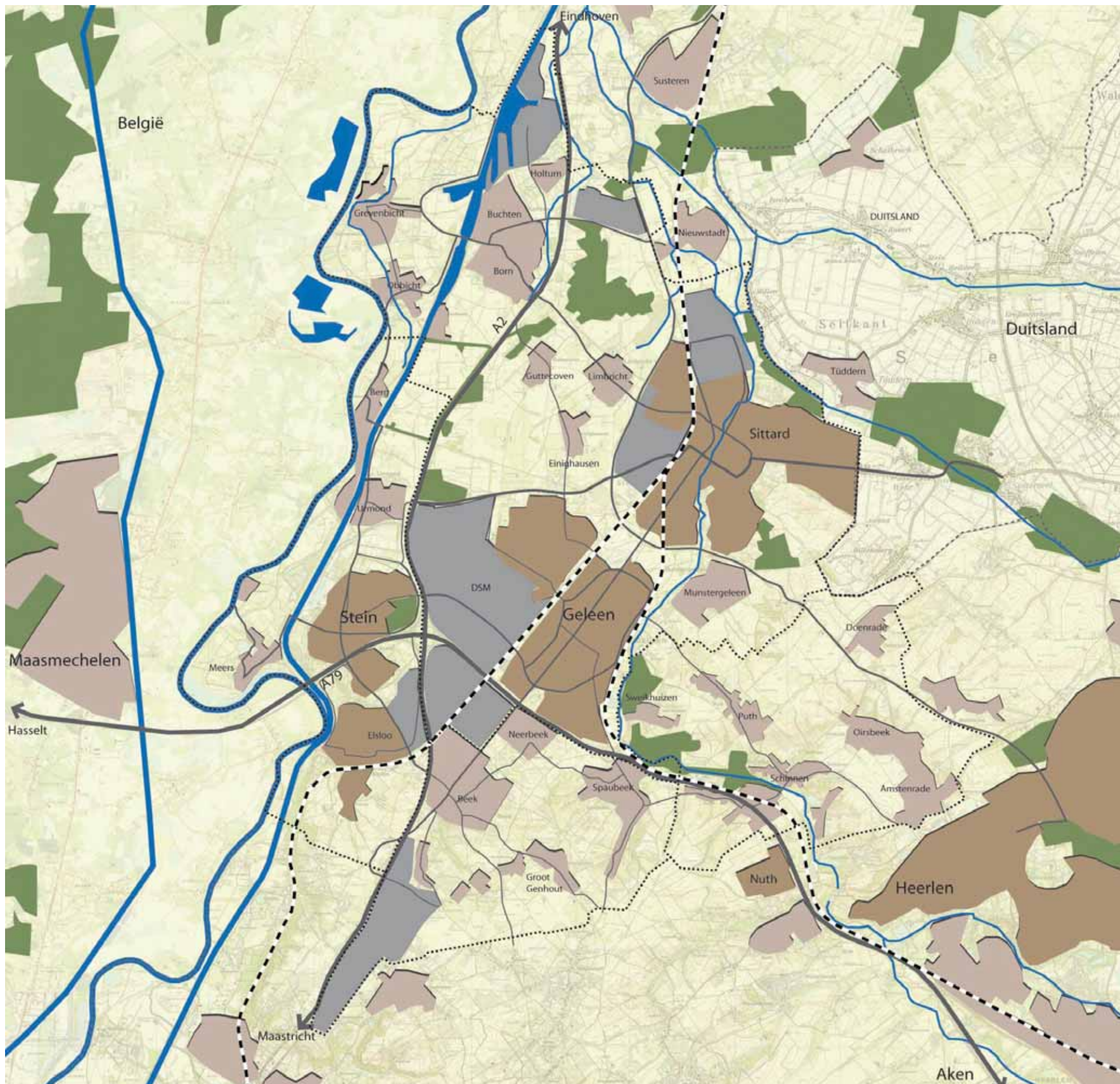




STRUCTUURVISIE WONEN WESTELIJKE MIJNSTREEK



KANSEN VOOR EEN EVENWICHTIGE WONINGMARKT



Regio westelijke mijnstreek

INHOUD

SAMENVATTING 6

1. INLEIDING 12

1.1. Dynamisch beleid 13

1.2. Stappen op weg naar de Structuurvisie Wonen 13

1.3. Leeswijzer 15

Intermezzo; een schets van de regionale context 16

2. VISIE OP WONEN IN DE WESTELIJKE MIJNSTREEK 20

3. VAN VISIE NAAR BELEID 25

3.1. Uitwerking ruimtelijk ontwikkelingsperspectief wonen 25

Intermezzo; Uitwerking naar regiogemeenten 28

3.2. Woningbouwprogrammering: afstemming vraag en aanbod 44

3.3. Kwaliteitszeef: criteria voor kwalitatieve plantoetsing 46

3.4. Planinventarisatie: toetsing categorisering en kwaliteitszeef 49

3.5. Leefbaar woonklimaat in wijken en kleine kernen 50

4. UITVOERING BELEID 56

4.1. Nieuwbouw-, sloop- en transformatieprogrammering 2011-2020 56

4.2. Instrumenten 57

4.3. Samenwerking, organisatie, monitoring en communicatie 59

5. UITVOERINGSPROGRAMMA 65

BIJLAGE 1 FINANCIËN EN RISICO'S 69

COLOFON 71



SAMENVATTING



Zicht op Kerk Grevenbicht

SAMENVATTING

De gemeenten in de Westelijke Mijnstreek werken met hun partners in de regio samen aan de noodzakelijke kwaliteitsopgave op de regionale woningmarkt. Regionale samenwerking via een krachtige krimpaanpak is nodig, omdat bevolkingskrimp niet ophoudt bij de gemeentegrenzen. Alleen zo krijgt het adagium “van méér naar beter” echt vorm in de Westelijke Mijnstreek.

De regionale krimpaanpak verloopt voorspoedig via de volgende stappen:

1. Het vaststellen van de Woonmilieuvisie (2008).
2. Het vaststellen van de Regiovisie (2009) waarin de uitgangspunten van de Woonmilieuvisie zijn verwerkt in Speerpunt Transformatie Woningvoorraad.
3. Het uitvoeren van een regionaal en lokaal woononderzoek (2009).
4. Het vaststellen van een Krimpinstrumentarium (2010).

Om beleid uit de verschillende initiatieven aan elkaar te verbinden en hier regionaal mee aan de slag te kunnen, heeft de regio samen met haar partners, nu haar sectorale Structuurvisie Wonen ontwikkeld. In deze visie zijn keuzes gemaakt, waarmee nadrukkelijker (privaat- en publiekrechtelijk) gestuurd kan worden op de gewenste (woon)ontwikkelingen in de regio voor de korte en lange termijn.

ONTWIKKELINGEN STIMULEREN VOOR HOGERE KWALITEIT VAN WONEN

Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met voldoende dynamiek

De regio wil blijven werken aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Hier is het prettig wonen in gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus, van stedelijk in de kern van Sittard tot zeer landelijk in de kleine dorpskernen. De regio wil de kwaliteit van het wonen in de regio aantrekkelijker maken door ontwikkelingen te stimuleren. In centrumstedelijke woonmilieus moeten daartoe woon- en centrumfuncties versterkt worden, onder meer door meer diversiteit in aanbod. In de overige woonmilieus ligt het accent op *ruimte* creëren en *‘vergroenen’*. Verder is toevoeging van toekomstbestendige woningen nodig; betaalbaar, duurzaam, levensloopgeschikt en kwalitatief hoogwaardig. De versterking in bestaande woongebieden staat hierbij voorop.

Om deze ambities voor de Westelijke Mijnstreek te bereiken, benoemen de gemeenten drie hoofduitgangspunten.

1. De regio wil *ruimte bieden aan ontwikkelingen* die bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat in de Westelijke Mijnstreek.
2. De regio draagt zorg voor een *evenwichtige regionale woningmarkt*, kwantitatief en kwalitatief.
3. De regio werkt hieraan via een *gebiedsgerichte benadering*; door samenwerking en een integrale aanpak.

Afwegingskader voor woonontwikkelingen in de regio

- Woonontwikkelingen moeten bijdragen aan de gewenste kwalitatieve ruimtelijk en volkshuisvestelijke ontwikkeling van de regio. In de ‘kwaliteitszeef’ zijn de volgende vier criteria benoemd waaraan plannen getoetst worden:
 1. Versterking woonmilieu: dit komt tot uitdrukking in het ruimtelijk streefbeeld. In dit streefbeeld zijn concentratie-, verdunnings- en consolidatiegebieden aangewezen. Daarnaast zijn woonzorgzones en te versterken groene structuren benoemd.
 2. Gewenst woningbouwprogramma: toevoegingen van nultredenhuur- en koopwoningen zijn gewenst, evenals ruimere eengezinskoopwoningen. Dit zijn de kansrijke marktsegmenten waar vraag naar is. Daarbij hoort een transformatie (onttrekking door sloop, samen- voegen of anderszins) van kwetsbare marktsegmenten: eengezins- huurwoningen, huurappartementen zonder lift en een eenvoudige koopwoningen.
 3. Inbreiding voor uitbreiding: gericht op een zorgvuldig ruimtegebruik en versterken van de kwaliteit in bestaande woongebieden.
 4. Wonen met zorg en levensloopgeschikt wonen in woonservicezones: zodat mensen in de regio in staat zijn om, ook met een zorgvraag, zo lang mogelijk zelfstandig te wonen in de nabijheid van woonzorgvoorzieningen.

- Voor deze gewenste kwalitatieve woonontwikkelingen zijn reeds veel locaties beschikbaar. Bij een behoorlijk aantal locaties (met een huidige capaciteit van per saldo ruim 2.300 woningen) gelden hiervoor reeds een juridisch vastgestelde status (bestemmingsplannen, overeenkomsten). Daarnaast zijn er nog plannen benoemd die een extra bijdrage leveren aan de regionale kwaliteitsambities; hot-spots uit de woonmilieuvisie en voor het bieden van kansen voor kwalitatief passende plannen in dorpen. Dan gaat het om circa 500 woningen. Veel vastgestelde plannen voldoen nog maar zeer beperkt aan de kwalitatieve ruimtelijke en volkshuisvestelijke uitgangspunten. Voor de regio liggen er twee opgaven:
 1. kwalitatief passend maken van plannen en
 2. reductie van het aantal woningen in deze plannen.



gemeente Schinnen



Molenbeek Sittard

Transformatie in sociale huurvoorraad en particuliere voorraad

Voor de laagste inkomens wil de regio een voldoende omvang van de kernvoorraad sociale huurwoningen behouden. Het Etil voert in opdracht van de gemeenten en corporaties in de regio momenteel een onderzoek naar de gewenste omvang van de kernvoorraad sociale huurwoningen. Dit onderzoek vormt een basis voor afspraken tussen de gemeenten en corporaties over voorraadstrategieën (verkoop en transformatie) en behoud van een minimaal aantal sociale huurwoningen.

Naast de opgave in de sociale huurvoorraad, blijkt meer en meer dat ook delen van de particuliere voorraad gevolgen ondervindt van ontspanning op de woningmarkt. Dan gaat het met name om oudere woongebieden. Door versnipperd eigendom en vaak beperkte (financiële) mogelijkheden van eigenaar-bewoners is een transformatie-aanpak van particuliere woningen moeilijk en vraagt pionierswerk. Voor deze gebieden wil de regio pilots starten om ervaring op te doen met een aanpak van de particuliere woningvoorraad.

Gebiedsgerichte aanpak

Op het niveau van wijken en dorpen zijn sectorale vraagstukken (ruimtelijk, woningbouw, transformatie, zorg, voorzieningen) beter in onderlinge samenhang op te pakken. Ook is het aantal partijen overzichtelijk, waardoor op dat niveau allianties gesmeed kunnen worden. Vandaar dat de gemeenten kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak.

- In de steden komt dit tot uitdrukking via een wijkgerichte aanpak, met prioriteit voor de aangewezen verdunnings-, verdichtings- en consolidatiegebieden in het ruimtelijk streefbeeld.
- Voor de dorpen geven de gemeenten de gebiedsgerichte aanpak vorm via samenhangende clusters van kernen. Het beeld is namelijk steeds duidelijker dat door de economische schaalvergroting dorpen meer en meer op elkaar zijn aangewezen.



Rijwoningen Sittard-Geleen

UITVOERINGSSTRATEGIE EN INSTRUMENTEN

Via een combinatie van een goede uitvoeringsstrategie met de inzet van specifieke instrumenten geeft de regio invulling aan de verbeterslag op de regionale woningmarkt. Dit is een dynamisch proces dat in de loop van de tijd, vanuit ervaringen, steeds concreter wordt. In de Structuurvisie Wonen is gekozen voor de volgende aanpak:

- De regio biedt ruimte aan lopende herstructurering en juridisch vastgestelde plannen. Voor vastgestelde plannen gelden de volgende uitgangspunten:
 - De ontwikkelende partij maakt het plan kwalitatief passend en / of reduceert het aantal woningen in het plan.
 - Via gebiedsontwikkelingen in specifiek aangewezen verdunningsgebieden worden onttrekkingen van woningen gerealiseerd, als compensatie voor toevoeging van woningen.
 - Door monitoring van de gebiedsontwikkeling en uitvoering van deze plannen moet in de loop van de periode 2011-2020 blijken of hiermee in voldoende mate gecompenseerd wordt.
 - Indien deze plannen niet ten uitvoer komen, zullen de gemeenten de omgevings vergunning intrekken en de functie wonen op de betreffende locatie ‘wegbestemmen’.
- Voor nog niet vastgestelde plannen en nieuwe initiatieven hanteert de regio de benadering: “nee, tenzij”. Dit betekent dat de ontwikkeling alleen mogelijk is als compensatie buiten verdunningsgebieden gevonden wordt en plannen kwalitatief volledig passend zijn.
- Ontwikkelende partijen zijn zelf verantwoordelijk om bij plannen die kwalitatief niet passend zijn volgens de kwaliteitszeef te komen tot herprogrammering. De gemeenten gaan hierover met ontwikkelende partijen in overleg. Daarbij communiceren de gemeenten over planstatus en kwaliteitszeef met ontwikkelende partijen.
- Er worden beleidsregels vastgesteld voor intrekken omgevingsvergunning, wegbestemmen bouwtitels ‘wonen’ in bestemmingsplannen en beleidsregels kleine bouwinitiatieven.
- Om de komende decennia voortvarend de transformatie van de woningmarkt op te kunnen pakken, zijn op enig moment extra financiële middelen behulpzaam. De regiogemeenten stellen daarvoor in 2014 fondsen in. Na 2020 kan vanuit het fonds geïnvesteerd worden in de aanpak van de particuliere woningsector.
- De richtingen uit de structuurvisie leggen de gemeenten, de provincie en corporaties vast in een regioconvenant. Dit convenant wordt op lokaal niveau uitgewerkt in lokale prestatieafspraken.
- De bewaking van de voortgang van uitvoering van de Structuurvisie Wonen doen de gemeenten via een door de provincie beschikbaar gestelde monitorfunctionaliteit. Na twee jaar volgt een evaluatie van het voorgestelde beleid.
- De regio zet in op bewustwording bij eigenaar-bewoners door communicatie en participatie bij ‘krimpvraagstukken’.



INLEIDING



Terpkerk Oud Urmond

1. INLEIDING

EEN REGIONALE KRIMPAANPAK STAAT CENTRAAL

De gemeenten in de Westelijke Mijnstreek zijn het er over eens dat met een goede samenwerking tussen alle partijen in de regio de noodzakelijke verbetering in de regionale woningmarkt wordt bereikt. Bevolkingskrimp houdt namelijk niet op bij de gemeentegrenzen. Het is van groot belang om samen de schouders te zetten onder een krachtige krimp aanpak, want alleen dan kan het adagium “van méér naar beter” echt vorm krijgen in de Westelijke Mijnstreek.



Boerderij Schinnen

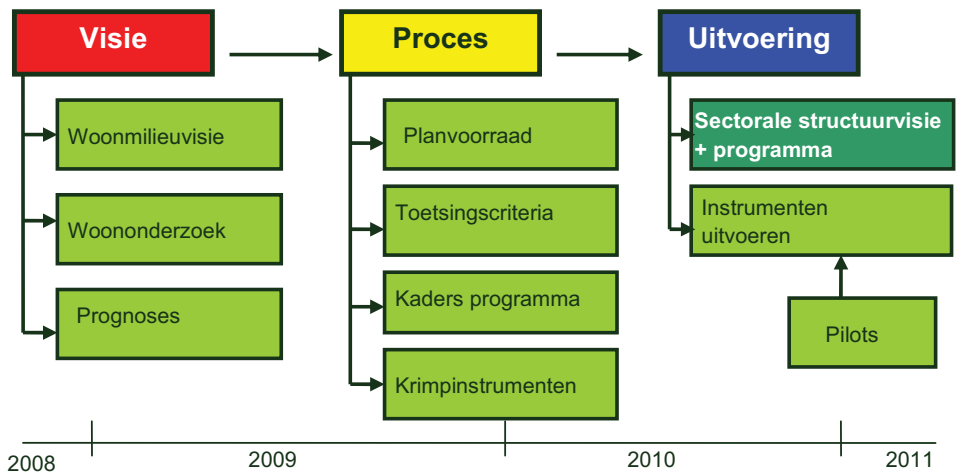
De regionale krimp aanpak verloopt voorspoedig hetgeen wordt onderstreept door:

1. Het vaststellen van de Woonmilieuvisie (2008).
2. Het vaststellen van de Regiovisie (2009) waarin de uitgangspunten van de Woonmilieuvisie zijn verwerkt in Speerpunt Transformatie Woningvoorraad.
3. Het uitvoeren van een regionaal en lokaal woononderzoek (2009).
4. Het vaststellen van een Krimpinstrumentarium (2010).

Het is nu zaak om bestaande regionale en lokale beleidsdocumenten met elkaar te verbinden en regionaal aan de slag te gaan. Zo vervult de Westelijke Mijnstreek zelfs een voorbeeldfunctie ten aanzien van het proces en de inzet van krimpinstrumenten in een (mogelijk) regio-overstijgende aanpak. De provincie Limburg zorgt voor afstemming tussen de regio's en monitoring van de uitvoering.

Om invulling te geven aan de verbinding van beleid en om regionaal aan de slag te kunnen, heeft de regio nu haar sectorale Structuurvisie Wonen ontwikkeld. In deze visie zijn keuzes gemaakt, waarmee nadrukkelijker (privaat- en publiekrechtelijk) gestuurd kan worden op de gewenste (woon)ontwikkelingen in de regio voor de korte en lange termijn. De samenwerkingspartners (corporaties, zorgaanbieders, ontwikkelaars, makelaars, en woonconsumenten) steunen deze keuzes, die hen de duidelijkheid geven die nodig is voor investeringen in de regio. Deze investeringen zijn onmisbaar voor de regionale opgave met betrekking tot de woningmarkt 2010-2020: veel (woon)kwaliteit toevoegen en daarbij eveneens het kwantitatieve evenwicht (per saldo geen toevoegingen) niet uit het oog verliezen.

Met deze Structuurvisie Wonen zet de regio de vervolgstap in het proces: namelijk het vertalen van beleidsvisie naar uitvoering (zie schema).



Proces krimp aanpak

1.1. DYNAMISCH BELEID

De sectorale Structuurvisie Wonen biedt een kader voor de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve woonontwikkelingen door concrete handvatten voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.

Dit kader is daarmee zowel voor de gemeenten zelf, als voor de partijen waar zij mee samenwerken, bepalend. Deze Structuurvisie Wonen is een formeel ruimtelijk kader (artikel 2.1. van de Wet ruimtelijke ordening). Dit betekent dat de vier gemeenten ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente toetsen aan de sectorale Structuurvisie Wonen, en hier naar handelen.

Nadere toelichting: Met de Structuurvisie geeft de regio de ontwikkelingsrichting voor het wonen in de regio aan. Het is een sectorale structuurvisie die zich richt op ruimtelijke ontwikkelingen die met het ‘wonen’ samenhangen, geen ‘integrale’ structuurvisie. U zult hier niets in lezen over de gewenste ontwikkeling van bedrijventerreinen, groenstructuren en het buitengebied. De Structuurvisie Wonen beoogt duidelijkheid en houvast te bieden voor publieke en private partijen die hun bijdrage willen leveren aan de gewenste woonontwikkeling van de regio.

De Structuurvisie Wonen is een stevig fundament voor de uitwerking, vaststelling en actualisering van bestemmingsplannen, in aanvulling op lokaal beleid. De vier gemeenten maken hiermee duidelijk dat zij een belang hebben bij een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt. Zij geven vanuit deze gezamenlijkheid vorm en inhoud aan het woonbeleid. Voor hun lokale inzet vormt de Structuurvisie Wonen een belangrijk kader, waarmee zij bestemmingsplannen in overeenstemming zullen brengen. De Structuurvisie Wonen heeft bovenal een praktische plannings- en programmeringsfunctie. Door voort te bouwen op lopende processen vormt ze een logische afronding van de regionale beleidsvorming.

Structuurvisie: dynamisch beleid

De tijd staat niet stil. Met de sectorale Structuurvisie wordt een belangrijke stap gezet, maar er zullen ook vervolgstappen volgen waarin de visie verder zal worden doorontwikkeld (monitoring en evaluatie).

Dit vraagt om een continu proces, waarbij de regio vinger aan de pols houdt voor nieuwe ontwikkelingen en waarin verder gebruik wordt gemaakt van krimpinstrumenten.

Een regionale woningmarkt vraagt om regionale kaders

De woningmarkt is voor veel mensen een regionale markt. De vier gemeenten bieden samen een gedifferentieerd palet aan woonmilieus: van wonen in een (centrum) stedelijke gebied tot dorps en landelijk wonen. Om te komen tot een evenwichtige regionale woningmarkt, waarin kwaliteiten van verschillende woonmilieus elkaar aanvullen, is afstemming tussen gemeenten vereist.

De regio staat echter niet op zichzelf. Via verhuizingen, woon-werkpendel, recreatie en voorzieningenaanbod is de Westelijke Mijnstreek verbonden met Parkstad Limburg, Maastricht Heuvelland en Midden-Limburg, evenals met aangrenzende Belgische en Duitse regio’s.

Ontwikkelingen op verschillende beleidsterreinen in de verschillende regio’s vragen daarom afstemming.

Daarnaast kunnen gebieden veel van elkaar leren. Deze bovenregionale samenwerking en afstemming is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de provincie, die vanuit de provinciale woonvisie ook wordt opgepakt. De Westelijke Mijnstreek zal hierin participeren.

Samen de transformatieopgave aanpakken

Een evenwichtige woningmarkt vraagt samenwerking tussen de overheid en maatschappelijke partners en marktpartijen. Reeds vanaf de woonmilieuvisie tot op heden, bij de totstandkoming van de sectorale Structuurvisie Wonen, leveren maatschappelijke partners en marktpartijen volop hun inbreng. Gemeenten en uitvoerende partijen zullen nu met de visie weer verder aan de slag moeten. De uitvoeringsstrategie, inclusief communicatie met maatschappelijke partners en bewoners, krijgt daarom nadrukkelijk aandacht in deze visie.

1.2. STAPPEN OP WEG NAAR DE STRUCTUURVISIE WONEN

De Structuurvisie Wonen is via een interactief proces tot stand gekomen. Hiertoe zijn ‘woontafels’ georganiseerd waarin zorgpartijen, ontwikkelaars en corporaties zitting hebben. Daarnaast hebben de regionale stuurgroep en projectgroep wonen, met een afvaardiging van partijen uit de woontafel, het project begeleid. Samen met Companen en Buro 5 Maastricht is intensief gewerkt aan een visie op het wonen in de regio. Een proces waar alle deelnemers op een constructieve wijze hun kennis en expertise inbrachten; met de focus op het maatschappelijk belang en zoveel mogelijk los van eigen belangen.

De gemeenteraden worden betrokken bij de stappen en zijn in de nieuwsbrief van september 2010 geïnformeerd over de voortgang rond de Structuurvisie Wonen.

Tijdens het proces zijn de volgende stappen gezet die we in het vervolg verder toelichten:

- benoemen woonbeleid;
- inventarisatie ruimtelijke kaders;
- inventarisatie plannen en programma.



Carmelflats Beek



vogelvlucht van centrum Sittard

Benoemen woonbeleid

De gemeenten en de regionale partners hebben bestaande beleidskaders voor de Structuurvisie Wonen benoemd. Via een inventarisatie van woonmilieuvisie, woningmarkt-onderzoek en regiovisie is een beeld ontstaan van het regionale woonbeleid dat in de Structuurvisie Wonen verwerkt is. Het bestaand beleid is hierdoor verbonden en in samenhang met elkaar gebracht.

Inventarisatie ruimtelijke kaders

Om het bestaand ruimtelijk beleid in beeld te krijgen, hebben de regiogemeenten hun lokale beleid geïnventariseerd. Daarbij zijn de waardering van de woonmilieus, gewenste woonmilieus en woonmilieus waar een herstructurering is voorzien in beeld gebracht. In dit kader zijn ook elementen die cultuurhistorisch waardevol zijn en bijzondere ontwikkelingen opgenomen. Tot slot zijn de gewenste groenstructuur en het (toekomstige) voorzieningenniveau benoemd. Tijdens een workshop (woontafel-plus) is dit ruimtelijk beeld verfijnd, waarmee per gemeente een ontwikkelingskaart voor het wonen is samengesteld. De lokale kaarten zijn vervolgens samengevoegd tot een syntheseskaart voor de gehele regio (het ruimtelijk streefbeeld). Deze kaart vormt één van de “kwaliteitszeven” voor het beoordelen van de plannen.



workshop Structuurvisie Wonen Westelijke Minstreek

Inventarisatie plannen en programma

Parallel aan de ruimtelijke inventarisaties hebben gemeenten, corporaties en commerciële ontwikkelaars hun woningbouwplannen in beeld gebracht. Zowel de gemeenten als de ontwikkelende partijen is gevraagd naar hun beeld van de plannen naar differentiatie, fasering en status. Gelet op de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor het algemeen ruimtelijk beleid is, na zorgvuldig overleg, het uiteindelijk gemeentelijk standpunt leidend geweest bij de uitwerking van de Structuurvisie. Door de plannen te vergelijken met het ruimtelijk streefbeeld en de gewenste programmatische invulling, is tot een categorisering en prioritering van plannen gekomen.

1.3. LEESWIJZER

In de Structuurvisie Wonen zijn in hoofdstuk 2 de visie en uitgangspunten voor het wonen in de Westelijke Minstreek weergegeven. Dit hoofdstuk geeft de richting voor het beleid aan. Hoofdstuk 3 koppelt hieraan het ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid en legt de nodige verbindingen, zodat een integraal streefbeeld voor de regio ontstaat. Hoofdstuk 4 geeft weer hoe de regio uitgangspunten en beleidsthema’s ten uitvoer gaat brengen. En tot slot is in hoofdstuk 5 een concreet uitvoeringsprogramma opgenomen.



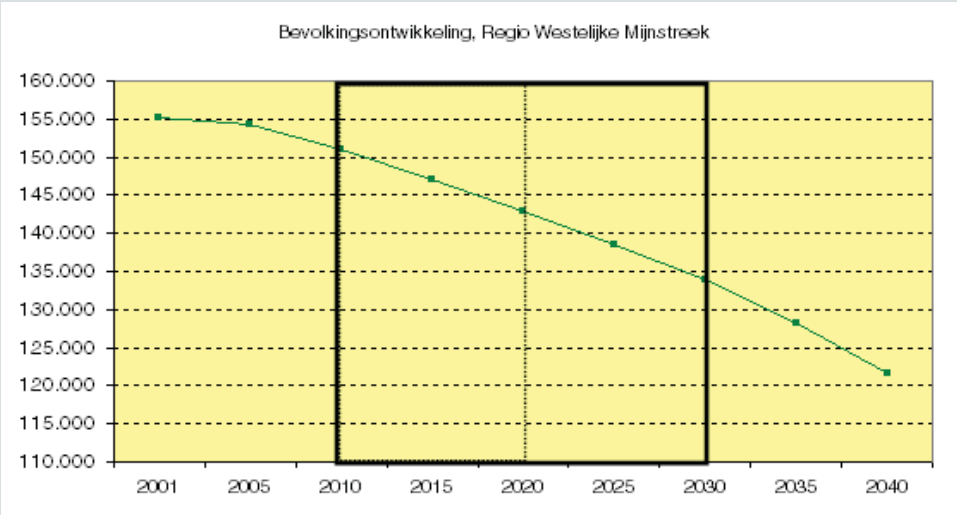
landschapswaarde westelijke minstreek

INTERMEZZO; EEN SCHETS VAN DE REGIONALE CONTEXT

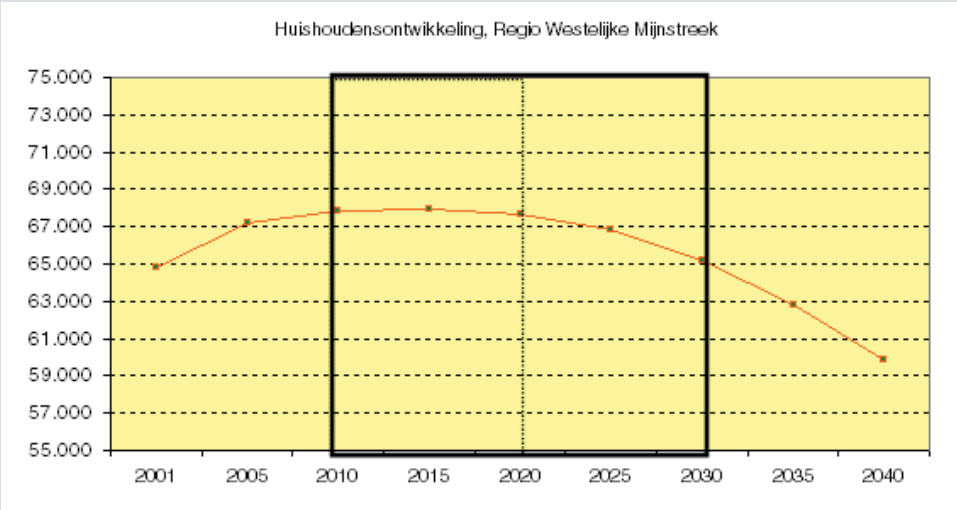
Demografische ontwikkeling versus woningbouwproductie

Afgeleid van de E'til prognoses (2010) heeft de Westelijke Mijnstreek in het jaar 2040 nog 80% van haar huidige inwonertal. Dat is een daling van meer dan 29.000 inwoners. Voor het wonen is vooral het aantal huishoudens van belang. Dit daalt tussen 2010 en 2040 met bijna 8.000 (=12%). De eerstkomende jaren merken we dat nog niet omdat de bevolkingsdaling nog even wordt overtroffen door de gezinsverdunding. Vanaf 2020 is dat niet meer het geval. Dan zet de daling van het aantal huishoudens in en vanaf 2025 treedt daarin een aanzienlijke versnelling op. Een ontoereikend, niet bij de vraag aansluitend woningvoorraadbeleid, kan deze trend nog eens versterken.

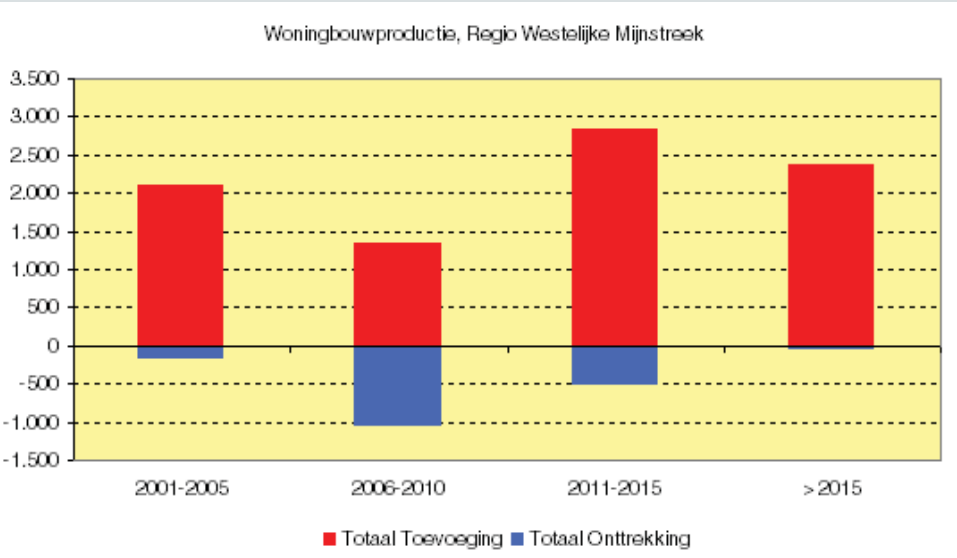
De afgelopen 10 jaar is het inwonersaantal gedaald van ruim 155.000 in 2000 tot 151.000 in 2010. Het komende decennium laat een verdere afname tot 143.000 in 2020 zien; een afname met 5%. Deze trend zet zich na 2020 stevig door; tot ca. 122.000 inwoners in 2040.



De omslag van groei naar krimp op de woningmarkt (een beheersituatie) waarin de regio zich nu bevindt, is te zien in de figuur. De komende jaren zal ook de woning-behoefte gaan afnemen: van 67.800 huishoudens in 2010 tot ca. 60.000 huishoudens in 2040.



Hoewel de behoefte aan woningen afneemt, heeft de regio nog een forse planvoorraad voor de komende jaren. Zelfs als nog niet een derde van deze plannen wordt gerealiseerd, sluit dit niet aan bij de stabilisatie in de woonbehoefte voor de komende jaren. Bijsturing van de planvoorraad lijkt dan ook onontbeerlijk.



De Westelijke Mijnstreek kan niet los gezien worden van omliggende regio's; nationaal en internationaal. De Westelijke Mijnstreek heeft ten opzichte van de Zuid-Limburgse regio's Parkstad Limburg en Maastricht-Heuvelland een relatief sterke woningmarkt. Dit blijkt uit de positieve migratie uit deze regio's richting de Westelijke Mijnstreek die mede wordt veroorzaakt door de herstructurering in Parkstad Limburg en het (hogere) prijsniveau in Maastricht. Ten opzichte van de grensregio's in Duitsland en België is de regio kwetsbaar, gelet op het vertrek naar de grensregio's (zie kader, CBS, 2007).

Gemiddeld vertrokken er in de jaren 2001-2006 (5 jaar) per saldo gemiddeld 130 personen per jaar naar België en 260 naar Duitsland. In relatie tot de bevolkingsomvang van de Westelijke Mijnstreek (ruim 150.000 in 2007) ging het om 0,25% van de bevolking. De tendens lijkt te keren door minder vertrek naar België en Duitsland. Overigens gaat het hier niet alleen om de grensstreek. Hoewel de precieze oorzaak van vertrek niet onderzocht is, is het vermoeden dat de lagere woning- en kavelprijzen en de snelle beschikbaarheid van woningen en bouwgrond vlak over de grens belangrijke oorzaken zijn.



Afstemming tussen regio's

De provincie neemt het voortouw in afstemming tussen de regio's. Tot op heden is de afstemming op het vlak van woonbeleid nog summier, in vergelijking met samenwerkingsverbanden die op economisch en cultureel vlak wel al handen en voeten krijgen (zie kader). Het afstemmen van woonbeleid tussen de regio's krijgt een steeds grotere betekenis, mede gelet op de teruglopende groei.

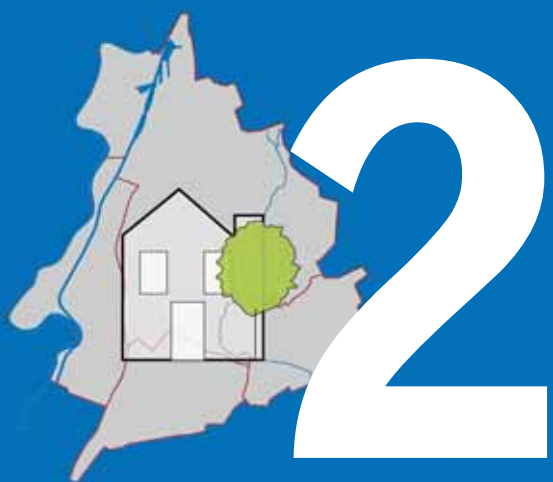
Op economisch en cultureel vlak wordt er tussen regio's samengewerkt in het Stedelijk Netwerk Zuid-Limburg, waarbij de regio Westelijke Mijnstreek onder andere met de Chemelot Campus een rol van betekenis speelt op het gebied van healthsciences, chemische en automotive industrie. Ook op cultureel vlak draagt de regio bij aan de euregionale samenwerking tussen Maastricht, Aken, Hasselt, Heerlen, Luik en Sittard-Geleen in het kader van Culturele Hoofdstad Maastricht 2018. Verder wil de regio zich ontwikkelen tot hét Limburgse centrum voor sport, met landelijke en euregionale aantrekkingskracht.

Provinciaal beleid: woonvisie 2010-2015

Met de provinciale woonvisie wil de provincie Limburg richting geven aan het woonbeleid dat door de regio's en gemeenten verder wordt uitgewerkt in regionale en lokale woonvisies / -beleid. In haar woonvisie noemt de provincie een viertal prioriteiten:

- De kwaliteitslag van de bestaande woningvoorraad. Door het stimuleren van herstructurering, duurzame gebiedsontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad. Specifiek voor deze regio zet de provincie duidelijk in op de herstructurering van enkele woonwijken, waaronder Thienbunder, Achtbunder, Sanderbout en de voormalige slachthuislocatie (TASs) in Sittard-Geleen. De Provincie werkt hierbij samen met de gemeente, ZO Wonen en bewoners.
- Brede keuzemogelijkheden voor de woonconsument, minder 'gemiddeld' aanbod en meer 'bijzonder' aanbod, innovatief en consument gestuurd, ruimte bieden voor bijzondere woonwensen. Door diversiteit in de nieuwbouwproductie te stimuleren.
- Het zorgdragen voor enige mate van marktstabiliteit, het voorkomen van grote prijsuitschieters op de woningmarkt door vraag en aanbod op de woningmarkt redelijk in balans te houden. Bijvoorbeeld door het tegengaan van grootschalig overaanbod of een grootschalig tekort op regionale woningmarkten.
- Het benutten van de kansen van krimp. Bijvoorbeeld om de visuele kwaliteit van gebieden te verbeteren (opruimen lelijke plekken) en toevoegen van groen.

De provincie zal plannen die aan haar worden voorgelegd, toetsen aan lokaal, regionaal en provinciaal beleid, waaronder de bovengenoemde uitgangspunten. Daarbij is in het regeerakkoord benoemd dat de provincie een belangrijkere rol krijgt in afstemming op de regionale woningmarkt. De provincie Limburg heeft in haar woonvisie 2010 aangegeven dat zij deze rol oppakt. In de provinciale woonvisie zijn de gekozen uitgangspunten van de Westelijke Mijnstreek overgenomen.



VISIE OP WONEN IN DE WESTELIJKE MIJNSTREEK



Aldenhof in Born



maquette "Zitterd Revisited"

2. VISIE OP WONEN IN DE WESTELIJKE MIJNSTREEK

ONTWIKKELINGEN STIMULEREN VOOR HOGERE KWALITEIT VAN WONEN

De regio wil blijven werken aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving waarin economische groei en innovatieve bedrijvigheid hand in hand gaan met een bijzonder rustgevend landschap van beekdalen en plateaus. Hier is het prettig wonen in gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus, van stedelijk in de kern van Sittard tot zeer landelijk in de kleine dorpskernen. Ook biedt de regio kwalitatief goede voorzieningen die bereikbaar zijn voor de hele gemeenschap. En tenslotte wordt de regio hét Limburgse centrum voor sport, met landelijke en euregionale aantrekkingskracht.

De regio wil de kwaliteit van het wonen in de regio aantrekkelijker maken door ontwikkelingen te stimuleren. In centrumstedelijke woonmilieus moeten daartoe woon- en centrumfuncties versterkt worden, onder meer door meer diversiteit in aanbod. In de overige woonmilieus ligt het accent op *ruimte* creëren en *'vergroenen'*. Verder is toevoeging van toekomstbestendige woningen nodig; betaalbaar, duurzaam en kwalitatief hoogwaardig. De versterking in bestaande woongebieden staat hierbij voorop. De regio staat de komende jaren voor wezenlijke transformatieopgaven.

Om deze ambities voor de Westelijke Mijnstreek te bereiken, benoemen de gemeenten drie hoofduitgangspunten. Deze uitgangspunten bepalen de aanpak en keuzes die in het vervolg gemaakt worden.

1. De regio wil *ruimte blijven bieden* aan initiatieven die zorgen voor een goed woon- en leefklimaat in de regio. Zij stimuleert ontwikkelingen die ervoor zorgen dat nieuwe kwaliteiten aansluiten bij nieuwe vragen. Ruimte voor woningbouw is onontbeerlijk, ook om transformatie mogelijk te maken. De regio voert regie op welke ontwikkelingen gewenst zijn.
2. De ontwikkelingen moeten bijdragen aan een *evenwichtige ontwikkeling van de woningmarkt*. Enerzijds door zo veel mogelijk woningen te realiseren / aan te passen aan de gevraagde kwaliteit. Anderzijds door ook in omvang van het woningaanbod aan te sluiten bij de vraag. De regio continueert daartoe het beleid dat zij in de woonmilieuvisie heeft vastgelegd, zoals '1 woning erbij is 1 woning eraf' (in die volgorde).
3. *Gebiedsontwikkeling* is dé toekomst. Dit biedt de mogelijkheid om sloop- en nieuwbouwprojecten in samenhang op te pakken, en hier verschillende thema's aan te verbinden (bijv. naast wonen ook zorg en welzijn). Gemeente, corporatie, ontwikkelaar en inwoners zijn elkaars partners; in nieuwe allianties in wijken en dorpen. Dit vraagt van partijen dat zij zich een duurzaam verbinden aan gebieden (dus niet als passant), en kiezen voor een meer integrale aanpak.

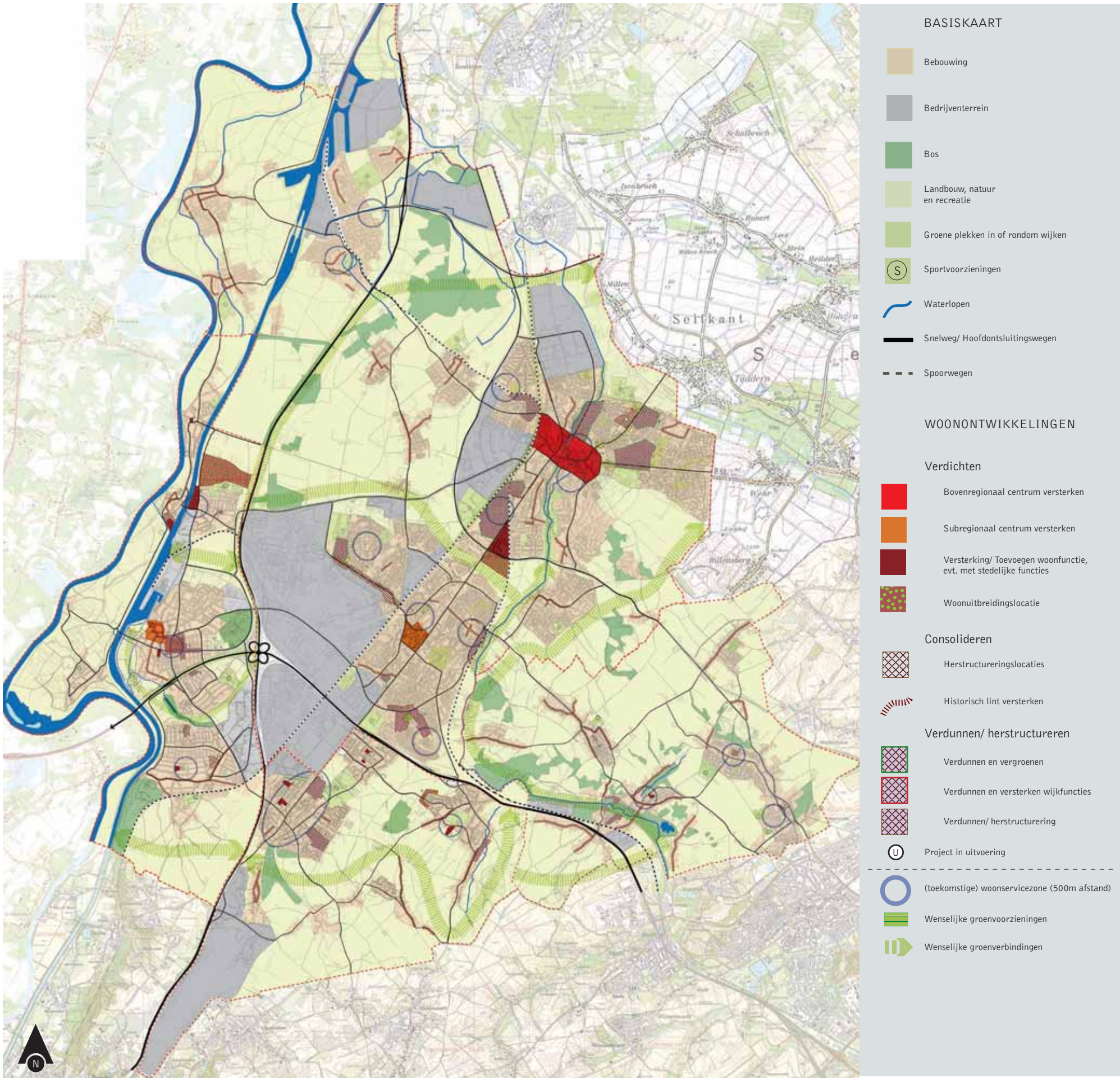


Dorpsrand Stein



VAN VISIE NAAR BELEID





Streefbeeld wonen Westelijke Mijnstreek

3. VAN VISIE NAAR BELEID

ONTWIKKELINGSRICHTING VOOR WOON- EN LEEFOMGEVINGSKWALITEIT

Gelet op gewenste ontwikkelingen in de kwaliteit van de woon- en leefomgeving, geeft de regio invulling aan haar regionale woonbeleid. Dit beleid krijgt invulling via 3 hoofdthema's:

- ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor het wonen;
- woningbouwprogrammering: afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Inclusief de wijze waarop kwalitatieve invulling van plannen hieraan tegemoet komt;
- behoud van een leefbaar woonklimaat in de wijken en kleine kernen.

Voor deze thema's geeft de regio de gewenste ontwikkelingsrichting aan. Deze richtingen geven samen een beeld van de gewenste kwaliteitsslagen.

3.1. UITWERKING RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF WONEN

Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief wonen is opgebouwd uit een aantal onderdelen:

- een streefbeeld voor de gehele regio;
- een lokale ontwikkelingskaart voor elke gemeente;
- themakaarten op het gebied van voorzieningen.

De streefbeelden / ontwikkelingskaarten zijn gebaseerd op bestaand ruimtelijk beleid van de gemeenten. Het is dus geen nieuw beleid. Dit streefbeeld geeft invulling aan de gewenste versterking van de woonmilieus. Ook leggen we hierin relaties met de gewenste ontwikkeling van een woonzorginfrastructuur in wijken en kernen.

Regionaal streefbeeld

In het regionaal streefbeeld (pag.24) wordt in één oogopslag duidelijk waar de woonontwikkelingen de komende jaren gewenst zijn. De visie op het bestaande woning-bezit, de ruimtelijk-functionele visie van gemeenten en kennis van de wijken en dorpen hebben geleid tot het benoemen van drie typen gebieden: verdichtings-, verdunnings- of consolidatiegebieden. Daarnaast zijn woonservicezones en groenontwikkelingen aangegeven. In deze paragraaf worden deze ontwikkelingsgebieden nader toegelicht aan de hand van de kaart op blz. 29



Markt in Sittard



De Haese Sittard-Geleen



- **Verdichtingsgebieden:** Dit zijn de bovenregionale en subregionale centra in de regio waar de woonfunctie versterkt wordt of waar getransformeerd wordt binnen de bestaande contouren. Op de kaart is dit aangegeven met een donkerrode kleur.
Het bovenregionaal centrum van Sittard krijgt een impuls door uitvoering van het masterplan Zitterd Revisited; een integrale aanpak gericht op het versterken van het centrumstedelijk woonmilieu door onder meer het ontwikkelen van hoogwaardige woonlocaties, gekoppeld aan de functies onderwijs, cultuur, detailhandel en horeca. In het subregionaal van Geleen wordt de woonfunctie versterkt, in samenhang met overige functies als zorg en detailhandel. Ook de centra van Beek en Stein hebben een subregionale functie. De gemeente Beek en Stein kiezen hier echter niet voor verdichting door wonen maar voor het versterken van centrumfunctie door in te zetten op detailhandel en maatschappelijke voorzieningen.
Naast verdichting in centrumgebieden zijn er ook specifieke transformatiegebieden aangewezen, waar een herbestemming aan de orde is van niet-woonfuncties (bijvoorbeeld voorzieningen, leegstaande bedrijfspanden) naar nieuwbouw van woningen. Dit biedt kansen om structuren te herstellen, door aan te haken op andere woongebieden of landschappelijke structuren. Door de clustering van voorzieningen zullen steeds meer plekken in de toekomst vrij komen en voor transformatie in aanmerking komen. Woningbouw maakt hier niet automatisch deel van uit.



- **Verduunningsgebieden - herstructurering:** In verduunningsgebieden wordt gestreefd naar het ontwikkelen van een woonmilieu met een lagere bebouwingdichtheid. In deze gebieden vindt herstructurering plaats waarbij minder woningen worden teruggebouwd dan dat er oorspronkelijk waren. Door deze ontwikkeling zal het aandeel gestapelde woningen afnemen, meer ruimte ontstaan voor groen en de druk op het openbaar gebied afnemen, dit met het doel om de leefbaarheid te verbeteren.
In diverse woonbuurten zijn herstructureringsoperaties reeds in gang gezet of voorzien voor de komende jaren. Het betreft onder andere naoorlogse wijken in Sittard-Geleen en enkele locaties in de kleinere kernen Schinnen, Spaubeek, Stein en Urmond.



Burgemeester Lemmensstraat Geleen



- Bij deze plannen gaat het doorgaans om het per saldo onttrekken van woningen. Naast sloop en nieuwbouw is er binnen deze plannen ook aandacht voor een nieuwe inrichting van de omgeving, bijvoorbeeld door herstel van waterlopen, aanleg van groen en het ontwikkelen van voorzieningen.
- **Consolidatiegebieden:** Ook in deze gebieden streeft de regio naar een verbetering van de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit. In consolidatiegebieden blijft het aantal woningen echter nagenoeg gelijk. Consolidatiegebieden zijn vooral de linten, als cultuurhistorische dragers van steden en dorpen en enkele herstructureringslocaties.
 - **Woonservicezone:** Vanuit het regionale uitvoeringsprogramma wonen-welzijn-zorg is een aantal woonservicezones benoemd, rond steunpuntvoorzieningen. Hiermee speelt de regio in op de veranderende zorgvraag als gevolg van de vergrijzing enerzijds en het beleid om (ook intensieve) zorg zo lang mogelijk in een gewone woonsituatie te bieden anderzijds. Deze zones zijn op de kaart weergegeven aan de hand van een cirkel met een diameter van 500 meter van een bestaand zorgsteunpunt (bijvoorbeeld zorginstelling). Deze afstand is gangbaar en illustratief, maar niet dwingend. Uiteindelijk gaat het immers in de woonservicezone vooral om de kwaliteit en bereikbaarheid van voorzieningen, meer dan om afstand in meters. Wel zouden bij nieuwe ontwikkelingen tot op ca. 500 meter van het steunpunt, met prioriteit levensloopgeschikte woningen of zorgwoningen ontwikkeld moeten worden, zodat op een eenvoudige wijze vanuit de zorgvoorziening zorg geleverd kan worden.

Bij levensloopgeschikte woningen is de toegang van de woning en het woongebouw zonder belemmeringen bereikbaar. De woning en het woongebouw hebben geen of minimale drempels. De basisfuncties (woonkamer, toilet, badkamer en de hoofdslaapkamer) liggen op één verdieping.
Indien de woning zodanig is aangepast dat deze rolstoeltoegankelijk is, en er 24-uurs zorg op afroep kan worden geleverd, spreken we van een zorgwoning. Het gaat hierbij om zelfstandige woningen.
Naast de zelfstandige woningen zijn er ook 'onzelfstandige woonzorgeenheden'. Deze vallen niet onder de afweging die in deze Structuurvisie Wonen zijn gemaakt. Hiervoor geldt dan ook niet de compensatieregel '1 erbij is 1 eraf'. Voor zelfstandige zorgwoningen geldt deze regel wel.
Woningen waarbij de badkamer en hoofdslaapkamer bereikbaar zijn via een traplift zijn eveneens woningen waar mensen met een beperking en/of zorgbehoefte kunnen (blijven) wonen.



- **Wenselijke groenvoorziening en groene verbinding:** De kwaliteitsverbetering van verschillende woonmilieus dient gepaard te gaan met verduunning en vergroening. Een middel om deze vergroening gestalte te geven, is het creëren van centrale groenvoorzieningen in wijken. Daarnaast krijgt de kwaliteitsverbetering gestalte via het creëren van groene verbindingen. De groene verbindingen zijn elementen op structuurniveau van de stad of dorp. Zij zorgen daarbij voor een sterkere interactie tussen kern en buitengebied of tussen verschillende landschappelijke gebieden.

SITTARD-GELEEN

Typering

Sittard-Geleen is één van de drie grote stedelijke clusters in Zuid-Limburg en heeft een belangrijke regionale functie binnen de Westelijke Mijnstreek. Sittard is opgebouwd rondom een historisch centrum en in de loop der jaren geleidelijk gegroeid. Geleen is met de komst van de mijnen sterk gegroeid. Sittard en Geleen worden verbonden door middel van de spoorlijn en de Rijksweg. Tussen Sittard en Geleen ligt het Orbis ziekenhuis en het Fortuna stadion. De industrie concentreert zich in het zuidwestelijk deel (DSM) en noordelijke deel van de gemeente (Nedcar), aan het Julianakanaal en ten oosten van de A2. Verspreid in het landelijk gebied liggen enkele kleinere dorpen. De variëteit in het gebied is bijzonder en bestaat uit een rivierenlandschap, een beekdallandschap rondom de Geleenbeek en Roode Beek, uitlopers van het heuvellandschap en bosgebieden.

Ambitie

Sittard-Geleen wil zich ontwikkelen tot een herkenbare, samenhangende, levendige stad met een sterke eigen, stedelijke identiteit waarbinnen diverse stadsdelen een specifieke functie in het geheel uitoefenen. Het centrum van Geleen wordt in de stadsvisie bestempeld als een stedelijk servicecentrum en de binnenstad van Sittard als recreatief winkelgebied. Het middengebied dient zich te ontwikkelen tot gemengde stedelijke zone van wonen, zorg en sport. In de omliggende dorpen gaat het in de toekomst om het creëren dan wel in standhouden van een toekomstbestendige woningvoorraad binnen de contouren van het POL. Daarbij geldt ook in de dorpen dat ingespeeld moet worden op de ontgroening en vergrijzing door onder meer het bieden van adequate huisvesting voor starters, ouderen en alleenstaanden. In de hele gemeente wordt ingezet op het creëren van hoogwaardige woon-, werk- en recreatielandschappen en het behoud cq het versterken van het landschap.

Ontwikkelingskaart Wonen

De ontwikkelingskaart wonen borduurt voort op de woonmilieuvisie waarin centrumstedelijk wonen en stedelijk wonen in de centra en buurten van Sittard en Geleen wordt aangeduid, suburbaan wonen in Munstergeleen, Born en Limbricht en dorps wonen in Grevenbicht, Obbicht, Guttecoven, Buchten, Holtum en Einighausen. Daarnaast zijn er nog enkele gehuchten in het buitengebied die te typeren zijn als landelijke woongebieden.

Voor de stedelijke centra in Sittard (bovenregionaal centrum) en Geleen (subregionaal centrum) geldt de ambitie om te verdichten en centrumstedelijk wonen verder uit te bouwen rondom cultuurfuncties en winkelfuncties in Sittard en rondom winkels en dienstverlening in Geleen. In de centra ligt tevens het accent op de realisatie van woonservicezones met zorgwoningen, -plaatsen en levensloopgeschikte woningen, gekoppeld aan meerdere zorgvoorzieningen.

Rondom de centra liggen stedelijke woongebieden, hier wordt ingezet op verdunning, al dan niet in combinatie met vergroening of met de clustering van wijkfuncties. Verschillende wijken vragen om een integrale vernieuwing, zoals Molenbeek (Stadbroek), waar de herstructurering in volle gang is. De komende jaren wordt dit gevolgd door vernieuwing in de wijken: Sanderbout (TASs), Lindenheuvel, Stadbroek, de Baandert, Vrangendael, Limbrichterveld en Geleen-Zuid.

De vergroening van wijken in Sittard komt deels tot stand door de groene vingers die de stad binnendringen, waaronder de Geleenbeek. De groene vingers dienen in de toekomst vergroot, vermeerderd en continu gemaakt te worden tot aan de stadsring. In Geleen is de verbinding tussen stad en het landschap veel minder aanwezig. De vergroening in de wijken, bijvoorbeeld in Geleen-Zuid, zal vooral door aanleg van parkachtige ruimten tot stand moeten komen.

In het middengebied, de grenszone tussen Sittard en Geleen, is een ontwikkeling in gang gezet met sport en zorg. Van groot belang is hier een groene corridor tussen het heuvellandschap / Geleenbeek in het oosten en het coulisselandschap in het westen. Daarnaast wordt ingezet op de transformatie van het Slachthuisterrein naar gemengd stedelijk gebied en de ontwikkeling van een groen woonmilieu (uitleglocatie) De Haese C.

Naast verdichting, verdunning en vergroening, is consolidatie van belang bij de historische linten. Deze linten vormen van oudsher de verbindingen tussen de verschillende dorpen en langs gedeelten van deze linten heeft de bebouwing zich ontwikkeld. Voor de toekomst dient ingezet te worden op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit aan de linten (verwijderen ‘rotte kiezen’, herontwikkeling leegstaande panden), waaraan behoud of versterking van de woonfunctie is gekoppeld.

Ten aanzien van de dorpen zet de gemeente in op het behoud van de leefbaarheid. Dit hangt nauw samen met het aanbod aan verenigingsleven en de voorzieningen, die overigens in enkele kernen onder druk (komen te) staan (zie volgende paragraaf). Wat betreft woningbouw zal er in de dorpen niet meer gebouwd worden dan nodig is om de eigen bevolkingsgroei op te vangen. De gemeente wil anticiperen op de toekomst in de dorpen. Daarvoor zullen gebiedsgerichte ‘clusterplannen’ worden opgesteld waarin wordt ingegaan op de vraagstukken die zicht momenteel en in de nabije toekomst gaan voordoen. Door die vraagstukken in samenhang met elkaar en in clusters van dorpen te bekijken, wil de gemeente zoeken naar duurzame oplossingen (zie ook paragraaf 3.3)



Odaflat Sittard

BASISKAART

- Bebouwing
- Bedrijventerrein
- Bos
- Landbouw, natuur en recreatie
- Groene plekken in of rondom wijken
- Sportvoorzieningen
- Waterlopen
- Snelweg/ Hoofdontsluitingswegen
- Spoorwegen

WOONONTWIKKELINGEN

Verdichten

- Bovenregionaal centrum versterken
- Subregionaal centrum versterken
- Versterking/ Toevoegen woonfunctie, evt. met stedelijke functies
- Woonuitbreidingslocatie

Consolideren

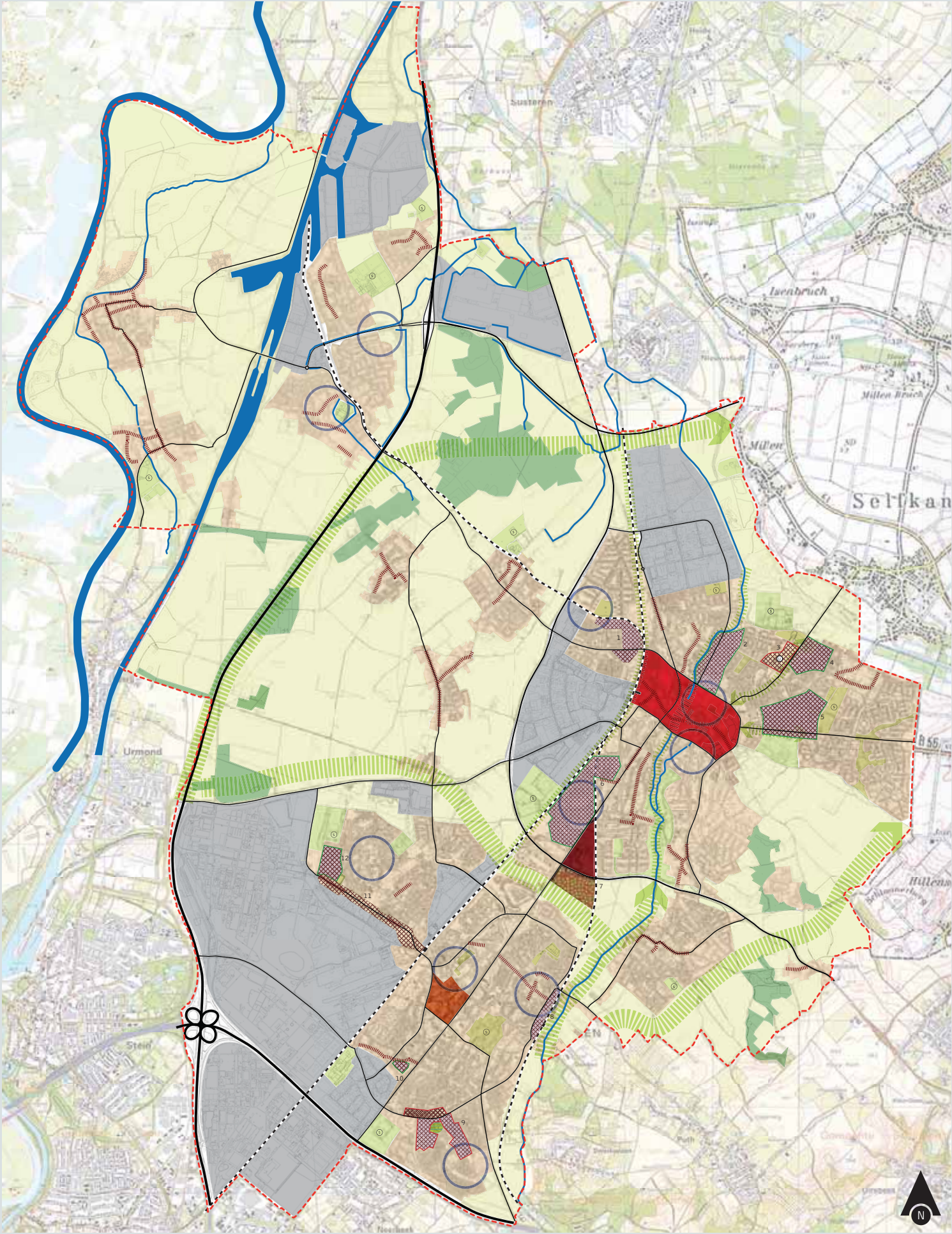
- Herstructureringslocaties
- Historisch lint versterken

Verdunnen/ herstructureren

- Verdunnen en vergroenen
- Verdunnen en versterken wijkfuncties
- Verdunnen/ herstructurering

- Project in uitvoering
- (toekomstige) woonservicezone (500m afstand)
- Wenselijke groenvoorzieningen
- Wenselijke groenverbindingen

- 1. Limbrichterveld
- 2. Sittard Baandert
- 3. Molenbroek
- 4. Stadbroek
- 5. Vrangendael
- 6. Tass
- 7. Sittard-Zuid
- 8. Oud Geleen
- 9. Geleen Zuid
- 10. Geleen Zuid
- 11. Burgemeester Lemmenstraat fase 1
- 12. Burgemeester Lemmensstraat fase 2



Lokaal streefbeeld wonen gemeente Sittard-Geleen

Themakaart voorzieningen

Het centrum van Sittard functioneert op regionaal niveau, het centrum van Geleen op stedelijk niveau. Verschillende wijken en dorpen hebben een wijkvoorziening. In Lindenheuvel / Bloemenmarkt, Zuidhof en Limbrichterveld worden winkelveorzieningen opgewaardeerd. Twee nieuwe centra worden ontwikkeld: Molenbeek en Sanderbout. Centrum Born, Grevenbicht, Buchten, Oud Geleen, Munstergeleen en Kemperkoul worden gehandhaafd als winkelcentrum. De winkelcentra worden eventueel aangevuld met maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast zijn er een groot aantal scholen, waarvan een aantal onder druk staan.

De afgelopen jaren is in Sittard-Geleen de opschaling van voorzieningen in gang gezet onder het credo 'kwaliteit gaat voor nabijheid', om zodoende voldoende kwaliteit en draagvlak voor de toekomst te genereren.

Dit proces zal zich in de toekomst nog voortzetten als gevolg van de demografische ontwikkelingen. Door de clustering van voorzieningen, zullen plekken in de toekomst vrij komen. Het is op dit moment voor een deel van deze locaties niet duidelijk welke toekomstige functie beoogd is. Wel staat vast dat woningbouw hier niet automatisch onderdeel van uitmaakt.

In die opschalingsdiscussie is het belangrijk om de samenhang tussen de wijken en dorpen als vertrekpunt mee te nemen. Wat betreft de dorpen zijn in Sittard-Geleen de volgende clusters aangewezen: 1. Einighausen, Limbricht en Guttecoven; 2. Obbicht, Papenhoven en Grevenbicht; 3 Buchten en Holtum leunen qua voorzieningen sterk op Born. De gemeente streeft naar een centrale ontmoetingsplek per stadsdeel, centrumdorp of cluster van kleine kernen. Dit krijgt onder andere vorm door de woonzorgservicezonering.



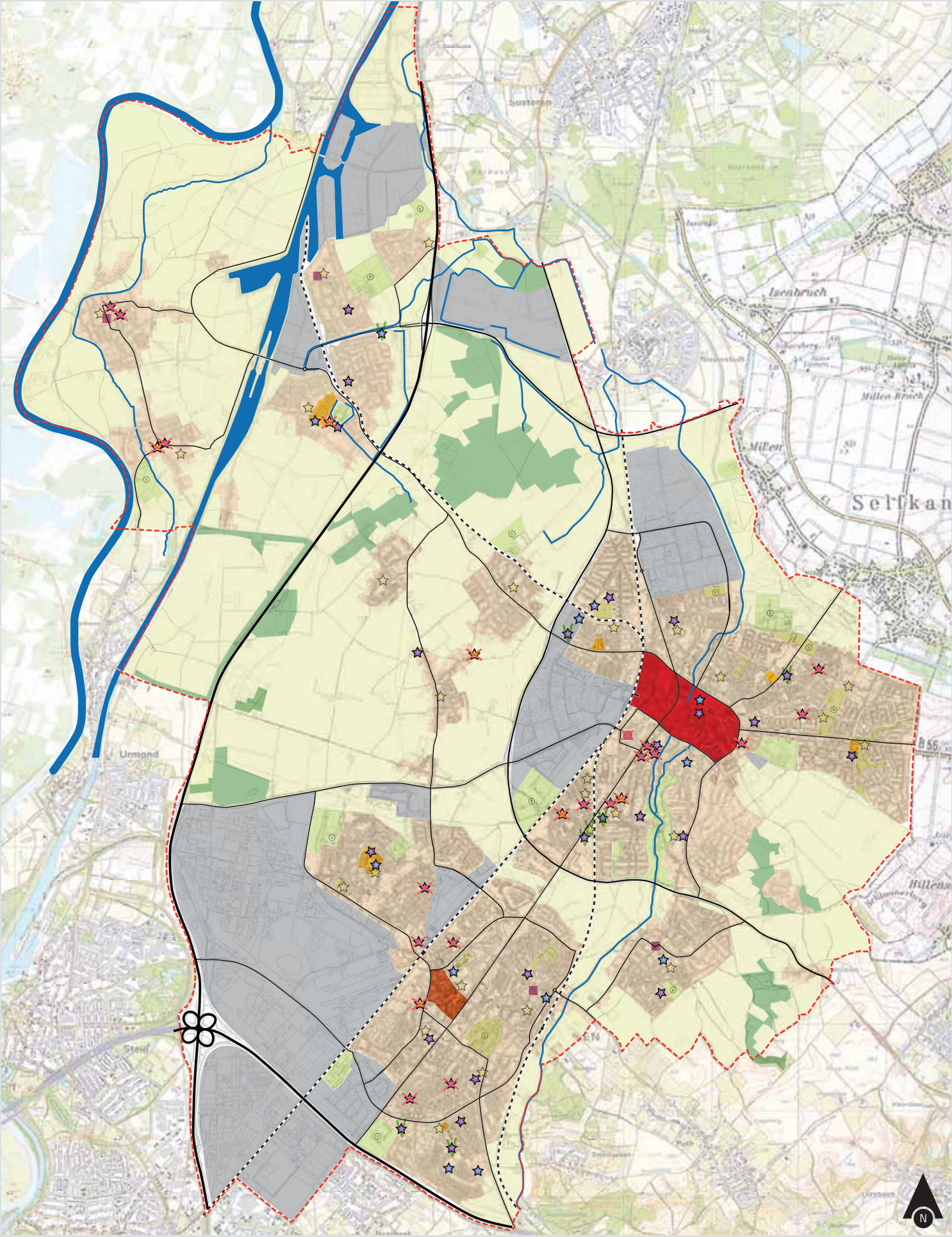
Centrum Geleen

BASISKAART

- Bebouwing
- Bedrijventerrein
- Bos
- Landbouw, natuur en recreatie
- Groene plekken in of rondom wijken
- Sportvoorzieningen
- Waterlopen
- Snelweg/ Hoofdontsluitingswegen
- Spoorwegen

VOORZIENINGEN

- Bovenregionaal centrum versterken
- Subregionaal centrum versterken
- Centrumkern versterken
- Winkels - Goed
- Winkels - Staat onder druk & verdwijnt
- Gemeenschapshuizen - Goed of wordt versterkt
- Gemeenschapshuizen - nader onderzoek
- Gemeenschapshuizen - Nieuwe voorzieningen gepland
- Scholen - Goed of wordt versterkt
- Scholen - nader onderzoek
- Scholen - Nieuwe voorzieningen gepland
- Zorgvoorzieningen



Lokaal streefbeeld voorzieningen gemeente Sittard-Geleen

STEIN

Typering

Stein ligt op een kruispunt van water en wegen. De gemeente is door op- en afritten verbonden met de autowegen A2 en A76. De A2 is tegelijkertijd de oostgrens van de gemeente, terwijl de A76 de gemeente dwars doorsnijdt. Aan de overzijde van de A2 ligt het DSM-complex. De westgrens van de gemeente wordt gevormd door de Maas. Deze rivier is tegelijkertijd de grens met België. Parallel aan de Maas loopt het Julianakanaal met een grote overslaghaven voor bulkgoed in de kern Stein. In het Maasdal liggen de historische dorpskernen van Elsloo, Stein, Urmond en Berg aan de Maas en Meers. Daaromheen liggen de landelijke woonkernen afgewisseld met nu nog overwegend agrarisch gebruikt buitengebied: Nattenhoven, de Maasband en Catsop. De meeste kernen zijn in de zestiger en zeventiger jaren flink gegroeid, zodat de gemeente nu bijna 26.000 inwoners telt.

Ambitie

De gemeente Stein wil zich ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardige groene woongemeente met leefbare kernen. De zone rondom de snelweg dient zich als groen beeld te presenteren met herkenbare groene entrees. De gemeente wenst de eigenheid van de diverse woonkernen te versterken en streeft naar een evenwichtige opbouw, zowel in bevolkingssamenstelling als in woonkwaliteit.

Ontwikkelingskaart wonen

De gemeente heeft een woningvoorraad die in het algemeen goed aansluit op de huidige woonwensen, echter men verwacht een tekort in het aanbod van kwalitatief hoogwaardige woonvormen, zowel gestapeld als vrijstaand. Kwaliteit van wonen en de woonomgeving, door meer variatie in woonmilieus, staat voor de gemeente centraal.

De komende jaren zet de gemeente in op de versterking van Stein centrum, het aantrekkelijker maken van de zone rondom het kanaal, de afronding van de verschillende kernen (met name Urmond) en de herstructurering van enkele woongebieden in Stein (in het centrum en in Nieuwdorp), Urmond (St. Antoniusplein) en in Elsloo.

Tevens zijn binnen de gemeente zones ontwikkeld waarin voorzieningen gecombineerd worden met zorgappartementen in woonservicezones. De aangewezen zones zijn: Urmond, Stein-Centrum en Elsloo.

De grootste opgave in de kern Stein is de centrumontwikkeling Stein (o.m. de nieuwbouw van het winkelcentrum). Na de verwoestende brand in het centrum van Stein wordt hard gewerkt aan de realisatie van een nieuw centrum waarin winkels, wonen, cultuur, verkeer, parkeren en een hoogwaardige openbare ruimte samenkomen. De leefbaarheid rondom het centrum krijgt ook een impuls door de herstructurering aan de Heerstraat-Halsstraat en de versterking aan de Assevedostraat met een nieuwe Brede Maatschappelijke Voorziening en zorgwoningen.

Daarnaast wordt de komende jaren sterk ingezet op het opwaarderen van de zone rondom het Julianakanaal. Het kanaal biedt daarbij kansen voor nieuwe dorpse woonvormen, geconcentreerd in twee nieuwbouwlocaties in Urmond: Kattkop en Kanaalboulevard. De nieuwe ontwikkelingen leggen daarmee een verbinding tussen Oud-Urmond en Nieuw-Urmond en betekent een impuls aan de leefbaarheid in de kleine kern Oud-Urmond.

In de kern Elsloo worden kleinere herstructureringsoperaties gestart en vindt een versterking van het wonen plaats door de transformatie van sport naar wonen, met de bouw van zorgwoningen en een uitbreiding van het zorgcomplex. Ook in de kleine kernen wordt geïnvesteerd, zoals het Beatrixplein in Berg aan de Maas. Hier zal een dorpservicecentrum worden gerealiseerd in combinatie met nieuwbouwwoningen.

De verwevenheid tussen buitengebied en kernen wordt vergroot door de ontwikkeling van Bramert-Noord in Urmond; een van de hotspots uit de Woonmilieuvisie en opgenomen als bovenregionale ambitie in de Regiovisie. Doel is om hier een uniek woonmilieu te realiseren dat gekenmerkt wordt door een ruime verkaveling in een groene omgeving en met een brede toepassing van Duurzaam Bouwen. Dit ‘excellent woonmilieu’ is specifiek bedoeld voor de huisvesting van kenniswerkers.



Kanaalboulevard Urmond

BASISKAART

- Bebouwing
- Bedrijventerrein
- Bos
- Landbouw, natuur en recreatie
- Groene plekken in of rondom wijken
- Sportvoorzieningen
- Waterlopen
- Snelweg/ Hoofdontsluitingswegen
- Spoorwegen

WOONONTWIKKELINGEN

Verdichten

- Bovenregionaal centrum versterken
- Subregionaal centrum versterken
- Versterking/ Toevoegen woonfunctie, evt. met stedelijke functies
- Woonuitbreidingslocatie

Consolideren

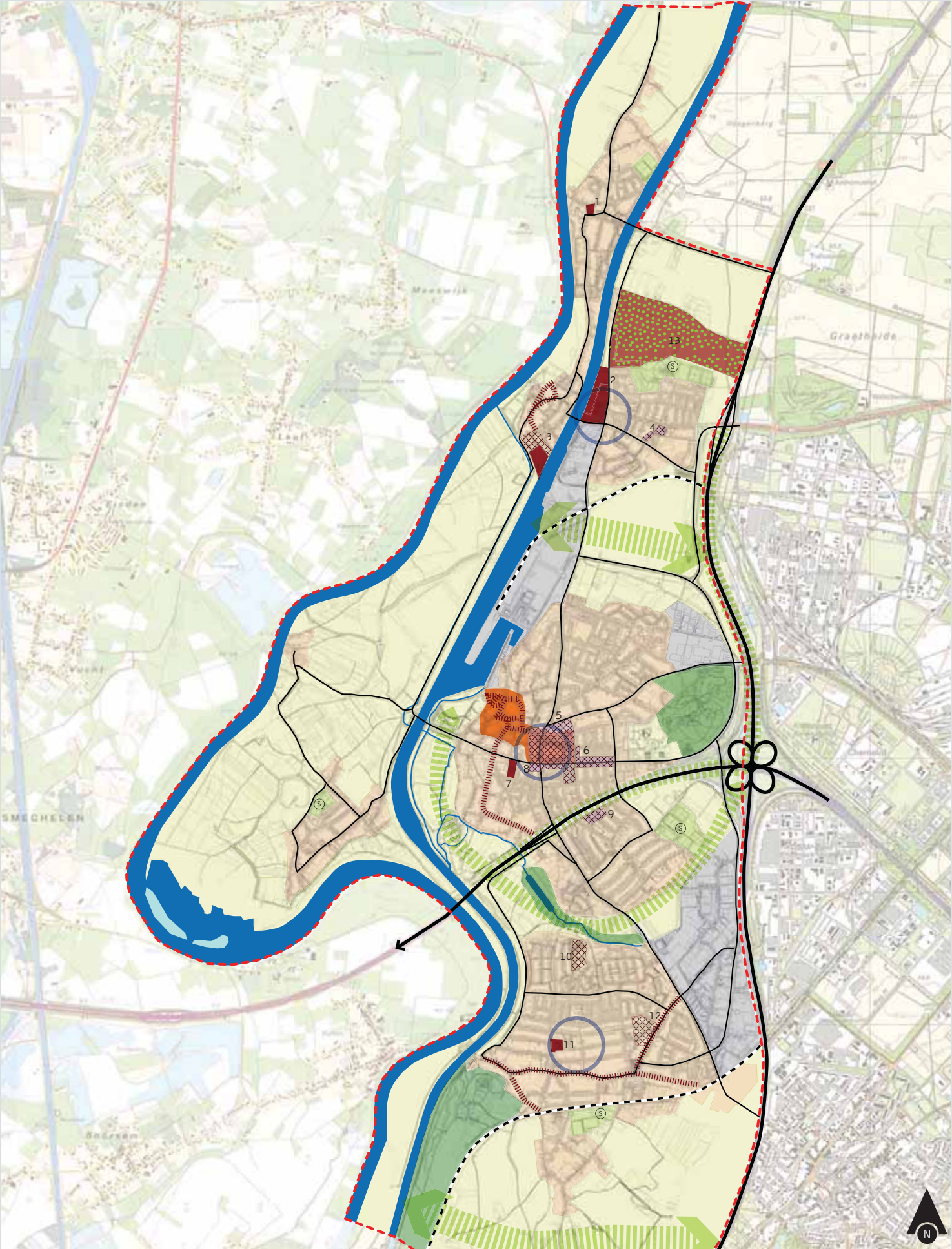
- Herstructureringslocaties
- Historisch lint versterken

Verdunnen/ herstructureren

- Verdunnen en vergroenen
- Verdunnen en versterken wijkfuncties
- Verdunnen/ herstructurering

- (toekomstige) woonservicezone (500m afstand)
- Wenselijke groenverbindingen

- 1. Beatrixplein
- 2. Kanaalboulevard Urmond
- 3. Kattekop Urmond
- 4. Antoniusplein Urmond
- 5. Centrumplan Stein
- 6. Stadhouderslaan en Dross. Jonker van Kesselstraat
- 7. Assevedostraat
- 8. Hoek Heerstraat-Centrum/ De Halstraat
- 9. Tripsstraat / Baesweilerstraat / Loonstraat
- 10. Meerdel- Elsloo
- 11. Charles de Gavrestraat
- 12. Joannes Riviusstraat
- 13. Stein Bramert-Noord



Lokaal streefbeeld wonen gemeente Stein

Voorzieningen

De 'basisinfrastructuur' van de gemeenschapsvoorzieningen in de kernen zal in stand gehouden en versterkt worden door in te zetten op multifunctionaliteit en flexibiliteit van de accommodaties en waar mogelijk clustering van voorzieningen in de kern.

Daarnaast wordt conform het "5-pleinen-plan" in iedere kern een hoogwaardig plein ingericht, dat het concentratiepunt vormt voor de voorzieningen. Deze pleinen hebben tevens een "huiskamerfunctie" waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en met elkaar activiteiten kunnen ondernemen. Door de gemeenschapsvoorzieningen samen met de commerciële voorzieningen rondom het centrumplein te situeren, krijgen deze niet alleen meer betekenis voor het sociale leven, maar kan ook de exploitatie ervan versterkt worden door een grotere toeloop van bezoekers.

Winkelcentrum Stein geldt als subregionaal centrum. Het centrumplan Stein geeft de contouren voor ontwikkeling naar een multifunctioneel hart van Stein met sociaal-maatschappelijke, dienstverlenende, commerciële en woonfuncties die de hele gemeente als werkgebied heeft. Daar hoort een groot aantal verbetervoorstellen bij zoals het naar buiten keren van het winkelcentrum, het verhogen van de verblijfskwaliteit en het vergroten van parkeergelegenheid.

Het winkelaanbod in Elsloo zal zich in de toekomst moeten blijven positioneren als een dorpscentrum gericht op de eigen bevolking, met een complementaire functie ten opzichte van het winkelcentrum Stein en de Makado in Beek. Het creëren van een gezellig dorpshart op en rondom het Dorine Verschureplein is een van de maatregelen om dit doel te verwezenlijken.

Commerciële voorzieningen in de kleine kernen Oud-Urmond, Berg aan de Maas en Meers hebben op den duur bedrijfseconomisch gezien nauwelijks bestaanskansen. Deze kleine kernen leunen nu al voor een groot deel op Urmond en Stein (Berg aan de Maas leunt op Urmond, Meers leunt op Stein). De gemeente richt zich hier op het creëren van een dorpservicewinkel. De komende jaren zal voor de kleine kernen Meers en Berg aan de Maas een dorpsontwikkelingsplan worden opgesteld waar het vraagstuk van onder andere de voorzieningen aan bod komt.



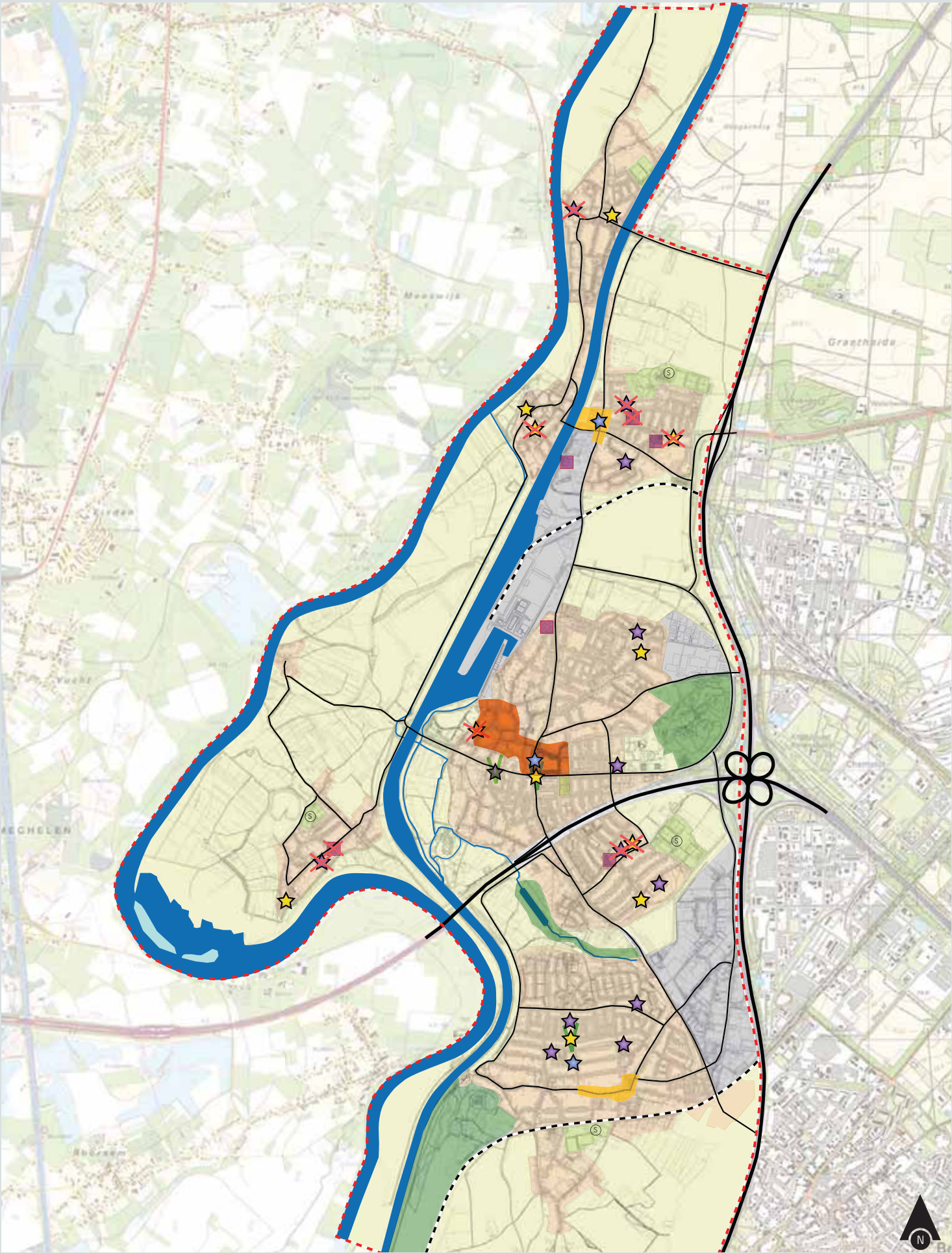
voorstel centrumplan Stein

BASISKAART

- Bebouwing
- Bedrijventerrein
- Bos
- Landbouw, natuur en recreatie
- Groene plekken in of rondom wijken
- Sportvoorzieningen
- Waterlopen
- Snelweg/ Hoofdontsluitingswegen
- Spoorwegen

VOORZIENINGEN

- Bovenregionaal centrum versterken
- Subregionaal centrum versterken
- Centrumkern versterken
- Winkels - Goed
- Winkels - Staat onder druk & verdwijnt
- Gemeenschapshuizen - Goed of wordt versterkt
- Gemeenschapshuizen - nader onderzoek
- Gemeenschapshuizen - Nieuwe voorzieningen gepland
- Scholen - Goed of wordt versterkt
- Scholen - nader onderzoek
- Scholen - Nieuwe voorzieningen gepland
- Zorgvoorzieningen



Lokaal streefbeeld voorzieningen gemeente Stein

BEEK

Typering

De gemeente Beek is op 1 januari 1982 ontstaan door het samenvoegen van de voormalige gemeenten Beek en Spaubeek. De gemeente Beek heeft op dit moment ongeveer 17.000 inwoners en ligt in de oksel van de A2 en de A76, ten zuidoosten van Stein en ten zuiden van Geleen. Beek en Neerbeek zijn in de woonmilieuvisie gekarakteriseerd als suburbaan wonen. Daarnaast zijn er landelijke dorpen zoals Spaubeek, Genhout, Geverik en Kelmond. Een belangrijk element binnen de gemeente Beek is de luchthaven Maastricht-Aachen Airport, het bovenregionale bedrijventerrein BMAA en het bedrijvenpark Technoport, gelegen ten zuiden van de kern Beek en ten oosten van de A2. Daarnaast is aan de noordzijde het bedrijventerrein Beeker Hoek gelegen. Onder andere hierdoor is Beek een economisch zeer draagkrachtige gemeente. Voor bedrijven en inwoners is bereikbaarheid van de gemeente per spoor, autoweg en luchthaven een pluspunt. Tegelijkertijd is het een gemeente met een groene uitstraling. Het landelijk gebied ten zuidoosten van de gemeente gaat over in het Heuvelland. Ten zuiden / zuidoosten van de kern Beek ligt het fraaie complex van kasteel Genbroek aan de Keutelbeek.

Ambitie

Beek wil een goede woon- en leefomgeving neerzetten voor haar huidige en toekomstige bewoners en vertaalt dit in drie centrale ambities: 1) een ondernemende gemeente, 2) aangenaam wonen en leven en 3) dienstverlenend en actief naar de inwoners.

Een goed ondernemersklimaat en daarmee stimulering van de regionale economie is van grote waarde voor de gemeente. Hierbij is de verdere ontwikkeling van de luchthaven en het bijbehorend bedrijventerrein BMAA één van de prioriteiten, maar ook het optimaliseren en revitaliseren van bestaande bedrijventerreinen. Voor het versterken van de leefbaarheid wil Beek kleinschalige bedrijvigheid in de kernen stimuleren. In de detailhandelstructuurvisie wordt aangegeven dat het centrum van Beek meer ingericht moet worden voor ontmoeten en vertier en er ruimte is voor een mogelijke beperkte uitbreiding van winkels.

Beek wil haar aangename woon- en leefklimaat verder versterken, door in te zetten op projecten als de Groene Waarden, het openmaken van de Keutelbeek, het aanleggen van een groene geleidingszone tussen Neerbeek en Beek. Daarnaast dienen de entrees vanuit de noordzijde en westzijde verbeterd te worden, waar nu nog een aantal leegstaande (bedrijfs)panden liggen. De leefbaarheid van de kernen wordt van binnenuit versterkt door de clustering van voorzieningen en de transformatie van enkele specifieke gebieden.

Ontwikkelingsrichting wonen

Beek zet de komende jaren in op de versterking van de woonfunctie, zowel in de kern Beek als in Neerbeek en Spaubeek. Het betreft voor een groot deel transformatiegebieden, gebieden waar bedrijvigheid of een sociaal-maatschappelijke voorziening, als gevolg van het wegvallen van de functie, plaats maakt voor wonen. Vanuit het oogpunt van de leefbaarheid is het belangrijk deze gebieden een nieuwe impuls te geven. De gewenste verdunning van de woningvoorraad vindt daarnaast de komende 20 jaar plaats in een drietal herstructureringsgebieden: Kupstraat in Spaubeek (op kortere termijn) en op langere termijn in Beek: Kerkeveld en de Carmelflats. Daarnaast zet de gemeente de komende jaren in op versterking van het wonen, bijvoorbeeld bij de locatie Proosdijveld-Noord (O.L.V.-plein) en de voormalige schoollocatie Groenewald. Hier wil de gemeente betaalbare energiezuinige woningen realiseren. Ook in Neerbeek wordt een impuls gegeven aan het wonen door de herontwikkeling van de locaties Callistusschool en de inbreiding aan de Fattenbergstraat. Niet alleen in de kernen worden woningen toegevoegd, ook wordt gezocht naar afronding van de dorpsranden en het toevoegen van nieuwe landelijk woonmilieus. In Spaubeek is een tweetal locaties opgenomen: het Vixia-terrein en de oostelijke kernrand rondom de Potterstraat-Arntzstraat. De laatste heeft niet de hoogste prioriteit, maar afronding van de kern middels bebouwing acht de gemeente op termijn wenselijk. Een groot gedeelte van die verdichting is gelegen binnen de rode contour van Beek.

Door de vergrijzing zal er in de toekomst meer behoefte zijn aan woningen voor senioren. Beek wil een plek zijn waar ouderen kunnen wonen en de zorg krijgen die ze nodig hebben. Beek stimuleert daarom de ontwikkeling van nieuwe woonzorg combinaties. Nieuwe zorgvoorzieningen zijn voorzien in Beek en in Spaubeek. In de inbreidingslocaties in Beek wordt ook voorzien in zorggeschikte woningen.



Spaubeek

BASISKAART

- Bebouwing
- Bedrijventerrein
- Bos
- Landbouw, natuur en recreatie
- Groene plekken in of rondom wijken
- Sportvoorzieningen
- Waterlopen
- Snelweg/ Hoofdontsluitingswegen
- Spoorwegen

WOONONTWIKKELINGEN

Verdichten

- Versterking/ Toevoegen woonfunctie, evt. met stedelijke functies
- Woonuitbreidingsgebied

Consolideren

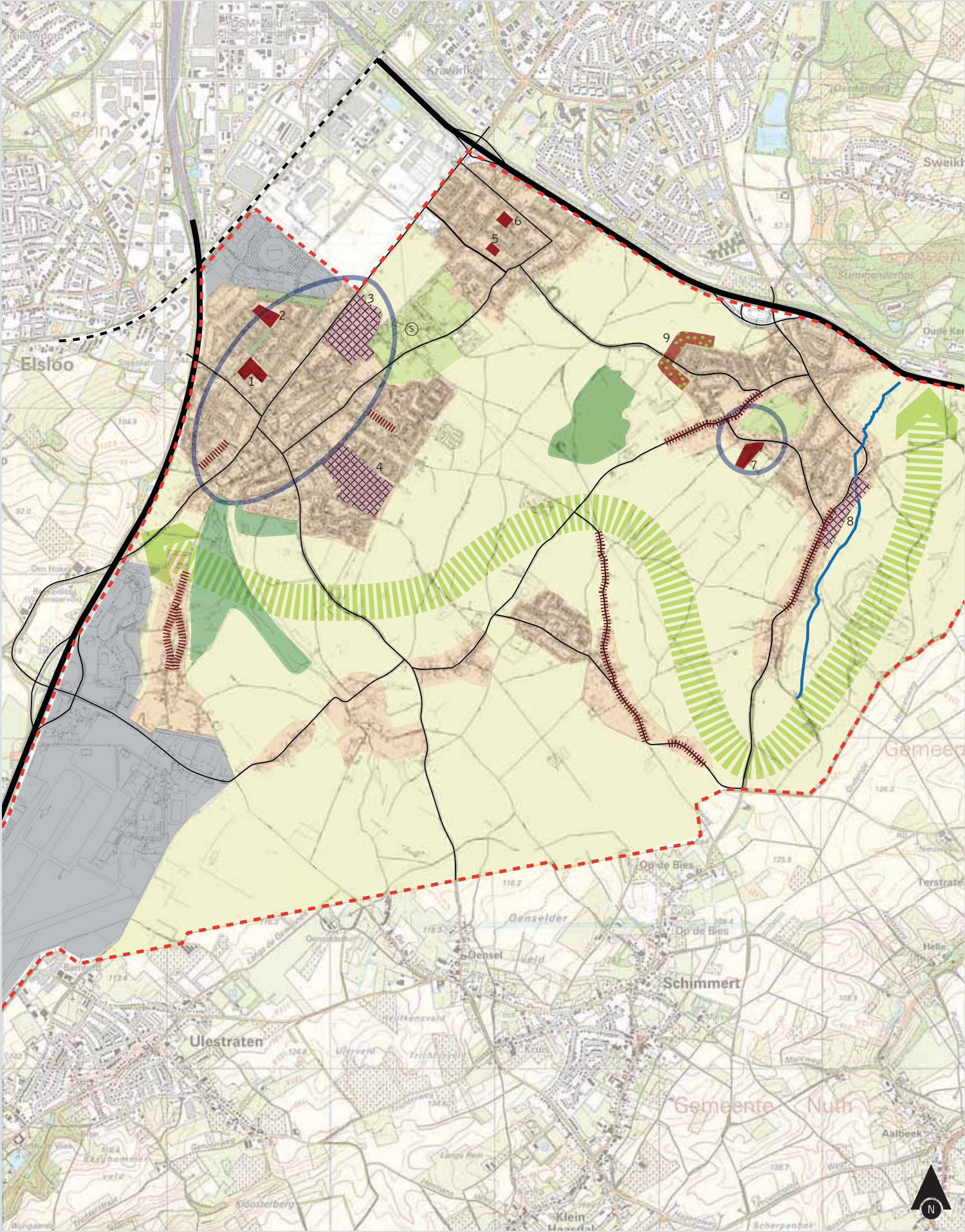
- Herstructureringslocaties
- Historisch lint versterken

Verdunnen

- Verdunnen/ herstructurering

- (toekomstige) woonservicezone
- Wenselijke groenverbindingen

- Herstructurering OLV plein
- Groenewald (LTS locaties)
- Carmelflats + klooster (nieuwbouw woningen)
- Kerkeveld, kleine woningen
- Fattenbergstraat
- Callistusschool (nieuwbouw woningen)
- Vixia terrein (nieuwbouw woningen samen met woonpunt)
- Spaubeek Kupstraat (sloop en nieuwbouw)
- Spaubeek Kernrand rond de Potterstraat-Arntzstraat



Lokaal streefbeeld wonen gemeente Beek

Themakaart voorzieningen

Het streven van de gemeente Beek is om van centrum tot kerkdorpen minimaal een basis voorzieningenniveau aan te bieden. Daarbij moeten cultureel-maatschappelijke voorzieningen, zorg-, sport- en detailhandelsvoorzieningen binnen de gemeente bereikbaar zijn, maar niet noodzakelijk in elke kern.

Rondom de discussie van de leefbaarheid in de kernen, dient de samenhang tussen de kernen als basis genomen te worden. Kelmond, Klein en Groot Genhout bezitten zelf geen voorzieningen en leunen sterk op Beek. Hetzelfde geldt voor Neerbeek, bewoners zijn hier voor hun zorg- en welzijnsvoorziening en winkelveorzieningen gericht op Beek of Geleen. Voor het centrum van Beek is de komende jaren een versterking van het centrum voorzien door het stimuleren van ontmoeten en een mogelijke uitbreiding van het kernwinkelgebied.



centrum Beek



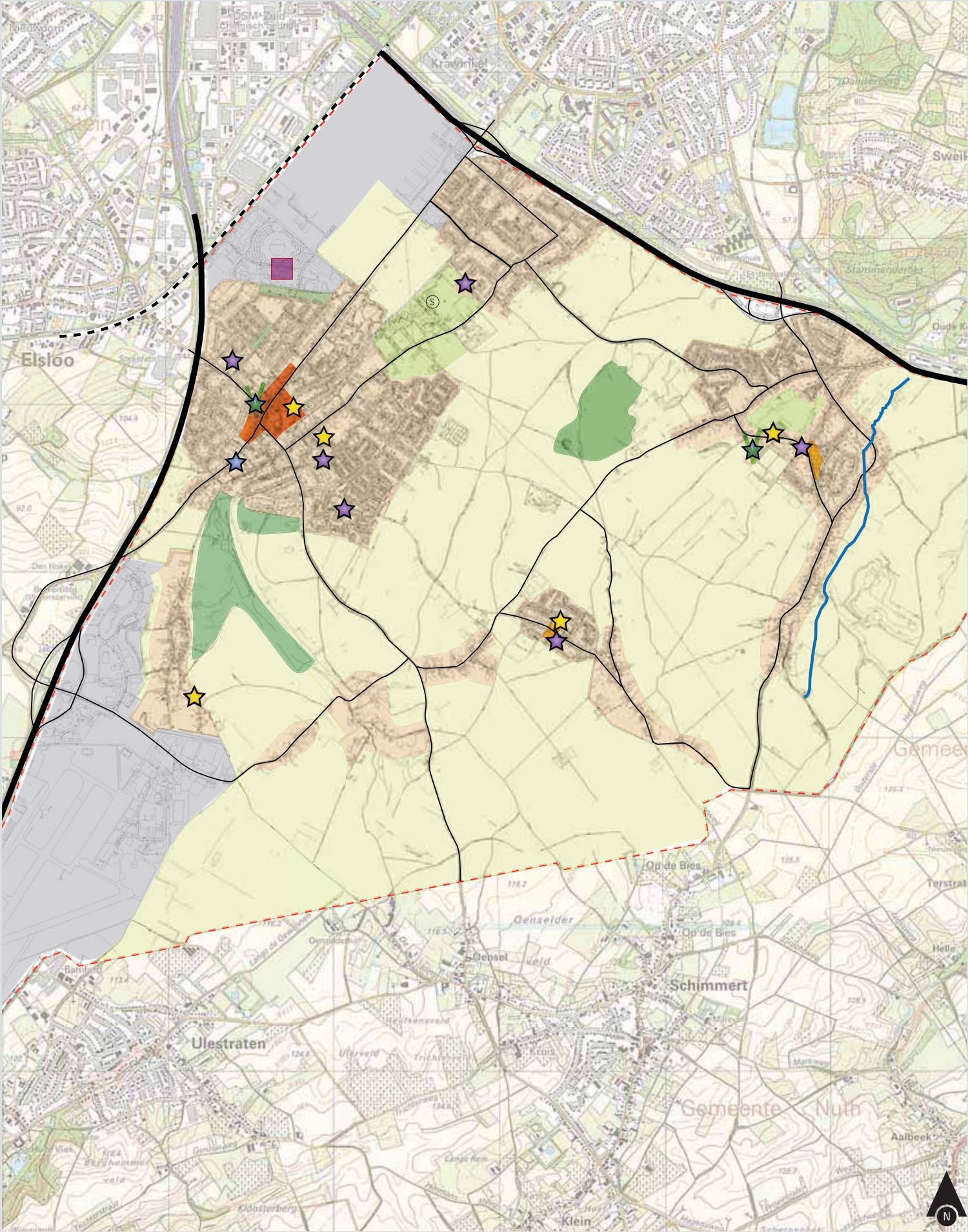
woonzorg Beek

BASISKAART

- Bebouwing
- Bedrijventerrein
- Bos
- Landbouw, natuur en recreatie
- Groene plekken in of rondom wijken
- Sportvoorzieningen
- Waterlopen
- Snelweg/ Hoofdontsluitingswegen
- Spoorwegen

VOORZIENINGEN

- Subregionaal centrum
- Centrumkern versterken
- Regionaal winkelcentrum
- Winkels - Staat onder druk & verdwijnt
- Gemeenschapshuizen - Goed of wordt versterkt
- Gemeenschapshuizen - Nader onderzoek
- Gemeenschapshuizen - Nieuwe voorzieningen gepland
- Scholen - Goed of wordt versterkt
- Scholen - Nader onderzoek
- Scholen - Nieuwe voorzieningen gepland
- Zorgvoorzieningen
- Zorgvoorzieningen - Nieuwe voorzieningen gepland (intramuraal)



Lokaal streefbeeld voorzieningen gemeente Beek

SCHINNEN

Typering

Schinnen is een echte plattelandsgemeente binnen de Westelijke Mijnstreek en bestaat uit de zes kernen: Sweikhuizen, Amstenrade, Doenrade, Puth, Oirsbeek en Schinnen. De kernen worden in de woonmilieuvisie getypeerd als dorpse en landelijke woonmilieus. Door de centrale ligging tussen twee sterk verstedelijkte gebieden (Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg) en de huidige infrastructuur ondervindt de gemeente een grote verkeersdruk. De combinatie van een kleinschalig (heuvelachtig) agrarisch landschap, de beekdalen met de Geleenbeek, weilanden, holle wegen, nostalgische boerenhoeves en kleine kernen, vormt de recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente Schinnen op haar bewoners en bezoekers. De gemeente Schinnen bezit ook een aantal kastelen zoals kasteel Terborgh, kasteel Doenrade en kasteel Amstenrade. Het westelijke deel van de gemeente is gelegen binnen Landschapspark De Graven. Vanuit het project Groene Waarden is ingezet op het verhogen van de landschappelijke kwaliteiten van het Kakkertdal. Dit dal is gelegen ten noorden van de dorpsrand van Schinnen. Het gebied maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Ontwikkelingsrichting wonen

In de regionale woonmilieuvisie en de strategische visie van Schinnen wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering van de dorpse woonmilieus. De gemeente heeft daarbij vooral een opvangfunctie voor de eigen bevolking gekregen, met de nadruk op ouderen en jongeren.

Komende jaren zet de gemeente in op verdunning en herstructurering van enkele woongebieden rondom het Geleenbeekdal. Enerzijds om het waardevolle landschap beter tot zijn recht te laten komen, anderzijds om de leefbaarheid in de woonbuurten de Heisterbrug, de woonwagenlocatie aan de Veeweg en de Vonderstraat te versterken. Bij deze locaties wordt op termijn verwacht dat het woonmilieu niet meer voldoet aan de marktvraag. Naast deze herstructureringsgebieden in de kern Schinnen, wordt ook in de andere kernen zoals Puth, Oirsbeek en Amstenrade een impuls gegeven aan de leefbaarheid en ingezet op een meer dorps woonmilieu. Het inbreidingsplan Stegelenhof in Oirsbeek is hier een voorbeeld van. De patiobungalows, die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd worden vervangen door nieuwe woningen, gecombineerd met zorgvoorzieningen en een wijksteunpunt voor de bewoners. Ook in de andere kernen zoals Puth en Amstenrade wordt de komende jaren gewerkt aan het op peil houden van de woningvoorraad en de leefbaarheid, zoals het op termijn vervangen van de portieketageflats in Amstenrade en de herstructurering rondom de Martin Lutherkingstraat-Einderstraat. Tenslotte vormen de linten in Schinnen de ruimtelijke basis van de kernen en zijn in de loop der tijd buurten achter de linten gebouwd. Een versterking van de linten, door middel van sloop, nieuwbouw en transformatie is op dit moment aan de orde in de Stationsstraat in Schinnen, de Hoofdstraat in Amstenrade en de Bergstraat in Sweikhuizen.



Ambertushof Oirsbeek

BASISKAART

- Bebouwing
- Bedrijventerrein
- Bos
- Landbouw, natuur en recreatie
- Groene plekken in of rondom wijken
- Sportvoorzieningen
- Waterlopen
- Snelweg/ Hoofdontsluitingswegen
- Spoorwegen

WOONONTWIKKELINGEN

Verdichten

- Versterking/ Toevoegen woonfunctie, evt. met stedelijke functies
- Woonuitbreidingsgebied

Consolideren

- Herstructureringslocaties
- Historisch lint versterken

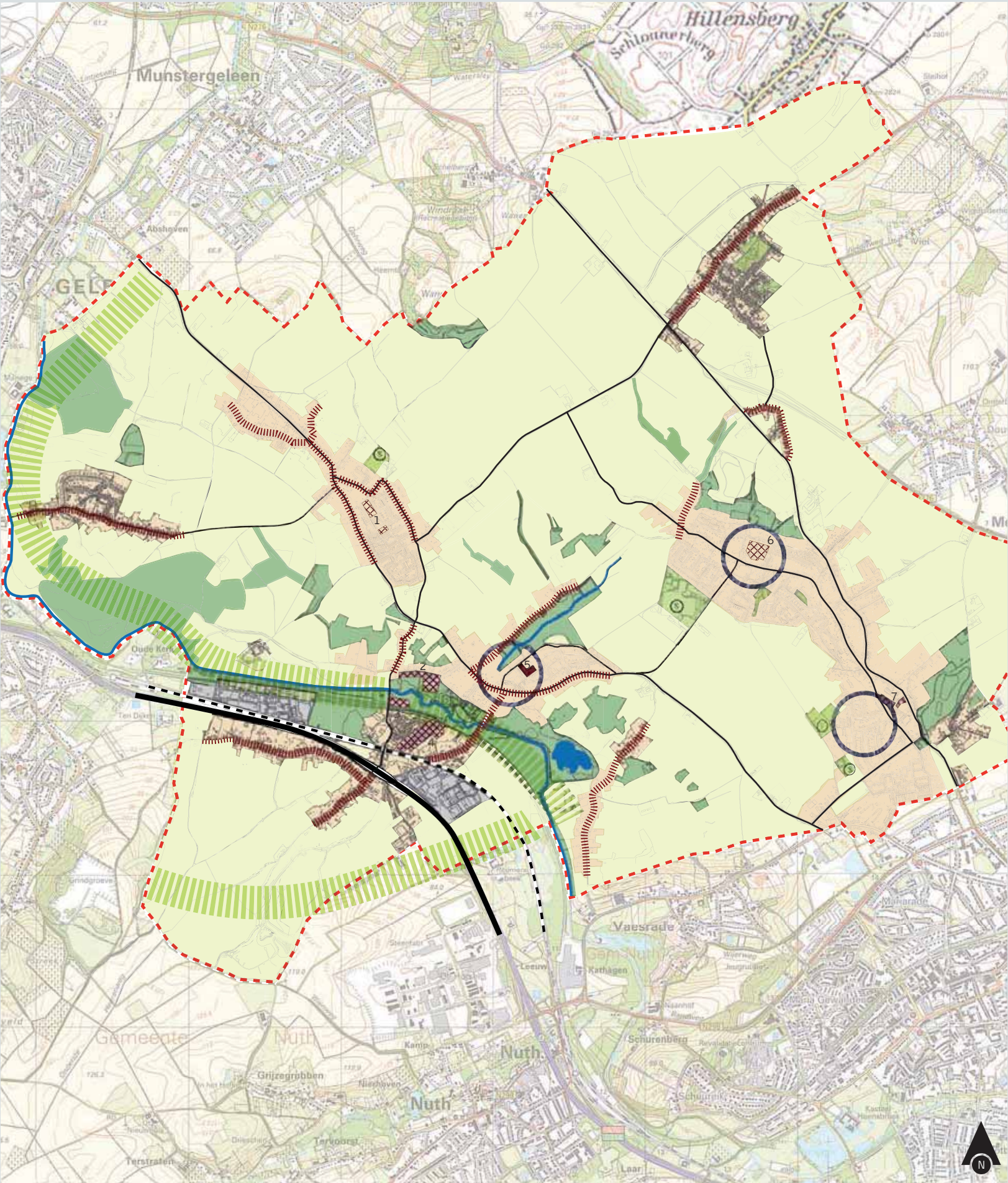
Verdunnen

- Verdunnen/ herstructurering

- (toekomstige) woonservicezone

- Wenselijke groenverbindingen

Martin Luther-Kingswegstraat Einderstraat leefbaarheid/ herstructurering
Heisterbrug Schinnen: tennisbaan+ woningcorporatievoorraad (duplexwoningen) herstructurering met vervangende nieuwbouw (hoogwaardige seniorenwoningen)
Woonwagenlocatie Veeweg herstructurering + verdunnen
Vonderstraat Accent op leefbaarheid + herstructurering + verdunning
Voormalige basisschoollocatie Groene Borgstraat versterking woonfunctie
Stegelenhof Oirsbeek: herstructurering voorraad woningcorporatie
Amstenrade Centrum Putstraat / Raadhuisplein portiekflat verdunnen



Lokaal streefbeeld wonen gemeente Schinnen

Themakaart voorzieningen

Het voorzieningenniveau in de gemeente Schinnen is voor een plattelandsgemeente in een sterk verstedelijkt gebied goed te noemen, althans in de grotere kernen zoals Schinnen en Oirsbeek. In de kleinere kernen staat het voorzieningenniveau onder druk. Met de realisatie van een brede school in Schinnen en een multifunctionele sport- en turnaccommodatie in Oirsbeek toont de gemeente Schinnen aan dat zij anticipeert op de ontwikkeling van het voorzieningenniveau.

De intensieve zorg is geconcentreerd in Amstenrade met een verzorgingshuis en een verpleeghuis. Daarnaast is in Oirsbeek en in Schinnen een zorgservicezone aanwezig.



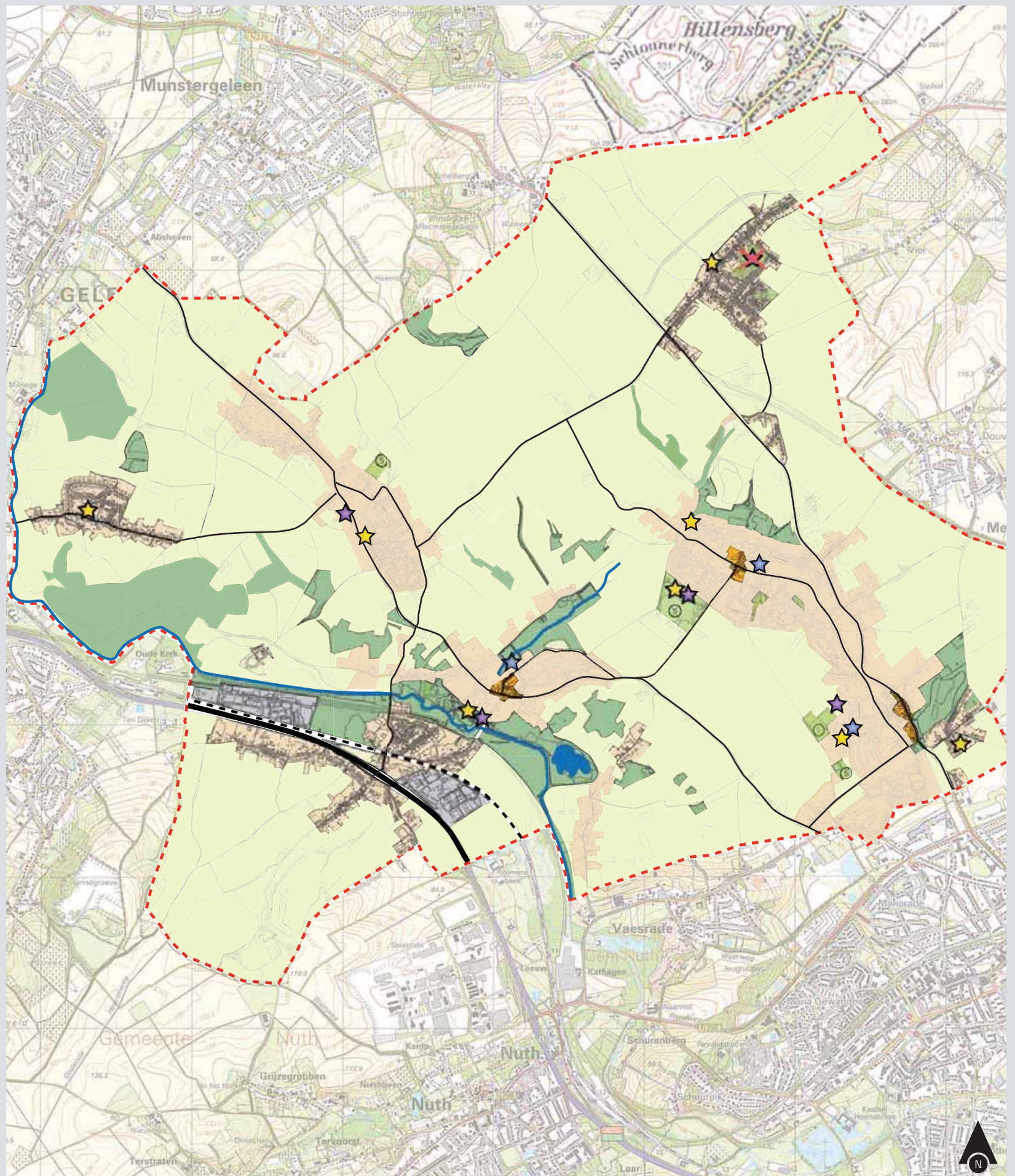
Sweikhuizen

BASISKAART

- Bebouwing
- Bedrijventerrein
- Bos
- Landbouw, natuur en recreatie
- Groene plekken in of rondom wijken
- Sportvoorzieningen
- Waterlopen
- Snelweg/ Hoofdontsluitingswegen
- Spoorwegen

VOORZIENINGEN

- Centrumkern versterken
- Winkels - Goed
- Winkels - Staat onder druk & verdwijnt
- Gemeenschapshuizen - Goed of wordt versterkt
- Gemeenschapshuizen - Nader onderzoek
- Gemeenschapshuizen - Nieuwe voorzieningen gepland
- Scholen - Goed of wordt versterkt
- Scholen - Nader onderzoek
- Scholen - Nieuwe voorzieningen gepland
- Zorgvoorzieningen



Lokaal streefbeeld voorzieningen gemeente Schinnen

3.2. WONINGBOUWPROGRAMMERING: AFSTEMMING VRAAG EN AANBOD

De regio zet zich in voor een evenwichtige woningmarkt, waarin vraag en aanbod op elkaar afgestemd zijn. De woonmilieuvisie en het woningmarktonderzoek geven de richtingen aan voor de ontwikkeling van de woningmarkt. De opgave ligt steeds meer bij het aanpassen van de bestaande huur- en koopwoningvoorraad; door renovatie of herstructurering. Nieuwbouw is een aanvullend middel om de gewenste kwaliteitsslag te realiseren. Achtereenvolgens gaan we in op:

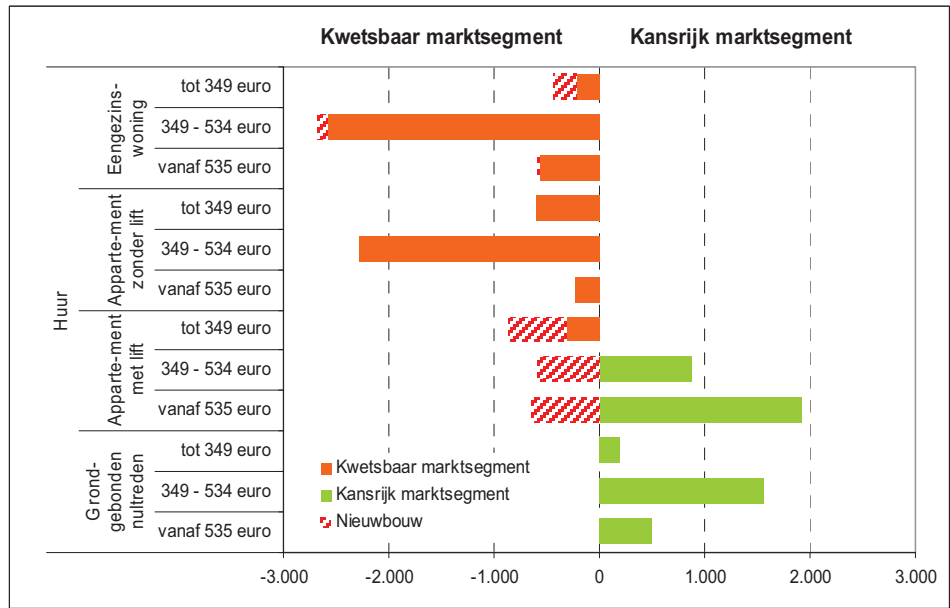
- Kwetsbare en kansrijke marktsegmenten.
- Sociale sector: kernvoorraad en verkoop van huurwoningen.
- Aanpassingen bestaande voorraad: pilots particulier woningbezit.
- Ruimte voor studenten en kenniswerkers.
- Kwaliteit van woningbouw: levensloopgeschikt en duurzaam.

Kwetsbare en kansrijke marktsegmenten

In het woningmarktonderzoek uit 2009 zijn woonwensen van inwoners uit de regio geïnventariseerd. Dit onderzoek biedt zicht op de fricties op de woningmarkt, uitgaande van deze woonwensen. Door de economische crisis zien we dat de doorstroming stagneert en mensen terughoudend zijn bij het realiseren van hun woonwensen. Voor de langere termijn geeft het onderzoek wel de gewenste regionale woonontwikkeling aan. In grote lijnen komt dit neer op behoefte aan meer kwaliteit (ruimer en duurder) en grotere mate van toegankelijkheid. Vanuit het onderzoek maken we onderscheid tussen kwetsbare en kansrijke marktsegmenten.

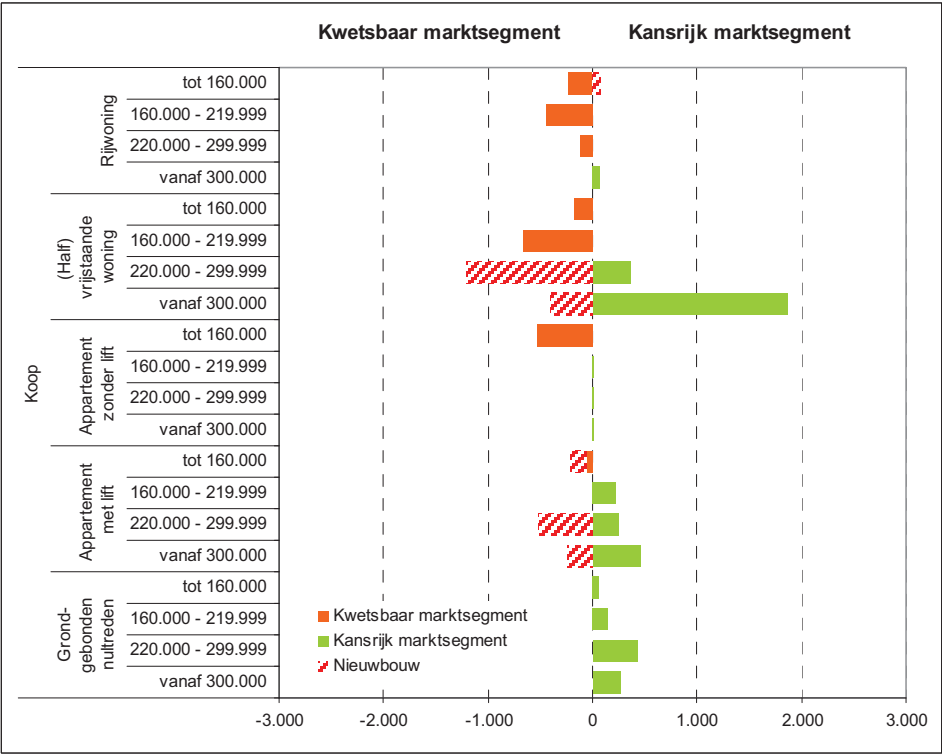
Huursector:

De behoefte aan middeldure eengezinswoningen en appartementen neemt af. Kansrijke segmenten zijn appartementen met lift en grondgebonden, middeldure nultredenwoningen.



Koopsector:

De behoefte aan 'eenvoudige' eengezinswoningen (rijwoningen en goedkopere 2 ^ 1 kappers) staat onder druk. Dit zien we ook in andere krimpregio's. Er is nog wel vraag naar kwalitatief hoogwaardige tweekappers en vrijstaande woningen. Ook is er een (gelimiteerde) vraag naar appartementen met lift.



Bron: Woningmarktonderzoek, 2009

De regio geeft prioriteit aan plannen die inspelen op deze behoefte volgens het onderzoek. Daarbij zijn voor verschillende doelgroepen de volgende richtingen gewenst:

- Voor starters op de woningmarkt (die nog niet zelfstandig wonen, en naar een huur- of koopwoning verhuizen) zijn er in beginsel voldoende huur- en koopwoningen, mits deze woningen bij doorstroming beschikbaar komen.
- Bij doorstromende jonge huishoudens en gezinnen met kinderen is de vraag vooral gericht op meer comfort. Zij willen een kwaliteitsstap maken in hun wooncarrière. Daarvoor is aanbod van wat ruimere koopwoningen gewenst.
- Bij doorstromende senioren is er behoefte aan enerzijds nultredenhuurwoningen en anderzijds koopappartementen of grondgebonden nultredenkoopwoningen. Zij maken bij optimale doorstroming woningen voor starters en jongere doorstromers vrij.

Een nultredenwoning is een woning waarin primaire vertrekken zonder traplopen bereikbaar zijn (entree, woonkamer, keuken, badkamer, slaapkamer).

Consumentgericht bouwen verder uitwerken

De behoeften van de consument moet nadrukkelijk centraal staan bij het verwezenlijken van de woonopgaven. De regio zal daarbij verder kijken dan enkel naar de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek. Dit is immers een momentopname; de behoeften van woonconsumenten zullen op termijn wijzigen. De ontwikkelaars en aannemers zijn de partijen die de woningen uiteindelijk realiseren. De regio wil de kennis die zij opdoen gedurende het planvormings- en bouwproces samen delen en een plek geven in de toekomstige bouwprogrammering. Daarbij gaat het specifiek om wensen en mogelijke betrokkenheid van woonconsumenten (consumentgericht bouwen).

Sociale sector: onderzoek naar kernvoorraad

De gemeenten en woningcorporaties hebben de verantwoordelijkheid voor het bieden van passende woonruimte voor mensen die op grond van hun inkomen hierin niet volledig zelf kunnen voorzien. Hiervoor is een voldoende aantal betaalbare woningen nodig: de kernvoorraad. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de kernvoorraad met ruim 300 woningen per jaar zou mogen afnemen. De economische perspectieven zijn de afgelopen jaren gewijzigd. Daarnaast is er ook nieuwe Europese regelgeving ten aanzien van toewijzing van sociale huurwoningen (corporaties moeten minimaal 90% van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 33.614). Door deze ontwikkelingen verandert de behoefte aan sociale huurwoningen. Dit is aanleiding om een actuele analyse uit te voeren over de gewenste omvang van de kernvoorraad. Op grond van de uitkomsten uit deze analyses worden in 2011 met de woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt over de omvang en aanpassingen in de kernvoorraad.

Bestaande kernvoorraad beter aan laten sluiten bij de vraag

Om in te spelen op veranderende woonwensen is de aanpassing van de bestaande voorraad een duurzame en financieel meer haalbare aanpak, dan sloop-nieuwbouw. Te denken is aan het samenvoegen of opplussen van woningen, bijbouwen en verkoop. Over de aanpak van de bestaande voorraad maken gemeenten en corporaties prestatieafspraken.

Omvang kernvoorraad mede afhankelijk van verkoopstrategie

Veranderingen in de kernvoorraad treden onder meer op door verkoop van huurwoningen. Een doel hiervan is het verkrijgen van middelen voor de noodzakelijke transformatieopgave. De gemeente en de corporaties voeren een strategisch verantwoord beleid met betrekking tot de verkoop van bestaande huurwoningen. De gemeenten willen met de corporaties afspraken maken over de te verkopen huurwoningen, waarbij zij de volgende uitgangspunten hanteren:

- Herstructurering van wijken/buurtten: verkoop mag toekomstige herstructurering niet bemoeilijken. Daarom vraagt met name verkoop in de aangewezen gebieden op de totaalkaart (streefbeeld) aandacht.
- Onderhoudskwaliteit: verkoop moet niet leiden tot nieuwe herstructureringsgebieden.
- Behouden van voldoende woningen voor de BBSH-doelgroep in alle kernen (mede in het licht van de demografische ontwikkeling).



Aanpassing particuliere voorraad: leren van ervaringen in pilotgebieden

Meer en meer wordt duidelijk dat een belangrijke woningmarktopgave in krimpgebieden de aanpak van delen van de particuliere woningvoorraad betreft. Het instrumentarium voor een adequate aanpak van dit deel van de woningvoorraad staat nog in de kinderschoenen. Dat ook hier stappen te maken zijn, is dus evident.

Om meer grip te krijgen op een adequate aanpak van de particuliere woningvoorraad, wil de regio in de periode 2010-2020 in twee gebieden een pilot starten. In deze pilots wil de regio samen met eigenaar-bewoners strategieën voor aanpassing aan de veranderende woningmarkt ontdekken, bijvoorbeeld door samenvoegen van woningen. Mogelijk dat corporaties en ontwikkelaars hier ook een rol in kunnen spelen; bijvoorbeeld via gebiedsconcessies.

Doel is om te komen tot strategieën die bijdragen aan aanpassing van de kwaliteit en omvang van de particuliere woningvoorraad aan nieuwe vragen.

- Het eerste pilotgebied is een keuze uit De Baandert, Vrangendaal en Stadbroek. De keuze op deze gebieden is ingegeven door enerzijds de ouderdom van de aanwezige woningvoorraad, de aanwezigheid van kwetsbare woningmarktsegmenten en het daarmee samenhangende kwaliteitsniveau. Anderzijds is in deze buurt een grote verwevenheid van particulier eigendom en corporatiebezit, hetgeen kansen biedt voor een samenhangende gebiedsgerichte aanpak.
- Ook de gemeente Beek is voornemens een pilot te starten. Het gebied waar dit van waarde kan zijn, moet nog nader verkend worden.

Mogelijke strategieën particuliere woningvoorraad

Een grootschalige aanpak lijkt uitgesloten. Een werkwijze op kleinere schaal en gebiedsgewijs is, zeker op korte termijn, het hoogst haalbare.

- Samenvoegen van kleine particuliere woningen tot grotere woningen, waarvoor nu in Parkstad een experiment loopt.
- Ruilverkaveling, waarbij relatief goede huurwoningen die op de sloophominatie staan, worden herverkaveld met kwalitatief slechtere koopwoningen.
- Inzet fonds voor particuliere woningverbetering.
- Inzet van een Bad Bank door financiële instellingen om woningen die uit de markt vallen in op te nemen.

Ruimte voor studenten en kenniswerkers

Naast de reguliere vraag op de woningmarkt (starters, doorstromers en senioren) wil de regio in het kader van de gewenste economische ontwikkeling van de regio ruimte bieden voor studenten en kenniswerkers. De regio wil deze mensen aantrekken door specifieke woonmilieus te bieden:

- Voor studenten gaat het om ‘Wonen Boven Winkels’ en wonen in campusvorm.
- Van kenniswerkers zijn woonwensen breed. Er lijkt veel interesse te zijn in een (short stay) multifunctioneel centrumstedelijk woonmilieu. Daarnaast liggen er kansen bij de realisatie van een meer rustig, monofunctioneel woonmilieu aan de groene randen van het stedelijk gebied. Voor kenniswerkers die op zoek zijn naar rust en ruimte, heeft de regio plannen voor ‘excellent wonen’. In de regiovisie is hiervoor de locatie Bramert-Noord aangewezen. Dit moet een bijzonder woonmilieu worden met een groene en ruime uitstraling dat niet concurreert met bestaande woonmilieus. Dit stelt uiterst hoge eisen aan het ontwerp van dit woongebied en de woningen. De woonmilieuvisie en regiovisie geven daar al een richting voor aan (zie kader). Daarnaast is de voortgang van dit woonmilieu volledig afhankelijk van de aantrekkingskracht die de regio heeft voor kenniswerkers.

Wat zegt de Regiovisie over deze excellente woonmilieus:

“Van de nieuw te bouwen woningen kan dertig procent gerealiseerd worden op toplocaties, waar een woonmilieu gerealiseerd kan worden dat uniek is voor Limburg en erg aantrekkelijk is voor mensen van buiten de provincie, die nodig zijn voor het realiseren van de ambities van de innovatieve bedrijvigheid.

Deze toplocaties zijn Zitterd Revisited voor het centrumstedelijke woonmilieu en Bramert Noord voor het landelijke woonmilieu.

- o Zitterd Revisited is een toplocatie door de combinatie van de historische binnenstad, de stedelijke en culturele functies en de aanwezigheid van ruim zesduizend HBO studenten.
- o Bramert Noord is een toplocatie vanwege de zeer extensieve verkaveling en de verweving met het omliggende landschap.”

Kwaliteit door toekomstbestendig en duurzaam bouwen.

Bij nieuwbouw zou geanticipeerd moeten worden op toekomstige aanpassingen. Dit maakt het eenvoudiger om in de toekomst woningen aan te passen aan veranderende woonwensen. Daarom is het belangrijk dat rekening wordt gehouden met de aanpasbaarheid van de voorraad. Gemeenten werken hiertoe zelf hun beleid ten aanzien van levensloopgeschikt en aanpasbaar ontwerpen uit; te denken valt aan toepassing van Woonkeurcriteria of bouwen met een flexibele plattegrond.

Ook op het gebied van duurzaamheid (duurzaam materiaalgebruik) en energie (besparing en toepassing van duurzame energie) is er nog winst te halen. Energielasten zullen namelijk een steeds groter deel van de woonlasten gaan uitmaken. Daarom loont het zich om energiebesparende maatregelen te treffen in een ‘onzuinige’ woning. Ook ten aanzien van duurzaamheid en energiebeleid zullen gemeenten afzonderlijk hun ambities vastleggen. Hierbij is te denken aan toepassing van het instrument GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) of het stellen van bepaalde energieprestatienormen, bijvoorbeeld via het bereiken van verbetering in Energieprestatie-labels.

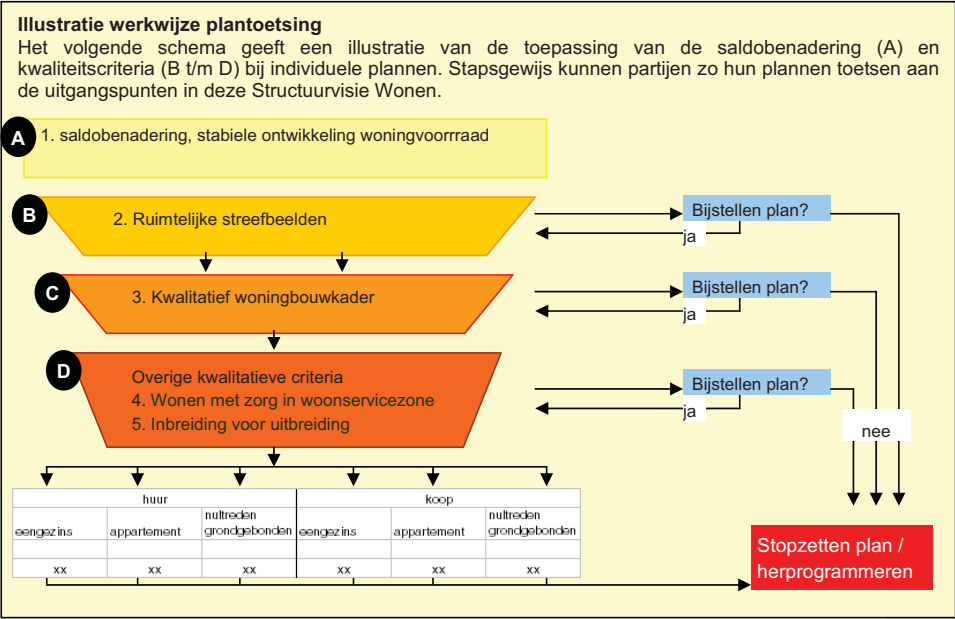


Wonen boven winkels, binnenstad Sittard

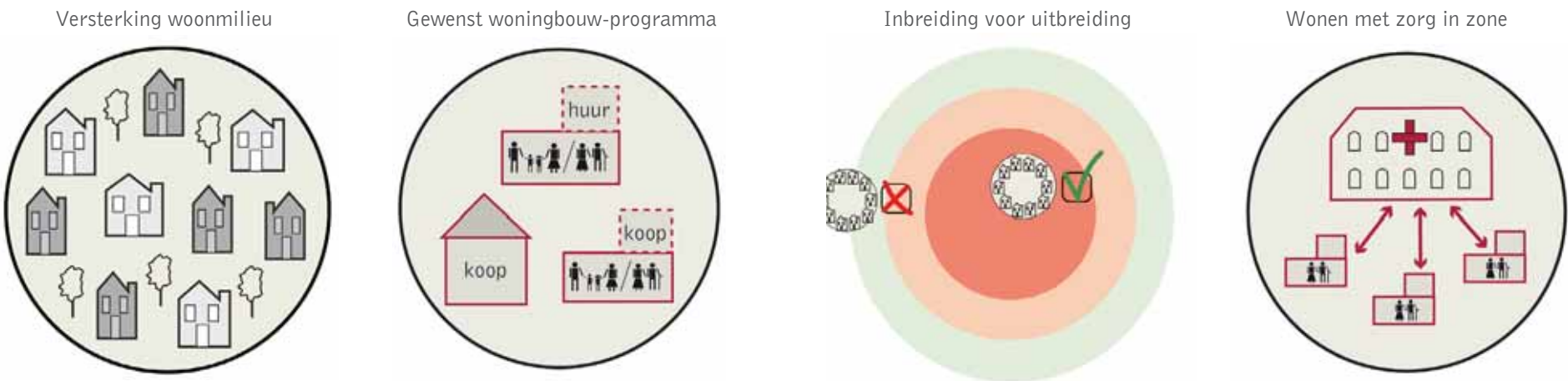
3.3. KWALITEITSZEEF: CRITERIA VOOR KWALITATIEVE PLANTOETSING

In deze Structuurvisie Wonen geeft de regio haar inhoudelijke prioriteitstelling voor plannen. In de woonmilieuvisie, het woningmarktonderzoek en de regiovisie zijn hiervoor reeds de richtingen aangegeven. In dit hoofdstuk is dit uitgewerkt. Wij vatten dit samen in een viertal kwaliteitscriteria:

- Versterken woonmilieu:** in de ontwikkelingskaart van de regio en van de afzonderlijke gemeenten zijn gebieden benoemd waar de komende jaren een impuls gegeven moet worden aan het wonen. Dit zijn zowel verdichtingen in de centra en in transformatiegebieden (bijvoorbeeld op vrijkomende schoollocaties), verdunningen in herstructureringsgebieden als consolidatie van linten.
- Mate waarin een plan aansluit bij kansrijke woningmarktsegmenten:** in het woningmarktonderzoek zijn de woningmarktsegmenten in beeld gebracht die kansrijk zijn en waar toevoegingen nog gewenst zijn. Het gaat dan om nultredenwoningen in huur- en koopsector en luxere koopwoningen. Als ten minste 75% van het programma voorziet in deze kansrijke segmenten, beschouwen we het plan als 'passend'. Hierbij hoort ook de transformatie in kwetsbare woningmarktsegmenten; met name eengezinshuurwoningen, huurflats zonder lift en goedkopere rij-koopwoningen in naoorlogse (stads)wijken.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding:** dit uitgangspunt is reeds in de woonmilieuvisie benoemd. Het beoogt ontwikkelkansen in de bestaande bebouwde gebieden te bevorderen, zodat kwaliteiten van bestaande woongebieden op een kwalitatief goed niveau blijft. Ook geldt daarbij de behoefte tot zorgvuldig ruimtegebruik. Van uitbreiding zal slechts bij uitzondering sprake zijn. In die uitzonderingsgevallen moet in ieder geval worden ingezet op groene, onderscheidende woonmilieus.
- Wonen met zorg en levensloopgeschikt wonen in woonservicezones:** in de woonmilieuvisie, en de visie wonen-welzijn-zorg zijn woonservicezones voor de regio benoemd. In verschillende wijken en kernen is behoefte aan nieuwe woonzorgarrangementen. Het gaat dan om levensloopgeschikte woningen enerzijds en zorgwoningen anderzijds. Toevoeging van dit type woningen verdient in het bijzonder aandacht.



Kwaliteitscriteria



Deze vier criteria zijn, naast de saldobenadering '1 erbij is 1 eraf', bepalend voor de kwalitatieve toetsing van plannen: 'de zeef', waar plannen doorheengehaald worden. Plannen die op de kwaliteitscriteria onvoldoende scoren (voldoen aan 2 of minder criteria), komen niet door de zeef. Bij deze plannen is herprogrammering gewenst. De gemeenten voeren hierop de regio. De verantwoordelijkheid voor herprogrammering ligt bij de ontwikkelende partij.



Kanaalboulevard Urmond

3.4. PLANINVENTARISATIE: TOETSING CATEGORISERING EN KWALITEITSZEEF

Ten behoeve van de Structuurvisie Wonen zijn de gemeentelijke overzichten van woningbouwplannen geactualiseerd. De plannen zijn beoordeeld op status en ruimtelijke en volkshuisvestelijke kwaliteiten. Het vertrekpunt is de situatie per 1 januari 2010, omdat in de woonmilieuvisie is afgesproken dat vanaf dat moment het principe ‘1 erbij is 1 eraf’ geldt.

Indeling in categorieën

Een onderdeel van de planbeoordeling vormt de juridische status van plannen. Hiertoe zijn geïnventariseerde bestaande plannen in drie categorieën opgedeeld:

- **Categorie 1:** lopende herstructurering. Bij deze plannen zijn woningen gesloopt in de periode 2008 tot en met 2010. Nieuwbouw moet nog deels uitgevoerd worden. Het gaat om een tiental plannen: de grotere ontwikkelingen in deze categorie zijn de locaties TASs en Molenbeek in Sittard, Componistenflats in Geleen en Kattekop in Urmond.
- **Categorie 2:** plannen met een vastgesteld bestemmingsplan en / of omgevingsvergunning (bouwvergunning oude stijl is ex lege via het overgangsrecht een ‘omgevingsvergunning’ geworden. In het vervolg van de Structuurvisie spreken we daarom over omgevingsvergunningen) en / of een juridisch afdwingbare, privaatrechtelijke realisatieovereenkomst¹. In totaal gaat het om 2.338 woningen in circa 60 plannen. Voorbeelden van plannen die vallen binnen een vastgesteld bestemmingsplan zijn Vondelstade Beek, Stegelenhof Oirsbeek, Kanaalboulevard Urmond, De Haese in Sittard-Geleen, Hof van Langfoor in Sittard. Er is een tiental plannen waaronder alleen een privaatrechtelijke realisatieovereenkomst ligt, zoals Centrumplan Stein en Aldenhof in Born.
- **Categorie 2b:** plannen die per 1 januari 2010 niet voldeden aan de criteria genoemd bij categorie 2, maar die op basis van eerdere beleidskeuzes wel prioriteit verdienen. In Beek en Schinnen is het aantal plannen binnen categorie 2 beperkt, waardoor ook de realisatie van kwaliteitsambities minder makkelijk mogelijk zijn. Voor de gemeente Beek en Schinnen introduceert de regio een categorie 2b. Het gaat om plannen die nog geen harde status hebben, maar die wel van groot belang zijn voor beide gemeenten en aan minstens 3 kwaliteitscriteria voldoen². In Schinnen zijn nog geen categorie-3 plannen die kwalitatief in voldoende mate passen. In gemeente Beek gaat het om de volgende locaties:
 - Vixia in Spaubeek
 - O.L.V.-plein, locatie kerk (Proosdijveld) in Beek
 - Groenewald in Beek

¹ Het gaat om bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en / of overeenkomsten waaraan de ontwikkelaar of particulier per 1 januari 2010 rechten kunnen ontleen om er te bouwen. Hieronder vallen ook particulieren met een directe bouwtitel in een bestemmingsplan. Zij hoeven nog niet perse te beschikken over een ingediend woningbouwplan. Deze directe bouwtitels zijn niet opgenomen in de planlijsten en overzichten.

Onzelfstandige woonzorgenheden zijn buiten de categorisering gelaten, omdat hiervoor niet de beleidslijnen gelden. Voor zelfstandige ‘zorgwoningen’ gelden de beleidslijnen wel. Deze zijn dan ook wel onderdeel van de inventarisatie.

² Bramert Noord en Zitterd Revisited (fase 1, blok 2) voldoen nog niet aan de gestelde kwaliteitsvoorwaarden. Dit komt onder andere door de ‘vroege’ fase waarin deze plannen zich bevinden. Het is van groot belang om bij deze plannen tot een programmering te komen die voldoet aan de genoemde kwaliteitscriteria.

³ Bij een klein aantal plannen (ca. 8-10 plannen) is er verschil van inzicht over de status van een plan tussen de gemeente en de ontwikkelende partij. In dat geval is de visie van de gemeente voor de Structuurvisie Wonen leidend.

Daarnaast wil de regio ruimte bieden aan de ontwikkeling van de excellente locaties die in de woonmilieuvisie en regiovisie zijn benoemd: Bramert-Noord en Zitterd Revisited.

- **Categorie 3:** alle overige plannen, die niet voldoen aan de criteria van categorie 1 en 2, waaronder ook nieuwe initiatieven.

Alle plannen in de regio zijn ingedeeld naar de vier categorieën³. Er zijn geen uitzonderingen gemaakt voor plannen binnen bestaande (Kwaliteitsmenu-) regelingen als Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en directe bouwtitels van particulieren.

Toepassing toetsing planstatus en kwaliteitszeef

Vervolgens zijn de plannen gezeefd aan de hand van de vier criteria. Samen met de categorisering leidt dit tot het volgende overzicht van plannen in de Westelijke Mijnstreek.

Tabel 3.1: Resultaten planbeoordeling (planperiode: 2010-2020)					
REGIO	Saldo (toevoeging – onttrekking)	Onttrekking	Toevoeging	Bruto toevoeging grotendeels passend (3-4 criteria)	Bruto toevoeging beperkt passend (0-2 criteria)
Categorie 1	-160	-740	580	369	211
Categorie 2	2.338	-227	2.565	542	2.023
Categorie 2b	545	0	545	120	425
Categorie 3	1.700	-82	1.782	90	1.692
Totaal	4.423	-1.049	5.472	1.121	4.351

In totaal bevatten de geïnventariseerde plannen 5.500 bruto woningtoevoegingen. Daar staan vooralsnog ruim 1.000 onttrekkingen tegenover (ruim 1.000 sloopwoningen, vooral binnen categorie 1), hetgeen neerkomt op een saldo toevoeging met 4.500 woningen.

- Bij categorie-1-plannen is het aantal onttrekkingen groter dan het aantal toevoegingen. Deze plannen voldoen ook in grote mate aan de gestelde kwaliteitscriteria.
- Bij categorie-2-plannen zijn er nog weinig onttrekkingen gepland. Per saldo zou dit een toevoeging betekenen met ruim 2.300 woningen (+ 545 in categorie 2b). Hiervan voldoet ca. 20% aan meer dan 2 kwaliteitscriteria.
- Categorie-3 plannen (met per saldo 1.700 woningtoevoegingen) zijn nog in zeer beperkte mate passend, dit komt vaak doordat de invulling nog niet bekend is.



Molenbeek Sittard

3.5. LEEFBAAR WOONKLIMAAT IN WIJKEN EN KLEINE KERNEN

De Structuurvisie Wonen richt zich op de regionale woningmarkt. Dat is logisch vanuit de gewenste afstemming. Daarnaast zijn er veel vraagstukken die zich juist op wijk- of kernniveau manifesteren, zoals de stedelijke problematiek in wijken van Sittard en Geleen en de voorzieningenvragen in dorpen. Gelet op deze locatiegebonden vraagstukken moeten doorgaans de concrete oplossingen gezocht worden via een wijk- of dorpsgerichte aanpak. De verdichtings-, verdunnings- en consolidatiegebieden in de totaalkaart (het streefbeeld) geven hier richting aan.

Gebiedsgerichte aanpak in stedelijke gebieden

In enkele wijken is sprake van een opeenstapeling van sociale, fysieke en economische vraagstukken. Dit zijn vaak ook de gebieden waar sprake is van een hoge bebouwingsdichtheid en gewenste ‘verdunding’. Voor deze gebieden willen de gemeenten via een gebiedsgerichte aanpak samen met belanghebbenden komen tot een integrale transformatieaanpak. Dus niet enkel een aanpak gericht op het verdunnen van de woningvoorraad, maar ook op sociaal klimaat, voorzieningenstructuur en wijk economie. Prioriteit bij de gebiedsgerichte aanpak in het stedelijk gebied plaatst de regio bij de aangegeven verdunnings-, verdichtings- en consolidatiegebieden.

Dorpen in de Westelijke Mijnstreek

Voor de dorpen is de afname van het economische draagvlak voor de nog aanwezige voorzieningen een zeer belangrijke ontwikkeling. De oorzaak hiervan ligt enerzijds in de economische schaalvergroting, en anderzijds in demografische veranderingen als ontgroening, vergrijzing en bevolkingsdaling. Deze trends zijn niet met beleid te keren. De Westelijke Mijnstreek telt zo’n 25 dorpen waar dit vraagstuk op een eigen manier speelt. Elk van deze dorpen heeft een eigen identiteit en kwaliteit. De sociale samenhang is sterk; met verenigingen en burenhulp. Ook zijn de oude ruimtelijke dorpsstructuren nog herkenbaar, hetgeen zich vertaalt in een gewaardeerde ruimtelijke kwaliteit van dorpen. De regio wil het wonen in de dorpen blijven ondersteunen op de volgende aspecten:

- de ruimtelijke kwaliteit;
- de sociale kwaliteit;
- voorzieningenstructuur.

Ruimtelijke en sociale kwaliteit van dorpen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke kwaliteit van de dorpen. Naast de gangbare inzet voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte, is in voorkomende gevallen extra inzet nodig om kwaliteit in de omgeving terug te brengen, door aanpassen van ruimtelijke structuren, beschermde dorpsgezichten te bewaken en architectonisch passende nieuwbouw te stimuleren. Om de sociale kwaliteit te borgen, is het belangrijk dat dorpen in ontwikkeling blijven. Dit gebeurt door in de dorpen ruimte te blijven bieden voor beperkte nieuwbouw in combinatie met transformatie (binnen geldende kaders). Daarnaast moet er ten behoeve van de sociale kwaliteit in de dorpen aandacht blijven voor ontmoeting.

Voorzieningenvraagstukken oppakken in clusters

Niet alle dorpen zullen hun commercieel en collectief voorzieningenaanbod kunnen behouden. De regio kiest als uitgangspunt dat “kwaliteit voor nabijheid” gaat. Dit vraagt een actieve benadering om de ontwikkeling van de voorzieningenstructuur in dorpen te begeleiden. Een dorp staat gelukkig niet op zichzelf. In de toekomst is steeds vaker de nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen vanuit alle dorpskernen de norm. Soms zijn voorzieningen in de kern zelf aanwezig, soms in een nabijgelegen groter dorp of stad. Binnen de regio zijn ruimtelijke clusters te onderscheiden van dorpen die sociaal en / of functioneel met elkaar verbonden zijn, en leunen op dezelfde voorzieningen (zie kader). Deze clusters zijn ook in de totaalkaart weergegeven. Bij de dorpsgerichte aanpak nemen de gemeenten de samenhang tussen clusters van dorpen als vertrekpunt. In de clusters vindt afstemming plaats ten aanzien van de woningbouwplanning. Daarnaast is er afstemming in het aanwezige en gewenste voorzieningenaanbod en accommodaties:

- accommodaties voor sport, recreatie, onderwijs en ontmoeting;
- voorzieningen voor wonen-welzijn-zorg;
- ontwikkeling van commerciële winkelinfrastructuur;
- nieuwe diensten, zoals digitale diensten (Domotica).

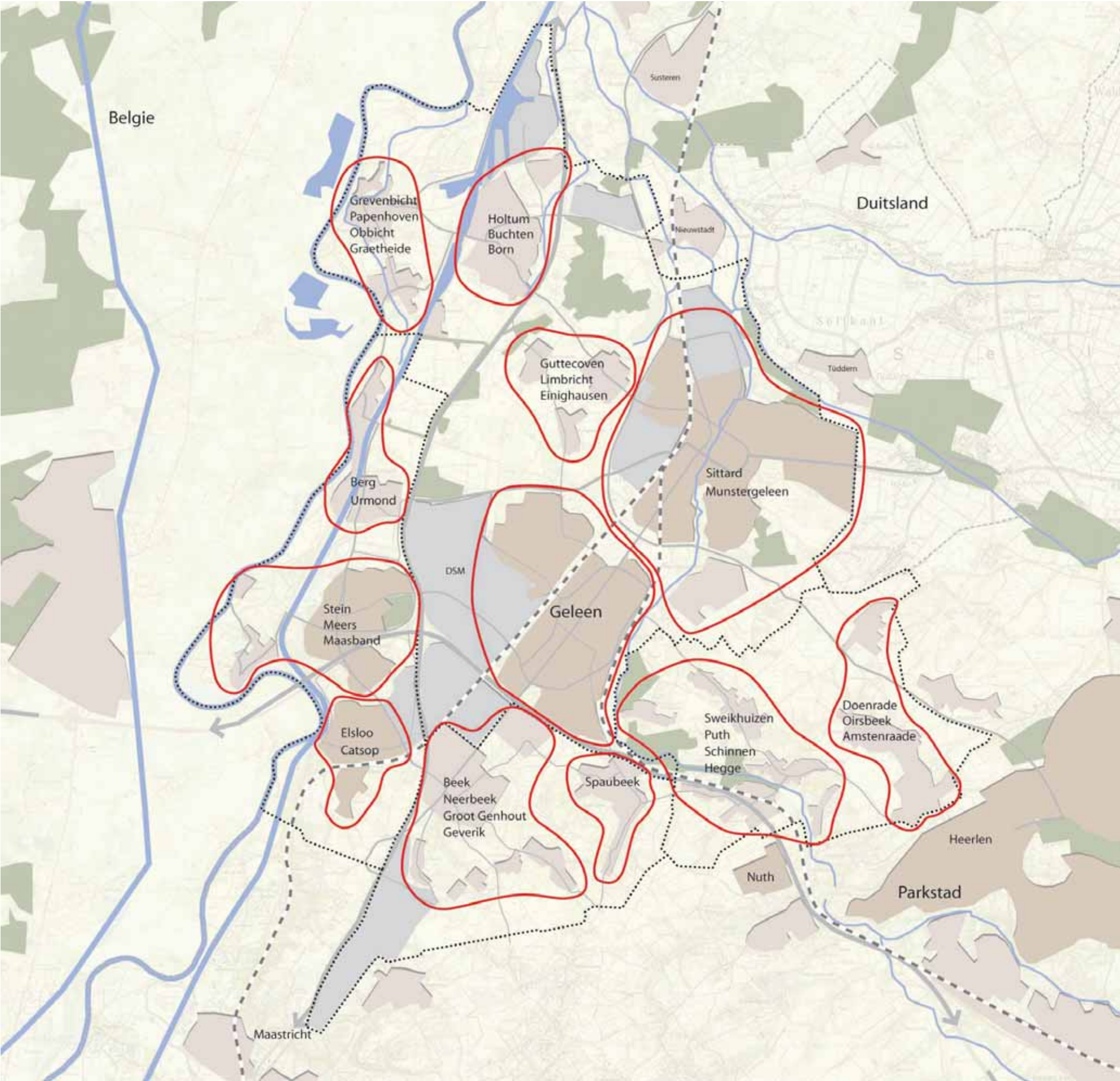
De gemeenten bepalen op welke wijze zij dit per kernencluster oppakken (spreiden of concentreren). Dit werken zij uit in integrale clusterplannen voor de kleinere kernen.

- Stein: drie clusters:
 1. (Oud) Urmond - Berg aan de Maas;
 2. Stein en Meers
 3. Elsloo en Catsop
- Beek: twee clusters:
 1. Beek, Neerbeek, Geverik, Kelmond, Genhout
 2. Spaubeek
- Sittard-Geleen: vijf clusters:
 1. Sittard, Munstergeleen;
 2. Geleen;
 3. Limbricht, Guttecoven, Einighausen;
 4. Born, Holtum, Buchten
 5. Obbicht, Grevenbicht, Papenhoven
- Schinnen: twee clusters:
 1. Sweikhuizen, Puth, Schinnen;
 2. Doenrade, Oirsbeek, Amstenrade

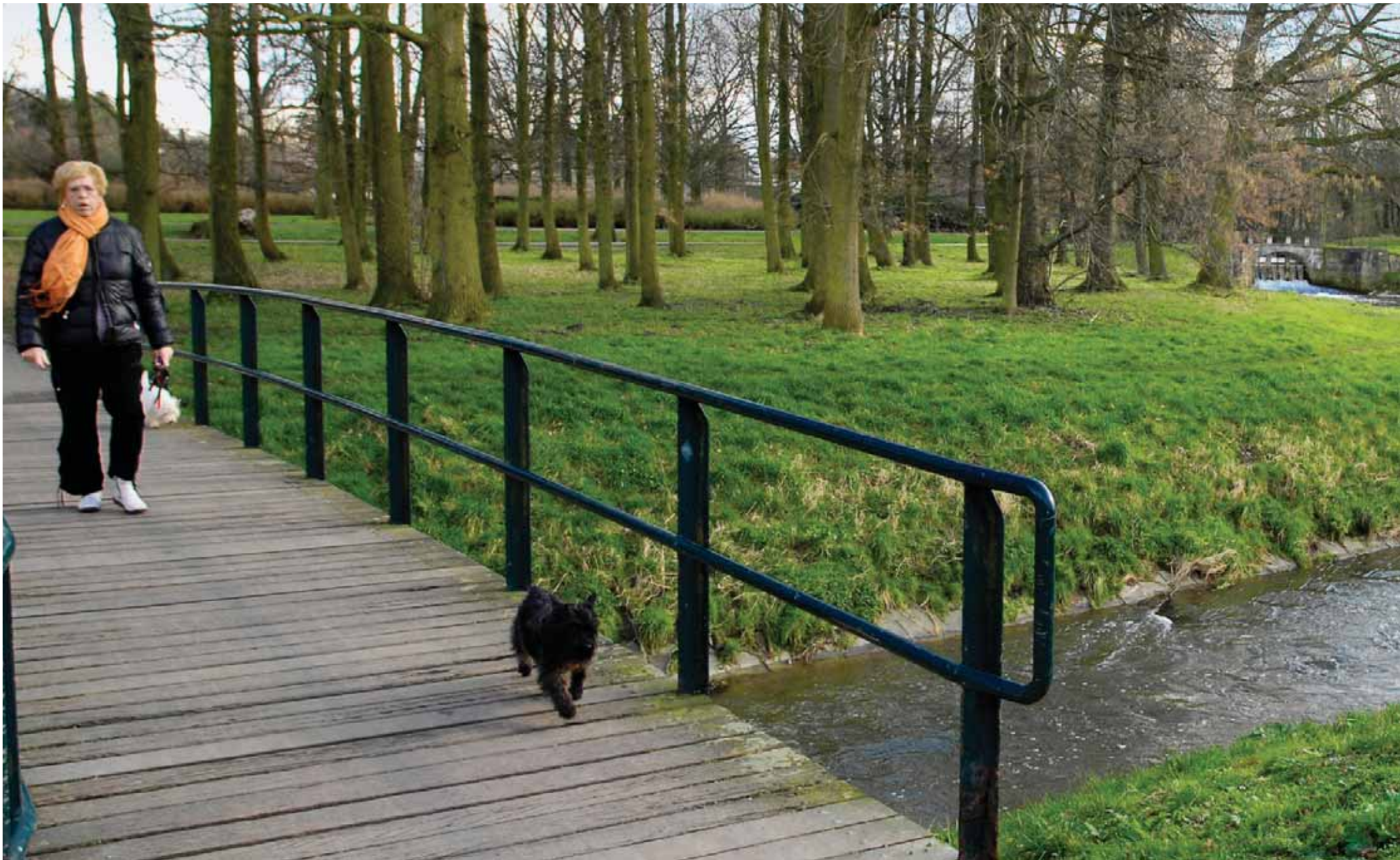
Uitgangspunten bij een gebiedsgerichte aanpak

Zowel voor de gebiedsgerichte aanpak in het stedelijk gebied, als voor de clusters van kleine kernen geldt dat een geslaagde gebiedsgerichte aanpak afhankelijk is van een aantal factoren. Onderstaande punten zijn van belang om mee te nemen in de uitwerking:

- samenwerkingsallianties tussen inwoners, gemeente, corporatie, ontwikkelaars, etc.
- een gedeelde gebiedsanalyse: hoe staat het er nu voor?;
- een gedeelde visie op de toekomst: welke ambities liggen er?;
- een uitwerking naar een concreet actieplan met acties per deelnemer;
- een transparante gezamenlijke gebiedsexploitatie;
- een communicatieplan gekoppeld aan de visie op de identiteit en doelgroepen;
- creativiteit en draagkracht.



Kernclusters westelijke mijnstreek



SAMENGEVAT:

Bij de uitwerking van beleid zijn de volgende richtingen en activiteiten van belang:

- In het ruimtelijk streefbeeld zijn concentratie-, verdunnings- en consolidatiegebieden aangewezen. Daarnaast zijn woonzorgzones en te versterken groene structuren benoemd.
- Toevoegingen van nultredenhuur- en koopwoningen zijn gewenst, evenals ruimere eengezinskoopwoningen. Daarbij hoort een transformatie (onttrekking door sloop, samenvoegen of anderszins) van eengezinshuurwoningen, huurappartementen zonder lift en eenvoudige koopwoningen.
- De regio wil een voldoende omvang van de kernvoorraad sociale huurwoningen behouden. Verkoop van huurwoningen is daarbij mogelijk en in zekere situaties ook wenselijk. Daarover willen de gemeenten afspraken maken met de corporaties.

- Een belangrijke opgave ontstaat in de particuliere woningvoorraad, met name in oudere woongebieden. Voor deze gebieden willen de gemeenten pilots starten om ervaring op te doen met een aanpak van de particuliere woningvoorraad.
- Op grond van de gewenste kwalitatieve ontwikkeling van de regio, ruimtelijk en volkshuisvestelijk zijn er vier kwaliteitscriteria benoemd voor het 'zeven' van plannen:
 - Gewenst woningbouwprogramma
 - Versterking woonmilieu
 - Inbreiding voor uitbreiding
 - Wonen met zorg en levensloopgeschikt wonen in woonservicezones

- Er is in de regio een behoorlijk aantal plannen (per saldo ruim 2.300 woningen) met een juridische vastgestelde status (bestemmingsplannen, overeenkomsten). Daarnaast zijn er nog plannen die een extra bijdrage leveren aan de gewenste kwaliteitsambities, in dorpen en met een regionale betekenis. Het gaat dan om 500 woningen. Veel van deze plannen voldoende nog maar zeer beperkt aan de kwalitatieve ruimtelijke en volkshuisvestelijke uitgangspunten. Voor de regio liggen er twee opgaven: 1. kwalitatieve herprogrammering van plannen en 2. geleidelijke reductie van de planvoorraad.
- Veel beleid krijgt zijn betekenis bij vertaling naar wijken en dorpen. Dan gaat het om woningbouw en herstructurering en ook om de vraagstukken rond vitale kernen. Het beeld is steeds duidelijker dat door de economische schaalvergroting dorpen meer en meer op elkaar zijn aangewezen. Vandaar dat de gemeenten kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak. In de steden komt dit tot uitdrukking via een wijkgerichte aanpak, met prioriteit voor de aangewezen verdunnings-, verdichtings- en consolidatiegebieden. Voor de dorpen geven de gemeenten de gebiedsgerichte aanpak vorm via samenhangende clusters van kernen.



Stadspark in Sittard



Zicht Biesenhof Sweikhuizen



4

UITVOERING BELEID



molen Groot Genhout

4. UITVOERING BELEID

INZET VOOR REGIONALE PROGRAMMERING EN INSTRUMENTEN

De uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie Wonen is een wezenlijk onderdeel van de visie. Daarbij gaat het enerzijds om concrete handvatten voor beoordeling, uitwerking en aanpassing van nieuwe en bestaande plannen. Anderzijds hoort hierbij het zeker stellen van de compensatie van nieuwbouw door het onttrekken van woningen of intrekken van niet benutte bouwcapaciteit. Dit bepaalt in grote mate de agenda voor zowel de regionale als gebiedsgerichte aanpak van de woningmarkt. Voor de periode 2011-2020 wordt een programmering voor nieuwbouw en sloop vastgesteld. Door monitoring wordt dit programma gevolgd en zo nodig bijgesteld. Doel is het op gang brengen en houden van de kwalitatieve transformatie van de woningvoorraad in de regio. Hiertoe ontwikkelt de regio instrumenten en stelt beleidsregels vast waarmee zij de programmering concreet handen en voeten geeft.

4.1. NIEUWBOUW-, SLOOP- EN TRANSFORMATIEPROGRAMMERING 2011-2020

Nieuwbouwprogrammering

Categorie-1-plannen kunnen uitgevoerd worden volgens bestaande afspraken. Dit zijn lopende herstructureringsplannen, waar reeds belangrijke eerste stappen zijn gezet. Stopzetten van deze plannen leidt tot ongewenste stedenbouwkundige en beheerssituaties. Tevens zijn er doorgaans reeds met bewoners en omwonenden de nodige afspraken gemaakt.

Gemeenten respecteren eveneens categorie-2-plannen. Deze plannen sluiten deels aan bij de kwalitatieve behoefte en betekenen een kwaliteitsimpuls voor de regio. Dit betekent dat ontwikkelaars door kunnen gaan met deze plannen. De gemeenten stimuleren ontwikkelaars met plannen die kwalitatief niet aansluiten bij de ruimtelijke en programmatische kaders tot het kwalitatief omvormen en in omvang reduceren van deze plannen. De plannen stammen immers uit een tijd waarin het accent vooral lag op groei en stimuleren van de productie. De veranderde omstandigheden zijn een belangrijke aanleiding om in goed overleg een beroep op ontwikkelende partijen te doen om tot herprogrammering over te gaan. Ook de bouw op individuele kavels, vastgelegd in een onherroepelijk bestemmingsplan, wordt gerespecteerd.



Amstenrade Schinnen

Bij categorie-3-plannen geldt dat de ontwikkeling van plannen alleen mogelijk is, als aan alle genoemde kwalitatieve criteria wordt voldaan en er sprake is van compensatie in de vorm van onttrekking aan de bestaande woningvoorraad. Voor kleine (nieuwe) bouw-initiatieven (5 of minder wooneenheden) van particulieren stellen de regiogemeenten een beleidsregel op, waardoor het mogelijk is de compensatie via onttrekking af te kopen.

Sloop- en transformatieprogrammering

Ruimte bieden aan categorie-2 en 2b-plannen staat op gespannen voet met een kwantitatief evenwicht: ‘1 erbij is 1 eraf’. Voor deze plannen zal het totale te realiseren programma in de periode 2011 tot 2020 moeten voldoen aan de saldo-nul benadering. De regio kiest bij deze plannen niet voor compensatie op planniveau, maar op programmaniveau. Hierbij geldt de volgende beleidslijn:

- Compensatiemogelijkheden moeten gevonden worden in de aangewezen verdunningsgebieden van het ruimtelijk streefbeeld. De gemeenten concretiseren dit voor deze gebieden samen met corporatie(s), bewoners en ontwikkelende partijen via een gebiedsgerichte uitwerking in wijkplannen of clusterplannen. De sloop- en transformatieprogrammering wordt vastgelegd in een regionaal convenant en uitgewerkt in de lokale prestatieafspraken met de woningcorporaties.
- Voor categorie-2- en 2b-plannen wordt via een trapsgewijze benadering gezocht naar compensatiemogelijkheden binnen de verdunningsgebieden:
 - o Prioriteit heeft compensatie binnen het kerncluster (zie hoofdstuk 3).
 - o Als binnen een cluster geen mogelijkheden zijn, vindt compensatie op gemeentelijk niveau plaats.
 - o Alleen als er aantoonbaar geen ruimte is voor compensatie binnen de gemeente, is compensatie op regioniveau mogelijk, mits de regionale Stuurgroep Wonen hierover een akkoord geeft.

Transformatie:

kwaliteittoevoeging aan de bestaande woningvoorraad met in het bijzonder in verdunningsgebieden onttrekking van woningen aan de bestaande voorraad. Dit kan door samenvoegen van woningen, hergebruik, etc. Sloop zal echter in aantallen de belangrijkste strategie zijn.

Voor categorie-3 plannen moet compensatie primair gevonden worden buiten de verdunningsgebieden uit het ruimtelijk streefbeeld. Dit geldt ook voor plannen die kwalitatief volledig passend zijn. Dit maakt de ontwikkeling van deze plannen complex, vanwege beperkte compensatiemogelijkheden buiten verdunningsgebieden. De regio wil de mogelijkheid bieden om de realisatie van een bestaand of nieuw kleinschalig en kwalitatief goed project mogelijk te maken onder de voorwaarde dat dit plan voldoet aan minstens drie van de kwaliteitscriteria en, in combinatie hiermee, definitief een substantieel deel van of een bestaand project in zijn geheel uit categorie 2 of 2b geschrapt wordt. De gemeenten hebben door het monitoren van de voortgang van de bouw- en slooppductie en de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ontwikkeling een goed inzicht in deze kansen voor compensatie of uitruil. De gemeenten stellen deze kennis, in het bijzonder op verzoek van private ontwikkelaars, actief beschikbaar.

Kansen voor categorie-3-plannen

In de woontafel is met ontwikkelaars nagedacht over mogelijkheden om categorie-3-plannen tot ontwikkeling te brengen. Enkele ontwikkelingsrichtingen die hierbij genoemd zijn:

- Vormen allianties van corporaties, ontwikkelende partijen en eigenaar-bewoners.
- Adoptie van gebieden door een ontwikkelende partij.

Waarschijnlijk zal ook een aantal categorie-2-plannen niet tot ontwikkeling komen, vanwege ontbrekende marktopnamecapaciteit. Via monitoring moet dit de komende jaren in beeld komen. Afhankelijk van deze resultaten zal blijken of de compensatie in verdunningsgebieden voldoende is, en of er compensatieruimte overblijft voor categorie-3-plannen.

Herprogrammeren

Een deel van de plannen voldoet niet (geheel) aan de kwaliteitscriteria voor een evenwichtige en gezonde woningmarkt. De toetsingswijze is uitgewerkt in hoofdstuk 3. Uitgangspunt is dat de partners vanuit hun eigen verantwoordelijkheid de (financiële) gevolgen van de herprogrammering voor eigen rekening nemen. De gemeenten willen als gesprekspartner met ontwikkelende partijen nagaan op welke wijze de herprogrammering handen en voeten krijgt, op basis van goed overleg. Hierbij sluiten de gemeenten aan bij de gedachtelijn van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), waarin het primaat ligt bij een dergelijke privaatrechtelijke aanpak.

De verantwoordelijkheid voor herprogrammering ligt bij de ontwikkelende partij. Uitvoering gebeurt immers primair door corporaties, ontwikkelaars en aannemers. Bij hen ligt de uitdaging om activiteiten af te stemmen op de keuzes in deze structuurvisie en de wensen van de woonconsumenten.

Financiering van de opgaven

Tegenover de gewenste investeringen in de woningvoorraad staan dalende opbrengsten. Momenteel valt een belangrijk deel van de financieel niet renderende ingrepen nog onder ‘regulier beleid’ van corporaties, ontwikkelaars en gemeenten. Bedrijfseconomische kaders bepalen de lengte van de polsstok. De verwachting is dat de opgave steeds complexer en kostbaarder wordt. De financiële gevolgen van verschillende beleidskeuzes zijn uitgewerkt in bijlage 1. Hiermee wordt de noodzaak aangetoond om reeds nu aan de slag te gaan en niet langer te wachten.

De investeringen in de sociale huursector pakken de corporaties op. Daarbij verschilt de opgave tussen corporaties. De corporaties in de regio hebben aangegeven dit in solidariteit te willen oppakken. De gemeenten hebben hierin vooralsnog geen rol. Wel ondersteunen de gemeenten de inzet van corporaties bij gebiedsontwikkelingen door onder meer investeringen in openbare ruimte.

4.2. INSTRUMENTEN

De programmering van nieuwbouw, sloop en transformatie wil de regio ondersteunen met enkele specifieke publiek- en privaatrechtelijke instrumenten. Met deze instrumenten heeft de regio middelen ter beschikking voor effectieve sturing en regie om te werken aan een evenwichtige regionale woningmarkt.

Gerichte inzet van instrumenten: privaot- en publiekrechtelijke instrumenten

De regio kiest in eerste instantie altijd voor het gebruik van privaatrechtelijke instrumen-ten. Goed overleg over de gewenste uitvoering van het woonbeleid is hierbij leidend. Op deze wijze wil de regio de gewenste woonkwaliteiten realiseren. In enkele gevallen vol-staat een privaatrechtelijke benadering niet en is de inzet van publiekrechtelijke middelen noodzakelijk. Dan gaat het in het bijzonder om de benutting van bouwplancapaciteit in bestemmingsplannen, en het niet op tijd gebruiken van een omgevingsvergunning.

Uitwerking privaot- en publiekrechtelijke instrumenten

In het vervolg geven we weer hoe de regio de verschillende instrumenten gaat inzetten. Dit is nog geen afgerond verhaal. Mede op basis van ervaringen in de regio en elders zal het in te zetten instrumentarium steeds verder uitgewerkt worden.

De instrumenten in de gereedschapskist bestaan onder andere uit:

1. Intrekken omgevingsvergunningen
2. Reductie plancapaciteit door aanpassen bestemmingsplanstatus
3. Ontbinding privaatrechtelijke overeenkomsten
4. Compensatie voor toestaan kleine bouwinitiatieven
5. Instellen fonds (aanpak particuliere woningvoorraad)
6. Regionaal convenant en lokale prestatieafspraken

Deze instrumenten maken een effectieve benutting van de plancapaciteit en sturing op de gewenste kwalitatieve ontwikkeling van de regio in programmatische en ruimtelijke zin, mogelijk. Daarnaast komt de wijze van samenwerking, organisatie, monitoring, en communicatie aan de orde.

1. Intrekken omgevingsvergunningen

Bij geldende omgevingsvergunningen handhaven gemeenten de termijnen. Indien binnen 26 weken niet gestart wordt met de bouw, start de gemeente de procedure om de bouwvergunning in te trekken. Hiertoe wordt regionaal beleid opgesteld.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.33, zijn de intrekkingsgronden ten aanzien van omgevingsvergunningen weergegeven. Een belangrijke relevante grond vormt het niet starten van de bouw na verlenen van de vergunning. Als ‘gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning’, mag de vergunningverlener de vergunning intrekken.

2. Reductie plancapaciteit door aanpassen bestemmingsplanstatus

Plannen met een vastgesteld bestemmingsplan hebben geen eeuwigheidswaarde. Als plannen niet aansluiten bij de marktopnamecapaciteit, komen ze niet ten uitvoer. Om op enig moment ruimte te kunnen scheppen voor meer passende plannen, is het wenselijk om de status aan te passen. De Wro biedt hiervoor houvast. De Wro gaat uit van een herzieningsplicht om de 10 jaar. De regio sluit aan bij deze termijn van tien jaar om niet-passende bouwtitels voor wonen in bestemmingsplannen weg te nemen. Dit geldt voor projectontwikkelingen en voor directe bouwtitels van particulieren. De gemeente werkt dit beleid op regionaal uniforme wijze uit, en publiceert dit conform de bepalingen uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De Wro voorziet in een overgangsregeling voor bestemmingsplannen van voor 1 juli 2003 (invoeringswet Wro). Plannen die voor 1 juli 2003 onherroepelijk zijn geworden, moeten per 1 juli 2013 zijn geactualiseerd. Bij de actualisatie vóór 1 juli 2013 kan de gemeente kiezen voor continuering van de woonbestemming. Na 1 juli 2013 gaan de regiogemeenten bij de herziening van bestemmingsplannen actief ongebruikte mogelijkheden voor het bouwen van een woning wegbestemmen.

3. Ontbinding privaatrechtelijke overeenkomsten

Indien in een overeenkomst een contractperiode is benoemd, vervalt de categorie-2-status bij afloop van de overeenkomst. In andere gevallen trekken gemeenten één lijn met de termijnen in de Wro ten aanzien van bestemmingsplannen. Hiertoe zullen de gemeenten de komende tien jaar in overleg met ontwikkelaars komen tot ontbinding van de overeenkomsten.

4. Compensatie bij kleine initiatieven

In het geval van zeer kleine (particuliere) locaties is het niet altijd haalbaar om de gewenste compensatie te realiseren. In situaties waar 5 of minder woningen worden gerealiseerd, geldt daarom een andere richtlijn ten aanzien van de compensatie omdat de particulier vaak niet in staat is dit te organiseren. Bij deze kleine locaties wordt een financiële bijdrage voor compensatie gevraagd. Dit doen de gemeenten via privaatrechtelijke overeenkomsten (anterieur). De particulier betaalt dan een deel van de waardestijging minus een aantal kosten aan de gemeente. Dit bedrag blijft beschikbaar voor de transformatie van de woningvoorraad. De vorm waarin dit gebeurt, wordt in 2011 uitgewerkt in een regionaal uniforme aanpak. Een eerste vereiste bij woningbouw op deze locaties blijft natuurlijk dat deze locaties positief zijn beoordeeld in het licht van de kwaliteitszeef.



Stein

Voorbeelduitwerking voor een compensatieregeling kleine initiatieven:

De volgende elementen maken onderdeel uit van de vereveningsberekening:

1. De getaxeerde waarde van de bouwka­vel in bouwrijpe staat. De initiatief­nemer moet de waarde onderbouwen door middel van een taxatie door een erkend taxateur. Bij twijfel kan de gemeente een tegentaxatie laten uitvoeren op kosten van de initiatief­nemer.
2. Waarde van de kavel(s) in de huidige situatie, onderbouwd met een taxatie door een erkend taxateur. Bij twijfel kan de gemeente een tegentaxatie laten uitvoeren op kosten van de initiatief­nemer.
3. Kosten bouwrijp maken (aanvullen / ophogen van de kavel; realiseren van gas, water, elektriciteit en telefoon; realiseren van een rioolaansluiting; overige kosten die aantoonbaar noodzakelijk zijn voor het bouwrijp maken. De kosten van bouwrijp maken worden door de initiatief­nemer op basis van een reële raming (door deskundige) aan de gemeente gepresenteerd.

De kosten van bouwrijp maken (3) worden van de getaxeerde waarde (1) afgetrokken. Van de netto meerwaarde die dan overblijft, gaat 25% naar de initiatief­nemer en 75% komt ten goede aan het fonds. De ervaring leert dat het in deze situaties gaat om forse financiële compensaties.

5. Instellen fonds (aanpak particuliere woningvoorraad)

De financiële opgave na 2020 ligt zeker niet alleen bij de corporatiesector. Meer en meer komt de rekening ook in de particuliere sector (bij eigenaar-bewoners) te liggen. Waar corporaties investeringen doorgaans voortvarend oppakken, geldt dit niet voor eigenaar-bewoners; deels door een gebrek aan bewustwording, deels door een gebrek aan financiële mogelijkheden. De Westelijke Mijnstreek wil tijdig anticiperen op deze ontwikkeling. Hiertoe zullen de gemeenten een fonds instellen, met de volgende doelstelling:

- de regio wil gaan sparen om na 2020 middelen te hebben voor de aanpak van de particuliere woningvoorraad;
- na 2020 kan het fonds worden aangewend voor: het verstrekken van een bijdrage voor particuliere woningverbetering, de financiering van het onttrekken en herinrichten van locaties van 'overbodige' woningen aan de particuliere woningvoorraad en voor financiële oplossingen voor de ontwikkeling van moeilijke locaties (in combinatie met compensatie).

Voor de voeding van dit fonds zijn op dit moment geen of nauwelijks middelen beschikbaar. Het Rijk, de provincie en Parkstad Limburg onderzoeken de mogelijkheden om de maatschappelijke baten van herstructurering om te zetten in harde investeringseuro's. Ook vindt overleg plaats met banken en pensioenfondsen / institutionele beleggers over betrokkenheid bij de financiering van de opgave. Gemeenten kunnen ook geld storten in het fonds uit hun eigen beleidsbegroting.

In 2014 zullen concrete voorstellen voor instellen van het fonds, de voeding en de onttrekking gedaan worden.

6. Regionaal convenant en lokale prestatieafspraken

De provincie Limburg heeft een Provinciale Woonvisie opgesteld. Deze woonvisie volgt voor de Westelijke Mijnstreek de regionale Woonmilieuvisie, en ligt daarmee op één lijn met deze Structuurvisie. De provincie wil naar aanleiding van de Woonvisie en regionale plannen zoals de Structuurvisie Wonen komen tot een convenant met lokale partners. De gemeenten in de Westelijke Mijnstreek zien belangrijke synergievoordelen om via dit instrument zowel met de provincie als met corporaties afspraken te maken. Daarbij gaat het om de gezamenlijke uitvoering van de Structuurvisie Wonen. In dit convenant onderschrijven partijen de uitgangspunten uit de Structuurvisie, en stellen ze met elkaar vast op welke wijze zij de samenwerking in het vervolg vormgeven, en hoe zij omgaan met monitoring en bijstelling.

Lokaal concretiseren de gemeenten en corporaties dit in lokale prestatieafspraken op gemeentelijk niveau.; onder meer ten aanzien van de gebiedsgerichte aanpak, transformatieprogramma's in verdunningsgebieden, de gewenste kwaliteitstoevoeging in de sociale voorraad en leefbaarheidsprojecten.



Sanderbout Sittard

4.3. SAMENWERKING, ORGANISATIE, MONITORING EN COMMUNICATIE

Beleid leidt niet automatisch tot een 'goede' uitvoering. Daarvoor zijn alle partijen gezamenlijk verantwoordelijk. De gemeenten delen deze verantwoordelijkheid met hun partners en spreken partners hier ook op aan. De gemeenten werken op meerdere fronten aan de uitvoering van de Structuurvisie Wonen: op projectniveau, op programmaniveau inclusief monitoring en bij ontwikkeling van beleid. Gemeenten ondersteunen ontwikkelende partijen bij de uitvoering van plannen die passen binnen beleidskaders. Op projectniveau helpen de gemeenten bij sturing op gewenste kwaliteiten.

Programmamanagement en monitoring

Op programmaniveau werken gemeenten regionaal samen. Doel is om te komen tot een regionaal evenwichtige woningmarkt door een woningbouw- en transformatieprogramma met de juiste kwaliteiten en de juiste aantallen. Door monitoring, met daaraan gekoppeld programmamanagement, geven de regiogemeenten invulling hieraan. Deze samenwerking moet ondersteund worden met de volgende functionaliteiten:

- monitoren bevolkingsontwikkeling;
- monitoren voortgang uitvoering woningbouw en herstructurering per categorie en kwaliteiten;
- monitoren planning woningbouw en herstructurering per categorie en kwaliteiten;
- signaleren gevolgen van uitvoering woningbouw en herstructurering voor regionale ontwikkeling in relatie tot de bevolkingsafname;
- signaleren en adviseren over kansen voor samenwerking bij uitvoering.

De provincie stelt deze functionaliteiten beschikbaar door uitbreiding van de woonmonitor op deze onderdelen. De gemeenten zorgen voor aanlevering van actuele overzichten van gerealiseerde en te realiseren plannen. De uitkomsten worden geanalyseerd, waarna de regio komt tot eventuele aanpassingsvoorstellen ten aanzien van het te voeren beleid. De resultaten hiervan rapporteren de colleges aan de gemeenteraden.

Eens in de twee jaar evalueert de regio op basis van de monitor het beleid uit de Structuurvisie. Deze evaluatie moet uitwijzen of de gekozen richtingen nog actueel zijn in het licht van de veranderende situatie op de woningmarkt.

Beleidsontwikkeling

Voor regionale beleidsontwikkeling continueert de regio de samenwerking met partners. Via deze lijn worden beleidsvoorstellen uitgewerkt en wordt ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen.



workshop Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek



Spelend kind nieuwe wijk Aldenhof

Communicatie

- Informeren ontwikkelende partijen: de gemeenten brengen na vaststelling van de Structuurvisie Wonen de beleidslijnen ten aanzien van de benutting van plancapaciteit en de herprogrammering onder de aandacht van ontwikkelende partijen, alsmede van al degenen die bouwmogelijkheden hebben op basis van geldende bestemmingsplannen. Doel hiervan is om deze partijen te informeren over de noodzaak om tijdig te starten met projecten binnen de bestemmingsplannen.
- Bewustwording ontwikkelen bij eigenaar-bewoners: de inwoners van de regio zijn de eerste belanghebbenden bij een goede aanpak van de woningmarktopgave vanuit deze Structuurvisie Wonen. Zij staan echter nu vaak nog op afstand van het vraagstuk, terwijl zij wel nadrukkelijk een betrokkenheid en financieel belang hebben bij de aanpak. Bewustwording is dan ook een belangrijk onderdeel van de regionale aanpak en voorkomt belangrijke waardeverliezen in de toekomst. Dit wordt bewerkstelligd door:
 - Een actieve betrokkenheid van inwoners bij de ontwikkeling en uitvoering van beleid. Daarvoor is het belangrijk dat inwoners meegenomen worden in de gedachteontwikkeling over een aanpak; niet alleen bij de uitvoering. Zij moeten al vroeg geïnformeerd worden over de stappen die partijen zetten. Iedere gemeente stelt een communicatieplan op en stemt dit onderling af. Een publicatie van de keuzes in de Structuurvisie Wonen is één van de onderdelen.
 - Veel mensen zijn eigenaar van een woning. Deze woning is het grootste bezit en de grootste schuld. Vaak is de woning tevens een deel van de pensioenvoorziening. Vanuit dit belang hebben inwoners een verantwoordelijkheid voor het op peil houden van hun woning en voor de woonomgevingskwaliteit. Vanuit die invalshoek worden inwoners die direct of indirect betrokken raken bij een gebiedsgerichte aanpak, meegenomen in het proces.

SAMENGEVAT

- De regio biedt ruimte aan de plannen uit categorie-1, categorie-2 en categorie-2b. Voor categorie-2- plannen gelden de volgende uitgangspunten.
 - De ontwikkelende partij maakt het plan kwalitatief passend en / of reduceert het aantal woningen in het plan.
 - Via gebiedsontwikkelingen in specifiek aangewezen verdunningsgebieden worden onttrekkingen van woningen gerealiseerd, als compensatie voor toevoeging van categorie-2 en -2b-plannen.
 - Door monitoring van de gebiedsontwikkeling en uitvoering van categorie-2 en 2b-plan nen moet in de loop van de periode 2011-2020 blijken of hiermee in voldoende mate gecompenseerd wordt.
 - Indien categorie-2 en 2b-plannen niet ten uitvoer komen, zullen de gemeenten de omgevingsvergunning intrekken en de functie wonen op de betreffende locatie ‘wegbestemmen’.
- Voor categorie-3-plannen hanteert de regio de benadering: “nee, tenzij”. Dit betekent dat de ontwikkeling alleen mogelijk is als compensatie buiten verdunningsgebieden gevonden wordt en plannen kwalitatief volledig passend zijn.
- Ontwikkelende partijen zijn zelf verantwoordelijk om bij plannen die kwalitatief niet passend zijn volgens de kwaliteitszeef te komen tot herprogrammering. De gemeenten gaan hierover met ontwikkelende partijen in overleg. Daarbij communiceren de gemeenten over planstatus en kwaliteitszeef met ontwikkelende partijen.
- Er worden beleidsregels vastgesteld voor intrekken omgevingsvergunning, wegbestemmen bouwtitels ‘wonen’ in bestemmingsplannen en beleidsregels kleine bouwinitiatieven.
- Om de komende decennia voortvarend de transformatie van de woningmarkt op te kunnen pakken, zijn op enig moment extra financiële middelen behulpzaam. De regiogemeenten stellen daarvoor in 2014 fondsen in. Na 2020 kan vanuit het fonds geïnvesteerd worden in de aanpak van de particuliere woningsector.
- De richtingen uit de structuurvisie leggen de gemeenten, de provincie en corporaties vast in een regioconvenant. Dit convenant wordt op lokaal niveau uitgewerkt in lokale prestatieafspraken.
- De bewaking van de voortgang van uitvoering van de Structuurvisie Wonen doen de gemeenten via een door de provincie beschikbaar gestelde monitorfunctionaliteit. Na twee jaar volgt een evaluatie van het voorgestelde beleid.
- De regio zet in op bewustwording bij eigenaar-bewoners door communicatie en participatie bij ‘krimpvraagstukken’.



5

UITVOERINGS- PROGRAMMA





galerijflat Limbrichterveld Sittard

5. UITVOERINGSPROGRAMMA

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van maatregelen die voortvloeien uit het beleid in de Structuurvisie Wonen. Per maatregel geven we aan of deze lokaal of regionaal opgepakt wordt. Voorts geven we aan welke partijen hierbij betrokken zijn.

Maatregel	Paragraaf	Betrokken partijen	Lokaal gemeentelijk /	Regionaal	Planning
1. Beter zicht krijgen op consumentgerichte ontwikkelingen	3.2	G, C, O, B		✓	2011
2. Onderzoek kernvoorraad	3.2	G, C		✓	2011
3. Uitwerken pilot particuliere woningvoorraad Baandert / Vrangendael / Stadbroek, en in Beek	3.2	G, C, B		✓	2011
4. Uitwerken beleid voor toekomstigbestendige / duurzame ontwikkeling	3.2	G, C, O	✓		2011
5. Uitwerken wijkplannen en clusterplannen voor de kernen, met prioriteit voor verdunnings-, verdichtings- en consolidatiegebieden, mede gericht op benoemen compensatiemogelijkheden	3.5	G, C, O, B	✓		continu
6. Op planniveau overleg met ontwikkelende partijen voor aanpassing programma	4.1	G, C, O	✓		continu
7. Beleidsregel intrekken omgevingsvergunningen en wegbestemmen bouwtitel “wonen” in bestemmingsplannen	4.2	G	✓	✓	2011
8. Beleidsregel kleine bouwinitiatieven 2011	4.2	G	✓	✓	2011
9. Uitwerken fonds voor particuliere woningverbetering	4.2	G		✓	2011-2014
10. Ontwikkelen convenant provincie-gemeenten-corporaties over Structuurvisie Wonen	4.2	P, G, C		✓	2011
11. Ontwikkelen lokale prestatieafspraken over uitvoering Structuurvisie Wonen, inclusief afspraken over compensatie in verdunningsgebieden	4.2	G, C	✓		2011
12. Uitwerken programma- / monitorfunctionaliteit	4.3	P, G		✓	2011
13. Actieve informatievoorziening over planstatus en herprogrammering	4.3	G	✓		continu
14. Uitwerken communicatie-aanpak voor bewustwording bij inwoners	4.3	G, B		✓	2011

G = gemeenten
P = provincie
C = corporaties
O = ontwikkelaars
B = bewoners



BIJLAGE 1

FINANCIËN EN

RISICO'S



Appartementencomplex in Berg aan de Maas, gemeente Stein

BIJLAGE 1. FINANCIËN EN RISICO'S

De gekozen beleidslijnen zijn noodzakelijk om te komen tot een evenwichtige woningmarkt. Tegelijkertijd vraagt deze aanpak een forse investering van partijen en inwoners. En ook brengt het noodzakelijke ingrijpen soms financiële risico's met zich mee. Om ingrepen in de woningmarkt op de financiële gevolgen en risico's te kunnen beoordelen, alsmede deze te verbinden aan het maatschappelijk rendement als gevolg van investeringen, is een globale kosten-batenanalyse uitgewerkt. Samen met ervaringen vanuit de MKBA voor Parkstad geeft dit een beeld van de financiële gevolgen. De conclusies van deze analyses komen grotendeels overeen. Wij beschrijven de conclusies aan de hand van drie ontwikkelscenario's (remmen van de uitvoering, uitvoering in z'n vrij, uitvoering binnen beleidskaders). Deze scenario's bieden zicht op de effecten van een bepaalde keuze. Vervolgens werken we in de volgende paragraaf uit hoe de regio de financiële risico's en investeringen wil realiseren.

Financiële en maatschappelijke gevolgen per scenario

1. Remmen van de uitvoering

Bouwers en ontwikkelaars bouwen niet meer, corporaties herstructureren niet langer. De financiële effecten hiervan zijn groot. Het betekent dat investeringen worden uitgesteld, of niet meer mogelijk zijn. Dit leidt tot verliezen bij ontwikkelende partijen, en waarschijnlijk faillissementen bij (regionale) ontwikkelaars. Tegelijkertijd zal de overheid worden aangesproken op een gebrek aan effectief optreden. Schadeclaims van ontwikkelaars voor het niet ten uitvoer brengen van bestemmingsplannen lijken hiermee gerechtvaardigd. Op korte termijn blijft bij dit scenario het woningaanbod constant. Op langere termijn zorgt 'remmen' voor een versnelling van ongunstige maatschappelijke effecten van krimp. Dit is het gevolg van een omgeving die minder goed aansluit bij voorkeuren van mensen. Sociaal-maatschappelijke verschraling, verlies aan vestigingspotentieel voor bestaande en nieuwe bedrijven en vervolgens een versnelling in daling van het economische draagkracht onder voorzieningen zijn daarvan de consequenties. Het vertrouwen van inwoners in het handelend optreden van de lokale overheid loopt hiermee een deuk op.

2. In z'n vrij, uitvoeren woningbouw- en herstructureringsplannen:

Alle plannen komen volgens de huidige inzichten tot ontwikkeling (ongeacht de marktopnamecapaciteit). In de regio zijn er reeds de nodige plannen voor sloop, verkoop en nieuwbouw. De plannen dragen soms bij aan het inspelen op de woningvraag, het meest nog in de huursector. In de koopsector sluiten plannen nog onvoldoende aan op de woonwensen en werken ze in een aantal gevallen zelfs averechts. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de korte termijn voeden kortstondig een positief gevoel. Op termijn zal blijken dat de makkelijk uitvoerbare plannen gereed komen, en concurreren met gewenste plannen op beeldbepalende locaties. Ook zullen eigenaar-bewoners en corporaties gaan merken dat hun woningen minder makkelijk afzetbaar worden. Met name eigenaar-bewoners in de meest kwetsbare wijken zullen hier hinder van ondervinden. De plannen leiden aanvankelijk tot omzet bij ontwikkelende partijen. Op termijn (over 5 à 10 jaar) leidt dit echter tot een negatief waarde-effect, met name voor eigenaar-bewoners. Tegelijkertijd drogen verdienmogelijkheden op.

3. Uitvoeren plannen binnen beleidskaders:

Een gericht beleid voor transformatie en nieuwbouw passend bij de behoefte voorziet in een gewaardeerd woonklimaat in de regio. Deze strategie vraagt van ontwikkelende partijen (en ook de overheid) dat zij investeren in goede plannen. Partijen kunnen hierdoor omzet genereren, zij het met lagere rendementen. Voor een bedrijfseconomisch verantwoord resultaat is dan ook creativiteit nodig bij ontwikkelende partijen. De gemeenten stellen zich constructief op richting partijen die willen bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van de regio; ook door financiële bijdragen (zie vervolg). Bij dit scenario gaat de kost voor de baat uit. Op termijn (vanaf 2025) wordt een waardedaling in de bestaande voorraad voorkomen. Particuliere eigenaren hebben in dit scenario het minst te maken met waardedaling in hun bezit. Dit scenario vraagt een stevige inzet van betrokken partijen. Zij zullen hun plannen moeten aanpassen, waarbij zij mogelijke winsten zien verwateren. Plannen die niet ten uitvoer kunnen komen, doordat de plannen onvoldoende inspelen op de gewenste kwaliteiten, verliezen op enig moment hun planologische status. Voor ontwikkelende partijen betekent dit dat zij in dat geval investeringen moeten afboeken. Voor de gemeenten heeft het intrekken van een planologische status als potentieel risico dat de ontwikkelende partij een schadeclaim kan indienen. De zorgvuldige werkwijze die voortvloeit uit deze Structuurvisie, recente uitspraken van juristen⁴ over kansen voor succesvolle schadeclaims onder deze omstandigheid binnen de nieuwe Wro, duiden erop dat de risico's beperkt zijn. Hiervoor is dan ook geen extra voorziening nodig, al is nooit uit te sluiten dat in specifieke incidentele gevallen een schadeclaim wel als gegrond wordt verklaard. Tot slot worden bestuurders geconfronteerd met ontwikkelende partijen met goede plannen, waar toch 'nee' tegen gezegd moet worden omdat de marktopnamecapaciteit onvoldoende is. Dit zet het draagvlak voor deze strategieën onder druk, maar is noodzakelijk om te komen tot een evenwichtig functionerende woningmarkt.

Betekenis van de uitkomsten

Algemeen geldt: een consequente en tijdige uitvoering van het beleid uit deze Structuurvisie Wonen vraagt van alle partijen een bijdrage. Het zorgt zo voor een blijvend evenwicht op de regionale woningmarkt, met een continue transformatie en nieuwbouw om in te spelen op nieuwe vragen.

Van partijen vraagt dit wel een inzet die anders is dan in het verleden: zij zullen met creativiteit nieuwe markten moeten aan blijven boren. Dit is niet eenvoudig, omdat de urgentie nu vaak nog niet wordt onderkend. Daarom is het op korte termijn niet de makkelijkste weg, maar leidt wel tot voor de regio het meest gunstige resultaat op langere termijn: naar *waardeontwikkeling* en *maatschappelijke gevolgen*.

- In de bestaande voorraad zullen waardeverliezen beperkt blijven. Dit is gunstig voor woningeigenaren: particulier en verhuurders. Ook blijft hierdoor een zekere ontwikkeling in de regio mogelijk, en is er continu ruimte voor ontwikkeling.
- De maatschappelijke gevolgen zijn gunstig, omdat inwoners tevreden zijn met hun woonsituatie. Dit zorgt voor trots en betrokkenheid bij de woonomgeving.

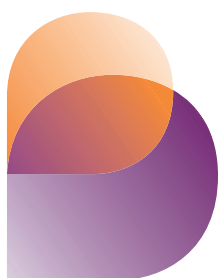
⁴ Op dit punt is er sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 geen jurisprudentie beschikbaar. Tijdens een seminar van het ministerie van VROM / WWI in het voorjaar 2010 is over dit onderwerp aangegeven dat de kans op een succesvol beroep op schadeclaims zeer klein is, als de gemeenten een zorgvuldig proces volgen.

COLOFON

OPDRACHTGEVERS



Gemeente *Stein*



beek
uw gemeente.

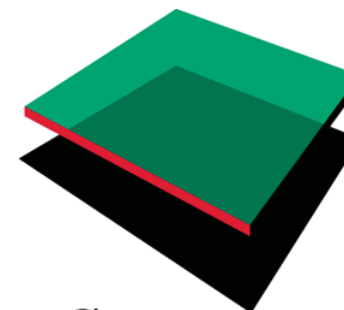


OPDRACHTNEMERS

Companen
Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon: (026) 3512532
Telefax: (026) 4458702

E-mail: info@companen.nl
homepage: www.companen.nl



Companen
waar wonen beweegt

Buro 5 Maastricht
Louis Loyensstraat 5
Postbus 959
6200 AZ Maastricht

Telefoon: (043) 325 32 23
Telefax: (043) 325 59 96

E-mail: info@buro5.nl
homepage: www.buro5.nl



BURO 5 MAASTRICHT
architectuur, stedenbouw, landschap en planologie

Arnhem/ Maastricht, 4 februari 2011