stec
groep



158 appartementen in Schinkelkwadrant-Zuid

Laddertoets: Schinkelkwadrant-Zuid

Stec Groep aan gemeente Heerlen

XX XX & XX XX
30 augustus 2018

stec
groep

Gemeente Heerlen

Projectnummer: 18.193

158 appartementen in Schinkelkwadrant-Zuid

Stec Groep aan gemeente Heerlen

xx xx & xx x
30 augustus 2018

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Achtergrond ... 4
1.2 Onze aanpak ... 4
1.3 Leeswijzer ... 4

2 Uitgangspunten 5

2.1 Projectprofiel: stedelijk wonen in Heerlen centrum ... 5
2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling ... 6
2.3 Het is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) ... 6
2.4 Marktregio overwegend lokaal, afstemming binnen regio Parkstad Limburg ... 7

3 Plan voorziet in woningbehoefte 9

3.1 De woonopgave is kwalitatief, gerichte aanpak om kwantitatief vraag en aanbod in evenwicht te brengen geborgd in regionale Structuurvisie Wonen ... 9
3.2 Kwalitatief voorziet Schinkelkwadrant-Zuid in een behoefte naar stedelijk wonen ... 11
3.3 Schinkelkwadrant-Zuid kan bovendien Urban Heerlen-doelgroep bedienen ... 12

Bijlage: match met voorkeuren urban Heerlen-doelgroep 15

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

In Heerlen wordt hard gewerkt aan de versterking van het centrum. Hiervoor zijn diverse studies uitgevoerd en is een bidboek met ambities opgesteld. Schinkelkwadrant-Zuid is hierbinnen een deelproject en één van de speerpunten bij het realiseren van de ambities.

URBAN HEERLEN: VERSTERKING STADSCENTRUM MET PASSENDE STEDELIJKE IDENTITEIT

Heerlen is de centrumgemeente van Regio Parkstad, in de regio zijn verder geen andere winkelgebieden die zich qua kwaliteit, diversiteit en omvang met het centrum van Heerlen kunnen meten. Het centrum staat echter zeer onder druk, de leegstand is hoog en daarom zullen winkelen en werken meer moeten indikken.

Daarmee komt veel ruimte vrij die goed benut moet worden om verdere leegstand en negatieve effecten te voorkomen en het centrum vitaal te houden. Versterking van Heerlen Centrum is van groot belang voor de stad én voor de hele regio, want een goed functionerend centrumgebied in Parkstad zorgt ervoor dat de gehele regio gebruik kan maken van de voorzieningen die dit centrum biedt.

De bestaande woonkwaliteit in het centrum van Heerlen is relatief eenzijdig. De gemeente Heerlen heeft daarom de ambitie om wonen in het centrum te versterken en aantrekkelijker te maken voor jonge huishoudens en gezinnen (de urban Heerlen-doelgroep). Versterking van wonen in Heerlen vergroot ook direct het draagvlak voor voorzieningen, de levendigheid en de leefbaarheid.

De ontwikkeling van Schinkelkwadrant-Zuid moet ruimte gaan bieden aan 158 appartementen in een stedelijk milieu: het centrum van Heerlen. Om de ontwikkeling van Schinkelkwadrant-Zuid mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit plan is onderzocht en getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder).

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we nadrukkelijk de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

1. **Uitgangspunten:** is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. **Beschrijving van de behoefte:** voorziet de bouw van de woningen in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

1.3 Leeswijzer

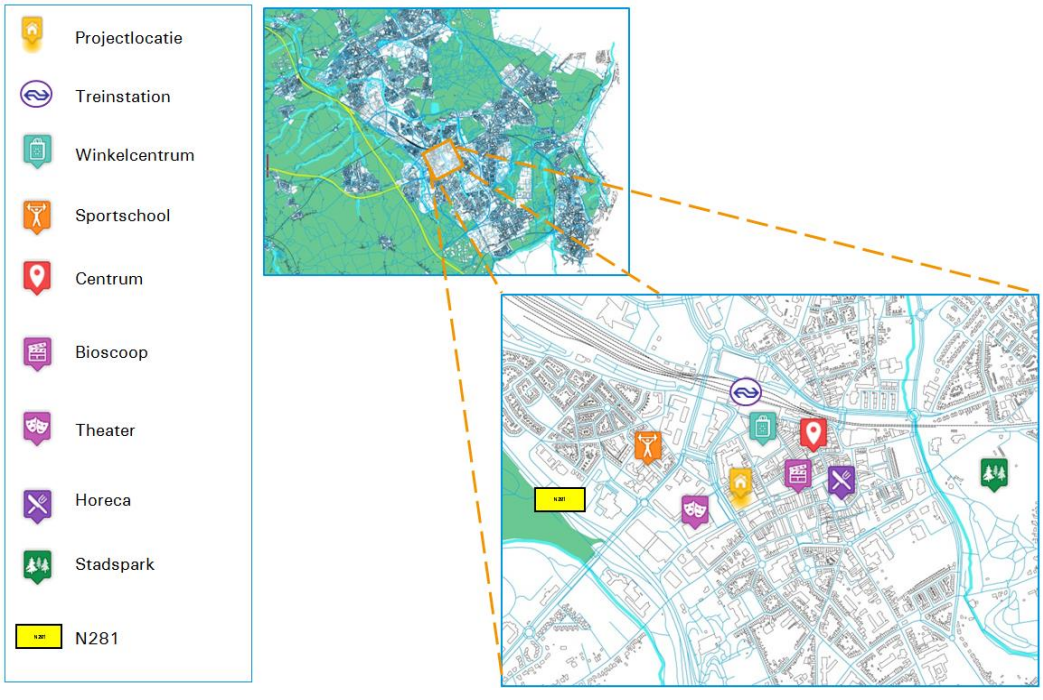
In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten voor Schinkelkwadrant-Zuid. Hiervoor maken we een projectprofiel, checken we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, of sprake is van bestaand stedelijk gebied en wat het ruimtelijk verzorgingsgebied is voor de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van de behoefte opgenomen.

2 Uitgangspunten

2.1 Projectprofiel: stedelijk wonen in Heerlen centrum

In onderstaand projectprofiel beschrijven we de ligging, huidige bestemming en de beoogde bestemming en doelgroep voor Schinkelkwadrant-Zuid. Verder benoemen we uitgangspunten voor de Laddertoets die in volgende paragrafen nader wordt toegelicht.

Tabel 1: Projectprofiel Schinkelkwadrant-Zuid

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	- Het plan ligt in het centrum van Heerlen, tussen de Schinkelstraat en de Promenade. - Ontsloten via de Geerstraat, via de Looierstraat is de N281 binnen enkele minuten bereikbaar. - Nabij treinstation Heerlen.
Huidige bestemming	- Het vigerend bestemmingsplan betreft: Schinkelkwadrant Zuid (2013) met de bestemming 'Centrum'. - Hierbinnen zijn onder andere horeca, detailhandel en dienstverlening mogelijk. - Daarnaast zijn in delen van het plan ook kantoren en woondoeleinden toegestaan.
Beoogde bestemming	- De nieuw beoogde bestemming wordt 'Wonen' in een centrum milieu. - In het bestemmingsplan worden 158 appartementen beoogd.
Begoogde doelgroep	- 'Urban Heerlen' doelgroepen: jongvolwassenden (alleenstaanden en stellen) en gezinnen. - Daarnaast geschikt voor ouderen, deze nemen in omvang sterk toe in Heerlen.
Regionale afstemming woningbouw?	- Gemeente Heerlen is onderdeel van woningmarktregio Parkstad. - Er vindt regionale afstemmings plaats over woningbouwplannen, op basis van de Structuurvisie - Wonen Zuid Limburg, welke doorvertaald is naar de regionale woonvisie voor Parkstad.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	- Ja, het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO). - Het plan bevat 158 woningen, dit is meer dan het huidige bestemmingsplan toelaat.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	- Het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied (BSG).
Ruimtelijk verzorgingsgebied?	- Er is sprake van een overwegend lokale wonigmarkt, met regionale afstemming binnen Parkstad.
Locatieprofiel:	

Bron: Stec Groep 2018.

2.2 Plan kwalificeert als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt 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'.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Dan is het plan dus Ladderplichtig.

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

> 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen[1] in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde 158 woningen in het voorgenomen plan zonder meer kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een NSO is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, en veelal ook bij een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat om die reden sprake is van een NSO. Aan beide aspecten wordt bij het plan Schinkelkwadrant-Zuid voldaan.

De vigerende bestemming van het plangebied is 'centrum' (2014). De gronden in het plangebied zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening en horeca. Daarnaast zijn kantoren en woningen toegestaan op enkele kavels, maar dit betreft slechts een klein deel van het plangebied. Wij taxeren daarom dat hier wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat dat de bebouwingsmogelijkheden (voor woningen) in het nieuwe bestemmingsplan toenemen. Daarnaast maakt het nieuwe bestemmingsplan in onze ogen een zodanige functiewijziging noodzakelijk, dat ook om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat het plan Ladderplichtig is.

2.3 Het is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied (BSG)

Voor ontwikkelingen buiten BSG is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

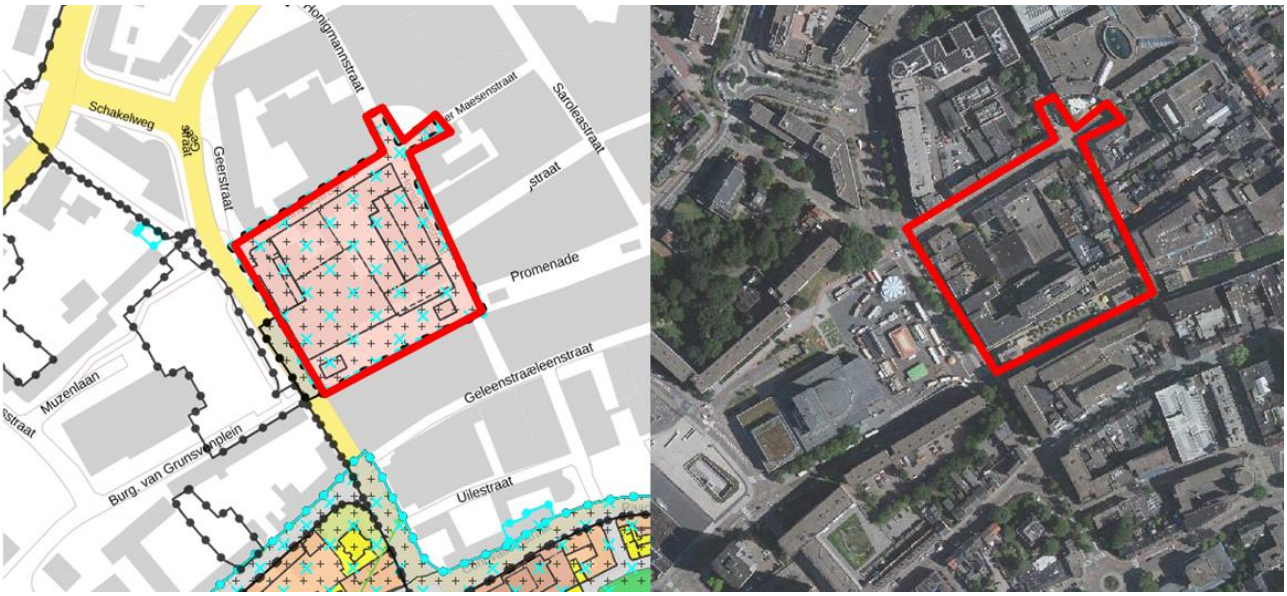
> 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

[1] ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG[2].

In onderstaand figuur is het plangebied voor Schinkelkwadrant-Zuid weergegeven (luchtfoto en bestemmingsplan) en rood omlijnd. Op basis hiervan taxeren wij, dat zowel de ligging binnen het bestaand stedelijk weefsel van de kern Heerlen, als het nog vigerende bestemmingsplan (centrum) dat al stedelijke functies mogelijk maakt, tot de conclusie leidt dat er sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Dit is in lijn met de gedachte van de Ladder. De Laddertoets kan beperkt blijven tot een beschrijving van de behoefte.

Figuur 1: Bestemmingen en ligging Schinkelkwadrant-Zuid



Bron: 2018, Ruimtelijkeplannen.nl: bewerking Stec Groep 2018.

2.4 Marktregio overwegend lokaal, afstemming binnen regio Parkstad Limburg

Bij de beschrijving van de behoefte aan de woningbouw in het plan, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied: de marktregio. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio.

Wij taxeren, dat het ruimtelijk verzorgingsgebied (de marktregio) voor de woningbouw in het beoogde plan overwegend lokaal is georiënteerd (Heerlen) met relaties met regiogemeenten binnen Parkstad, waarmee regionale afstemming plaatsvindt. Hierna lichten wij dat toe:

- CBS-migratiegegevens van alle verhuisde personen van 2011 tot 2017 tonen dat het grootste deel van de verhuisbewegingen (57%) binnengemeentelijk plaatsvindt. Daarnaast zijn er verhuisrelaties met de gemeenten Kerkrade, Landgraaf, Brunssum en Maastricht. Overige verhuisrelaties zijn relatief beperkt en verspreid over een groot aantal gemeenten. Ook de uitgaande verhuisbewegingen bevestigen dit beeld.

- Van de kopers van nieuwbouwkoopwoningen komt het overgrote deel (76%) in de periode 2005-2015 uit de gemeente Heerlen zelf. Ook met Landgraaf (ingaand) en Brunssum (uitgaand) zijn er

[2] zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

verhuisrelaties op de nieuwbouwkoopmarkt. De nieuwbouwkoopmarkt is daarmee sterker lokaal georiënteerd dan de algehele woningmarkt in de gemeente.

- Het migratiesaldo vanuit regio Parkstad is voor Heerlen relatief stabiel. Zo komen er ongeveer evenveel huishoudens vanuit Kerkrade, Landgraaf en Brunssum naar Heerlen, als dat er vanuit Heerlen naar toe verhuizen.

- In de huishoudensprognoses zijn daarnaast (reguliere) migratiecijfers verwerkt en daarmee is ook het stukje bovenlokale migratie als onderdeel van de regionale behoefte meegenomen. Ofwel: in de verwachte huishoudensontwikkeling voor Heerlen is de regionale behoefte verwerkt (bijvoorbeeld overstroom vanuit gemeente Kerkrade of Landgraaf).

- Uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg volgt dat 95% van de verhuisbewegingen plaatsvindt binnen Zuid-Limburg maar dat er wel verschillen zijn binnen Zuid-Limburg. De concentratie van verhuis-relaties vindt vooral plaats op het niveau van de 3 subregio's (Maastricht-Heuvelland, Parktstad en de Westelijke Mijnstreek). Dit blijkt ook uit onderstaande tabellen voor Heerlen.

- Binnen de regio Parkstad hebben de 8 gemeenten (Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Nuth, Onderbanken, Simpelveld en Voerendaal) regionale woonafspraken gemaakt en vindt afstemming plaats over woningbouwplannen. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg borgt daarbij dat woningvraag en aanbod in de regio in evenwicht zijn voor een woningmarkt in balans.

Tabel 3: Inkomende verhuisbewegingen

Gemeente	Aantal inkomend totaal	% inkomend totaal	Gemeente	Aantal inkomend nieuwbouw	% inkomend nieuwbouw
Heerlen (P)	32.561	57%	Heerlen	410	76%
Kerkrade (P)	3.469	6%	Landgraaf	25	5%
Landgraaf (P)	3.258	6%	Voerendaal	18	3%
Brunssum (P)	2.528	4%	Kerkrade	12	2%
Maastricht	1.701	3%	Brunssum	10	2%
Overig NL	13.295	23%	Overig	62	10%
Parkstad (=P)	44.590	78%			

Bron: 2018, CBS migratiegegevens (2011-2017): Nieuwbouw: 2016, BZK/WBI/Neprom (2004-2015): bewerking Stec Groep (2018).

Tabel 4: Uitgaande verhuisbewegingen

Gemeente	Aantal uitgaand totaal	% uitgaand totaal	Gemeente	Aantal uitgaand nieuwbouw	% uitgaand nieuwbouw
Heerlen (P)	32.561	56%	Heerlen	410	76%
Kerkrade (P)	3.395	6%	Brunssum	24	5%
Landgraaf (P)	3.370	6%	Landgraaf	14	3%
Brunssum (P)	2.661	5%	Maastricht	11	2%
Maastricht	1.595	3%	Sittard-Geleen	10	2%
Overig NL	14.583	25%	Overig	48	12%
Parkstad (=P)	44.627	77%			

Bron: 2018, CBS migratiegegevens (2011-2017): Nieuwbouw: 2016, BZK/WBI/Neprom (2004-2015): bewerking Stec Groep (2018).

3 Plan voorziet in woningbehoefte

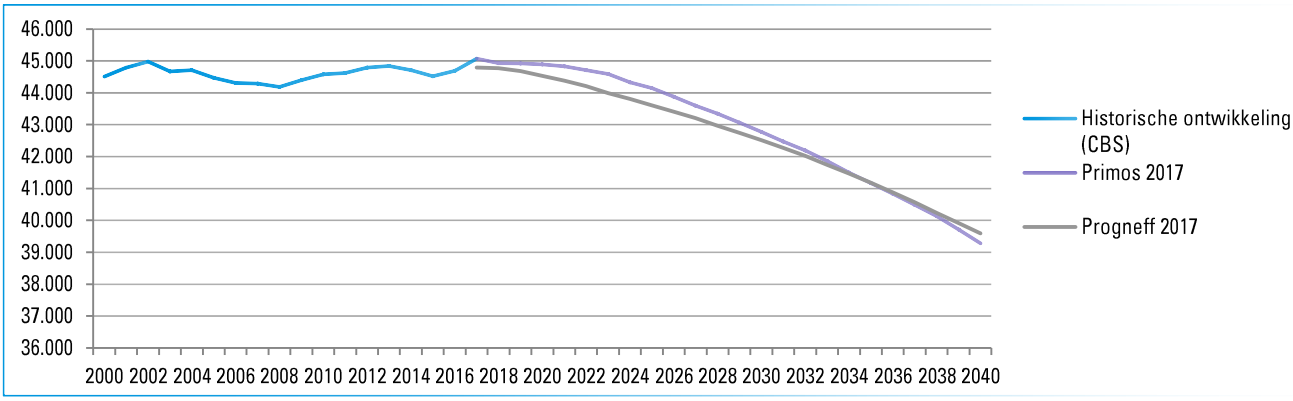
In dit hoofdstuk beschrijven we de behoefte aan Schinkelkwadrant-Zuid. Daarvoor gaan we in op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen de marktregio en trekken conclusies ten aanzien van het voorliggende plan.

3.1 De woonopgave is kwalitatief, gerichte aanpak om kwantitatief vraag en aanbod in evenwicht te brengen geborgd in regionale Structuurvisie Wonen

Eerst bekijken we de additionele woningvraag voor de komende tien jaar (2018-2028) binnen de marktregio. Hiervoor baseren we ons op de meest actuele huishoudensprognoses. De meest actuele beschikbare prognoses voor het bepalen van de woningvraag in de marktregio zijn Primos 2017 en Progneff 2017. Ook is de historische ontwikkeling in beeld gebracht, zie onderstaand figuur.

Te zien is dat prognoses met elkaar in lijn liggen en eenzelfde (dalende) trend volgen op de lange termijn. Primos prognosticeert voor de eerste jaren een balans en daalt daarna, Progneff laat eerder een dalende trend zien. We constateren dat de opgave in Heerlen daarmee niet kwantitatief maar kwalitatief van aard is. Immers, ook zonder huishoudensgroei zijn ontwikkelingen om kwalitatieve redenen nodig.

Figuur 2: Huishoudensontwikkeling en prognoses 2018 tot en met 2040



Bron: 2018, CBS; 2016, 2017, Primos; 2016, 2017, Etil: Bewerking Stec Groep (2018).

Structuurvisie Wonen Zuid Limburg borgt gerichte aanpak voor een woningmarkt in balans

De regionale woonvisie voor Parkstad geeft richting aan de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, deze woonvisie is een doorvertaling van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg. Het aantal huishoudens in de regio neemt af en door regionale afspraken dient vraag en aanbod op de woningmarkt in balans gebracht te worden, zodat er een gezonde woningmarkt ontstaat.

Dit heeft zowel kwantitatieve als kwalitatieve gevolgen, omdat woonwensen veranderen. Hoewel het totaal aantal huishoudens krimpt, neemt het aantal alleenstaanden en de doelgroep 75-plussers sterk toe. Hierdoor stijgt bijvoorbeeld wel de vraag naar levensloopbestendige woningen en woningen op locaties nabij (stedelijke) voorzieningen.

In de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg staat de transformatieopgave centraal: dit gaat om de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad

en de leegstand. Dit is geen afdwingbaar getal in de vorm van een bouw- of sloopopgave, maar wel richtinggevend voor de omvang en samenstelling van de woningvoorraad. Een nieuwe ontwikkeling dient bij te dragen aan deze transformatieopgave en niet te concurreren met de bestaande woningvoorraad.

De gemeenten in Parkstad werken daarom samen aan een goede regionale match van vraag en aanbod (in kwantitatieve en kwalitatief opzicht), door:

- Het (kwalitatief) toevoegen van woningen en woonmilieus waar veel vraag naar is.
- Het onttrekken van woningen waar de vraag achter blijft.
- Ongewenste plancapaciteit in te trekken.

Hiervoor zijn verschillende instrumenten beschikbaar, zoals een regionaal sloop- en herstructureringsfonds en afspraken rondom saldering van woningen. Daarnaast zijn er per gemeente afspraken gemaakt over het aantal toe te voegen nieuwe woningen.

Om te voorkomen dat nieuwbouw om kwalitatieve redenen een ontwrichtende werking heeft op de regionale woningmarkt, compenseert de gemeente dit conform beleidsregel VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg. Deze compensatie vindt plaats door het slopen van bestaande woningen (verhouding 1:1) of schrappen in de woningbouwprogrammering (verhouding 1:4). Ofwel: per woning die gebouwd wordt vindt onttrekking plaats van 1 woning (sloop) of 4 woningen in harde plannen (schrappen) elders.

Voor 98 woningen in Schinkelkwadrant-Zuid is compensatie gerealiseerd conform Structuurvisie

Voor Schinkelkwadrant-Zuid heeft de gemeente Heerlen voor 98 woningen compensatie uitgewerkt. In het gebied Schinkel Zuid, waar een groot deel van de geplande ontwikkeling in deze eerste tranche gaat plaatsvinden, zijn op dit moment 30 ‘harde’ bouwtitels mogelijk. Deze worden 1:1 ingezet. In het kader van het plan ‘Rector Driessenweg’ is met een factor 1:4 gereduceerd, zodat de 35 bestaande bouwtitels, conform de vigerende regels, 1:1 kunnen worden ingezet. De directe compensatie wordt ingevuld door in de Heerlense woningmarktprogrammering te schrappen. Hierbij wordt ook conform de vastgestelde regels met een verhouding van 1:4 gereduceerd. Het gaat om onderstaande plannen.

Tabel 5: Compensatie voor 98 woningen zoals regionaal afgestemd

Onderdeel	Plannaam	Aantal bouwtitels	Inzetbare bouwtitels
Inzet harde bouwtitels Heerlen Centrum (1:1*)	Schinkelkwadrant-Zuid	30	30
	Reductie Rector Driessenweg	35	35
Schrappen in programmering (compensatie) totaal 131 titels geschrapt (1:4**)	Sleinadastraat Hoensbroek	5	1,25
	Gebrookersplein Hoensbroek	21	5,25
	In het Wieer Hoensbroek	53	13,25
	Populierenhof	3	0,75
	Bovenste Caumer	9	2,25
	Heksenberg	40	10
	totaal inzetbaar:		**98**

Bron: Besluit 7 december 2017, Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering regio Parkstad. *bouwtitels in het centrum van Heerlen gaan in een verhouding 1 op 1. **bouwtitels overig gaan in verhouding 1 op 4.

60 woningen moeten binnen twee jaar gecompenseerd worden conform Structuurvisie

Om kwalitatief te werken aan evenwicht tussen vraag en aanbod, dient voor de overige 60 woningen een compensatie in de verhouding 1:4 uitgevoerd te worden. Conform de regionale afspraken moeten 240 woningen (extra) van de programmering geschrapt worden in de gemeente Heerlen. Deze compensatie dient plaats te vinden voor 5 juli 2020.

Wanneer deze compensatie niet tijdig plaatsvindt, moet de gemeente Heerlen conform regionale afspraken voor iedere woning die niet gecompenseerd is, een financiële bijdrage te doen aan het sloop- en transformatiefonds van de regio Parkstad. Hiertoe dient de gemeente voor het einde van 2018 een

voorbereidingsbesluit te nemen over de locaties waarvan de plancapaciteit wordt aangesproken, waarna de gemeente Heerlen overgaat tot het wegbestemmen van betreffende plancapaciteit.

Op basis van deze afspraken is het bestemmingsplan voor Schinkelkwadrant-Zuid programmatisch mogelijk in de lijn van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg[3].

3.2 Kwalitatief voorziet Schinkelkwadrant-Zuid in een behoefte naar stedelijk wonen

Zowel demografisch, economisch, maatschappelijk als fysiek doen zich in Heerlen nu en in de nabije toekomst transities met grote impact voor. De gemeente Heerlen heeft de ambitie om het centrum van Heerlen te versterken. Versterking van het wonen in het centrum, vergroot het draagvlak voor voorzieningen, de levendigheid en de leefbaarheid.

Heerlen heeft de ambitie om woningen te realiseren in een stedelijk woonmilieu hartje stad. Hiermee wil de gemeente het centrum, maar ook de gemeente en regio als totaal, aantrekkelijker maken voor jongeren huishoudens en gezinnen. Voor een groot deel is dit een vernieuwingsopgave. Waar met nieuwe woonproducten het bestaande aanbod kan worden verrijkt. Dit wil de gemeente o.a. realiseren met de ontwikkeling van 158 stedelijke appartementen Schinkelkwadrant-Zuid. Daarom brengen we hier de kwalitatieve vraag verder in beeld.

Bestemmingsplan biedt ruimte aan diverse woningtypen binnen een stedelijk woonmilieu

Het bestemmingsplan beoogt te faciliteren en niet iedere mogelijkheid van vrije invulling vooraf uit te sluiten. Dit ook om vrijheid te laten aan initiatiefnemers voor invulling van het gebied en hen de mogelijkheid te bieden om te anticiperen op veranderende marktomstandigheden.

Wel is een kwaliteitskader opgesteld dat richting geeft aan de uitwerking van Schinkelkwadrant-Zuid. Hieruit volgt dat appartementen een oppervlakte hebben tussen de 60 en 120m^2. Daarnaast beoogt de gemeente woningbouw die gericht is op goedkopere (tot € 200.000) en middeldure koopwoningen (tot € 300.000) en vrijesectorhuurwoningen (vanaf € 711 per maand).

ONDERSCHEIDENDE KENMERKEN VOOR SCHINKELKWADRANT-ZUID

- De toren op de kop van de Promenade biedt (ongeacht de verdieping) een vrij en weids uitzicht richting het westen. Vanaf verdieping 7 is het uitzicht naar alle richtingen vrij.
- Het bouwblok aan de Geerstraat zal profiteren van de beoogde nieuwe inrichting van het van Grunsvenplein, met aansprekende theater façade.
- De woningen langs het groene binnengebied zullen georiënteerd zijn op een binnenstedelijke tuin, met mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik. De overgang tussen openbaar en privé zorgt voor een eigentijdse betekenis van het openbare gebied en nodigt de bewoner uit tot initiatief en gebruik.

Bron: Richtinggevend Kwaliteitskader Schinkelkwadrant-Zuid & gemeente Heerlen (2018).

Potentiele marktvraag naar stedelijk wonen vanuit kansrijke doelgroepen 1.885 tot 2.835 woningen

In onderstaande tabel zijn de ontwikkeling, dynamiek en voorkeuren van verschillende doelgroepen weergegeven. Dit is in beeld gebracht voor de periode 2018-2028, de bestemmingsplan termijn voor het plan Schinkelkwadrant-Zuid. Te zien is dat vrijwel alle doelgroepen, behalve ouderen, de komende jaren in omvang afnamen. Zoals eerder geconstateerd is de opgave dus ook niet kwantitatief (uitbreiding van de voorraad) maar kwalitatief (transformatieopgave met vernieuwing en verbetering van de voorraad).

Uit onderstaande tabel blijkt verder dat bij jongere doelgroepen de sterkste (verhuis)dynamiek plaatsvindt. Doelgroepen die een voorkeur hebben voor wonen in een centrum-stedelijk woonmilieu en die aansluiten bij de ambities van Heerlen zijn jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, gezinnen en alleenstaanden en

[3] Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van regio Parkstad (5 juli 2018).

stellen tussen de 35 en 55 jaar. Ook oudere doelgroepen, die in omvang sterk toenemen, zijn in potentie doelgroepen die bedient kunnen worden met stedelijk wonen nabij voorzieningen.

De potentiele marktvraag naar centrum-stedelijk wonen in Heerlen in de periode 2018-2028 is 2.445 tot 3.640 woningen waarvan 1.885 tot 2.835 vanuit de doelgroepen die passen bij de Heerlense ambities voor het centrum. **Let op:** dit betreft de totale marktvraag, een deel van de huishoudens woont nu elders en laat een woning achter. Dit betekent dat ontwikkelingen effect hebben op de bestaande voorraad, daarover zijn in regionaal verband afspraken gemaakt rondom compensatie, zie paragraaf 3.1.

Tabel 6: Bepaling potentiële marktvraag Centrum Stedelijk woonmilieu gemeente Heerlen 2018 - 2028

Gemeente Heerlen	Omvang 2018	Ontwikkeling 2018-2028	Omvang 2028	Verhuisd jaarlijks	marktvraag jaarlijks	Voorkeur centrum stedelijk	Potentiële marktvraag centrum-stedelijk wonen 2018-2028
Alleenstaanden tot 25 jaar	1.395*	-395	1.000	32%	320	10% tot 15%	320 tot 475
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	3.150	-105	3.045	15%	460	15% tot 20%	690 tot 920
Stellen tot 35 jaar	1.670	-485	1.185	24%	290	10% tot 15%	290 tot 430
Gezinnen	11.920	-985	10.935	5%	515	5% tot 10%	255 tot 515
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55	7.000	-1.080	5.920	6%	330	10% tot 15%	330 tot 495
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75	13.410	-260	13.150	2%	310	10% tot 15%	310 tot 465
Alleenstaanden en stellen 75+	6.190	1.720	7.910	2%	170	15% tot 20%	255 tot 349
Totaal	44.735	-1.590	43.145	6%	2.385	10% tot 15%	2.445 tot 3.640
Doelgroep urban Heerlen	25.135	-3.050	22.085	9%	1.910	7,5% tot 12,5%	**1.885 tot 2.835**

Bron: Etil prognose 2017, WoON2015, bewerking Stec groep 2018. *exclusief studenten. Aantallen afgerond op 5-tallen.

Harde plancapaciteit biedt ruimte aan circa 470 woningen in een stedelijk woonmilieu

De totale harde plancapaciteit in Heerlen bestaat uit 1.364 woningen (bron: planlijst gemeente Heerlen[4]). Kijken we naar de mogelijkheden voor stedelijk wonen dan gaat het om circa 470 woningen. Kijkend naar de potentiele marktvraag betekent dit dat er voldoende ruimte is om de ambitie van Heerlen, het toevoegen van extra woningen in een stedelijk woonmilieu te realiseren. Wel heeft dit zoals gezegd effecten op de bestaande woningvoorraad. Voor de ontwikkeling Schinkelkwadrant-Zuid is de compensatie conform de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg voor 158 woningen geborgd in bestuurlijke afspraken

3.3 Schinkelkwadrant-Zuid kan bovendien Urban Heerlen-doelgroep bedienen

Hierboven is de totale potentie voor stedelijk wonen in Heerlen in beeld gebracht. Zoals gezegd gaat het hier om de marktvraag. Huishoudens moeten verleid worden de stap te zetten naar een woning in Schinkelkwadrant-Zuid. Daarom kijken we hierna naar de potentie van Schinkelkwadrant-Zuid om doelgroepen te bedienen.

[4] Een deel van deze woningen wordt bovendien geschrapt in het kader van de compensatiemaatregelen uit de Structuurvisie.

Tabel 2: SWOT-analyse Schinkelkwadrant-Zuid

Sterktes	Zwaktes
Goede OV- en autobereikbaarheid. Intercity station Heerlen ligt op 5 minuten lopen van de projectlocatie. Ook de oprit naar de N281 is in enkele minuten te bereiken. Vanaf daar zijn Maastricht en Aken met de auto in circa 20 minuten te bereiken.	Door een hoge mate van (winkel)leegstand in de directe omgeving van de projectlocatie oogt de omgeving verminderd aantrekkelijk en enigszins verpauperd. De ontwikkeling van Schinkelkwadrant-Zuid kan hier verbetering in brengen.
De projectlocatie ligt aan de rand van het kernwinkelgebied van Heerlen. Diverse voorzieningen bevinden zich op loopafstand, waaronder winkels, horeca, een bioscoop en sportscholen.	De omgeving van de projectlocatie heeft een versteende uitstraling, er is nauwelijks groen in de omgeving. Ook hier kan de herontwikkeling een verbetering brengen.
De locatie leent zich uitstekend voor de realisatie van een stedelijk woonmilieu zoals beoogd met Urban Heerlen. Jonge, stedelijk georiënteerde huishoudens zullen zich aangetrokken voelen tot de vele voorzieningen en goede bereikbaarheid.	Relatief beperkt aanbod van sport- en recreatie voorzieningen in de omgeving. Het dichtstbijzijnde park (het Aambos) ligt op circa een kwartier lopen. Ook sportverenigingen (waaronder voetbal en tennis) liggen op 10 minuten fietsen.
Kansen	**Bedreigingen**
Incourante, niet-levensloopgeschikte woningen lopen het meeste risico bij vergrijzing en bevolkingskrimp. Zet daarom ook in op levensloopbestendige appartementen, zodat op termijn meerdere doelgroepen bediend kunnen worden (dus ook ouderen, naast alleen de jonge Urban Heerlen huishoudens).	Heerlen heeft een relatief betaalbare bestaande huur- en koopwoning voorraad. Hierdoor concurreert het project met de bestaande woningvoorraad. Zorg daarom voor onderscheidende en kwalitatief goede appartementen.
De concurrentiekracht van de locatie (binnen Heerlen en zuid Limburg) is bovengemiddeld. Door de relatief goede locatie te combineren met een sterk product, kunnen de woningen voorzien in de vraag van de urban doelgroep.	De beoogde doelgroepen voor stedelijk wonen in Heerlen nemen de aankomende jaren in omvang af. Hier ligt overigens ook een kans. Met een sterke uitvoering van Schinkelkwadrant-Zuid kan (een deel) van de Urban doelgroep voor Heerlen worden behouden/aangetrokken.

Bij sterke uitvoering kunnen doelgroepen Urban Heerlen bediend worden in Schinkelkwadrant-Zuid

De locatie leent zich goed voor appartementen door de ligging in het centrum van Heerlen. De nabijheid van de diverse voorzieningen en de goede (OV-)bereikbaarheid spreken een brede doelgroep aan. Hoewel de locatie nu nog verminderd aantrekkelijk oogt, kan de ontwikkeling van de appartementen een impuls geven aan de gehele omgevingskwaliteit. Hiermee kan een aantrekkelijke en stedelijke woonomgeving ontstaan, op een locatie die zich hier goed voor leent. Het is daarom belangrijk om een kwalitatief onderscheidend productaanbod te realiseren. De appartementen en de ruimtelijke kwaliteit dienen van een hoogwaardig niveau te zijn om huishoudens te trekken.

Schinkelkwadrant-Zuid richt zich op de urban Heerlen-doelgroepen. Schinkelkwadrant-Zuid leent zich in potentie goed voor deze doelgroepen, de locatie is goed bereikbaar en dicht bij diverse voorzieningen, zoals winkels, uitgaansgelegenheden en culturele voorzieningen.

Op basis van woonvoorkeuren van de urban heerlen-doelgroepen is een taxatie gemaakt van de aantrekkelijkheid van woningbouw in Schinkelkwadrant-Zuid. In de bijlage zijn deze woonvoorkeuren per doelgroep in beeld gebracht. Vervolgens is op basis van deze woonvoorkeuren en mogelijke woningtypen, zoals door de doelgroep gewenst zijn, een taxatie gegeven van de aantrekkingskracht van Schinkelkwadrant-Zuid op de beoogde doelgroep.

Tabel 7: Indicatie aantrekkingskracht Schinkelkwadrant-Zuid op Urban Heerlen doelgroep

Urban Heerlen-doelgroep	Vraag centrum-stedelijk wonen	Taxatie van de aantrekkingskracht Schinkelkwadrant-Zuid op doelgroep
Alleenstaanden tot 25 jaar	555	+ (aantrekkelijk)
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	830	++ (zeer aantrekkelijk)
Stellen tot 35 jaar	505	+ (aantrekkelijk)
Gezinnen	420	+- (beperkt aantrekkelijk)
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55	490	+ (aantrekkelijk)

Om alle beoogde doelgroepen te kunnen bedienen, zullen er verschillende typen appartementen op de projectlocatie gerealiseerd moeten worden. Jonge alleenstaanden en stellen (tot 35 jaar) zijn doorgaans bereid om kleiner te wonen, zodat zij met lagere woonlasten op een centrumlocatie kunnen wonen. Gezinnen en oudere stellen hebben doorgaans meer te besteden en geven daarom de voorkeur aan een groter en kwalitatief goed appartement, bij voorkeur ruim met goede (veilige) buitenruimte.

Uiteraard kunnen ook andere doelgroepen worden aangetrokken door woningbouw in Schinkelkwadrant-Zuid. Denk bijvoorbeeld aan de groep oudere huishoudens die sterk in omvang toeneemt de komende 10 jaar. Deze zijn niet opgenomen in bovenstaand overzicht maar in potentie wel geïnteresseerd in wonen op deze locatie.

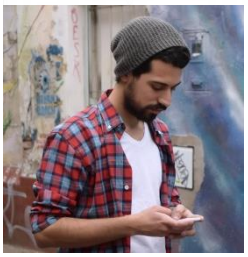
Bijlage: match met voorkeuren urban Heerlen-doelgroep

In deze bijlage geven we de doelgroepen weer die (gemiddeld genomen) de meeste voorkeur hebben voor een woning in een centrum-stedelijk woonmilieu en die we daarnaast het best vinden aansluiten op het stedelijke profiel zoals Heerlen dat wil neerzetten: aanbod dat sterker is gericht op jongeren of stellen met kinderen en huishoudens met een gemiddeld hoger inkomen en/of ondernemers[5].

Buiten deze doelgroepen zal Heerlen centrum ook aantrekkelijk zijn en blijven voor andere doelgroepen. We verwachten echter dat deze doelgroepen niet (direct) meer of minder aangetrokken zullen worden door een stedelijke woonomgeving. Per doelgroep geven we kort aan hoe groot deze in 2017 was en wat de ontwikkeling is in de periode tot 2030. Per doelgroep geven we ook de gemiddelde voorkeuren weer voor enkele woningmarktsegmenten of woonmilieus.[6]

Alleenstaande tot 25 jaar

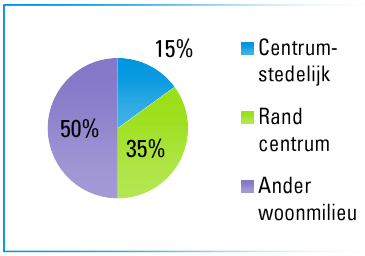




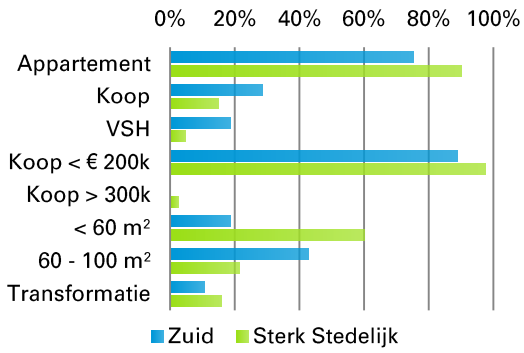
Enkele subgroepen:
De jonge onzelfstandige
De community-zoeker
De city-life jongere
De lokale starter

Ontwikkeling

- In 2017 zo'n 1.400 huishoudens (exclusief studenten)
- Afname van 3% tot 2030



Woonwensen



Wat kan (Urban) Heerlen Centrum bieden aan deze doelgroep?

- Een interessant en bruisend horeca-, cultuur- en sportaanbod
- Gedeelde en/of goedkopere woonruimte (kleinere eenheden)

Welke buurten binnen Heerlen zijn interessant en locatie-eisen

- Centrum en 't Loon
- Voorzieningen in de buurt
- Goede OV-bereikbaarheid

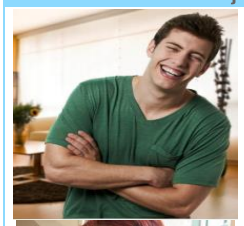
Match doelgroep met Schinkelkwadrant-Zuid

Locatie: geschikt, goede OV-bereikbaarheid, dicht bij voorzieningen. Producttype: betaalbare studio's of appartementen, bij voorkeur sociale huur of koop tot € 200.000. Kleinere eenheden met gedeelde voorzieningen.

+

[5] Op basis van het rapport 'Stedelijk wonen in Urban Heerlen', Stec groep (2017).
[6] Op basis van WoON2015: gemeenten in Zuid Nederland en Sterk Stedelijke gemeenten.

Alleenstaand 25 - 35 jaar

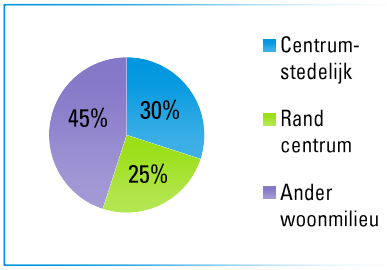




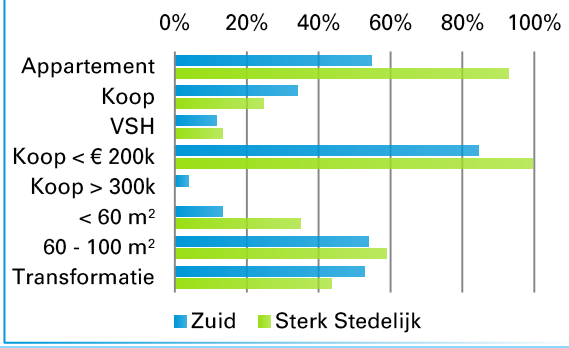
Enkele subgroepen:
De lokale starter
De carriere jager
De economische nomade
De Yuppen
De stedelijke middenklasse
De stedelijk mobielen

Ontwikkeling

- In 2017 zo'n 3.100 huishoudens
- Neemt af in aantal (-10%) tot 2030



Woonwensen



Wat kan (Urban) Heerlen Centrum bieden aan deze doelgroep?

- Een interessant en bruisend horeca-, cultuur- en sportaanbod
- Stedelijke omgeving met bijbehorend (hoogwaardig) en talrijk voorzieningen aanbod
- Luxe stadswoningen/appartementen

Welke buurten binnen Heerlen zijn interessant en locatie-eisen

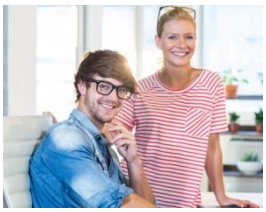
- Binnenstedelijke, dynamische plekken
- Rauwe architectuur
- Goede bereikbaarheid werk en/of opdrachtgevers

Match doelgroep met Schinkelkwadrant-Zuid

Locatie: zeer geschikt, doelgroep woont graag centrum stedelijk, goede OV-bereikbaarheid, dicht bij voorzieningen.
Producttype: betaalbare appartementen, vrijesectorhuur of koop tot € 200.000. Grotere woningen dan voor alleenstaanden (tot 100 m²).
Zelfstandige units.

++

Stellen tot 35 jaar

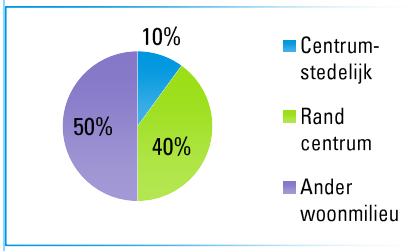




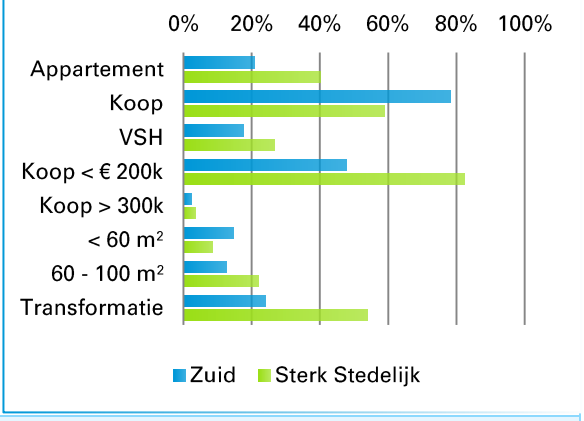
Enkele subgroepen:
Lokale starter
Dinkies
Carriere jagers
Beginnende gezinnen
Stedelijke middenklasse
Citylife jongeren

Ontwikkeling

- Neemt de komende jaren flink af (met 1/3)
- Doelgroep leidt onder huishoudensverdunning
- In 2017 zo'n 1.700 huishoudens



Woonwensen



Wat kan (Urban) Heerlen Centrum bieden aan deze doelgroep?

- Een interessant en bruisend horeca-, cultuur- en sportaanbod
- Stedelijke omgeving met bijbehorend (hoogwaardig) en talrijk voorzieningen aanbod
- Ruimere en luxe stadswoningen/appartementen

Welke buurten binnen Heerlen zijn interessant en locatie-eisen

- In of tegen het centrum aan
- Sterke voorkeur voor buitenruimte / tuin
- Goede bereikbaarheid werk en/of opdrachtgevers

Match doelgroep met Schinkelkwadrant-Zuid

Locatie: geschikt, goede auto en OV-bereikbaarheid, dicht bij voorzieningen.
Producttype: duidelijke voorkeur voor koop woningen (tot € 200.000).
Doelgroep heeft een voorkeur voor grongebonden woningen, bied daarom ruime en luxe appartementen aan als alternatief.

+

Gezinnen

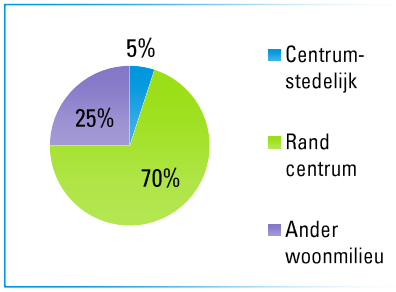




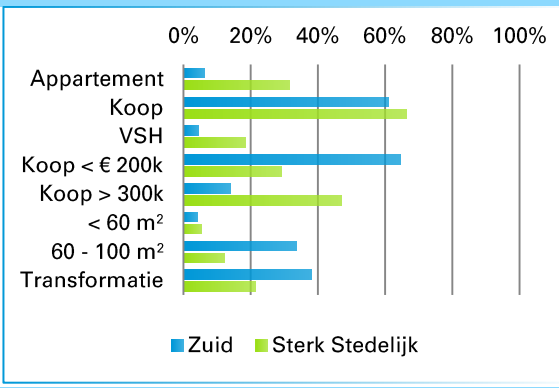
Enkele subgroepen:
Hippe gezinnen
Stedelijke middenklasse
Stedelijke elite

Ontwikkeling

- Daalt met 10% in de periode tot 2030
- In 2017 zo'n 12.000 huishoudens



Woonwensen



Wat kan (Urban) Heerlen Centrum bieden aan deze doelgroep?

- Een interessant en bruisend horeca-, cultuur- en sportaanbod
- Stedelijke omgeving met bijbehorend (hoogwaardig) en talrijk voorzieningen aanbod
- Ruimere en luxe stadswoningen met goede buitenruimte

Welke buurten binnen Heerlen zijn interessant en locatie-eisen

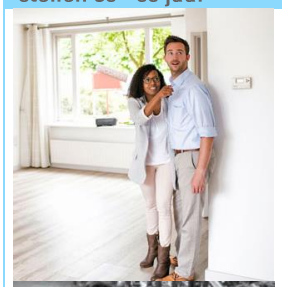
- Goed bereikbare locaties met auto
- Voorzieningen zoals supermarkten en scholen in nabijheid
- Ruime woningen, ruime appartementen kan ook
- Lindeveld en Op de Nobel

Match doelgroep met Schinkelkwadrant-Zuid

Locatie: minder geschikt, doelgroep woont liever aan de rand van het centrum. Voldoet wel aan de wens voor hoog voorzieningsniveau en autobereikbaarheid.
Producttype: duidelijke voorkeur voor koop woningen (tot € 200.000).
Doelgroep heeft een voorkeur voor grongebonden woningen, bied daarom ruime en luxe appartementen aan als alternatief. Bij voorkeur groter dan 100 m².

+-

Alleenstaanden en stellen 35 - 55 jaar

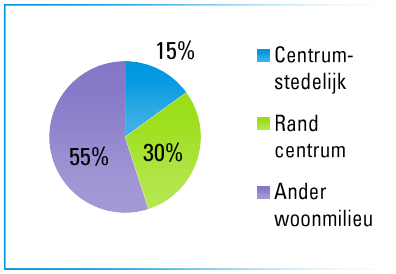




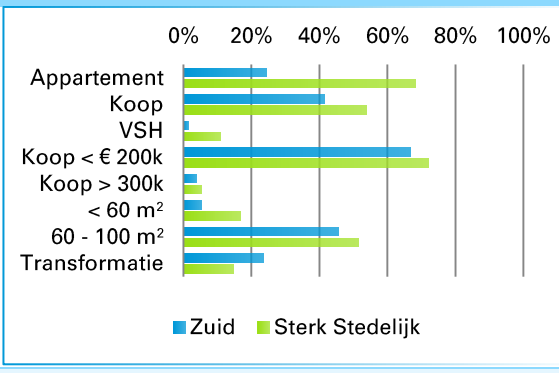
Enkele subgroepen:
Dinkies
Stedelijke elite
Stedelijke middenklasse
Carriere tijgers
Communityzoekers

Ontwikkeling

- Krimpende doelgroep: -20% tot 2030
- In 2017 ruim 7.000 huishoudens



Woonwensen



Wat kan (Urban) Heerlen Centrum bieden aan deze doelgroep?

- Een interessant en bruisend horeca-, cultuur- en sportaanbod
- Stedelijke omgeving met bijbehorend (hoogwaardig) en talrijk voorzieningen aanbod
- Ruimere en luxe stadswoningen met goede buitenruimte
- Tijdelijke huisvesting

Welke buurten binnen Heerlen zijn interessant en locatie-eisen

- Relatief grote appartementen in stedelijke omgeving of compact grondgebonden
- Relatief sterke voorkeur voor koopwoningen
- Horeca- en cultuurvoorzieningen belangrijk
- Alle locaties in het centrum aantrekkelijk

Match doelgroep met Schinkelkwadrant-Zuid

Locatie: geschikt, goede auto en OV-bereikbaarheid, dicht bij voorzieningen.
Producttype: duidelijke voorkeur voor koop woningen (tot € 200.000).
Doelgroep heeft ook intresse in appartementen, bij voorkeur tussen de 60 en 100 m².

+

Bron: Etil-prognose, Primos2016, WoOn2015, bewerking Stec Groep 2017 Bron: plaatjes websearch Google 2017

stec groep

stec groep bv
willemsplein 5
postbus 217
6800 ae arnhem
tel 026 - 751 41 00

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

markt
strategie
wonen
commercieel
vastgoed
beleven
terreinen
economische
ontwikkeling

Gemeente Heerlen
T.a.v. Marcel Francotte
Geleenstraat 27
6411 HP Heerlen

Datum : 3 maart 2020
Ons kenmerk : 20.004 (LH/BT)
Onderwerp : LDV Schinkelkwadrant-Zuid

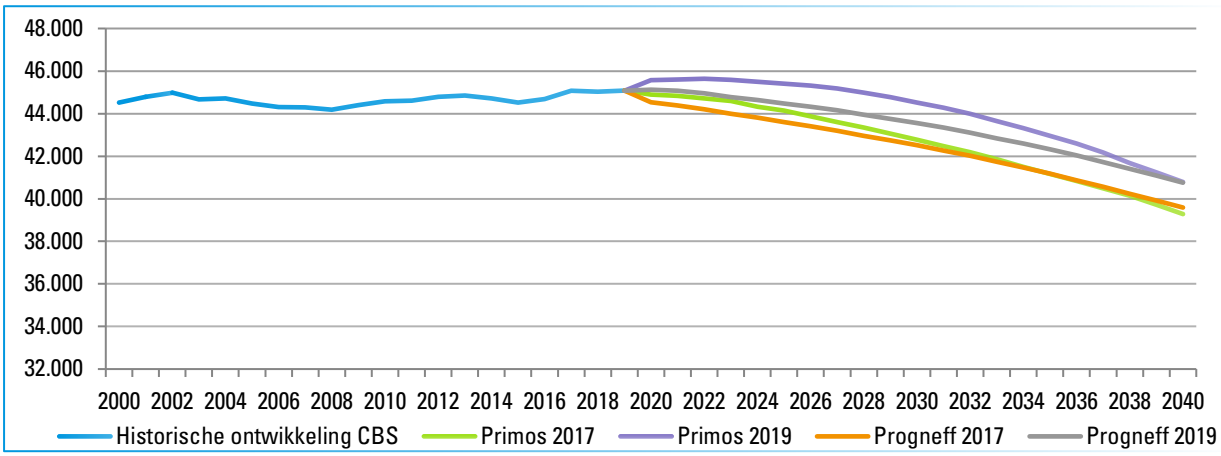
Geachte heer Francotte, beste Marcel,

In 2018 voerden wij de Laddertoets uit voor het ontwerpbestemmingsplan voor Schinkelkwadrant-Zuid (in de gemeente Heerlen). Ten tijde van de Laddertoets was de gemeente Heerlen voornemens in dit bestemmingsplan maximaal 158 woningen mogelijk maken. Nu wilt de gemeente nog maximaal 98 woningen in het bestemmingsplan mogelijk maken. In deze notitie checken we het nieuwe programma met de meest actuele huishoudensprognoses en marktinzichten voor de periode 2020-2030. Ook gaan we in op de compensatie voor de 98 woningen en de actuele (harde) plancapaciteit. Deze notitie moet als oplegger bij de Laddertoets uit 2018 worden gelezen.

Aantal huishoudens in Heerlen daalt met circa 1.060 tot 1.570 tussen 2020 en 2030

Om de actuele additionele woningvraag voor de komende tien jaar binnen de marktregio te bepalen, baseren we ons op de meest actuele huishoudensprognoses. Dit zijn Primos 2019 en Progneff 2019. In figuur 1 is te zien dat deze prognoses met elkaar in lijn liggen en eenzelfde (dalende) trend volgen op de lange termijn. Primos 2019 prognosticeert voor de eerste jaren een lichte groei en daalt daarna (-1.060 huishoudens), Progneff laat eerder al een dalende trend zien (-1.570 huishoudens). Beide prognoses liggen boven het niveau van de prognoses uit 2017, die gebruikt zijn in de Laddertoets . Dit betekent dat volgens de prognoses het aantal huishoudens tot 2030 minder snel daalt dan verwacht werd voor de periode 2018-2028 (-1.580 tot -1.810 huishoudens).

Figuur 1: Historische huishoudensontwikkeling en prognoses 2020 tot en met 2040



Bron: 2020, CBS; 2017, 2019 Abf (Primos); 2017, 2019, Etil (Progneff): Bewerking Stec Groep (2020).

Voor 98 woningen in Schinkelkwadrant-Zuid is compensatie geregeld conform Structuurvisie

Vanwege de negatieve kwantitatieve woningbehoefte hebben de zestien gemeenten in Zuid-Limburg in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) afspraken gemaakt over het toevoegen van nieuwbouw vanwege kwalitatieve opgaven, en de compensatiemaatregelen die daarmee samenhangen. Om te voorkomen dat de nieuwbouw een ontwrichtende werking heeft op de regionale woningmarkt, compenseert de gemeente Heerlen de 98 woningen conform beleidsregel VI uit de SVWZL. Deze compensatie vindt volgens de beleidsregel plaats door het slopen van bestaande woningen (verhouding 1:1) of schrappen in de woningbouw-programmering (verhouding 1:4).

Voor de 98 woningen in Schinkelkwadrant-Zuid heeft de gemeente Heerlen compensatie uitgewerkt. In het gebied Schinkel Zuid, waar een groot deel van de geplande ontwikkeling gaat plaatsvinden, zijn op dit moment 30 'harde' bouwtitels mogelijk. Deze worden 1:1 ingezet. Ook zijn 35 woningen in het plan 'Rector Driessenweg' met een factor 1:1 gereduceerd. Hierdoor kunnen de bestaande bouwtitels, conform vigerende regels, worden ingezet. De overige compensatie wordt ingevuld door in de Heerlense woningmarktprogrammering te schrappen. Hierbij wordt ook conform de vastgestelde regels met een verhouding van 1:4 gereduceerd. Het gaat om onderstaande plannen.

Tabel 1: Compensatie voor 98 woningen zoals regionaal afgestemd

Onderdeel	Plannaam	Aantal bouwtitels	Inzetbare bouwtitels
Inzet harde bouwtitels Heerlen Centrum (1:1*)	Schinkelkwadrant-Zuid	30	30
	Reductie Rector Driessenweg	35	35
Schrappen in programmering (compensatie) totaal 131 titels geschrapt (1:4**)	Sleinadastraat Hoensbroek	5	1,25
	Gebrookersplein Hoensbroek	21	5,25
	In het Wieer Hoensbroek	53	13,25
	Populierenhof	3	0,75
	Bovenste Caumer	9	2,25
	Heksenberg	40	10
	totaal inzetbaar:		**98**

Bron: Besluit 7 december 2017, Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering regio Parkstad. *bouwtitels in het centrum van Heerlen gaan in een verhouding 1 op 1. **bouwtitels overig gaan in verhouding 1 op 4.

Op basis van deze compensatie is het bestemmingsplan voor Schinkelkwadrant-Zuid programmatisch mogelijk in de lijn van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (voor maximaal 98 woningen)[1].

Potentiele marktvraag naar stedelijk wonen vanuit kansrijke doelgroepen 2.015 tot 2.900 woningen

Naast kwantitatieve aspecten kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Denk daarbij aan specifieke woningtypen en woonmilieus. Schinkelkwadrant-Zuid maakt woningen in een stedelijk woonmilieu mogelijk. We brengen daarom in onderstaande tabel naast de huishoudensontwikkeling ook de woonvoorkeuren en verhuisbewegingen per doelgroep in beeld. Dit noemen we de marktvraag. De marktvraag geeft weer hoe groot de druk is op bepaalde woningtypen vanuit de totale woningmarkt en is dus meer dan het saldo van huishoudensgroei danwel krimp.

Tabel 2 toont de ontwikkeling, verhuisdynamiek en voorkeuren van doelgroepen in Heerlen. Dit is in beeld gebracht voor de periode 2020-2030, de bestemmingsplan termijn voor Schinkelkwadrant-Zuid. Te zien is dat vrijwel alle doelgroepen, behalve 75-plussers, de komende jaren in omvang afnemen.

[1] Besluit 8 maart 2018 Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering regio Parkstad.

Zoals eerder geconstateerd is de opgave dus niet kwantitatief (uitbreiding van de voorraad) maar kwalitatief (transformatieopgave met vernieuwing en verbetering van de voorraad).

In de periode 2020-2030 is de potentiele marktvraag naar centrum-stedelijk wonen in Heerlen 2.535 tot 3.635 woningen, waarvan 2.015 tot 2.900 vanuit de doelgroepen die passen bij de Heerlense ambities voor het centrum. Voor de periode 2018-2028 was de marktvraag 2.445 tot 3.640 woningen, waarvan 1.885 tot 2.835 vanuit de beoogde doelgroep (Urban Heerlen).[2] Dit betekent dat de geactualiseerde marktvraag vergelijkbaar is met de marktvraag die gehanteerd is in de Laddertoets.

Tabel 2: Bepaling potentiële marktvraag Centrum Stedelijk woonmilieu Heerlen 2020 – 2030

Gemeente Heerlen	Omvang 2020	Ontwikkeling 2020-2030	Omvang 2030	Verhuisd jaarlijks	Marktvraag jaarlijks	Voorkeur centrum stedelijk	Potentiële marktvraag centrum-stedelijk wonen 2020-2030
Alleenstaanden tot 25 jaar	1.335	-290	1.045	34%	355	12% tot 16%	425 tot 565
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	3.120	-480	2.640	18%	470	14% tot 18%	655 tot 845
Stellen tot 35 jaar	1.540	-295	1.245	26%	325	10% tot 14%	325 tot 455
Gezinnen	11.970	-725	11.245	6%	640	3% tot 7%	190 tot 450
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55	7.030	-970	6.060	7%	420	10% tot 14%	420 tot 585
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75	13.695	-415	13.280	3%	380	9% tot 13%	345 tot 495
Alleenstaanden en stellen 75+	6.250	1.630	7.880	2%	160	11% tot 15%	175 tot 240
Totaal*	44.945	-1.555	43.390	6%	2.745	9% tot 13%	2.535 tot 3.635
Doelgroep urban Heerlen	**25.000**	**-2.765**	**22.235**	**10%**	**2.205**	**9% tot 13%**	**2.015 tot 2.900**

Bron: 2019, Etil prognose; WoON2015/WoON2018, bewerking Stec groep 2020. Aantallen afgerond op 5-tallen. *Exclusief overige huishoudens (circa 200).

Harde plancapaciteit biedt ruimte aan circa 470 woningen in een stedelijk woonmilieu

De totale harde plancapaciteit in Heerlen bestaat uit 1.334 woningen (bron: planlijst gemeente Heerlen[3]). Kijken we naar de mogelijkheden voor stedelijk wonen dan gaat het om circa 260 woningen. Kijkend naar de potentiele marktvraag betekent dit dat er voldoende ruimte is om de ambitie van Heerlen, het toevoegen van extra woningen in een stedelijk woonmilieu, te realiseren. Voor de ontwikkeling Schinkelkwadrant-Zuid is de compensatie conform de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg voor 98 woningen geborgd in bestuurlijke afspraken.

Plan voorziet in woningbehoefte

We concluderen dat Schinkelkwadrant-Zuid voorziet in een woningbehoefte voor de komende tien jaar, ook na actualisatie van de marktinzichten voor de periode 2020-2030. Hoewel de kwantitatieve woningbouwopgave in Heerlen negatief is, blijkt uit actuele prognoses dat het aantal huishoudens minder sterk afneemt dan ten tijde van de Laddertoets verwacht werd. Vanwege deze negatieve

[2] Ten opzichte van de Laddertoets is de prognose geactualiseerd, wat effect heeft op de omvang van de doelgroepen in 2020 en 2030. Daarnaast zijn de verhuisgeneigdheid en voorkeuren voor centrum wonen geactualiseerd aan de hand van WoON2018.
[3] Een deel van deze woningen wordt bovendien geschrapt in het kader van de compensatiemaatregelen uit de Structuurvisie.

behoefte heeft de gemeente compensatie geregeld voor de 98 woningen conform de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Daarnaast is de marktvraag naar stedelijk wonen relatief vergelijkbaar gebleven ten opzichte van twee jaar geleden, zowel voor de Urban Heerlen doelgroep als vanuit het totaal aantal huishoudens in de gemeente Heerlen.

Tot slot

In deze oplegger hebben we de marktinzichten en woningbouwplancapaciteit geactualiseerd en de compensatie voor de (maximaal) 98 beoogde woningen toegelicht. Mocht u nog vragen hebben over bovenstaande dan kunt u contact opnemen met Lotte Huiskens (l.huiskens@stec.nl) en Bouke Timmen (b.timmen@stec.nl).