

## **Raad-2011-029**

**Disnummer:** 100756

**Onderwerp:** Sectorale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek

**Meegestuurde stukken:**

Nota van zienswijzen

**Ter inzage liggende stukken:**

Concept Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek. Deze is al eerder onder de raadsleden verspreid.

Brieven met zienswijzen

**Steller (t.b.v. technische vragen):**

[daphne.kagelmaker@sittard-geleen.nl](mailto:daphne.kagelmaker@sittard-geleen.nl)

Raadsleden kunnen technische vragen tevens stellen via BIS wanneer zij zijn ingelogd door te klikken op het vraagteken achter het agendapunt.

**Contactpersoon griffie:**

[angelique.lamers@sittard-geleen.nl](mailto:angelique.lamers@sittard-geleen.nl)

**Aanvullende informatie:**

Geen

**Behandeldata commissies/raad (onder voorbehoud):**

19 mei      Commissie volkshuisvesting, duurzaamheid en sport

9 juni      Raad


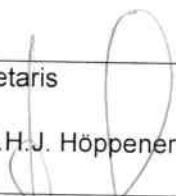
---

**Leidend programma**  
Omgeving

**Onderwerp**  
Sectorale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek

**Voorstel**  
De sectorale structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek gewijzigd vast te stellen.

Financiële consequenties	Juridische consequenties
<input checked="" type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/> Ja, ten laste van het reguliere budget <input type="checkbox"/> Ja, begrotingswijziging is toegevoegd	<input type="checkbox"/> Nee <input checked="" type="checkbox"/> Ja

Burgemeester drs. G.J.M. Cox 	Secretaris mr. J.H.J. Höppener 
--	---

### **Eerdere besluitvorming**

Colleges en gemeenteraden in de regio hebben in 2008 de regionale Woonmilieuvisie vastgesteld. In 2009 is binnen de regio een woningmarktbehoefte onderzoek en een onderzoek naar krimpinstrumentarium uitgevoerd, beiden zijn voorgelegd aan de colleges en gemeenteraden in de regio.

### **Aanleiding**

De regionale woonmilieuvisie uit 2008 en de daarop volgende onderzoeken naar de woningmarktbehoefte en krimpinstrumentarium hebben aangetoond dat de kwaliteit alsook de sturing van de regionale woningvoorraad en woningmarkt verbeterd en versterkt dient te worden. In kwantitatieve zin wordt rekening gehouden met de E,til prognoses voor bevolkings- en huishoudensontwikkeling (2010).

### **Inleiding**

De gemeenten in de regio werken reeds jaren met succes samen met hun partners (woningbouwcorporaties, provincie, marktpartijen en woonconsumenten) aan de ontwikkeling van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij wordt tevens, volgens een consequente ontwikkelingslijn, gewerkt aan de sturing op de woningmarkt. In 2008 is de regionale woonmilieuvisie vastgesteld met daarin het uitgangspunt één woning erbij, betekent één woning eraf. Het aantal woningen in 2020 is gelijk aan het aantal woningen nu.

Nadat de woonmilieuvisie is vastgesteld heeft de regio in 2009 een regionaal woningmarktbehoefte onderzoek uitgevoerd ter verdieping van de woonmilieuvisie. Tevens is in 2009 door de regio een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke krimpinstrumenten; instrumentarium waarmee nadrukkelijker gestuurd kan worden op een woningmarkt die geen kwantitatieve opgave (geen uitbreiding) maar wel een kwalitatieve (meer kwaliteit van de woningvoorraad) nodig heeft.

Uit het onderzoek naar krimpinstrumentarium is naar voren gekomen dat een sectorale structuurvisie Wonen het instrument is dat de regio als eerste dient te ontwikkelen en in te zetten. In de sectorale structuurvisie Wonen legt de regio de ontwikkelingsrichtingen voor de woningmarkt vast. De structuurvisie dient als formeel beleidskader waaraan bestaande en nieuwe ontwikkelingen, vast te leggen in bestemmingsplannen, worden getoetst. De vorm van een structuurvisie heeft de voorkeur boven een 'woonvisie' omdat met de structuurvisie binnen de huidige wettelijke ruimtelijke kaders de juridische basis wordt gelegd voor bestemmingsplannen.

In de structuurvisie wonen worden gebieden aangewezen voor verdunning, consolideren of verdichten van de woningvoorraad in dat gebied, woonservicezones en te versterken groene structuren en historische linten. Dit biedt een kader voor de gewenste kwaliteitslag op de woningmarkt.

### **Ruimte voor (de juiste) ontwikkeling**

De sectorale structuurvisie Wonen zoals deze nu voorligt is in nauwe samenwerking met partijen in de regio tot stand gekomen. Corporaties en ontwikkelaars in de regio zijn van het begin tot het einde betrokken geweest bij enerzijds de ontwikkelingsrichting (het streefbeeld) en anderzijds de daarbij behorende uitgangspunten, beleidsregels en programmering.

Ook de planlijst is in nauwe samenspraak tot stand gekomen. Op deze planlijst staan ca. 5.500 woningen. Er is sprake van een netto toevoeging van ca. 4.500 woningen. De projecten op deze planlijst zijn getoetst aan de juridische status en aan vier kwaliteitscriteria. Conclusie is dat slechts een beperkt aantal plannen voldoet aan de gewenste kwaliteit. Echter het is van groot belang dat de woningvoorraad in de Westelijke Mijnstreek, ondanks de krimp, kwalitatief verbeterd. Het woningmarktonderzoek heeft dit ook aangetoond, 1 op de 7 woningen voldoet niet aan de gewenste kwaliteit. Vandaar dat de regiogemeenten geen stilstand wensen en inzetten op het bieden van ruimte aan de ontwikkelingen (plannen en projecten) die voldoen aan de gewenste kwaliteiten. De opdracht, die de regiogemeenten zich zelf stellen, is om tot 2020, in overleg met projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties, de planvoorraad om te vormen in kwaliteit en te reduceren in kwantiteit. Tegelijkertijd moet het aantal te onttrekken slechte woningen verhoogd worden. De saldo toevoeging in 2020 moet ongeveer nul zijn. Na 2020 zal sprake zijn een afname van de woningvoorraad in de regio.

#### Gebiedsgerichte aanpak

Op het niveau van wijken en dorpen zijn sectorale vraagstukken (ruimtelijk, woningbouw, transformatie, zorg en voorzieningen) beter in onderlinge samenhang aan te pakken. Ook is het aantal betrokken partijen overzichtelijk, waardoor nieuwe allianties gesmeed kunnen worden. In de steden komt dit tot uitdrukking via een wijkgerichte aanpak. Voor de dorpen geeft de regio de gebiedsgericht aanpak vorm via samenhangende clusters van kernen. Het beeld wordt steeds duidelijker dat dorpen meer en meer op elkaar zijn aangewezen.

#### Instrumenten

Voor de programmering van nieuwbouw en sloop/onttrekking zijn specifieke publiek-en privaatrechtelijke instrumenten nodig. De regio kiest in eerste instantie altijd voor het gebruik van privaatrechtelijke instrumenten. Goed overleg over de gewenste uitvoering van het woonbeleid is leidend. Inzet van publiekrechtelijke middelen kan echter in het uiterste geval nodig zijn. Dan gaat het in het bijzonder om het schrappen van bouwplancapaciteit voor woningbouw in een bestemmingsplan en het niet gebruiken van een omgevingsvergunning.

De benodigde instrumenten zijn:

1. Intrekken niet gebruikte omgevingsvergunning. Dit is een al bestaande bevoegdheid van B&W.
2. Reductie van plancapaciteit voor woningbouw door het aanpassen van het bestemmingsplan, inclusief intrekken bouwtitels. Dit is een bevoegdheid van uw raad. Separaat wordt een voorstel voor een beleidsregel op dit punt ter vaststelling aangeboden.
3. Ontbinden privaatrechtelijke overeenkomst. Dit is een bevoegdheid van B&W, zo nodig gehoord hebbende uw raad.
4. Beleidsregel compensatie voor toestaan kleine bouwinitiatieven. B&W zullen een beleidsregel, gehoord hebbende uw raad, vaststellen.
5. Instellen fonds. B&W bereiden een voorstel voor dat uiterlijk 2014 ter vaststelling voorgelegd zal worden.
6. Regionaal convenant en lokale prestatie afspraken. Dit is een bevoegdheid van B&W.

Met de provincie worden afspraken gemaakt over het monitoren en zo nodig bijsturing van de programmering. Aandachtspunt hierbij zijn noodzakelijke (minimale omvang) van de sociale

kernvoorraad alsmede nieuwe initiatieven. Regelmatig zullen ook de prognoses van de bevolkingsontwikkeling geactualiseerd worden.

Sociale kernvoorraad huur- en koopwoningen.

De gemeenten en woningcorporaties hebben de verantwoordelijkheid voor het bieden van passende huisvesting voor lage inkomens. Het is hiervoor van belang de omvang van de doelgroep en de omvang van de kernvoorraad als nulmeting vast te leggen. Het E,til heeft in opdracht van de centrumgemeente en de woningcorporaties in de Westelijke Mijnstreek de nulmeting uitgevoerd (m.b.t. sociale huur- en koopwoningen onder de € 150.000) en de mogelijke ontwikkelingen tot 2030 beschreven. Conclusie is dat de omvang van de kernvoorraad in de toekomst kan afnemen bij een gemiddelde inkomensgroei van 1,5% (bovenop inflatie) en gelijkblijvende huizenprijzen. De conclusies in dit rapport worden onderdeel van het sturing- en monitoringsinstrumentarium.

Consument gericht bouwen

De wensen van de woonconsument moeten nadrukkelijker centraal staan bij de omvorming van de planvoorraad. De regio wil dit consument gericht bouwen samen met projectontwikkelaars en woningcorporaties verder vorm en inhoud geven.

Particuliere woningvoorraad

Meer en meer wordt duidelijk dat een belangrijke opgave in krimpgebieden de aanpak van de particuliere woningvoorraad gaat worden. Delen van de particuliere woningvoorraad krijgen te maken met de gevolgen van de ontspanning op de woningmarkt en de daarbij horende prijsdaling. Het gaat hierbij vaak om de oudere woongebieden. Door versnipperd eigendom en vaak beperkte financiële mogelijkheden van de eigenaar-bewoners is een transformatie-aanpak van dit bezit moeilijk. De kennis van de aanpak van dit deel van de woningvoorraad staat nog in de kinderschoenen. Om grip te kunnen krijgen op een adequate aanpak wil de regio pilots starten. Een in een nog aan te wijzen gebied in Sittard en in Stein en Beek. Daarnaast zullen de regiogemeenten nauw gelet de landelijke en provinciale discussie en onderzoeken over dit onderwerp volgen. Te meer daar de regiogemeenten vanaf 2014 een fonds willen inrichten dat mede gericht zal zijn op de particuliere woningvoorraad.

### **Beoogd resultaat**

- Een gezonde en evenwichtige woningmarkt.
- Stabiele prijsontwikkeling.
- Een woonconsument die zijn wooncarrière kan maken en daarin voldoende alternatieven heeft.
- Samenwerking met partijen die langdurig betrokken zijn en willen investeren in de stad en regio.
- Versterken imago stad en regio.

### **Argumenten**

1. *De sectorale Structuurvisie Wonen vaststellen.*  
Vanuit de Wet ruimtelijk ordening is de Structuurvisie Wonen als planfiguur voor een beleidsmatig kader voor de toetsing van woningbouwontwikkelingen het meest aangewezen instrument om de gewenste omslag in de woningmarkt te kunnen sturen en regisseren. Door inzet van deze structuurvisie kan sturen op kwaliteit het meest

zorgvuldig verankerd worden. Er is in belangrijke mate sprake van een regionale woningmarkt in de Westelijke Mijnstreek

- a. *Kennis te nemen van de ontwikkelingsrichting (het streefbeeld) van de regio op het vlak van wonen.* De regionale en lokale ontwikkelingsrichting (streefbeeld) op het vlak van wonen is tot stand gekomen door bestaand beleid met elkaar in samenhang te brengen en op kaart te verbeelden. De beleidsuitgangspunten uit de regionale woonmilieuvisie aangevuld met de uitkomsten van het woningmarktbehoefte onderzoek uit 2009 afgezet tegen het bestaande ruimtelijke beeld van de gemeenten en regio leveren een ontwikkelingsrichting (streefbeeld) op waaruit duidelijk wordt waar de prioriteiten op het vlak van wonen zich de komende jaren bevinden.
  - b. *In te stemmen met de hoofduitgangspunten van de structuurvisie Wonen.*
    - i. *Ruimte bieden aan kwalitatief goede woningbouwontwikkelingen passend binnen het de ontwikkelingsrichting (streefbeeld) van de regio.*

Er kan geen sprake meer zijn van een uitbreiding/toevoeging van het aantal woningen en herstructurering (inbreiding) staat voorop. Het is het van groot belang de dynamiek in de woningmarkt te behouden en kwaliteit toe te voegen. Er zal gebouwd, gerenoveerd en gesloopt moeten worden. Stilstand is letterlijk achteruitgang.
    - ii. *Continueren reeds ingezette lijn gericht op een evenwichtige woningmarkt waarbij nieuwbouw in relatie staat tot sloop.* Ondanks het feit dat er ruimte geboden dient te worden aan woningbouwontwikkeling die aansluit bij de kwalitatieve behoefte in de regio is het van groot belang nieuwbouw in relatie tot sloop te blijven zien. Indien het bieden van ruimte enkel tot woningtoevoegingen leidt heeft dit grote gevolgen voor de woningmarkt en onze inwoners. Dit kan leiden tot leegstand en verloedering in bepaalde delen van de regio en ook woningprijzen zullen dalen en verkooptijden nemen toe. Vandaar dat het belangrijk is om een gezonde vorm van schaarste in de woningmarkt te creëren door de sloop van verouderd vastgoed.
    - iii. *De relatie sloop en nieuwbouw te realiseren middels integrale gebiedsontwikkeling.* Gebiedsontwikkeling waar sloop en nieuwbouw hand in hand gaan is dé toekomst. Bij voorkeur geen solitaire projecten meer, maar enkel gebiedsontwikkeling waarbij gemeente, corporatie, ontwikkelaar en liefst ook particulier eigenaar partij zijn. De ontwikkelaar is niet meer de passant (die komt, winst inboekt en vertrekt) en ook van de gemeente wordt een andere rol (meer integrale aanpak) verwacht. En de corporatie zal moeten slopen, op onderdelen afboeken en meer dan voorheen de samenwerking opzoeken. Dit zal leiden tot nieuwe allianties.
    - iv. *Instrumenten*

Publiekrechtelijke instrumenten zijn nodig om de gewenste sturing in het woningbouwprogramma mogelijk te maken.
2. *De gemeenteraad is bevoegd de sectorale Structuurvisie Wonen vast te stellen.*

3. *De Structuurvisie Wonen heeft de fasen doorlopen van ontwerp, met de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen bij inspraak, tot definitief plan.*  
De Structuurvisie Wonen heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 9 zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen wordt per zienswijze een voorstel voor reactie gedaan. Gemakshalve wordt hier verwezen naar de Nota van zienswijzen.  
De zienswijzen geven, op een punt na, geen aanleiding om de Structuurvisie Wonen aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op de werkwijze met betrekking tot de plannen die voorlopig niet aan bod komen en waarvoor compensatie buiten de verdunningsgebieden gezocht moet worden. Dit leidt tot een voorstel voor tekstaanpassing op pag. 56 van de Structuurvisie Wonen:

*“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 geschrapt wordt. De gemeenten hebben door het monitoren van de voortgang van de bouw-en sloopproductie 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”.*

De sectorale Structuurvisie Wonen is op 1 februari 2011 aan de leden van de vier gemeenteraden gepresenteerd. Op 22 maart 2011 heeft een informatieavond plaatsgevonden over de Structuurvisie Wonen voor de inwoners van de gemeenten Sittard-Geleen, Beek, Stein en Schinnen. Belanghebbende organisaties, zoals huurdersbelangenorganisaties, zijn geattendeerd op deze informatieavond..

### **Kanttekeningen**

1.b.iv: Inzet van het publiekrechtelijk instrumentarium grijpt in in privaatrechtelijke overeenkomsten en/of verleende vergunningen. Uiterste zorgvuldigheid en communicatie in deze is noodzakelijk.

### **Toelichting financiële consequenties**

De financiële opgave op de woningmarkt neemt de komende jaren alleen maar toe. Nu vallen ingrepen vaak nog onder 'regulier beleid' van corporaties en bepalen bedrijfseconomische kaders de lengte van de polsstok. Projectontwikkelaars maken hun eigen bedrijfseconomische afweging hoe om te gaan met bestaande plannen. Plannen met een juridisch afdwingbare privaatrechtelijke overeenkomst zullen voor de looptijd van de overeenkomst gerespecteerd worden. Ook de gemeenten zullen, waar nodig, verwachte opbrengsten van gronduitgifte moeten bijstellen of volledig afboeken. De verantwoording hiervan verloopt via de P&C cyclus van het grondbedrijf. De verwachting is dat de opgave steeds complexer en kostbaarder wordt; onder meer als ook de aanpak van de particuliere voorraad in beeld komt.  
Naar verwachting zal dit eerst na 2020 het geval zijn. In 2014 zal een voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd worden voor het instellen van een fonds, de voeding en de onttrekking.

### **Toelichting juridische consequenties**

- De sectorale Structuurvisie Wonen Westelijke is een planfiguur uit de wet Ruimtelijke Ordening. Hierin is het beleid op het gebied van wonen voor de gehele regio Westelijke Mijnstreek vastgelegd. Als zodanig is het een zelfbindend beleidsdocument op het gebied van wonen voor de regiogemeenten. Het beleidsdocument bindt juridisch gezien alleen de vaststellende gemeenten zelf.
- Bij een zorgvuldige en tijdige afweging in het kader van een actualisatie van een bestemmingsplan kan een bestemming, i.c. wonen, worden gewijzigd met beperking van het risico op planschade.
- Tegen vaststelling van de sectorale Structuurvisie Wonen staat geen bestuursrechtelijke rechtsbescherming open.
- Beleidsregels worden zo nodig separaat aan de gemeenteraden van de regiogemeenten ter vaststelling.

### **Personeel en Organisatie**

n.v.t.

### **Bijlagen**

Nota van zienswijzen

Besluit

Ter inzage

Concept Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek. Deze is al eerder onder de raadsleden verspreid.

Brieven met zienswijzen.



Voorstel aan <b>Gemeenteraad</b>	
Steller : Bux/Kagelmaker Telefoon : 4778673/7726 E-mail : bart.bux@sittard-geleen.nl daphnekagelmaker@sittard-geleen.nl  Portefeuillehouder: R.J.M. Guyt  Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling	Reg. nummer : 11/100756 Reg. datum : Reg.nummer(s) bijlagen:
Burgemeester  drs. G.J.M. Cox	Secretaris  mr. J.H.J. Höppener

De Raad van de gemeente Sittard-Geleen,

Gezien het voorstel van het college van 19 april 2011, gemeenteblad 2011,  
nummer 29 ,

b e s l u i t :

De sectorale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Sittard-Geleen in zijn vergadering van  
9 juni 2011

De griffier



drs. J. Vis

De voorzitter



drs. G.J.M. Cox

## Nota van zienswijze Structuurvisie Wonen

Algemene (regionale) zienswijzen	Reactie college van B&W	Voorstel aan gemeenteraad	Toelichting
<b>Samenwerkende woningcorporaties Westelijke Mijnstreek</b>			
<p>Het rapport geeft instrumenten aan zoals intrekken bouwvergunning, opstellen nieuwe bestemmingsplannen, toepassen van de zeef, instellen fonds en actief communiceren. Het blijft echter spannend hoe gestalte wordt gegeven aan deze instrumenten. Daarnaast moet in de praktijk blijken of deze instrumenten daadwerkelijk het gewenste resultaat opleveren. Het SWWM bepleit een gezamenlijk uniform gemeentelijk beleid. Tempoverschillen of inhoudelijke verschillen tussen de gemeenten zijn ongewenst.</p>	<p>Sinds de vaststelling van de Woonmilieuvisie 2008 werken gemeenten in de regio nauw samen en wordt beleid en uitvoering m.b.t. de woningmarkt in onderling overleg en onderlinge afstemming vormgegeven. Ook de komende jaren zal dit het geval zijn, wellicht nog meer dan voorheen omdat gemeenten zich realiseren, net zoals het SWWM, hoe belangrijk het is om in de huidige woningmarkt samen op te trekken en één lijn te volgen. Ook de ontwikkeling van de instrumenten geschied in gezamenlijkheid.</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>In de regio is sprake van een regionale Stuurgroep Wonen, waar gemeenten, provincie, zorgaanbieders, woonconsumenten, ontwikkelaars, woningcorporaties en makelaars in vertegenwoordigd zijn. Deze Stuurgroep heeft de totstandkoming van de Structuurvisie Wonen begeleid en zal eveneens de uitvoering begeleiden en monitoren.</p> <p>Daarnaast is er in de regio sprake van de bestuurlijke werkgroep Transformatie Woningvoorraad. Hierin zijn alleen gemeenten en provincie vertegenwoordigd. Ook deze bestuurlijke werkgroep zal de komende jaren nauw samenwerken rond de uitvoering van de Structuurvisie Wonen waaronder het verder uitwerken van de instrumenten zoals beleidsregels en fonds.</p>
<p>Om er voor te zorgen dat de visie uitgevoerd wordt dient dan ook vooraf “klip en klaar” te zijn hoe de gemeenten erin zitten. Is de samenwerking tussen gemeenten/overheden geregeld en dus niet vrijblijvend? Is er voldoende onderling vertrouwen, zijn de afspraken voldoende</p>	<p>Zie voorgaande reactie.</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>Zie voorgaande toelichting.</p>

<p>helder? Hoe vindt de organisatorische inbedding en de regionale afstemming plaats? Het SWWM doet een dringend beroep op de gemeenten om de uitgestippelde lijnen te concretiseren en vast te houden om niet tussentijds af te wijken van het kader. Onderlinge concurrentie tussen de vier gemeenten in een krimpmarkt is desastreus. Daardoor komen de samenwerking en afstemming tussen de corporaties ernstig onder druk te staan.</p>			
<p>We verwijzen graag naar het eindrapport van de Commissie Deetman "Ruimte voor waardevermeerdering" (18 februari 2011). In dit rapport wordt specifiek aandacht gevraagd voor een gezamenlijke aanpak van de krimp, het liefst op Zuid-Limburgse schaal. Hier liggen kansen om ook de provincie als partner te binden en (mede)verantwoordelijk te maken. Ook vraagt het SWWM in dit kader specifiek aandacht voor verkrijgen van voldoende financiën om de opgave uit te kunnen voeren.</p>	<p>De regiogemeenten erkennen het belang van samenwerking op de schaal van Zuid Limburg. Op Zuid-Limburgse schaal vinden reeds 2 gestructureerde overleggen plaats rondom het thema wonen waar naast overheid ook marktpartijen deel van uitmaken.</p> <p>Wat betreft het verkrijgen van voldoende financiën zal het zeker zo zijn dat de regio samen met de provincie aandacht blijft vragen voor het financiële vraagstuk van de huidige woningmarkt. Gezamenlijk zal zij ook onderzoeken volgen en wellicht onderzoek doen naar alternatieve financieringsconstructies. Echter de huidige regering trekt zich terug uit 'wonen' en richt zich vooral op economische ontwikkeling. Op het vlak van wonen komt het in financiële zin de komende jaren vooral aan op de inzet van provincie, gemeenten, corporaties en overige investeerders. Er is helaas geen sprake van extra middelen en we zullen gezamenlijk op zoek moeten gaan</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>Behoeft geen nadere toelichting.</p>

	naar nieuwe en andere (financiële) wegen.		
<p>De krimpogave binnen de regio Westelijke Mijnstreek ligt voor een groot deel “op het bord” van de corporaties. Het SWWM onderkent dat. De corporaties hebben het strategisch voorraadbeleid op deze krimpogave afgestemd. Laat onverlet dat van de overheden en van de particuliere sector ook forse inspanningen verwacht worden. De visie stelt dat de particuliere voorraad de mogelijke gevolgen zal merken van de ontspanning op de woningmarkt zoals vraaguitval en prijsdaling. De visie lezend lijkt het erop dat de particuliere sector vooralsnog met de schrik vrijkomt. Er komen twee pilots (één in Sittard-Geleen en één in Beek), waarmee ervaring wordt opgedaan met de aanpak van de particuliere voorraad. Naar de mening van het SWWM is het nodig in de visie uitgebreider en concreter in te gaan op de wijze waarop de pilots en de problemen in de particuliere sector op hoofdlijnen aangepakt worden. Het SWWM pleit er voor om niet alleen in de sociale sector maar ook in de particuliere sector binnen afzienbare termijn in te grijpen. De visie geeft aan dat na 2020 de rekening meer en meer bij de particuliere sector komt te liggen. Het in te stellen fonds wordt hiervoor na 2020 ingezet. Naar het oordeel van de corporaties zijn er al eerder structurele maatregelen nodig. Uitstel maakt de problemen alleen maar groter.</p>	<p>De regiogemeenten erkennen het probleem van de particuliere woningvoorraad. Ook tijdens de informatieavonden rondom de Structuurvisie Wonen werd duidelijk hoe urgent dit probleem naar de toekomst toe is en kan worden. Echter de regiogemeenten hebben de oplossing niet in handen, het probleem van de particuliere woningvoorraad is één van de grootste en tevens moeilijkst op te lossen problemen. Het is een probleem dat de regio ook niet alleen kan oplossen, net zo zeer als corporaties dit niet kunnen oplossen. Vandaar ook dat aansluiting wordt gezocht bij andere regio's waar dit probleem eveneens erg groot is en onderzoek hierover plaatsvindt.</p> <p>Aangezien het probleem m.b.t. de particuliere woningmarkt op dit moment nog niet noodzaakt tot ingrijpen, is het voornemen om de pilot's pas na 2015 te gaan uitvoeren. Nu ingrijpen is daarnaast veel te kostbaar en voor gemeenten onbetaalbaar. Dat biedt ook de mogelijkheid om de komende jaren nog meer aandacht voor het op handen zijnde probleem te vragen en te bezien hoe dit in andere regio's wordt aangepakt en welke instrumenten worden ingezet.</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>Behoeft geen nadere toelichting.</p>

<p>De visie geeft ruimte voor uitzonderingen (er wordt gesproken over postzegelplannen en leegkomende locaties waaronder scholen, kerken en dergelijke) waarbij de argumentatie en aansluiting op de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie niet helder zijn. Gelet op de huidige planvoorraad, de ambities van partijen en de mismatch op de regionale woningmarkt dient primair gestuurd te worden op de kwaliteit en kwantiteit.</p>	<p>De regiogemeenten beogen geen ruimte te geven aan uitzonderingen maar juist aan kwalitatieve goede plannen passend binnen de ontwikkelingsrichting en het streefbeeld van de regio. De regiogemeenten onderschrijven uw opvatting in deze.</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>Behoeft geen nadere toelichting.</p>
<p>Het SWWM steunt de gedachte om meer en meer levensloopgeschikt en aanpasbaar te bouwen. Dit is al jarenlang de praktijk. Het rapport gaat ervan uit dat bij levensloopgeschikte woningen de basisfuncties (woonkamer, toilet, badkamer en hoofdslaapkamer) liggen op één verdieping. Het SWWM onderschrijft in hoofdlijnen dit uitgangspunt, maar beschouwt een woning waarbij de badkamer en hoofdslaapkamer bereikbaar zijn via een traplift ook als een woning die voor meerdere leeftijdsgroepen geschikt is.</p>	<p>De regiogemeenten waarderen woningen waarbij de badkamer en hoofdslaapkamer bereikbaar zijn via een traplift eveneens als levensloopbestendig en sluiten daarbij aan op het standpunt van het SWWM.</p>	<p>De omschrijving van levensloopgeschikte woningen verbreden naar woningen waarbij de badkamer en hoofdslaapkamer bereikbaar zijn via een traplift.</p>	<p>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.</p>
<p>Uitbreidingslocaties Bramert-Noord te Urmond en Sittard-Zuid, met daarin opgenomen vlek C/ De Haese, zijn naar de mening van het SWWM niet opportuun. Argumentatie van Bramert-Noord is volstrekt niet overtuigend (genoemd als hot spot in de Woonmilieuvisie en regiovisie), wetende dat de regio gelijktijdig</p>	<p>De gebiedsontwikkeling Bramert-Noord is in overeenstemming met het regionale beleid. In de Regionale Woonmilieuvisie is Bramert-Noord als een hotspot aangewezen. Vervolgens is in 2009 Bramert-Noord als toplocatie aangewezen voor een landelijk woonmilieu. Hierbij is vastgesteld dat</p>		<p>Behoeft geen nadere toelichting.</p>

<p>uitspreekt dat inbreiding gaat voor uitbreiding. Als beide uitbreidingsplannen in de voorgenomen omvang gerealiseerd worden vraagt dit om een (extra) sloopopgave. Het lijkt erop dat de regiogemeenten verwachten dat vooral de corporaties een evenredig aantal woningen uit exploitatie nemen. Het SWWM kijkt hier heel anders tegenaan. De corporaties willen deze uitbreiding straks niet als (extra) rekening gepresenteerd krijgen.</p> <p>Verder wordt Kerkeveld te Beek gezien als een herstructureringsgebied. Het SWWM deelt deze mening niet. Op ambtelijk en bestuurlijk niveau is diverse keren hierover overleg met de gemeente Beek gevoerd. De conclusie luidde dat Kerkeveld geen prioritair gebied is. Het wekt verbazing dat de buurt opeens weer als aandachtgebied wordt opgenomen zonder dat er afstemming heeft plaatsgevonden.</p>	<p>Bramert-Noord een toplocatie is vanwege de zeer extensieve verkaveling en de verweving met het omliggende landschap. Hierdoor is Bramert-Noord een excellent woonmilieu voor mensen van buiten de provincie Limburg die nodig zijn voor het realiseren van de ambities van de innovatieve bedrijvigheid van de Regio Westelijke Mijnstreek. (het aantrekken van hoogwaardige kenniswerkers voor de regio) Bramert-Noord zal worden gerealiseerd binnen de regionale afspraak over het principe van "één-erbij, één-eraf". Juist omdat Bramert-Noord een globaal plan betreft en verder met separate uitwerkingsplannen moet worden gerealiseerd en realisering binnen de planperiode zal plaatsvinden maar niet op zeer korte termijn, kan aan de voorgaande uitgangspunten in de toekomst volledig uitvoering worden gegeven</p> <p>De komende 20 jaar wordt ingezet op het herstructureringsgebied Kerkeveld. Hier wordt op termijn een kwaliteitsslag voorzien. De stroopfabriek is reeds gesloopt en reeds is gestart met de nieuwbouw op het terrein. In dit gebied is een versterking van de leefbaarheid voorzien door onder andere het verdunnen en uit de markt halen van kwetsbare woningsegmenten.</p>		
--	--	--	--

<p>In de visie wordt apart aandacht besteed aan de noodzakelijke omvang van de kernvoorraad. De regio wil voldoende omvang van de kernvoorraad sociale huurwoningen behouden. Recent heeft het ETIL een onderzoek afgerond naar deze omvang voor de jaren 2020 en 2030. Het verdient aanbeveling de meest actuele gegevens op te nemen in de visie.</p>	<p>Wij stellen voor om de recente cijfers uit het Etil onderzoek naar de kernvoorraad structureel onderdeel uit te laten maken van het regionale sturings- en monitoringinstrumentarium.</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>De gemeente Sittard-Geleen heeft in samenwerking met het SWWM het Etil opdracht verleend naar de ontwikkeling van de kernvoorraad in de Westelijke Mijnstreek, per gemeente. Dit onderzoek is in maart 2011 verschenen waardoor de gegevens nog niet beschikbaar waren ten tijde van het ter visie leggen van de Structuurvisie Wonen.</p>
<p>De financiën zijn essentieel voor het concretiseren van de visie. Naar de mening van het SWWM bevat het rapport nog te weinig concrete handvatten. Meer duidelijkheid is bijvoorbeeld nodig over de inzet van gemeentelijke gelden, het stimuleren van de goede plannen, de afhandeling van niet-gewenste plannen. Wel geeft de visie aan dat het uitvoeren van de plannen een forse financiële inspanning vraagt van alle betrokkenen, waarbij de corporaties in principe “hun eigen broek” dienen op te houden. Mutatis mutandis geldt dat ook voor andere partijen. Het SWWM onderstreept de noodzaak van een (gezamenlijke) aanpak en heeft meermaals de bereidheid uitgesproken om deze verantwoordelijkheid op te pakken. Tegelijkertijd zien we steeds meer financiële claims op ons afkomen. Denk aan inflatievolgend huurbeleid, Vogelaarheffing, vennootschapsbelasting, bijdrage huurtoeslag en forse toename onrendabele toppen nieuwbouw sociale huursector. Deze claims zullen consequenties hebben voor onze</p>	<p>Zoals wordt aangegeven wordt in de visie benoemd dat het uitvoeren van de Structuurvisie Wonen een forse financiële inspanning vraagt van alle betrokkenen, waarbij de corporaties in principe “hun eigen broek” dienen op te houden. De SWWM is van mening dat dit ook voor andere partijen geldt en de regiogemeenten onderschrijven dit. Zoals al eerder rondom het onderzoek naar krimpinstrumentarium is geconstateerd zullen alle partijen pijn lijden. Corporaties omdat zij moeten slopen en maar beperkt nieuw bouwen, ontwikkelaars omdat zij afscheid moeten nemen van bepaalde plannen en/of locaties, gemeenten omdat zij eveneens meerdere locaties moeten afboeken en de woonconsument omdat hij of zij zijn woningwaarde ziet stabiliseren dan wel dalen. Helaas zijn er de komende jaren geen extra structurele middelen beschikbaar en te verwachten. De incidentele middelen die gemeenten ter beschikking hebben (zoals bijvoorbeeld ISV3 middelen) worden ingezet voor de vulling</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>Behoeft geen nadere toelichting.</p>



<p>uitvoeringsprogramma's. Worden al deze claims in de praktijk gebracht, dan ontkomen we er niet aan de plannen neerwaarts bij te stellen dan wel over een groter aantal jaren te spreiden. Met dit signaal willen we als SWWM niet onze verantwoordelijkheid ontlopen, maar wel aangeven dat we genoodzaakt worden scherpere keuzen te maken die het voorgenomen uitvoeringsprogramma negatief kunnen beïnvloeden. Uw suggestie om ook banken en pensioenfondsen/institutionele beleggers te betrekken bij de financiering van de opgave juicht het SWWM toe.</p>	<p>van een fonds dan wel incidenteel voor het stimuleren van kwalitatief goede en wenselijke plannen. Verder is het goed om te constateren dat we op zoek zijn naar een nieuwe woningmarkt waarbij innovatie niet alleen gericht is op nieuwe en andere woonconcepten maar vooral ook op nieuwe rollen, verantwoordelijkheden, vormen van samenwerking en financieringsconstructies. Met alleen extra middelen lossen we het probleem van de woningmarkt niet op.</p> <p>In het licht van bovenstaande maken regiogemeenten zich ook zorgen over de gevolgen van Rijksbeleid voor de financiële mogelijkheden van corporaties. Daar waar mogelijk zullen zij hiervoor alle aandacht vragen. Waarbij opgemerkt dient te worden dat de Vogelaarheffing reeds is afgeschaft.</p>		
<p>Samenvattend vindt het SWWM het belangrijk dat de gemeenten vasthouden aan de visie en hierin gezamenlijk optrekken. Ga uit van een integrale gebiedsgerichte aanpak, waarbij de opgave vanuit de particuliere sector apart belicht wordt. De overheid monitort periodiek op kwantiteit en kwaliteit. Het SWWM onderkent de "sense of urgency" en neemt haar verantwoordelijkheid.</p>	<p>Zoals in de hoofduitgangspunten van de Structuurvisie Wonen staat vermeld zien ook de regiogemeenten integrale gebiedsontwikkeling als de toekomst.</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>Behoeft geen nadere toelichting.</p>

<p><b>De volgende projectontwikkelaars:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Grouwels Daelmans Vastgoed;</b></li> <li>- <b>Janssen de Jong Projectontwikkeling;</b></li> <li>- <b>Jongen Bouwontwikkeling;</b></li> <li>- <b>Mulleners Vastgoed;</b></li> <li>- <b>Nouvelle Ontwikkeling;</b></li> <li>- <b>Swentibold Projectontwikkeling;</b></li> <li>- <b>Wing Group.</b></li> </ul>			
<p>Is de Etil prognose wel correct en actueel, zeker naar 2040 toe? De prognose van het CBS geeft een veel genuanceerder beeld hetgeen met name veroorzaakt wordt door een positievere migratie.</p>	<p>Discussie tussen CBS of Etil is voor de langere termijn niet erg relevant. De trend is duidelijk, de bevolking neemt af. Dit heeft als belangrijkste oorzaak de negatieve natuurlijke aanwas (er sterven meer mensen dan er geboren worden). Migratie beïnvloedt dit slechts ten dele. De regio alsook de overige regio's in Zuid Limburg en de provincie Limburg hanteren de Etil prognose. Uiteraard wordt deze regelmatig gemonitord en geactualiseerd. Op basis hiervan en indien dat noodzakelijk blijkt wordt beleid en programmering op het vlak van wonen eveneens geactualiseerd en bijgesteld.</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>Behoeft geen nadere toelichting.</p>
<p>In de visie wordt gesproken over partners. Wie wordt hier bedoeld? Op pagina 12 staat dat de partners de keuzes in de visie steunen. De projectontwikkelaars kunnen zich hier niet mee verenigen. De structuurvisie gaat ook niet in op de financiële impact van de voorgestelde keuzes.</p>	<p>Met partners worden alle corporaties en ontwikkelaars bedoeld die middels de Woontafel Westelijke Mijnstreek alsook de Stuurgroep Wonen betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van de Structuurvisie Wonen. Middels deze overlegvormen is alle gelegenheid geboden voor commentaar en inbreng</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>De regiogemeenten hebben volop geïnvesteerd in de communicatie en afstemming met o.a. corporaties, ontwikkelaars. Niet alleen de afgelopen maanden maar als sinds de totstandkoming van de regionale Woonmilieuvisie uit 2008. De Structuurvisie Wonen is een</p>

	<p>op de visie zoals deze nu voorligt.</p> <p>In de Structuurvisie Wonen wordt niet expliciet ingegaan op de financiële impact van de voorgestelde keuzes. Wel wordt middels bijlage 1 (financiën en risico's) inzichtelijk gemaakt dat nu niet ingrijpen en investeren de opgave op termijn vele malen groter maakt. Tevens wordt op pagina 57 aangegeven dat de financiële consequenties die voor iedere partij (overheid, ontwikkelaar, corporatie en woonconsument) aanwezig zijn vooralsnog voor rekening komen voor de betreffende partij zelf.</p>		<p>publiekrechtelijk instrument en daarmee ligt de eindverantwoordelijkheid bij gemeenten.</p>
<p>De indeling van de plannen in meerdere categorieën is onvoldoende met marktpartijen gecommuniceerd, met name de kwalitatieve toetsing. Ons inziens kan een afweging niet worden gemaakt zonder dat alle ins en outs van de plannen bekend zijn. Hiertoe zal nader overleg met marktpartijen noodzakelijk zijn. Daarnaast willen wij nogmaals onderstrepen dat gemaakte afspraken zonder aanvullende voorwaarden gestand gedaan dienen te worden, binnen de rechten en plichten van de aangegane overeenkomsten. Aanpassing van de plannen kan alleen met instemming c.q. compensatie van de contractpartij. Zeer zeker kan er geen sprake zijn van een compensatieverplichting in het kader van 1 erbij, 1 eraf.</p>	<p>De informatie per plan is uitvoerig gecommuniceerd en afgestemd met betrokken partijen. De lijst met informatie per plan die dit heeft opgeleverd is de basis geweest voor de categorie indeling.</p> <p>Categorie 2 en 2b plannen worden gerespecteerd. De compensatie vindt niet op projectniveau maar op programmaniveau plaats. De noodzakelijke verdunning in de herstructureringsgebieden wordt voor de periode 2010-2020 ingezet als compensatie voor de categorie 2 en 2b plannen) die tot uitvoering komen.</p> <p>Dit is het uitgangspunt is de Structuurvisie Wonen. Plannen die niet tot uitvoering komen, daarvan gaan regiogemeenten actief</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>Behoeft geen nadere toelichting.</p>

	<p>bouwvergunningen en bestemmingsplancapaciteit intrekken binnen de daarvoor geldende termijn en regels.</p> <p>Het wettelijk juridisch instrumentarium biedt regiogemeenten de mogelijkheid om uitvoering te geven aan hetgeen in de Structuurvisie Wonen wordt gesteld. Toepassing van het instrumentarium vindt in overleg met partners plaats.</p>		
<p>Voor nieuwe initiatieven hanteert de regio 'nee tenzij'. Dit betekent dat de ontwikkeling alleen mogelijk is als compensatie buiten verdunningsgebieden gevonden wordt en plannen kwalitatief volledig passend zijn.</p> <p>Hiermee zijn nieuwe initiatieven bij voorbaat kansloos. Ons inziens dient deze benadering flexibeler en van de kant van de overheid reëel te zijn, mede gelet op het feit dat nieuwe initiatieven vooral in bestaande gebieden zullen plaatsvinden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- compensatie moet niet altijd noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld als het project de verpaupering van een gebied tegengaat of bij kleine bouwinitiatieven (tot maximaal 5 wooneenheden). Voor deze plannen zou het leveren van een financiële bijdrage betekenen dat ze niet meer mogelijk zijn;</li> <li>- compensatie moet mogelijk zijn binnen de bestaande verdunningsgebieden: alleen als ter ondersteuning van de financiële tekorten in deze gebieden.</li> </ul>	<p>De regiogemeenten komen tegemoet aan een deel van uw opmerkingen. De regiogemeenten gaan de mogelijkheid bieden om de realisatie van een nieuw kleinschalig en kwalitatief goed project mogelijk te maken onder de voorwaarde dat hiermee definitief afscheid wordt genomen van een bestaand plan/project uit categorie 2 of 2b.</p>	<p>Het advies in om de zienswijze deels over te nemen. Voorgesteld wordt om de ontwerp Structuurvisie Wonen op één onderdeel aan te passen, namelijk het extra bieden van ruimte aan goede en onderscheidende projecten uit categorie 3 onder voorwaarde dat hiermee definitief afscheid wordt genomen van een bestaand plan/project uit categorie 2 of 2b.</p>	<p>De regio wil ontwikkelaars en corporaties stimuleren en faciliteren zodat zij blijven investeren in de regio, maar niet door onbeperkt bouwen toe te staan. Gezamenlijk zullen regiogemeenten, ontwikkelaars, corporaties en woonconsumenten op zoek moeten naar een nieuw speelveld voor woningbouw. Een nieuw speelveld waar nieuwe verbindingen en allianties worden gevormd tussen ontwikkelaars, corporaties en gemeenten. Om hieraan bij te dragen en te voorkomen dat ontwikkelaars met plannen uit categorie 2 of 2b blijven zitten op hun plan zonder tot uitvoering te komen terwijl goede initiatieven niet tot ontwikkeling kunnen komen wordt er een opening gecreëerd waarbij de realisatie van een nieuw kleinschalig en kwalitatief goed project mogelijk is onder de voorwaarde dat hierbij tevens definitief afscheid wordt genomen van een bestaand plan/project uit categorie 2 of 2b.</p>

<p>Het voorgestelde intrekingsbeleid is ons inziens misplaatst, aangezien dit volledig voorbij gaat aan de gevolgen van de economische omstandigheden en de afgenomen bereidheid van de overheid om aan plannen mee te werken. Wij stellen voor om alvorens de gemeenten een omgevingsvergunning intrekken, dan wel besluiten een bestemmingsplan te herzien, dit eerst met de betrokken partijen af te stemmen en de marktpartijen in de gelegenheid te stellen een hernieuwde aanvraag te doen.</p>	<p>Het intrekingsbeleid is in Sittard-Geleen al sinds 2007 feitelijkheid. Deze lijn wordt nu ook doorgetrokken naar de regiogemeenten inclusief het intrekken van plancapaciteit. Het betreft publiekrechtelijke instrumenten die worden ingezet om de woningmarkt niet langer te belasten met projecten die reeds jaren voorkomen en waaraan geen invulling wordt gegeven. De oorzaak is niet gelegen bij de afgenomen bereidheid van de overheid om aan plannen mee te werken, immers we spreken hier over plannen waarbij sprake is van een bouwvergunning en goedgekeurde plancapaciteit.</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>De reactie spreekt voor zich!</p>
<p><b>Swentibold Projectontwikkeling</b></p>			
<p>Enkel als legitimatie aan de projectgroep toegevoegd en geen echte inhoudelijke betekenis (kon) bieden, zoals wel wordt gesuggereerd op diverse plekken in het rapport. Dientengevolge is de Structuurvisie hoofdzakelijk een ambtelijk rapport (en haar adviseurs).</p>	<p>Een vertegenwoordiging namens de ontwikkelaars bestaande uit 2 personen (Swentibold en Nouville) hebben ruim een half jaar onderdeel uitgemaakt van de regionale projectgroep. De projectgroep heeft dit als zeer zinvol ervaren en er zijn ook goede discussies gevoerd. Echter er is altijd aangegeven dat het vaststellen van de sectorale structuurvisie Wonen een gemeentelijke bevoegdheid is.</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>Betreft geen inhoudelijke aanvulling op de ontwerp Structuurvisie Wonen.</p>
<p>Het belangrijkste manco is de gekozen aanbodgerichte invalshoek. Prioriteit wordt gegeven aan de plannen welke juridisch een "harde" status hebben. Vaak zijn dit</p>	<p>Prioriteit wordt geboden aan herstructurering. Categorie 2 plannen hebben voorrang gekregen omdat hierbij sprake is van bouwvergunning dan wel</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>Categorie 2 plannen betreft plannen met een juridische status. De gemeente is niet in de positie om deze plannen per direct stop te zetten. Daarnaast kiest de</p>

<p>plannen die al geruime tijd op de planlijst staan omdat er geen afzet o.g. voor te vinden is. Natuurlijk kun je deze plannen deels herontwikkelen, maar vaak is er meer aan de hand.</p> <p>De burger c.q. woonconsument met de woonwens dient centraal te staan. De consument laat zich niet door de overheid dwingen om op locaties of woningen te gaan wonen die niet aan hun behoefte voldoen. Dan zoeken ze hun heil elders.</p>	<p>goed gekeurd bestemmingsplan. Echter met de structuurvisie Wonen wordt vastgesteld dat aan deze plannen alleen medewerking wordt verleend indien ze worden aangepast aan de gewenste kwaliteit. Zo niet, dan wordt bouwvergunning ingetrokken en op termijn de woonfunctie in het bestemmingsplan weg bestemd. M.a.w. of het plan wordt kwalitatief aangepast of er wordt op termijn ruimte gecreëerd voor nieuwe plannen.</p>		<p>regio bewust niet voor stilstand. Het is van groot belang dat ontwikkelingen ruimte wordt geboden, maar wel de juiste (kwalitatief gewenste) ontwikkelingen. Stilstand zou heel slecht zijn. Ook zonder de krimp zou de regio een grote kwaliteitsopgave hebben. Vandaar de keuze om harde plannen vooral zoveel als mogelijk kwantitatief naar beneden bij te stellen maar vooral kwalitatief te verbeteren. Indien dit niet lukt, wordt voorgesteld om op termijn de woonfunctie uit het bestemmingsplan te halen. M.a.w. harde plannen worden of aangepast of weg bestemd, op termijn wordt hiermee ruimte geboden aan nieuwe initiatieven.</p>
<p>De Structuurvisie geeft prioriteit aan herstructurering van bepaalde woonwijken (b.v. het Tass gebied). Swentibold ondersteunt de aanpak van deze wijken en onderkent de maatschappelijke waarde. Vraag is of je als overheid burgers wil dwingen om hier te gaan wonen door buiten deze wijken geen nieuwe initiatieven toe te laten?</p>	<p>De herstructureringsgebieden zijn de gebieden waar verdund en vergroend kan worden zodat er op andere plekken in de stad en regio nog beperkt uitbreidingsmogelijkheden zijn. Echter enkel binnen bestaand bebouwd gebied. Voor de burger is er is voldoende aanbod op de huizenmarkt. Nog meer aanbod leidt tot lange verkooptijden en prijsdaling. Hier is niemand bij gebaat, zeker de particulier huiseigenaar niet.</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>De overheid dwingt niet. De overheid ziet dat bepaalde gebieden dringend om verbetering vragen, dat is een intensieve opgave die met grote investeringen gepaard gaat (mede a.g.v. het feit dat meer gesloopt dan gebouwd zal worden); een moeilijkere opgave dan de reguliere woningbouw van de afgelopen decennia. Echter wel een opgave waar ook de inwoners beter van worden omdat leegstand en verpaupering wordt voorkomen en nieuwe woonmilieus ontstaan.</p>
<p>Op pagina 9 staat het volgende vermeld: <i>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</i></p>	<p>Prioriteit wordt gegeven aan herstructurering en categorie 2 en 2b plannen die voldoen aan de gewenste kwaliteit. Indien er daarbovenop nog andere plannen gerealiseerd worden, kan dit alleen als compensatie buiten</p>	<p>Aanpassing van ontwerp Structuurvisie Wonen, namelijk het extra bieden van ruimte aan goede en onderscheidende projecten uit categorie 3 plannen onder voorwaarde dat hiermee definitief afscheid wordt genomen van een bestaand</p>	<p>De regio wil ontwikkelaars en corporaties stimuleren en faciliteren zodat zij blijven investeren in de regio. Maar niet door onbeperkt bouwen toe te staan. Gezamenlijk zullen regiogemeenten, ontwikkelaars, corporaties en</p>

<p><i>gevonden wordt en plannen kwalitatief volledig passend zijn.</i> Dit is de “dood in de pot”. Hoe wil een initiatiefnemer buiten de herstructureringsgebieden (behoudens een enkele woning) een significante sloopopgave realiseren?</p>	<p>verduunningsgebieden gevonden wordt. De regio realiseert zich dat dit geen gemakkelijke opgave is, echter wil hierbij ook het initiatief overlaten aan initiatiefnemer en de overige partijen actief binnen en op de woningmarkt. Er zijn 8 woningcorporaties in de regio, vooral ZO Wonen heeft bezit in de herstructureringsgebieden. De andere corporaties hebben verspreid beperkt bezit waarbinnen de komende jaren ook gesloopt moet worden. Hiermee kan een relatie gelegd worden. Tevens willen de regiogemeenten de mogelijkheid bieden om de realisatie van een nieuw kleinschalig en kwalitatief goed project mogelijk te maken onder de voorwaarde dat hiermee definitief afscheid wordt genomen van een bestaand plan/project uit categorie 2 of 2b.</p>	<p>plan/project uit categorie 2 of 2b.</p>	<p>woonconsumenten op zoek moeten naar een nieuw speelveld voor woningbouw. Een nieuw speelveld waar nieuwe verbindingen en allianties worden gevormd tussen ontwikkelaars, corporaties en gemeenten. Om hieraan bij te dragen en te voorkomen dat ontwikkelaars met plannen uit categorie 2 of 2b blijven zitten op hun plan zonder tot uitvoering te komen terwijl goede initiatieven niet tot ontwikkeling kunnen komen wordt er een opening gecreëerd waarbij de realisatie van een nieuw kleinschalig en kwalitatief goed project mogelijk is onder de voorwaarde dat hierbij tevens definitief afscheid wordt genomen van een bestaand plan/project uit categorie 2 of 2b.</p>
<p>Op pagina 21 wordt als hoofduitgangspunt <i>ruimte blijven bieden</i> vermeld. Met het in de vorige alinea benoemde uitgangspunt worden alle nieuwe kansrijke initiatieven om zeep geholpen.</p>	<p>Hiermee wordt gesuggereerd dat herstructurering en de bestaande harde plannen geen kansrijke initiatieven omvatten. De regiogemeenten zijn van mening dat dit nu juist wel het geval is en moet zijn. Vandaar dat alle aandacht in eerste instantie daar naar uit gaat. En waar dit niet het geval is wordt in overleg getreden met ontwikkelende partij om de plannen om te vormen naar een betere kwaliteit.</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>Zie toelichting bij voorgaande punten.</p>
<p>Op pagina 28 worden de ambities van verdichten en centrumstedelijk wonen in Sittard (lees appartementen) benoemd. De ervaring van de afgelopen jaren leert dat</p>	<p>De regiogemeenten realiseren zich dat de vraag naar appartementen nog maar beperkt aanwezig is, dit heeft er ook toe geleid dat Zitterd Revisted wordt herijkt</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>Onderdeel van de uitvoering van de Structuurvisie Wonen is de regionale organisatie en daarbij behorende monitoring. Hierbinnen zal de</p>

<p>de afzet van deze projecten niet, of alleen met veel subsidie, loopt. De Structuurvisie zet deze lijn voort. Wellicht zou er een nadere studie uitgevoerd kunnen worden naar de huidige en toekomstige vraag naar dit soort producten in onze regio.</p>	<p>(een aangepast programma krijgt). Echter een belangrijke andere oorzaak van de stagnatie van de verkoop en realisatie van alle woningen waaronder appartementen is het feit dat mensen hun eigen (huidige) woning niet verkocht krijgen. De woningmarkt en daarmee de doorstroming op de woningmarkt kent reeds nu al problemen. Des te belangrijker dat de overheid nadrukkelijker stuurt op wat wel en niet gebouwd kan worden. Daarnaast hebben regiogemeenten in 2009 een woningmarktbehoefteonderzoek uitgevoerd. Ook de komende jaren wordt de woningmarkt structureel gemonitord, hierbij hoort uiteraard ook het volgen van de toekomstige woningvraag.</p>		<p>woningvraag ook een plek dienen te krijgen.</p>
<p>Op pagina 44 staat het volgende: <i>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.</i> Het kan toch niet zo zijn dat starters (onze toekomst) alleen in "oude" jaren '60/'70 woningen mogen gaan wonen door voor deze doelgroep geen nieuwe producten te ontwikkelen?</p>	<p>Met de zinsnede waaraan wordt gerefereerd wordt enkel bedoeld dat de bestaande woningmarkt voor starters in de Westelijke Mijnstreek redelijke mogelijkheden biedt, in ieder geval meer mogelijkheden biedt dan in andere delen van NL. Uiteraard dient hier zorgvuldig mee te worden omgegaan zodat starters niet 'vast komen te zitten' in onverkoopbare woningen. Vandaar dat regiogemeenten met woningcorporaties goede afspraken maken over de verkoop van huurwoningen. Daarnaast wensen regiogemeenten zeker goede nieuwbouwprojecten voor starters te stimuleren en faciliteren aangezien het voor de regio van groot belang is jonge mensen te behouden en</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>Het argument van meer mogelijkheden voor starters mag niet zonder meer leiden tot toevoegingen van woningen. Ook hiervoor geldt dat toevoegingen van in dit geval starterswoningen zonder compensatie leidt tot waardedaling van bestaande woningen waarmee weer andere woonconsumenten worden gedupeerd.</p> <p>Tevens heeft de doelgroep starters onderdeel uitgemaakt van het woningmarktbehoefteonderzoek uit 2009 en wordt hiermee in de kwalitatieve opgave wel degelijk rekening gehouden.</p>



	waar mogelijk aan te trekken. De kwalitatieve kaders in de Structuurvisie Wonen bieden hiervoor ook voldoende ruimte.		
Op pagina 45 wordt gesproken over <i>consumentgericht bouwen</i> . Dit klinkt bemoedigend en ik ben verheugd dat dit aspect aandacht krijgt. Ik stel mij wel de vraag of de opstellers van het rapport beseffen dat de belangrijkste afweging van een consument om ergens te gaan wonen de locatie is. Met deze wetenschap kun je je afvragen hoe consumentgericht de Structuurvisie is als het belangrijkste keuzecriterium de juridische status is geweest (Wil iemand die een villa in eigen beheer wenst te bouwen deze in het Tass gebied bouwen?).	Een belangrijke afweging bij consumentgericht bouwen is de locatie. Echter de regio kan en mag niet meer uitbreiden, indien zij dat wel doet is de woonconsument hiervan de dupe (prijsdaling etc). Daarmee is in feite al bepaald dat de locatie altijd een bestaande locatie zal betreffen. Echter in een regio bestaande uit zeer verdichte en centrumstedelijke gebieden en locaties t/m zeer groene, ruime en landelijke locaties zijn er ook binnen de bestaande bebouwing volop mogelijkheden.	Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.	Zie toelichting bij voorgaande punten.
Er zijn veel kansen in onze regio die benut kunnen worden. Denk hierbij aan vernieuwde woonconcepten op unieke en aantrekkelijke locaties, echter de overheid dient wel een speelveld te creëren waardoor de kansen opgepakt kunnen worden. Bij dit speelveld hoort ook een integrale aanpak van de krimp. Met de huidige insteek van de Structuurvisie gaat de regio op "slot" en ben ik niet positief gestemd over het toekomstperspectief. Dat vind ik bedrijfsmatig ongunstig, maar vooral ook als inwoner van deze mooie regio.  Wij worden in alle Limburgse regio's	Het eerste hoofduitgangspunt in de Structuurvisie Wonen is 'ruimte bieden aan ontwikkeling'. Regiogemeenten zijn het aan hun inwoners verplicht om te voorkomen dat er enkel op unieke en aantrekkelijke locaties wordt gebouwd en er elders in de stad en regio sprake is van leegstand, verloedering en wederom lange verkooptijden en prijsdaling.  De suggestie om de keuzevrijheid en woonvoorkeuren van inwoners nadrukkelijker mee te wegen in de kwalitatieve toetsing is reeds ons uitgangspunt. Wij willen graag hierover nader in gesprek treden.	Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.	Met de structuurvisie Wonen wordt een eerste stap gezet in een veranderende woningmarkt, een woningmarkt die we nog niet kende en die nooit meer hetzelfde zal zijn als de afgelopen decennia. Een volgende stap zal moeten zijn, een nieuw speelveld. De overheid kan niet bepalen hoe dit speelveld er uit komt te zien, is ook een verantwoordelijkheid van de andere spelers in het veld (ontwikkelaars, beleggers, corporaties en woonconsumenten). De overheid bepaalt de kaders waarbinnen, met ruimte en respect voor ieders rol.

<p>geconfronteerd met structuurvisie's. Andere regio's stellen daarentegen de keuzevrijheid en woonvoorkeuren van hun burgers veel meer centraal, waardoor er dynamiek in de markt blijft en mogelijkheden ontstaan om de krimpproblematiek op te lossen.</p>			
<p><b>Meulen projectontwikkeling</b></p>			
<p>Het is van groot belang dat deze toekomstvisie door alle betrokken partijen wordt gedragen om tot uitvoering hiervan te komen. Uw interactieve aanpak in deze, mede door het organiseren van Woontafels, heeft geleid tot een heldere uiteenzetting van ieders rol en belang. Als Meulen hebben wij graag deelgenomen aan dit interessante interactieve proces.</p> <p>Hoewel ook Meulen de thans bekende demografische gegevens zeer serieus neemt, mag niet uit het oog worden verloren dat het gehele krimpscenario met name geënt is op aannames en voorspellingen. Wij vinden het van belang dat er voldoende flexibiliteit in het beleid en het daarop afgestemde woningbouwprogramma is om adequaat in te kunnen spelen op de werkelijkheid.</p>	<p>De regio alsook de overige regio's in Zuid Limburg en de provincie Limburg hanteren de Etil prognose. Uiteraard wordt deze regelmatig gemonitord en geactualiseerd. Op basis hiervan en indien dat noodzakelijk blijkt wordt beleid en programmering op het vlak van wonen eveneens geactualiseerd en bijgesteld.</p> <p>De trend is duidelijk, de bevolking neemt af. Dit heeft als belangrijkste oorzaak de negatieve natuurlijke aanwas (er sterven meer mensen dan er geboren worden). De mate waarin dienen we de komende jaren goed te monitoren.</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>Behoeft geen nadere toelichting.</p>
<p>Meulen heeft een tweetal plannen, Abshoven te Munstergeleen en Don Bosco te Geleen. Als Meulen zijn wij graag bereid</p>	<p>Met betrekking tot beide genoemde projecten is de gemeente Sittard-Geleen reeds in met u in gesprek.</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>Behoeft geen nadere toelichting.</p>

<p>een positieve bijdrage te leveren aan de uitvoering van onderhavige Structuurvisie. In overleg met de gemeente Sittard-Geleen trachten wij beide projecten die kwalitatief niet meer aansluiten bij de ruimtelijke kaders, kwalitatief om te vormen en zo mogelijk in omvang te reduceren.</p>			
<p>In de Structuurvisie Wonen wordt gesproken over compensatiemogelijkheden daar categorie 2 en 2b op gespannen voet staat met een kwantitatief evenwicht, één erbij, één eraf. Het is niet duidelijk wie voor deze compensatie zorg dient te dragen. In de Woontafels hebben de marktpartijen diverse keren opgemerkt dat bij harde plannen (categorie 2) geen sprake kan zijn van compensatieverplichtingen.</p>	<p>De compensatie vindt niet op projectniveau maar op programmaniveau plaats. De noodzakelijke verdunning in de herstructureringsgebieden wordt voor de periode 2010-2020 ingezet als compensatie voor de categorie 2 en 2b plannen die tot uitvoering komen.</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>Behoeft geen nadere toelichting.</p>
<p>In de Structuurvisie Wonen worden de instrumenten, zijnde intrekken omgevingsvergunningen, reductie plancapaciteit en ontbinding privaatrechtelijke overeenkomst, genoemd. Wij willen u verzoeken hierin een toevoeging op te nemen dat partijen, bij stagnatie, eerst in goed overleg treden alvorens enige procedure wordt gestart. Afhankelijk van de reden van stagnatie dient in redelijkheid en billijkheid naar een oplossing te worden gezocht. Indien eerst de marktpartij aantoonbaar in gebreke is gebleven kan de overheid een procedure opstarten.</p>	<p>De regiogemeenten hechten grote waarde aan het zorgvuldig uitvoeren van beleid. Er vindt dan ook overleg plaats met contractpartijen indien planaanpassing dan wel intrekken van bouwvergunning/plan capaciteit/juridische overeenkomst aan de orde is.</p>	<p>Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.</p>	<p>Zorgvuldigheid van handelen en daarbij behorend overleg spreken voor zich en in de Structuurvisie Wonen wordt dit ook vermeld, zie pagina 58.</p>

Zienswijzen ingediend bij de gemeente Beek	Reactie college van B&W	Voorstel aan gemeenteraad	Toelichting
Er zijn geen zienswijzen ingediend bij de gemeente Beek.			

Zienswijzen ingediend bij de gemeente Schinnen	Reactie college van B&W	Voorstel aan gemeenteraad	Toelichting
Er zijn geen zienswijzen ingediend bij de gemeente Schinnen.			

Zienswijzen ingediend bij de gemeente Sittard-Geleen	Reactie college van B&W	Voorstel aan gemeenteraad	Toelichting
<b>Nieuwe Borg Projectmanagement</b>			
In de voorliggende structuurvisie Wonen wordt op geen enkele wijze melding gemaakt van onze voorgenomen (zorg)ontwikkeling in Einighausen, wat ons	In de structuurvisie Wonen worden geen afzonderlijke projecten en bouwtitels benoemd met uitzondering van gebiedsontwikkelingen zoals Zitterd	Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.	Het voorliggend document omvat een ontwikkelingsrichting op het vlak van wonen voor de regio en een visie over de wijze waarop de regio hieraan wil

ten zeerste bevreemd.	Revised, Braamert Noord, TASs etc.		werken. Vandaar dat hierin niet over projecten maar enkel over gewenste kwaliteiten wordt gesproken.
In uw schrijven van dd 16 november 2007 heeft u aangegeven dat het mogelijk is om op onze locatie een drietal (zorg)carréboerderijen te realiseren grenzend aan de Concordiastraat onder voorbehoud van voldoende groencompensatie.	Dit schrijven betreft een brief aan u alsook de heer Bergmans en legt een duidelijke relatie tussen de locatie Concordiastraat en de locatie Fischerpad (eigendom van de heer Bergmans). Indien het bedrijf van de heer Bergmans verdwijnt en groen ingericht wordt, zou het mogelijk zijn geweest om op de locatie Concordiastraat 3 woningen te realiseren. Echter op basis van deze brief heeft de heer Bergmans besloten zelfstandig verder te gaan waarmee woningbouw op de locatie Concordiastraat niet meer aan de orde is.	Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.	Zie bijgevoegde brieven 24 april 2007 en van 16 november 2007.
Wij verzoeken u om bij de uitwerking van de definitieve Structuurvisie Wonen onze voorgenomen (zorg)ontwikkeling aan de Concordiastraat te Einighausen op te nemen. Hierover wensen op korte termijn graag overleg.	Zoals gezegd worden in de Structuurvisie Wonen geen plannen en initiatieven opgenomen. De Structuurvisie Wonen biedt het kader op basis waarvan plannen worden beoordeeld. De Structuurvisie Wonen maakt een woningbouwontwikkeling op de locatie Concordiastraat niet mogelijk vanwege het feit dat deze locatie geen gewenste locatie is en daarnaast omdat er geen sprake is van bouwvergunning, bestemmingsplansmogelijkheid en/of juridisch afdwingbare overeenkomst.	Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.	De voorgenomen (zorg)ontwikkeling aan de Concordiastraat te Einighausen past niet binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen. Daarnaast is het van belang kort stil te staan bij de afspraken uit het verleden. Bekend is dat Nieuwe Borg aan de Concordiastraat 50 woningen wilde realiseren. Als gemeente hebben wij aangegeven dat wij hieraan geen medewerking verlenen (mede op basis van de beleidsregel nieuwe initiatieven). Vervolgens heeft Nieuwe Borg contact

			gezocht met de heer Bergmans die een locatie grenzend aan de locatie Concordiastraat in eigendom heeft. Intentie was om beide locaties gezamenlijk te ontwikkelen. De randvoorwaarden die de gemeente hieraan heeft gesteld in de brief van november 2007 hebben er echter toe geleid dat de heer Bergmans alleen verder is gegaan zonder Nieuwe Borg. Nieuwe Borg wil aan de brief van november 2007 een toezegging ontlenen voor 3 carré boerderijen. Echter deze woningen hebben betrekking op een ontwikkeling i.r.t. de locatie van Bergmans en de rood voor groen ontwikkeling.
<b>Janssen de Jong</b>			
Ons woningbouwplan aan de Sportlaan 6 t/m 12 te Limbricht is in de onderliggende planlijst opgesteld door Companen ondergebracht bij de zogenaamde zachte plannen (categorie 3). Dit is niet correct omdat bouwvergunning is verleend. Wij verzoeken u dan ook om de planstatus te wijzigen in een hard plan (categorie 2).	De zienswijze is correct.	Het advies is om de zienswijze gegrond te verklaren.	Behoeft geen nadere toelichting.
<b>Mulleners</b>			
Verwijzing naar de gezamenlijke zienswijze. Aanvulling hierop heeft betrekking op het project Klinkekouloseweg te Limbricht. Met de heer Bux is besproken	Ambtelijk is medegedeeld dat het plan Klinkekouloseweg is gekwalificeerd als een categorie 3 (een zacht) plan. Er vindt hierover met u nader overleg	Het advies is om de zienswijze niet over te nemen.	Behoeft geen nadere toelichting.

<p>dat gezien de bijzondere positie cq het uitgebreide dossier van het plan Klinkekouloseweg dit plan zal worden gezien als een categorie 2 plan. Dit is ook logisch aangezien het planologisch beleid sinds 1977 tot heden ruimte laat voor woningbouw op deze locatie. Met de heer Bux is afgesproken dat wij dit zouden bevestigen in de zienswijze betreffende het ontwerp Structuurvisie.</p>	<p>plaats.</p>		
--	----------------	--	--

