

project
**Sittard-Geleen, Ladder
 voor duurzame
 verstedelijking,
 woningbouw, Einighausen**

datum
16 juli 2020

opdrachtgever
Gemeente Sittard-Geleen

Projectnummer
 P02243_1

opgesteld door
DG en RV

i.a.a.

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

1. Aanleiding

In Einighausen, gemeente Sittard-Geleen speelt het initiatief om een voormalig schoolgebouw te transformeren naar maximaal 15 grondgebonden en levensloopbestendige woningen. Bestemd voor senioren. Het betreffen appartementen en patiowoningen. Het betreft een mix aan:

- Sociale huur boven de aftoppingsgrens (> € 607,46,- voor 1- en 2 persoonshuishoudens /> € 651,03 voor 3- en meerpersoonshuishoudens.
- Middeldure huur (> € 720,42 /boven liberalisatiegrens tot maximaal € 950,-).
- Middeldure en dure koop (> € 180.000,-).

Binnen het huidige bestemmingsplan is de ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) (hierna: 'ladder') is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' moet worden getoetst. Het planinitiatief betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling, gezien de omvang van het programma (15 woningen) en de benodigde wijziging van de bestemming van "maatschappelijk naar wonen".

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
 "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

2. Onderzoek en vraagstel

In het navolgende wordt onderzocht of de planontwikkeling te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt:

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

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. De ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder. Voor een verdere uitwerking van het onderzoek is verwezen naar de bijlage.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik zijn in dit onderzoek vooral de relevante beleidskaders geanalyseerd. Zuid-Limburg is een krimpgebied en om deze reden kent het een strak woonbeleid, met gedetailleerde voorwaarden voor woningbouw. Daarnaast is ook gekeken naar de actuele prognoses van de huishoudens en woningvoorraadbehoefte in de gemeente Sittard-Geleen.

3. Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling, gelet op de omvang van het programma (15 woningen) en het feit dat wonen in het huidige bestemmingsplan op de locatie niet is toegestaan, waardoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is. In het vigerende bestemmingsplan (Guttecoven en Einighausen, vastgesteld 2009) heeft de locatie de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Deze wordt gewijzigd naar "Wonen".

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied en sprake van duurzaam ruimtegebruik

Het ruimtelijk verzorgingsgebied is afgebakend om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is de regionale woningmarkt geanalyseerd, gedefinieerd op basis van verhuisbewegingen. Aan de hand hiervan is de gemeente Sittard-Geleen als verzorgingsgebied bepaald. Binnen deze gemeente vinden ca. 2/3 van de totale verhuisbewegingen plaats. Tevens wordt (in het kader van regionale afstemming op beleidsniveau en woningbouwafspraken) een doorkijk gegeven naar de regio Westelijke Mijnstreek.

Het initiatief voldoet aan de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en er is sprake van duurzaam ruimtegebruik conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In het navolgende wordt dit beknopt uitgewerkt.

Kwantitatieve behoefte

Er is geen sprake van een kwantitatieve behoefte (in aantallen) aan nieuwe woningen in de gemeente Sittard-Geleen. Deze conclusie komt voort uit de beleidskaders en de meest

actuele prognoses. Dit betekent echter niet dat een planontwikkeling geen doorgang kan vinden. Ondanks dat er over de hele linie gezien geen behoefte is aan nieuwe woningen in de Westelijke Mijnstreek, is er wel tekort/behoefte aan diverse typen woningen binnen de woningmarkt. Dat betekent vooral dat zorgvuldig moet worden omgesprongen met nieuwe plannen i.r.t. bestaande voorraad en harde plancapaciteit. In voorliggend planinitiatief zal hiermee rekening gehouden moeten worden via de compensatieregeling (zie verderop).

Kwalitatieve behoefte

Er is sprake van een kwalitatieve behoefte aan het planinitiatief. In de Westelijke Mijnstreek waartoe gemeente Sittard-Geleen behoort, is er vooral behoefte (tekort) aan levensloopbestendige nultredenwoningen en binnen de woontypes; sociale huur (boven de aftoppingsgrens, vrije sector huur en koopwoningen duurder dan 180.000 euro¹). Daarnaast wordt ingezet transformatielocaties en versterking binnen de kernen en nabij de voorzieningen.

Het planinitiatief voorziet hierin. Een voormalig schoolgebouw wordt getransformeerd naar maximaal 15 levensloopbestendige, kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens en levensloopbestendige koopwoningen, binnen de genoemde prijs-segmenten. Verder zijn er versoepelde compensatieregelingen voor het initiatief van toepassing. Het initiatief valt namelijk binnen de kaders van de regeling voor 'Kwalitatief Goede Plannen'. Er moet harde plancapaciteit worden geschrapt of een compensatiebijdrage worden gedaan, maar dit is niet langer in een verhouding 1:4 maar 1:1 (zie ook de Regionale Structuurvisie Wonen, Zuid-Limburg, 2016). Gemeente geeft aan dat de keuze voor inbrengen plancapaciteit of een compensatiebijdrage, in beginsel de keuze van de ontwikkelaar is. Een derde variant is dat

gemeente het op zich neemt. Kortom er zal worden voldaan aan het beleid. Ook past het initiatief binnen de voorwaarden van het regionale afwegingskader (zie ook Regionale Structuurvisie wonen, Westelijke Mijnstreek, 2011). Waarin wordt ingezet op het toevoegen van levensloopbestendige nultredenwoningen, die geschikt zijn (of te maken zijn) voor senioren met een (toekomstige) zorgvraag. Verder wordt voorzien in transformatie en inbreiding.

Bij het toevoegen van nieuwe woningen moet gelet worden op eventuele effecten op de woningmarkt en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat. De effecten van het initiatief zijn beperkt een aanvaardbaar. Het betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling, waarbij het beperkte effect bovendien zal worden gecompenseerd.

Tot slot sluit het initiatief aan bij het algemene uitgangspunt van de ladder te weten duurzaam ruimtegebruik. Het betreft een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied (kern Einighausen).

¹ Woonmonitor 2019.

Bijlage: Onderbouwing woningbouwbehoefte

Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/ migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats. Uit de volgende tabel blijkt dat het merendeel van de verhuizingen (65%) binnen de eigen gemeente (Sittard-Geleen) plaatsvindt. Om deze reden en gelet op de relatief beperkte omvang van de woningbouwontwikkeling, is gemeente Sittard-Geleen als relevant verzorgingsgebied aangehouden.

Tabel 1: Verhuizingen binnen en naar gemeente Sittard-Geleen (CBS 2017), verhuizingen binnen en naar gemeente

Verhuisbewegingen	Absoluut	Relatief (%)
Binnen gemeente verhuisd	6.141	65%
Tussen gemeente verhuisd	3.261	45%
Verhuisbewegingen totaal	9.402	100%
Vanuit gemeente naar Sittard-Geleen		
Echt-Susteren	353	4%
Maastricht	276	4%
Stein	275	3%
Heerlen	251	3%
Beek	227	2%
Schinnen	177	2%
Eindhoven	117	1%
Roermond	98	1%
Brunssum	78	1%
Kerkrade	77	1%
Totaal top 10	1.929	22%

Beleidskaders

Provincie Limburg; POL 2014 (consolidatie 2018)

Dit beleidsstuk beschrijft dat nieuwe woningbouwontwikkelingen in de kaders van de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (RSWZL) moet passen. De toelichting bij de ontwikkeling bevat een verantwoording van de wijze waarop hieraan invulling is gegeven. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan de kaders van de RSWZL, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk. De toelichting bij het plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld. Doel is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Zuid-Limburg is verdeeld in een aantal woonmilieus en subregio's. Kern Einighausen behoort tot het landelijke woonmilieu en de subregio Westelijke Mijnstreek. De transformatieopgave per gemeente staat centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare

bouw-of slooppoging. Uitgangspunt is hierbij, dat toevoeging van woningen moet leiden tot vernieuwing en niet tot 'meer van hetzelfde', waardoor een balans ontstaat tussen vraag en aanbod. Om in te kunnen spelen op toekomstige (economische) ontwikkelingen is er flexibiliteit ingebouwd door ontwikkelingen tweejaarlijks te monitoren en door strategische projecten in de Zuid-Limburgse woningmarkt.

Eén van de grootste opgaven de komende jaren is een gevolg van de ontwikkelingen in het (scheiden van) wonen en zorg. De vergrijzing in Zuid-Limburg heeft het effect, dat er steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. Volgens de prognoses stijgt het aantal ouderen (ouder dan 75 jaar) van 58.000 in 2015 naar ruim 86.000 in 2030. In de praktijk betekent dit, dat mensen genoodzaakt worden thuis te blijven wonen. Hierdoor verschuift ook de vraag naar meer levensloopbestendige (zorg)woningen.

Naast de leegstand en het overschot aan woningen kampt Zuid-Limburg met het probleem dat de plancapaciteit in Zuid-Limburg vele malen groter is dan de kwantitatieve behoefte aan woningen. Er is planologisch te veel ruimte. Er zijn in Zuid-Limburg grofweg 8.000 harde plannen, dat wil zeggen nieuwbouwplannen vastgelegd in bestemmingsplannen. Daar staat een behoefte tegenover die vaak beperkt of zelfs negatief is. Om deze reden zijn er 3 stappen, om te komen tot een goede woningmarktprogrammering:

1. Elke woonregio stelt een kwalitatief afwegingskader vast (of heeft dit al gedaan), dat aangeeft aan welke kwalitatieve voorwaarden bestaande en nieuwe woningbouwplannen moeten voldoen om op de regionale programmering te belanden (zie verderop). In het proces om de planvoorraad te reguleren wordt als eerste gekeken naar de kwaliteit van bestaande nieuwbouwplannen ten opzichte van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad: betreft het woonproduct een segment/woonmilieu

waarvan er al voldoende in de bestaande woningvoorraad te vinden is of voegt het woonproduct nieuwe kwaliteiten toe en versterkt het woongebieden? Er is geen aanleiding om plannen toe te voegen, die al (kwantitatief en kwalitatief) voldoende te vinden zijn in de bestaande planvoorraad: gaat het om een woonproduct dat ook al te vinden is in een plan dat al verder is gevorderd in de planning of uitvoering en nog steeds als passend wordt beoordeeld?

2. De veranderende bevolkingssamenstelling en het veranderende voorzieningenlandschap leiden ertoe dat ook de Zuid-Limburgse gemeenten hun ruimtelijke ontwikkelingsstrategie gaan richten op het versterken van de bestaande stads- en dorpscentra, om zo voldoende draagkracht te organiseren en de voorzieningenstructuur in kernen te behouden. Dit betekent: geen nieuwe uitleglocaties meer, maar juist focus op herstructurering, inbreiding, herbestemming van (waardevol) leegstaand vastgoed, de invulling van rotte plekken en functiemenging. De programmering wordt ook vanuit deze ruimtelijke bril bekeken en afgewogen. Als instrument wordt hiervoor de woonmilieukaart van Atrivé gebruikt. Dit heeft een aantal consequenties:
 - a. De bestaande planvoorraad 'in de wei' concurreert met (het versterken van) bestaande centra en de herbestemming van waardevol vastgoed. Daarom zullen in de subregionale woningmarktprogrammeringen deze nieuwbouwplannen geen plaats meer krijgen. Het uitgangspunt is dat deze plannen zoveel mogelijk in de loop der tijd afgevoerd worden van de programmering. Dit geldt ook als er sprake is van planologisch-juridisch harde plannen. Juist daarvoor wordt met deze structuurvisie een stap gezet onderweg naar het wegbestemmen van deze plannen door de gemeenteraad, conform de daarvoor geldende wettelijke procedures.

- b. Binnen de programmering verdient herinvulling van waardevol bestaand vastgoed expliciet aandacht te krijgen. Dat betekent niet dat 'wonen' altijd de juiste functie is om leegstaand vastgoed in te vullen. Dit ligt aan de courantheid van vastgoed, de locatie en de behoefte. Ook betekent deze focus geen onbeperkte kwantitatieve toevoeging voor de locaties. Het toevoegen van woningen op de ene plek heeft gevolgen voor een andere plek en moet dan ook bekeken worden vanuit de kwantitatieve opgave en moet ook gecompenseerd worden (o.a. door sloop, samenvoeging of onttrekken planvoorraad). In de regionale woningmarktprogrammering worden kwalitatieve afspraken gemaakt over de condities waaronder woningen (herbestemming, inbreiding, rotte plekken en functiemenging) aan de planvoorraad kunnen worden toegevoegd. Uiteraard blijft ook hier de kwantitatieve balans in de woningmarkt in zijn algemeenheid voorop staan en moeten deze processen jaarlijks goed gemonitord worden.
3. Woningbouwprojecten hebben vaak een lange doorlooptijd. In de loop van die tijd kan de mate waarin het project aansluit bij de behoefte (lees: bij actuele kwantitatieve en kwalitatieve eisen) afnemen. In zo'n geval is het project niet afgerond. Afronding op de oorspronkelijk beoogde manier is niet gewenst. Er wordt dan uitgegaan van maatwerk. Er moet in deze gevallen gezocht worden naar een aanpassing van het plan om tot afronding te komen, waarbij de locatie alsnog stedenbouwkundige kwaliteit biedt. Uitgangspunt hierbij is een aanpassing van het plan die aansluit bij de marktbehoeften. Als dit betekent dat hogere aantallen benodigd zijn, dient elders in de regionale woningmarktprogrammering méér plancapaciteit geschrapt te worden of in de bestaande voorraad ter compensatie te worden gesloopt. Verantwoorde

afbouw van bestaande woningbouwlocaties heeft prioriteit boven woningbouwplannen met dezelfde marktsegmenten die nog niet in aanbouw zijn.

Tot slot geldt In Zuid-Limburg geldt een compensatieregeling voor nieuwe woningbouwinitiatieven, deze regeling is recent versoepeld². Deze compensatieregeling houdt in dat woningbouwinitiatieven gecompenseerd moeten worden met onttrekkingen of sloop van de huidige woningvoorraad. Voor het planinitiatief is regel 2 'Kwalitatief Goede Plannen' relevant. Dit betreffen woningbouwplannen ter grootte van maximaal 25 woningen gericht op betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen (max. €720,42 huur per maand, voor met name starters) en middeldure huurwoningen (tot max. € 950 huur per maand) en vergelijkbare betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters. Voorwaarde is wel, dat deze woningen gebouwd worden in de dorpskernen en de stedelijke centra. Bijvoorbeeld: transformaties van commercieel vastgoed naar wonen in centra of kernen, bedoeld voor sociale doelgroepen, senioren en starters.

De compensatieregeling bestaat uit het volgende:

- Compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1.
- Financiële compensatie door een percentage van de WOZ-waarde (7%) conform de regeling kleine woningbouwinitiatieven, maar dan voor maximaal 25 woningen.
- Een combinatie van compensatiemaatregelen bijvoorbeeld een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

Structuurvisie Wonen, Westelijke Mijnstreek, 2011

De regio wil blijven werken aan een aantrekkelijke woon- leefomgeving. Hier is het prettig wonen in gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus, van stedelijk in de kern van Sittard tot

zeer landelijk in de kleine dorpskernen. 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 ruimtelijke en volkshuisvestelijke ontwikkeling van de regio. De volgende vier criteria benoemd waaraan plannen getoetst worden:

1. Gewenst woningbouwprogramma: toevoegingen van nultredenhuur- en koopwoningen zijn gewenst, evenals ruimere eengezinskoopwoningen. Dit zijn de kansrijke marktsegmenten waar vraag naar is.
2. Daarbij hoort een transformatie (onttrekking door sloop, samenvoegen of anderszins) van kwetsbare marktsegmenten: eengezins- huurwoningen, huurappartementen zonder lift en 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 woon-servicezones: zodat mensen in de regio in staat zijn om, ook met een zorgvraag, zo lang mogelijk zelfstandig te wonen in de nabijheid van woonzorgvoorzieningen.

² Richtinggevend vastgesteld in het BO Wonen Zuid-Limburg d.d. 21 maart 2019.

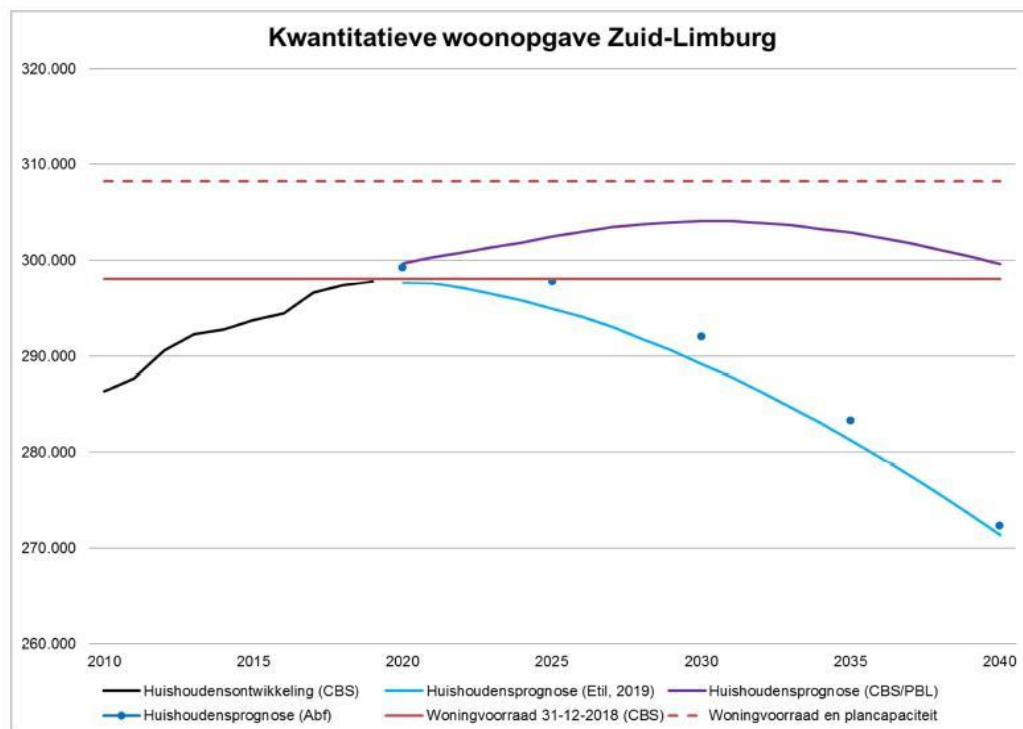
Regionale woningmarktprogrammering

Elke woonregio (Maastricht-Heuvelland, Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek) stelt een kwalitatieve regionale woningmarktprogrammering van nieuwbouw en sloop vast, op basis van de kwantitatieve transformatieopgave. Hierbij wordt de bestaande planvoorraad eerst gereduceerd door vanuit de bestaande woningvoorraad te kijken naar markttechnisch aantrekkelijke woningbouwplannen. Daarna zullen ook bestaande uitbreidingslocaties in de planvoorraad worden geschrapt – die concurreren met (het versterken van) de be-

staande centra – in lijn met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de POL-principes ‘meer stad, meer land’ en het ‘verweven van functies’ op de bestaande planvoorraad.

Woonmonitor 2019

De Zuid-Limburgse kwantitatieve woonopgave kan gevisualiseerd worden door de indicatoren woningvoorraad, huishoudens en plancapaciteiten met elkaar te combineren (zie figuur 1).



Bron: CBS, CBS/PBL, Etil, Abf, visualisatie Provincie Limburg

Figuur 1: Kwantitatieve woonopgave Zuid-Limburg (Woonmonitor 2019)

Wat opvalt is dat als alle plannen gerealiseerd zouden worden, er een overschot aan woningen zou zijn, gegeven de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling. Er zal dus terughoudend moeten worden omgesprongen met de plancapaciteiten. Waarbij, doelgroepen, behoeften en type woningen centraal staan. Hierin is van belang dat het woningaanbod niet volledig aansluit op de actuele behoefte. In algemene zin zijn er tekorten voor de volgende doelgroepen: eenpersoonshuishoudens, starters, zorgbehoevenden en senioren, sociale en middenhuur, woonurgenten en arbeidsmigranten. Dit vertaalt zich in tekorten aan appartementen (met lift) en levensloopbestendige woningen (bijvoorbeeld nultredenwoningen). Verder uitgespecialiseerd naar de Westelijke Mijnstreek waartoe gemeente Sittard-Geleen behoort, blijkt dat er vooral behoefte (tekort) is aan levensloopbestendige nultredenwoningen en binnen de woontypes; sociale huur (boven de aftopgrens, vrij sector huur en koopwoningen duurder dan 180.000 euro). Er wordt in de woonmonitor geen melding gemaakt van de woonmilieus, beschreven in de RSVWZL.

Gemeente Sittard-Geleen; Woonvisie 2016

De woonvisie loopt af. Deze zal waarschijnlijk worden vervangen door de Transformatievisie Wonen op niveau Westelijke Mijnstreek. Deze visie wordt momenteel uitgewerkt en in college en Raad gebracht.

De transformatievisie (Westelijke Mijnstreek) is een uitwerking van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De visie geeft een actueel beeld van de gezamenlijke opgave en mogelijke oplossingen voor een toekomstbestendige woningvoorraad in de Westelijke Mijnstreek. Het is echter nog geen vigerend beleidsstuk.

De Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 legt uitdrukkelijk de relatie met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Er is sprake van een transformatieopgave voor de bestaande woningvoorraad en deze is zowel kwalitatief als kwantitatief van aard en zal waarschijnlijk voornamelijk landen in de particuliere koopsector. Samen met partners dient gezocht te worden naar oplossingen voor het onttrekken van woningen aan de particuliere woningvoorraad. Om te zorgen voor voldoende woningen passend bij de (toekomstige) omvang van de bevolking dient de gemeente de komende jaren in te zetten op vermindering van de harde planvoorraad, het stimuleren van kwalitatieve verbetering/aanpassing van de bestaande woningvoorraad en de versterking van de diversiteit van met name de suburbane woonmilieus. Kansen liggen er voor transformatie van koop naar (tijdelijke) huur, transformatie naar zorggeschikte en/of zorgwoningen.

Kwantitatieve transformatie-opgave

De kwantitatieve transformatieopgave uit de Woonmonitor (2015) geeft de absolute afname van de woningvoorraad weer welke nodig is om de woningmarkt kwantitatief in balans te brengen. Voor Sittard-Geleen is deze afname geprognosticeerd op -1.208 woningen voor de periode tot 2020. Om een ongewenste toename van de woningvoorraad en daarmee leegstand tegen te gaan geldt in Sittard-Geleen de regel '1 erbij is 1 eraf': nieuwbouw is alleen mogelijk als er

woningen gesloopt of onttrokken worden aan de woningvoorraad. Dit komt overeen met de provinciale compensatieregeling (zie voorgaand).

Kwalitatieve transformatie-opgave

Er is er sprake van een kwalitatieve mismatch. De huidige kwaliteit van de woningen sluit onvoldoende aan bij de huidige en toekomstige behoeften en woonwensen van de inwoners. Er ligt dus een opgave om de woningvoorraad beter aan te sluiten bij de huidige en toekomstige behoeften van de inwoners (een goede product-markt combinatie). Deze opgave dwingt de gemeente te sturen op kwaliteit waardoor nieuwe woonkwaliteiten gerealiseerd kunnen worden. Daarom worden alle woningbouwplannen beoordeeld aan de hand van een regionaal kwalitatief afwegingskader. Door doelgericht 'slechte' woningen uit de markt te halen ontstaat er beperkt ruimte voor toevoeging van onderscheidende woonmilieus en woningen met een goede product-markt combinatie. De ruimte die ontstaat als gevolg van verdunning van de bestaande woningvoorraad kan in beperkte mate worden ingezet voor transformatielocaties voor verzorgd wonen in de kernen nabij voorzieningen en de ontwikkeling van kleinschalige bijzondere/onderscheidende woonmilieus of initiatieven voor specifieke doelgroepen.

De gemeente wenst voldoende aanbod van zorgwoningen en zorggeschikte woonomgevingen. Zorgwoningen die bedoeld zijn voor extramurale zorgvragers worden ingedeeld in de categorie 'geschikt wonen' en 'verzorgd wonen'. Hiertoe behoren ook de senioren/nultredenwoningen. Er ligt een beperkte nieuwbouwopgave waarbij het concept van zorgwoningen aangepast wordt naar clusters van kleinere betaalbare wooneenheden, met meer algemene voorzieningen. Nieuwbouw van zowel zorggeschikte woningen als woningen voor verzorgd wonen is aanvullend op de bestaande woningvoorraad. Er liggen beperkte ontwikkelkansen voor zowel de koop- als huursector, voornamelijk in het bestaand vastgoed (zoals monumenten) en bij voorkeur in de grotere kernen nabij (zorg)voorzieningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

In de volgende tabel is de prognose gegeven voor het inwonertal, het aantal huishoudens en de woningvoorraad.

Conclusie; kwantitatieve behoefte

Op basis van het voorgaande is de conclusie dat er geen sprake is van een kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Sittard-Geleen. Deze conclusie komt voort uit de beleidskaders en de meest actuele prognoses. Dit betekent echter niet dat een planontwikkeling geen doorgang kan vinden. Ondanks dat er over de hele linie gezien geen behoefte is aan nieuwe woningen, is er wel tekort/behoefte aan diverse typen woningen. Dit is de kwalitatieve behoefte.

Conclusie; kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte aan nieuwe woningen en de voorwaarden voor het toevoegen van nieuwe woningen is beschreven in de voorgaand beschreven beleidskaders.

Tabel 2: Prognose inwoners, huishoudens en woningvoorraad gemeente Sittard-Geleen³

Gemeente Sittard-Geleen	2020	2025	2030	2035	2040
Inwonertal	92.640	92.400	90.970	89.000	86.020
Huishoudens	44.990	45.060	45.270	44.820	43.780
Woningvoorraad	46.430	46.470	47.190	47.250	46.870

³ Bron: Primos Online, 2020, ABF Research

In de Westelijke Mijnstreek waartoe gemeente Sittard-Geleen behoort, is er vooral behoefte (tekort) aan levensloopbestendige nultredenwoningen en binnen de woontypes; sociale huur (boven de aftopgrens, vrij sector huur en koopwoningen duurder dan 180.000 euro). Daarnaast wordt ingezet transformatielocaties en versterking binnen de kernen en nabij de voorzieningen.

Het planinitiatief voorziet hierin. Een voormalig schoolgebouw wordt getransformeerd naar maximaal 15 levensloopbestendige, kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens en levensloopbestendige koopwoningen, binnen de genoemde prijssegmenten. Verder zijn er versoepelde compensatieregelingen voor het initiatief van toepassing. Het initiatief valt namelijk binnen de kaders van de regeling voor 'Kwalitatief Goede Plannen'. Weliswaar moet er nog steeds harde plancapaciteit worden geschraapt, maar dit is niet langer in een verhouding 1:4 maar 1:1 (zie ook de Regionale Structuurvisie Wonen, Zuid-Limburg, 2016). Ook past het initiatief binnen de voorwaarden van het regionale afwegingskader (zie ook Regionale Structuurvisie wonen, Westelijke Mijnstreek, 2011). Tot slot sluit het initiatief aan bij het algemene uitgangspunt van de ladder te weten duurzaam ruimtegebruik. Het betreft een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied (kern Einighausen).