

Rapport



Ladderonderbouwing Huis aan de Markt en Steenweg 12, Sittard Reland

6 december 2024

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Voor meer informatie

Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Quicksan-Ladderonderbouwing Huis aan de Markt en Steenweg 12 Sittard
51024245
Reland
6 december 2024
Jan Nico Wigboldus
jannico.wigboldus@sweco.nl
(+31) 06 20956159

Definitief

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Kwantitatieve behoefte	9
3	Kwalitatieve behoefte.....	11
4	Conclusie	14

1 Inleiding

De gemeente Sittard-Geleen heeft het voornemen de ontwikkeling van 68 woningen mogelijk te maken in het centrum van Sittard. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een Omgevingsplanwijziging worden doorgevoerd. Een voorwaarde voor de wijziging is de onderbouwing van de behoefte aan deze nieuwe ontwikkeling aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder). Reland begeleidt de gemeente met het opstellen van het omgevingsplan. Sweco is door Reland gevraagd deze Ladderonderbouwing op te stellen. Centraal staat de vraag of Ladderruimte is voor 68 levensloopbestendige woningen in Sittard-Centrum.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking maakt deel uit van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en wordt omschreven in het tweede lid van artikel 5.129g. Deze luidt:

“Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met (a) de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en (b) als de stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.”

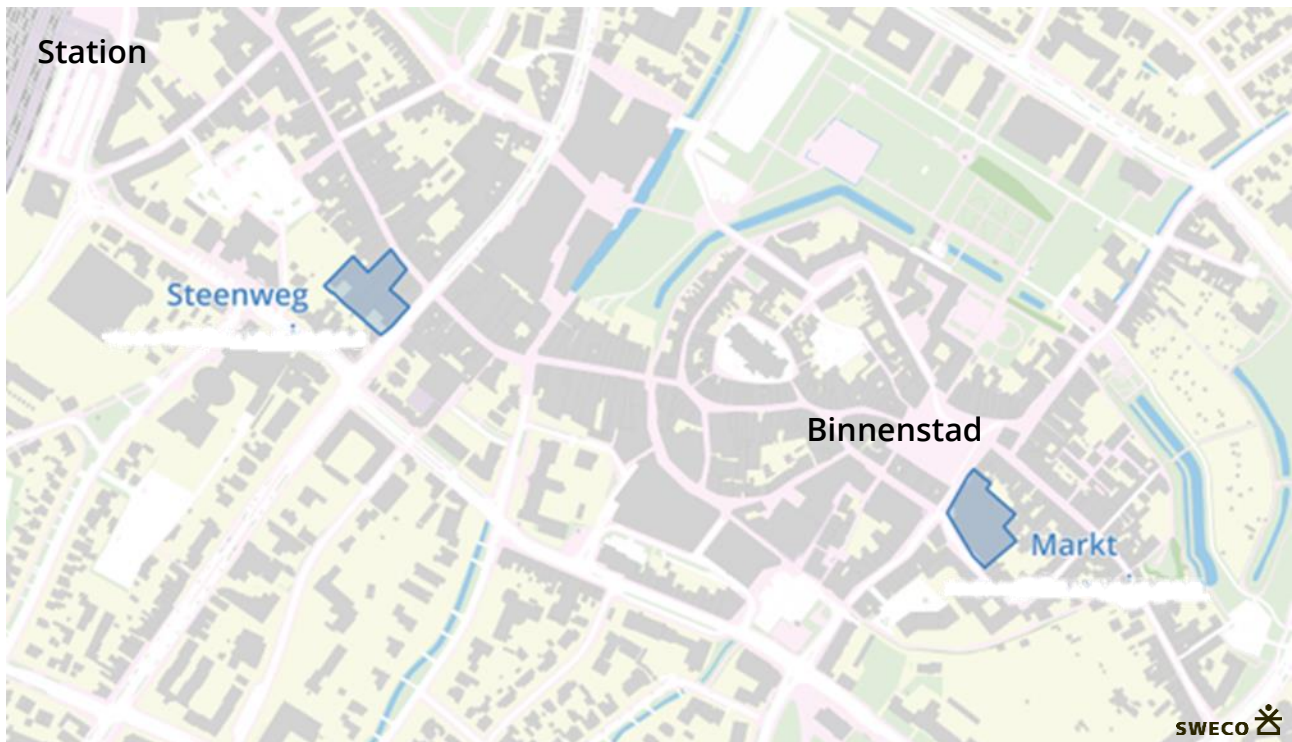
Ook als een Ladderonderbouwing niet van toepassing is, moet wel de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) worden gemotiveerd.

Twee planlocaties in Sittard-Centrum

Het gaat om de toevoeging van 68 woningen op twee verschillende locaties in Sittard-Centrum:

- Op de **Steenweg** wordt het gebied rond de huidige winkel van Berden Fashion herontwikkeld. Hier komen 40 (levensloopbestendige) appartementen. De woningen zijn voorzien aan het binnenterrein, op het braakliggende terrein aan de Rijksweg en boven de huidige winkelruimten aan de Rijksweg en Steenweg. Ook zijn op deze locatie sport-, maatschappelijke en zorgvoorzieningen voorzien.
- Op de **Markt** wordt de locatie van de voormalige V&D herontwikkeld. Hier komen 28 (levensloopbestendige) maisonnettes en appartementen. Ook zijn op deze locatie onder meer het ‘Huis aan de Markt’ met publieksfuncties en de nieuwe winkel van Berden Fashion voorzien.

Beide ontwikkelingen hangen met elkaar samen door de verhuizing van Berden Fashion van de Steenweg naar de Markt. Beide ontwikkelingen worden dan ook mogelijk gemaakt in één TAM-Omgevingsplan.



Plan voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het plan voorziet in de realisatie van 68 levensloopbestendige maisonnettes en appartementen. Voor ontwikkeling van woningen geldt dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling¹. De toename in bebouwing is daarmee van een voldoende substantiële omvang waarmee het plan kwalificeert als **stedelijke ontwikkeling**.

Steenweg

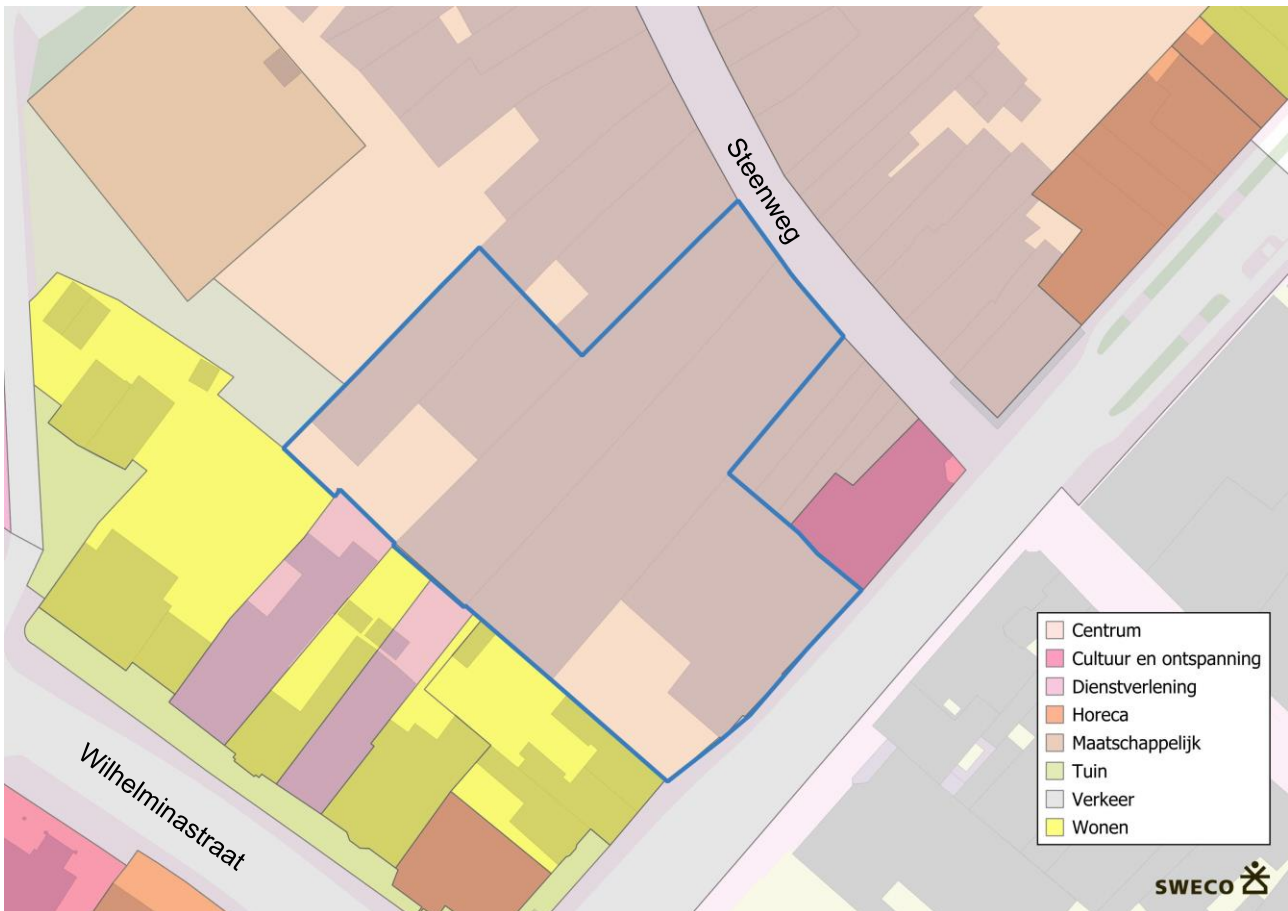
De locatie aan de Steenweg is grotendeels bebouwd met winkelruimten, magazijnen en bergingen. Aan de planlocatie grenzen een aantal woningen (Wilhelminastraat). Op de locatie geldt in het bestemmingsplan 'Stationsomgeving Sittard' uit 2013 de enkelbestemming 'Centrum – 1'. Binnen de bestemming 'Centrum – 1' is wonen uitsluitend mogelijk op de verdiepingen, behoudens voor zover anders aangeduid dan wel voor zover bestaand.

Op de locatie zijn momenteel geen woningen aanwezig. Wel worden op een aangrenzend perceel 2 woningen gesloopt om de ontsluiting van een deel van de nieuw te realiseren woningen mogelijk te maken.

Het huidige plan voor de locatie aan de Steenweg gaat uit van de ontwikkeling van 40 woningen in maximaal 5 bouwlagen en de sloop van 2 woningen op een aangrenzend perceel. Per saldo komt dat neer op een toevoeging van 38 woningen ten opzichte van de huidige situatie. De plannen voorzien bovendien in een groter planologisch beslag op de

¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953

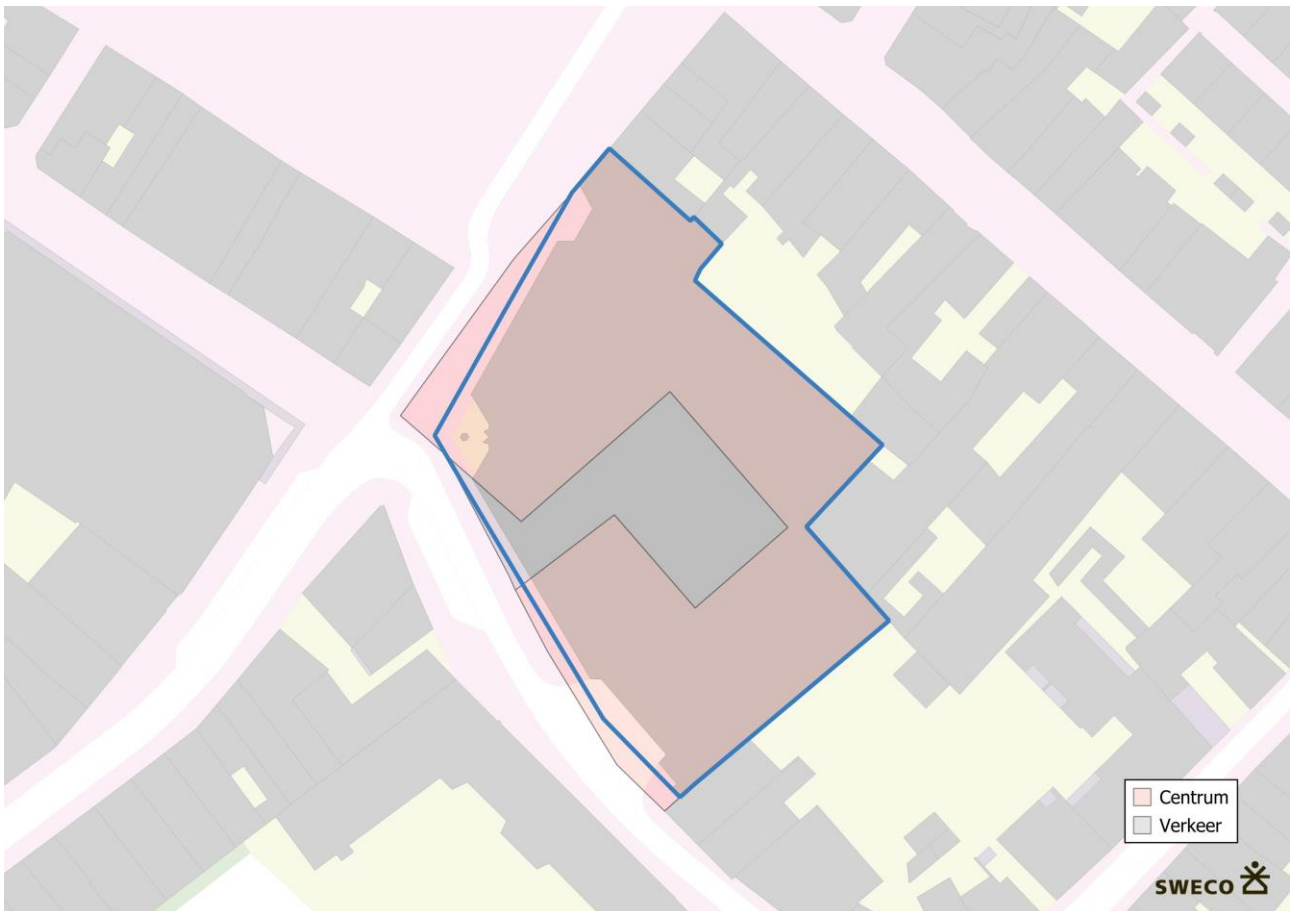
ruimte in vergelijking met het vorige plan, aangezien woningen zijn voorzien over meerdere bouwlagen, op de begane grond en op nog onbebouwde gronden.



Markt

Op de locatie aan de Markt bevindt zich momenteel nog een leegstaand pand waar voorheen V&D was gevestigd. Voor deze locatie is al een bestemmingsplan voor herontwikkeling vastgesteld waarin de ontwikkeling van 28 woningen op deze locatie mogelijk wordt gemaakt, waarvan 14 appartementen en 14 grondgebonden woningen. Het bestemmingsplan 'Huis aan de Markt Sittard' uit 2021 voorziet in de enkelbestemmingen 'Centrum – Huis aan de Markt' en 'Verkeer – verblijfsgebied'. Voor de ontwikkeling van de appartementen geldt binnen de centrumbestemming aan de Marktzijde de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping'. Voor de ontwikkeling van de grondgebonden woningen geldt voor het achterliggende deel de functieaanduiding 'wonen' (met een maximum van 3 bouwlagen).

Het huidige plan voor de locatie aan de Markt gaat uit van 28 woningen. Per saldo worden geen extra woningen mogelijk gemaakt ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan. Het gaat op deze locatie dus niet om een uitbreiding van de planologische mogelijkheden. Ten opzichte van het eerder bestemmingsplan bestaat het hele programma uit appartementen (waaronder ook maisonnettes) verdeeld over 4 bouwlagen. Daardoor is sprake van een groter planologisch beslag op de ruimte in vergelijking met het vorige plan, aangezien woningen zijn voorzien over meerdere bouwlagen en op het deel dat in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' heeft.



Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

De plannen leggen extra planologisch beslag op de ruimte ten opzichte van de huidige situatie. De plannen maken per saldo 38 extra woningen mogelijk ten opzichte van de huidige (planologische) situatie. Er is daarom sprake van een **nieuwe stedelijke ontwikkeling**. Dit betekent dat aangetoond moet worden dat behoefte (en daarmee Ladderruimte) aan 38 extra woningen bestaat.

	Programma	Huidige (planologische) situatie	Saldo
Locatie Steenweg	40	2	+38
Locatie Markt	28	28	+0
	68	30	+35

De locatie ligt **binnen het stedelijk gebied**. Daardoor kan volstaan worden met het onderbouwen van de behoefte en is geen motivering nodig waarom niet binnen het stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Onderzoeksgebied

Tussen 2017 en 2022 vestigden zich 6.630 personen (van 18 jaar of ouder) zich in Sittard:

- 43% (2.875 personen) vestigde zich in Sittard vanuit een andere wijk binnen de gemeente Sittard-Geleen
- 41% (2.735 personen) vestigde zich in Sittard vanuit een andere gemeente
- 15% (1.020 personen) vestigde zich in Sittard vanuit het buitenland

Andere gemeenten waarvandaan veel naar Sittard verhuisd wordt zijn Maastricht, Heerlen, Beekdaelen, Echt-Susteren en Stein. 32% van de gevestigde personen tussen 2017 en 2022 kwam uit een van deze vijf gemeenten. Nog eens 11% is afkomstig uit Beek, Eindhoven, Roermond en Brunssum.

62% van de verhuizingen binnen de gemeente Sittard-Geleen vindt binnen de gemeente zelf plaats.

Voor deze Ladderonderbouwing is primair uitgegaan van de gemeente Sittard-Geleen, vanwege de lokale oriëntatie in de verhuisbewegingen.

2 Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte aan de voorgenomen woningen wordt in beeld gebracht aan de hand van de toekomstige kwantitatieve vraag en het kwantitatieve aanbod.

Kwantitatieve vraag naar woningen

Om een beeld te krijgen van de toekomstige kwantitatieve vraag naar woningen worden huishoudensprognoses gebruikt. Voor de gemeente Sittard-Geleen zijn twee prognoses op gemeenteniveau beschikbaar: de Progneff-pronose en de Primos-prognose. In beide prognoses is sprake van een afname van het aantal huishoudens in Sittard-Geleen tot 2024. Volgens de prognoses telt de gemeente Sittard-Geleen in 2034 1.600-1.900 huishoudens minder dan in 2024. Dit betekent dat op termijn in theorie minder woningen nodig zijn om het aantal huishoudens te huisvesten. Ook in Sittard zelf is een afname van het aantal huishoudens voorzien.

	Primos (2024)	Progneff (2024)	Progneff (2024)
	Gemeente Sittard-Geleen	Gemeente Sittard-Geleen	Sittard
2024 (CBS)	46.136	46.136	7.030
2034	44.466	44.280	6.762
2024-2034	-1.670	-1.856	-268

Kwantitatief planaanbod aan woningen

In de gemeente Sittard-Geleen zijn plannen voor de toevoeging en sloop van woningen. Per saldo gaat het om een toevoeging van 1.482 woningen aan de woningvoorraad. Per saldo zijn 1.048 woningen opgenomen in een vastgesteld (hard) bestemmingsplan / omgevingsplan of omgevingsvergunning. Hierin zijn ook de 28 woningen die in een eerder bestemmingsplan al mogelijk zijn gemaakt op de locatie aan de Markt opgenomen. Naast de harde plancapaciteit zijn per saldo 434 woningen opgenomen in zachte plannen. Van woningen in zachte plannen is niet zeker of en wanneer ze daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Daarom wordt in de behoefteaming alleen gerekend met de harde plancapaciteit in de gemeente. In Sittard zelf zijn 222 woningen opgenomen in harde plannen.

	Gemeente Sittard-Geleen		Sittard	
	Harde plannen	Zachte plannen	Harde plannen	Zachte plannen
Toevoeging	+1.059	+907	+222	+362
Onttrekking	-11	-473	0	-1
Saldo	+1.048	+434	+222	+361

Conclusie: Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve vraag naar woningen in de gemeente Sittard-Geleen en in Sittard laat een afname zien in het aantal huishoudens. Ondanks deze afname in het aantal huishoudens, zijn er plannen voor de toevoeging van woningen. Alleen de kwantitatieve behoefte kan de nieuwbouwplannen niet onderbouwen. De kwantitatieve behoefte is niet de enige factor die in overweging moet worden genomen bij het beoordelen van de woningbouwplannen. Kwalitatieve aspecten, zoals de behoefte aan (levensloopbestendige) appartementen, de demografische veranderingen, economische ontwikkelingen en de kwaliteit van de huidige woningvoorraad zoals vergrijzing en huishoudensverdunning, spelen ook een belangrijke rol. Het is dan ook van belang naar de kwalitatieve behoefte te kijken.

	Gemeente Sittard-Geleen	Sittard
Vraag	-1.856	-268
Aanbod	1.048	222
Behoefte	-2.904	-490

3 Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte aan woningen in Sittard-Centrum is in beeld gebracht aan de hand van het beleid², demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen.

Vergrijzing: Meer behoefte aan levensloopbestendige woningen

De komende jaren wordt in heel Nederland de vergrijzing merkbaar. Steeds meer huishoudens zijn 65 jaar of ouder. In de gemeente Sittard-Geleen groeit het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder aanzienlijk. Volgens de Progneff-prognose zal het aantal 65+-huishoudens tot 2034 stijgen naar 18.351, een toename van 18% (+2.815 65+-huishoudens) ten opzichte van 2024. Ook Sittard zelf vergrijst met 443 65+-huishoudens de komende 10 jaar.

	Gemeente Sittard-Geleen	Sittard
2024	15.716	2.477
2034	18.531	2.920
2024-2034	+2.815	+443

De vergrijzing betekent ook dat meer woningen nodig zijn die aansluiten bij de behoeften van ouderen. Ouderen blijven langer zelfstandig thuis wonen ook op hogere leeftijd. Dit heeft zowel te maken met persoonlijke voorkeuren als met veranderende wet- en regelgeving. Als gevolg van de zeer sterke groei van het aantal 65+-huishoudens en het langer zelfstandig blijven wonen van deze doelgroep neemt met name de behoefte aan levensloopbestendige woningen sterk toe. De Woondeal Limburg en de Ontwerp Omgevingsvisie benadrukken het belang van het ontwikkelen van extra levensloopbestendige woningen om aan te sluiten bij de veranderende behoefte.

Huishoudensverdunning: meer een- en tweepersoonshuishoudens

De vergrijzing leidt ook tot kleinere huishoudens. Daarbij komt ook nog dat het aantal inwoners nog sterker afneemt dan het aantal huishoudens. Dit betekent dat de gemiddelde huishoudensgrootte de komende jaren afneemt en het aantal een- en tweepersoonshuishoudens toeneemt. Dit vraagt om een woningvoorraad die hierop is afgestemd: er is minder behoefte aan grote gezinswoningen en meer behoefte aan kleinere woningen/appartementen. Van de respondenten in de gemeente Sittard-Geleen die hebben meegedaan aan het landelijke woonwensenonderzoek WoON2021 geeft 40% aan de voorkeur te geven aan een appartement. Momenteel bestaat de woningvoorraad in Sittard-Geleen voor 32% uit appartementen, wat onder de landelijke norm ligt (36%).

Kwaliteit woningvoorraad

De gemeente Sittard-Geleen heeft een relatief oude woningvoorraad die vaak niet meer voldoet aan de huidige kwaliteits- en duurzaamheidsnormen. Ongeveer 51% van de woningen is gebouwd tussen 1945 en 1980 wat betekent dat veel van deze woningen niet meer levensloopbestendig zijn en moeilijk zijn te verduurzamen. De gemeente verwacht

² Het gaat deels om vastgesteld beleid en deels om beleid in ontwerp dat de richting laat zien

dat ongeveer **2.000 woningen** niet meer aansluiten bij de behoefte (Ontwerp Omgevingsvisie 2025-2040). Dit vraagt om transformatie én nieuwbouw om de woningvoorraad te verbeteren en beter af te stemmen op de vraag.

- De gemeente werkt aan de transformatie, verbouwing en sloop van bestaande woningen die niet meer in de behoefte voorzien.
- Om ruimte te bieden aan nieuwe inwoners stimuleert de gemeente de bouw van nieuwe, betere en aantrekkelijke woningen. Ook kunnen nieuwe woningen helpen bij de doorstroming uit te transformeren gebieden.

In het centrum mogen de woningen iets kleiner zijn dan in de woonwijken en dorpen. Maar te kleine woningen zijn onwenselijk en passen niet bij de woningmarkt.

Doorstroming

Het toevoegen van levensloopbestendige appartementen zal de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Oudere huishoudens kunnen hun gezinswoningen verlaten, waardoor er ruimte komt voor jongere generaties en starters die graag binnen de regio willen (blijven) wonen. Dit is van groot belang, aangezien 82% van de respondenten uit Sittard-Geleen, die hebben meegedaan aan het WoON2021, aangeeft binnen de gemeente te willen blijven wonen. Door nieuwbouw te stimuleren kan de gemeente zorgen voor doorstroming, snellere verduurzaming, betere menging van woningtypologieën en goedkopere woonproducten voor zowel bestaande als nieuwe inwoners.

Ook in de Woondeal Limburg (met onderliggend regionaal woonbehoefteonderzoek, december 2022) en het gemeentelijk woonbehoefteonderzoek (oktober 2023) wordt de toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de behoeften van ouderen omschreven³.

Economische potentie

De economische groei in Zuid-Limburg, met name rond de Brightlands-campusen, Chemelot Industrial Park, Maastricht University, hogescholen en de toeristische sector, leidt tot een groeiende vraag naar woningen. Verwacht wordt dat de werkgelegenheid in de regio de komende 10 jaar met 5.000 banen zal toenemen, wat resulteert in een behoefte aan ongeveer 850 woningen in de Westelijke Mijnstreek (Woondeal Limburg, 9 maart 2023). Zuid-Limburg is een aantrekkelijke uitvalsbasis voor (internationale) werknemers en studenten, wat voor extra druk op de woningmarkt in de Westelijke Mijnstreek zorgt. De gemeente Sittard-Geleen wil met de juiste woning op de juiste plek de huidige inwoners voorzien van een gepaste woning die bij hun levensfase past en een aantrekkelijke vestigingsgemeente zijn voor nieuwe inwoners om ook de beroepsbevolking op peil te houden.

Het Rijk wil op termijn meer grootschalige woningbouw mogelijk maken om te voorzien in de omvangrijke landelijke volkshuisvestings- en woningbouwopgave. Het Rijk kijkt daarvoor naar potentiële verstedelijkingsgebieden, waaronder ook Limburg⁴. In Limburg wordt vooral gekeken naar het mogelijk maken van ontwikkelingen in de nabijheid van intercitystations (Limburg Centraal). De gemeente Sittard-Geleen ziet de stationsomgeving

³ Daarmee wordt tevens voldaan aan de instructieregels wonen uit de Omgevingsverordening Limburg (artikel 12.1 en 12.2) waarin staat dat de motivering bij de omgevingsplanwijziging beschrijft dat er sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek.

⁴ Kamerbrief Voortgang grootschalige woningbouw 5 juni 2024; Voorontwerp Nota Ruimte

in Sittard uitgroeien tot een levendige woon- en werkomgeving. Sittard-Centrum en het stationsgebied wordt naast de eigen behoefte ook gebouwd voor de groeiende behoefte aan woningen voor nieuwkomers van buiten de gemeente, zoals studenten en kenniswerkers die op Chemelot en in Brainport Eindhoven werkzaam zijn. De voorziene woningen op de locatie Steenstraat bevindt zich op nog geen 500 meter vanaf intercitystation Sittard.

Ruimtelijke kwaliteit / leefbaarheid

De planlocatie aan de Markt staat momenteel leeg. De afgelopen jaren is de winkelleegstand in Sittard toegenomen. Dit komt de leefbaarheid niet ten goede. Sittard-Centrum biedt daarmee wel een aanzienlijk ontwikkelpotentieel als de leegstaande winkels en kantoren worden getransformeerd naar woningen. Het potentieel biedt meer ruimte dan nodig om in de behoefte te voorzien. De gemeente kiest in de Ontwerp Omgevingsvisie ervoor nieuwe woningen voor het overgrote deel in het centrum te realiseren in plaats van de omliggende wijken. Dit biedt veel positieve effecten:

- Commerciële en maatschappelijke voorzieningen zijn al aanwezig. Het draagvlak voor deze voorzieningen wordt verder vergroot door de komst van meer inwoners naar het gebied.
- Infrastructuur is al aanwezig. Door de centrale ligging zijn de planlocaties goed bereikbaar.
- Centra zijn drukke gebieden, maar juist nieuwe bewoners (en woningbouw) kunnen bijdragen aan de levendige en aantrekkelijke sfeer in het centrum en de sociale interactie bevorderen (anders dan alleen bezoekers, winkelend publiek of werknemers). Dit vergroot de aantrekkelijkheid van het gebied.
- De menging van functies draagt bij aan een meer dynamisch gebied waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. De functiemenging verhoogt de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.
- Bovendien sluit het aan op het principe van duurzame verstedelijking. Door in bestaande bebouwde gebieden te bouwen, worden open groene ruimten behouden en wordt de druk op het landschap verminderd.

Conclusie: Kwalitatieve behoefte

De demografische trends in Sittard-Centrum, waaronder de sterke vergrijzing en de toename van een- en tweepersoonshuishoudens, wijzen op een groeiende vraag naar levensloopbestendige appartementen. Deze ontwikkeling wordt versterkt door de wens van ouderen om langer zelfstandig thuis te wonen. De huidige woningvoorraad in Sittard-Geleen, die voor een groot deel bestaat uit verouderde woningen die niet voldoen aan de hedendaagse eisen, onderstreept de noodzaak voor de bouw van kwalitatief hoogwaardige, levensloopbestendige woningen.

De geplande ontwikkelingen op de Steenweg en de Markt beantwoorden deze kwalitatieve behoefte. Deze ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het centrum. Bovendien ondersteunen deze ontwikkelingen het principe van duurzame verstedelijking door de bestaande infrastructuur en voorzieningen te benutten en verdere uitleg van het stedelijk gebied te voorkomen.

4 Conclusie

In Sittard-Centrum zijn plannen voor de ontwikkeling van 68 levensloopbestendige woningen op twee locaties aan de Steenweg en de Markt, wat een netto toename van 38 woningen betekent ten opzichte van de huidige planologische situatie. Hoewel de kwantitatieve behoefte de woningbouwplannen niet kan onderbouwen, speelt de ontwikkeling in op de grote kwalitatieve **behoefte aan moderne, levensloopbestendige appartementen**⁵. Deze behoefte sluit aan bij de demografische trends van **vergrijzing** en **huishoudensverdunning**. De toevoeging van deze woningen zal de **doorstroming** op de woningmarkt stimuleren, waardoor ruimte vrijkomt voor jongere generaties en starters.

De **economische groei** in de regio en de aantrekkelijke ligging nabij het intercitystation Sittard verhogen de vraag naar woningen, vooral van nieuwkomers zoals studenten en kenniswerkers. De verouderde woningvoorraad in de gemeente Sittard-Geleen, die vaak niet voldoet aan hedendaagse **kwaliteits- en duurzaamheidseisen**, maakt nieuwbouw noodzakelijk om te voldoen aan de huidige en toekomstige woonbehoeften. De plannen dragen bij aan de **leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit** van het centrum door leegstaande commerciële ruimtes te transformeren. De toevoeging van woningen in het centrumgebied ondersteunt de visie van de gemeente om de stedelijke kern te versterken en de druk op het omliggende gebied te verminderen, in lijn met de principes van duurzame verstedelijking.

De geschetste kwalitatieve behoefte rechtvaardigt de ontwikkeling van de geplande woningen in Sittard-Centrum. De Ladderonderbouwing toont aan dat een duidelijke behoefte bestaat aan deze nieuwe stedelijke ontwikkeling, die een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) ondersteunt.

⁵ De toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de behoeften van ouderen wordt ook omschreven in de Woondeal Limburg (met onderliggend regionaal woonbehoefteonderzoek, december 2022) en het gemeentelijk woonbehoefteonderzoek (Stec Groep, oktober 2023). Daarmee wordt tevens voldaan aan de instructieregels wonen uit de Omgevingsverordening Limburg (artikel 12.1 en 12.2) waarin staat dat de motivering bij de omgevingsplanwijziging beschrijft dat er sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek.