



Provincie Limburg



Woonmilieus in Zuid-Limburg

16 januari 2014

CRÖONEN[®]
COMPANEN ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 16 januari 2014

TITEL Woonmilieus in Zuid-Limburg

OPDRACHTGEVER Provincie Limburg

AUTEUR(S) Bram Klouwen (Companen)
Peter Geerts (Croonen)
Geert Claessens (Companen)

PROJECTNUMMER 3700.107/g



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Vraagstelling	1
1.2	Uitgangspunten bij de uitwerking	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Zuid-Limburgse woonmilieubenadering	3
2.1	Stap 1: analyse bestaande beleidsdocumenten	3
2.2	Stap 2: naar een uniforme legenda voor Zuid-Limburg	9
2.3	Stap 3: vertaling naar de witte vlekken	17
2.4	Woonmilieukaart Zuid-Limburg	19
3	Analyse woonmilieu-ontwikkeling Zuid-Limburg	20
3.1	Ontwikkelingen demografie en voorzieningen	20
3.2	Ontwikkelingen woningmarkt	23
3.3	Indicatoren voor woonkwaliteit in woonmilieus	25
4	Doorkijk: enkele adviezen voor beleid rond woonmilieus	28

1 Inleiding

Zuid-Limburg staat de komende decennia voor belangrijke opgaven in de aanpassing van de woon- en leefomgeving. Demografische veranderingen, economische en maatschappelijke trends leiden tot een andere vraag en gebruik van woonmilieus. Al enige jaren stagneert de bevolkingsgroei en is in delen van Zuid-Limburg sprake van bevolkingskrimp. Vraagstukken op de woningmarkt zijn hierdoor bovenal kwalitatief van aard. Zijn in dat licht de woonmilieus in de steden en dorpen voldoende toekomstbestendig? Welke transformatieopgave is er? De 18 gemeenten, drie regio's en provincie zijn daarmee al geruime tijd bezig. In die aanpakken is afstemming op Zuid-Limburgs niveau aanvullend gewenst.

1.1 Vraagstelling

De provincie Limburg wil de transformatieopgave ondersteunen door een goed beeld van de aanwezige woonmilieus in de regio en analyse van ontwikkelingen die van invloed zijn op de behoefteontwikkeling rond woonmilieus. In de regio's Parkstad en Westelijke Mijnstreek is de afgelopen jaren dit beeld geschetst. In Maastricht & Mergelland ligt weliswaar een regionale woonvisie, maar is een nadere inventarisatie nodig. Ook heeft de gemeente Maastricht in het kader van de structuurvisie woonmilieus in beeld gebracht. De provincie wil samen met de gemeenten de bestaande en nieuwe beelden van deze regio's aanscherpen, actualiseren en nader op elkaar afstemmen. Hiervoor kiezen de provincie en de gemeenten een aanpak in een tweetal fases:

1. fase 1: inventarisatie aanwezige woonmilieus en analyse relevante ontwikkelingen en trends, samengebundeld in de woonmilieukaart.
2. fase 2: behoefteontwikkeling en streefbeeld van gewenste woonmilieus en transformatie.

Deze rapportage geeft het antwoord op de vragen uit de eerste fase. Daarmee is het nog geen beleid en is het een inventarisatie van de feitelijke situatie en ontwikkelingen. Het vormt de bouwsteen voor de tweede fase waar hieraan analyses en beleid verbonden worden.

Voor fase 1 zijn achtereenvolgens de volgende vragen beantwoord:

- Bestudering stukken regio's Maastricht & Mergelland, Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek.
- De drie woonregionale woonmilieukaarten samenvoegen tot één geheel.
- Op een vergelijkbare manier (zo veel mogelijk aansluitend) uitwerken van de ontbrekende woonmilieukaart voor de gemeente in de woonregio Maastricht & Mergelland.
- Analyse van de huidige stand van zaken met betrekking tot woonmilieus in Zuid-Limburg (kader met criteria ten behoeve van toetsing woonmilieus en waardering woonmilieus).
- Advies over de inrichting van onderzoeksfase 2.

1.2 Uitgangspunten bij de uitwerking

Werken vanuit bestaande kaders

De regio Zuid-Limburg begint niet bij nul. De afgelopen jaren zijn door de provincie en regio's diverse plannen ontwikkeld. Vanuit de provincie wordt gewerkt aan actualisering van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014), Strategisch kader wonen en leefbaarheid en de Limburg Agenda. Zeer recent hebben Provinciale Staten ingestemd met de provinciale ruimtelijke verordening waardoor

de regiemogelijkheden, indien nodig, zijn toegenomen. De drie regio's Maastricht & Mergelland, Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek werken samen in het 'Kompas voor samenwerking in Zuid-Limburg'. In al deze documenten wordt in het bijzonder de kwaliteit van Zuid-Limburg verder uitgewerkt: kwaliteiten als woonregio en als economische regio met de Chemelot Campus en Health Campus en allerhande ontwikkelingen over de grens.

Vanuit de regio's liggen er de Herstructureringsvisie Parkstad Limburg, Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek en de Woonvisie Maastricht & Mergelland.

Praktische definitie woonmilieus

Doel van de opdracht is om goed in beeld te krijgen in welke woonmilieus de komende jaren transformatie aan de orde is. Om kansrijke en kwetsbare woonmilieus in beeld te brengen, moeten we inzoomen op de vraagstukken die daadwerkelijk relevant zijn. Naast de woonmilieubenadering zoomen we ook in op de bepalende kwaliteiten van woonmilieus, zoals bebouwingsvorm, leegstand en waardeontwikkeling. Dit zijn lagen in het gebruik van gebieden die over elkaar heen vallen en samen de karakteristiek van woonmilieus vormgeven.

Zo laag mogelijk schaalniveau

Voor het in beeld brengen van woonmilieus is gezocht naar informatie op een zo laag mogelijk geografisch schaalniveau, zodat de uitkomsten voldoende zeggen over de differentiatie tussen gebieden. Nuttige informatie is beschikbaar tot het detailniveau van CBS-buurten. Dat is dan ook het vertrekpunt voor de analyses. Keerzijde van het aansluiten bij dit schaalniveau is de afhankelijkheid van de administratieve grenzen. De mate van detaillering verschilt van gemeente tot gemeente. Zo kent Parkstad een fijnmazig netwerk van CBS-buurten en is een stad als Geleen heel grofmazig opgedeeld. Met dit verschil in detaillering hebben we bij de interpretatie rekening gehouden, zodat de kaarten voldoende zeggingskracht hebben.

Regionale helicopterview

De gekozen woonmilieu-indeling kent als invalshoek het regionale schaalniveau. Het geeft vanuit regionaal perspectief een handvat om te verdiepen. Ook beleidskaders vanuit de regio kunnen hieraan opgehangen worden. Tegelijkertijd kent de benadering ook zijn beperkingen. Iedere wijk en ieder dorp heeft zijn unieke kenmerken. Die behoeven op het lokale niveau verdere verdieping om echt zeggingskracht te hebben.

1.3 Leeswijzer

De rapportage is uitgewerkt rond de vijf deelvragen. Successievelijk lopen we deze vragen in de rapportage langs. In hoofdstuk 2 gaan we eerst in op de bestaande analyses en woonmilieubenaderingen van de verschillende deelgebieden van Zuid-Limburg. Deze benaderingen zetten we naast elkaar. Op grond hiervan stellen we in dit hoofdstuk een uniforme typering voor Zuid-Limburg voor. Tot slot beantwoorden we in dit hoofdstuk de derde deelvraag: de invulling voor gebieden waar nog geen woonmilieus benoemd zijn.

Het derde hoofdstuk gaat in op een aantal verdiepende kenmerken binnen de woonmilieus. Welke delen van woonmilieus vragen op basis van gebiedskenmerken in het bijzonder aandacht. Hierbij kijken we ook naar eerdere analyses die zicht bieden op relevante woningmarktontwikkelingen.

Tot slot presenteren we in hoofdstuk 4 een aantal conclusies en aanbevelingen die in het vervolg (fase 2) meegenomen kan worden.

2 Zuid-Limburgse woonmilieubenadering

Voor Zuid-Limburg is in een eerste stap een gemeenschappelijke woonmilieukaart samengesteld, met één uniforme legenda. Uitgangspunt hiervoor zijn de bestaande woonmilieu-indelingen voor Parkstad, Westelijke Mijnstreek en Maastricht. Via drie stappen hebben we de gezamenlijke woonmilieukaart uitgewerkt:

1. Eerst is een kaart voor Zuid-Limburg gemaakt door samenvoegen van de kaarten van Parkstad, Westelijke Mijnstreek en Maastricht; één op één en zonder interpretaties
2. Verschillen in legenda tussen de kaarten hebben we benoemd en geanalyseerd. Op basis hiervan hebben we een uniforme legenda voor het gehele gebied uitgewerkt.
3. Voor het resterende deel van Zuid-Limburg (Heuvelland) was nog geen woonmilieutypering beschikbaar. Op basis van vergelijking met de legenda voor de andere delen van Zuid-Limburg hebben we de kaart ook voor dit gebied ingevuld.

2.1 Stap 1: analyse bestaande beleidsdocumenten

In bestaande beleidsdocumenten zijn basaal twee verschillende invalshoeken gekozen ten aanzien van de woonmilieubenadering:

- De ene invalshoek gaat uit van beschrijving van de huidige situatie. Hoe zien de gebieden er nu uit? Welke kwaliteiten zijn daarin onderscheidend?
- Een andere invalshoek maakt beleid leidend. Op welke plekken ligt een verander- of versterkingsopgave? Waar is verdunning van woonmilieus gewenst?

De vraagstelling spitst zich in deze fase toe op de eerste invalshoek. Soms biedt echter beleid waardevolle informatie over de huidige situatie (bijvoorbeeld ten aanzien van belangrijke voorzieningencentra). Daarom is in een aantal situaties de beleidscontext betrokken bij de beoordeling van de huidige aanwezige woonmilieus.

De regio's hebben elk een woonmilieutypering vastgesteld. De detaillering van deze woonmilieu-indeling wisselt tussen de regio's.

- In de Westelijke Mijnstreek is dit gebeurd in de woonmilieuvisie en is dit vervolgens bevestigd in de Structuurvisie Wonen van de regio. De kaart geeft een indeling van de regio in vijf woonmilieus. Daarmee is de indeling minder gedetailleerd dan voor de andere subregio's.
- Voor Parkstad is in de recente Regionale woonstrategie per gebied een woonmilieutypering beschreven, als uitwerking van de herstructureringsvisie (bijlage 3 van de regionale woonstrategie). Dit betreft een woordelijke typering die niet op de kaart is gezet. Er zijn hieraan geen exacte definities verbonden, maar vanuit de beschrijvingen komen wel enkele hoofdtypologieën naar voren. Wij hebben de beschrijvingen 1-op-1 vertaald naar kaartbeelden.
- Voor Maastricht is er in de structuurvisie een beleidskaart met woonmilieutypering opgenomen. Daarnaast ligt er een meer gedetailleerde inventarisatie van woonmilieus die geen formele status heeft. Deze laatste gebruiken we daarom vooralsnog niet in onze benadering.

Ter illustratie hebben we in het vervolg beide invalshoeken gepresenteerd.

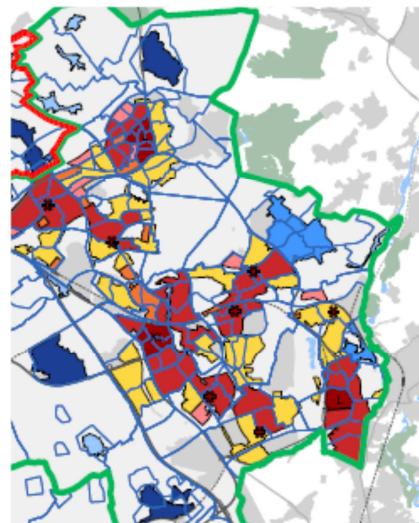
Illustratie rechts: omschrijving woonmilieus volgens regionale woon-strategie Parkstad en vertaling naar de kaart (beschrijvingen ontleend aan bijlage 3 van regionale woonstrategie, kaart getekend op basis van de beschrijvingen)

Brunssum-West

Corporaties: Wonen Zuid, Weller

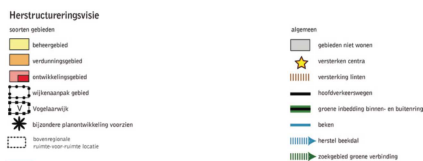
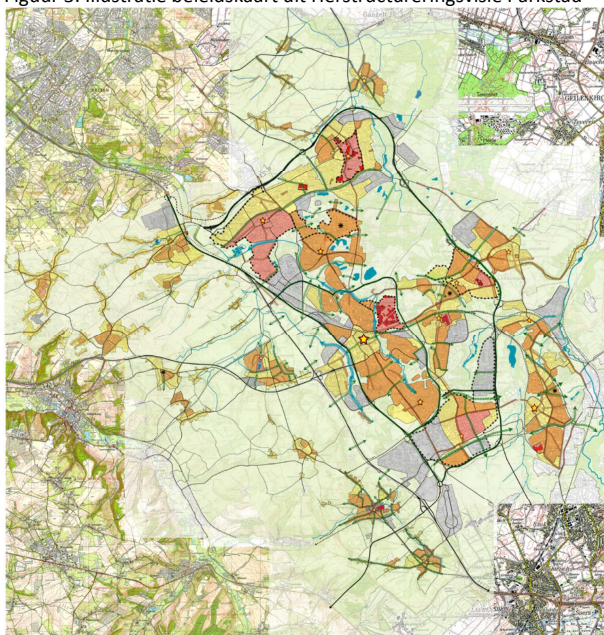
Huidige typering

- Brunssum-West bestaat grotendeels uit suburbane woonmilieus met veel laagbouw. Het noordelijk deel 'Op de Vos' stamt uit de jaren '70 en '80. Het zuidelijk deel 'Treebeek' betreft een mijnkolonie en is beschermd stads- en dorpsgezicht. Amstenradeveld is te typeren als een villabuurt uit de jaren '90. Emmaterrein is een Vinexbuurt en trekt vooral nieuwe inwoners.
- Brunssum-West is te typeren als gezellig en verzorgd, met een rijk sociaal leven en een grote sociale cohesie. Er is echter wel relatief veel overlast van rondhangende jeugd.
- Er wonen relatief veel gezinnen met kinderen, minder ouderen maar juist weer wat meer jongeren. Het gemiddelde inkomen ligt net iets boven dat van Parkstad als geheel.
- Brunssum-West heeft een eigen winkelgebied en een zeer goed voorzieningenniveau (deels verspreid).
- Het is een gewilde wijk, er zijn weinig verhuizingen en leegstand in de sociale huur. Driekwart van de bewoners is tevreden over het voorzieningenaanbod. De inwoners waarderen de kwaliteit van de woonomgeving met een 7,1 (Burgeronderzoek Parkstad, 2011).

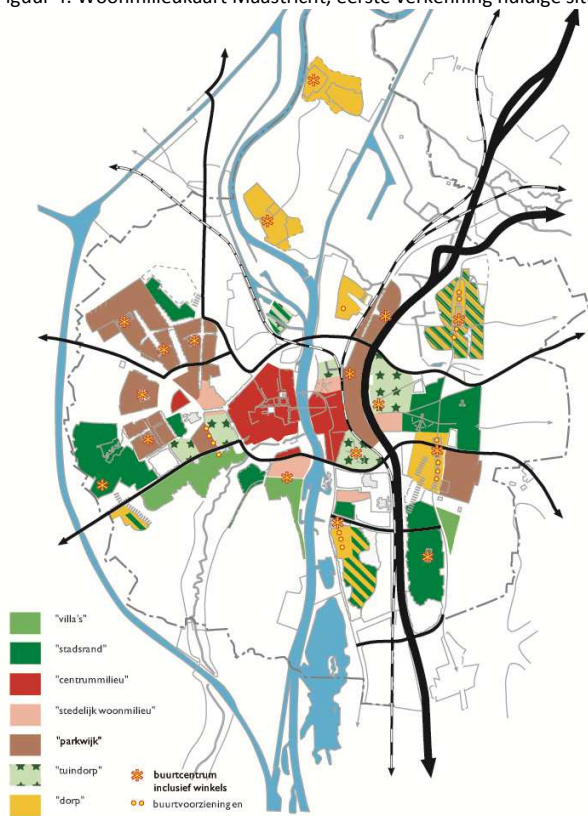


Deze beschrijvingen hebben we vertaald naar kaartbeelden, als basis voor de vergelijking. Hiernaast nemen we een uitsnede op uit deze kaart.

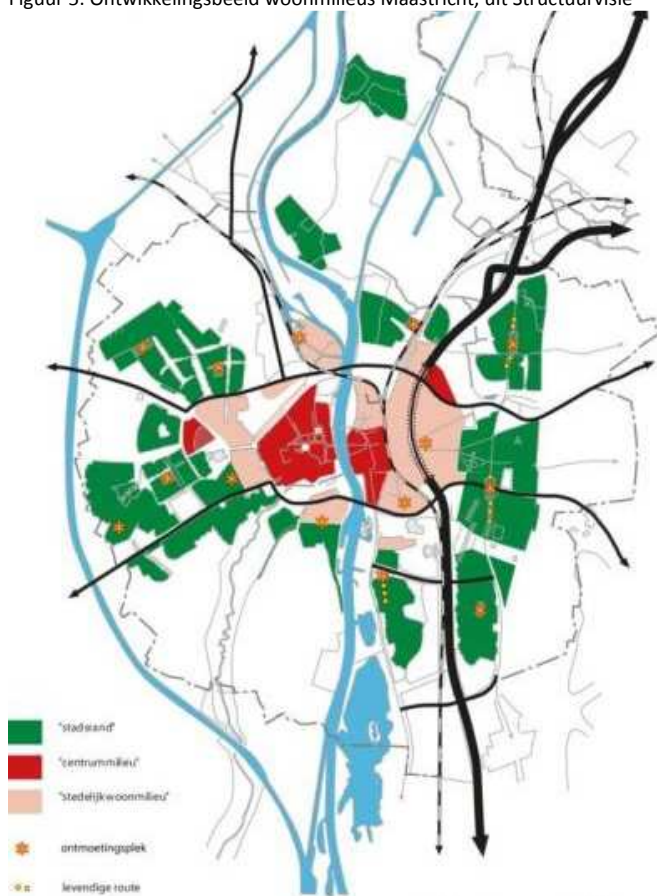
Figuur 3: Illustratie beleidskaart uit Herstructureringsvisie Parkstad



Figuur 4: Woonmilieukaart Maastricht, eerste verkenning huidige situatie



Figuur 5: Ontwikkelingsbeeld woonmilieus Maastricht, uit Structuurvisie



In het vervolg werken we de invalshoek uit die uitgaat van de beschrijving van de huidige situatie. Vraag van de regio was immers om de feitelijke situatie voor Zuid-Limburg in beeld te brengen.

Wij hebben per invalshoek per subregio de legenda met woonmilieutyperingen in een tabel overgenomen, waarbij we vergelijkbare aspecten naast elkaar hebben gezet:

Tabel 1: vergelijking woonmilieutypering in de drie subregio's

Westelijke Mijnstreek (woonmilieuvisie en Structuurvisie Wonen)	Parkstad (Regionale woonstrategie)	Maastricht (Structuurvisie)
Centrum stedelijk (Sittard en Geleen)	Centrummilieu (Heerlen – hoogstedelijk, Brunssum en Kerkrade stedelijk)	Centrummilieu (Maastricht)
Villabuurt	Villabuurt	Stedelijk woonmilieu **
Mijnkolonie	Mijnkolonie	
Stedelijk wonen (wijken Sittard en Geleen)	Stedelijk woonmilieu	Stadsrand ***
Suburbaan wonen (grote kernen rond Sittard en Geleen)	Suburbaan*	
Dorps wonen	Centrumkern	
Landelijk wonen	Dorps wonen	
	Landelijk wonen	

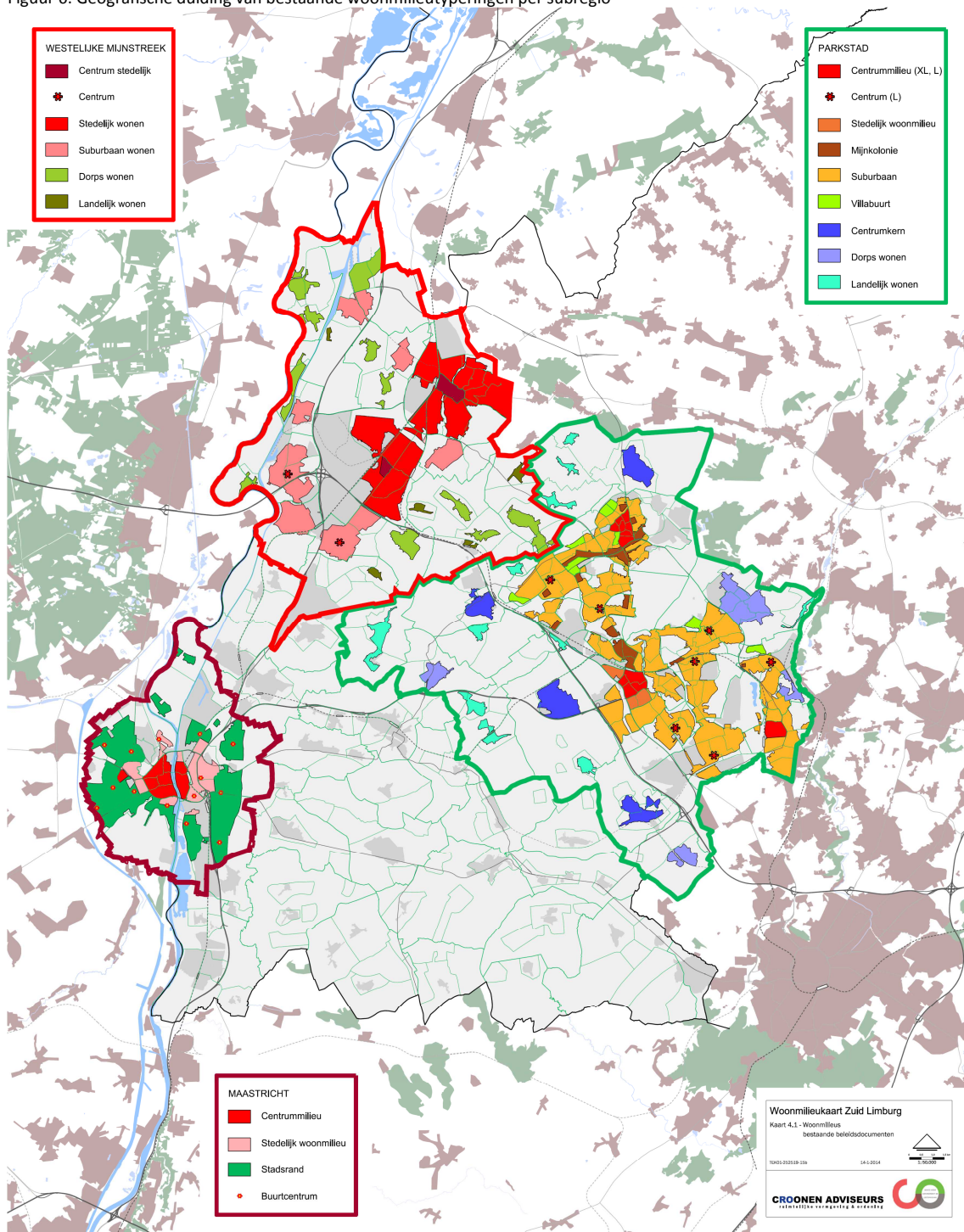
* Binnen de beschrijvingen van de categorie suburbaan woonmilieu voor Parkstad wordt in de regionale woonstrategie in sommige gevallen een verdere detaillering gemaakt naar hoogbouwgebied, bloem koolwijk en nieuwbouwuurt benoemd. Deze hebben we nu niet op de kaart opgenomen.

** In de verdiepende kaart van woonmilieus voor Maastricht is voor het stedelijk woonmilieu ook nog de categorie Tuindorp toegevoegd. Dit zijn vooroorlogse gebieden aan de rand van de binnenstad met een herkenbare planmatige opzet.

*** In de verdiepende kaart van woonmilieus voor Maastricht is binnen het stadsrand woonmilieu ook nog onderscheid gemaakt naar de categorie Parkwijk (naoorlogse planmatige woonwijken met veel openbaar groen en vaak ook veel gestapelde bouw), villa's en dorpen (Itteren, Borgharen, Limmel en Amby).

De drie regionale indelingen hebben we samengevat in één kaart voor Zuid-Limburg. Hierin komen de verschillen tussen de invalshoeken duidelijk naar voren. Dit is de opstap om te komen tot een uniforme legenda.

Figuur 6: Geografische duiding van bestaande woonmilieutyperingen per subregio



2.2 Stap 2: naar een uniforme legenda voor Zuid-Limburg

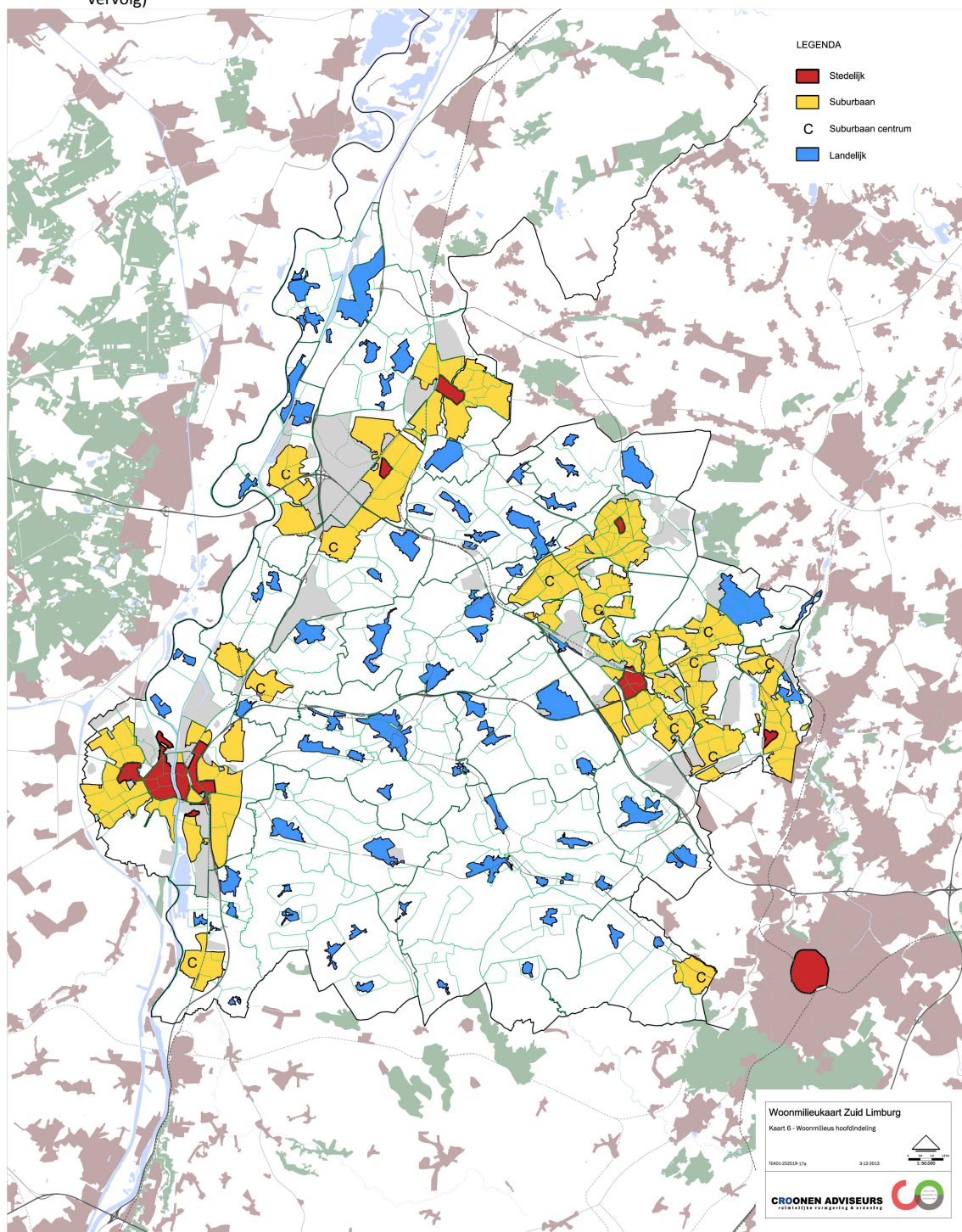
Uit het overzicht van woonmilieus in de verschillende subregio's blijkt dat de differentiatie verschilt. In het bijzonder Parkstad heeft een vergaande opdeling van het stedelijk woonmilieu benoemd. In de opdeling zie je duidelijk de verstedelijking ontstaan vanuit verschillende kernen. Voor Maastricht is juist de ligging ten opzichte van het centrum een belangrijk criterium. Hierin zie je de concentrische ontwikkeling van het stedelijk gebied terug. Ook in Sittard, en in mindere mate Geleen, zie je deze concentrische verstedelijkingsrichting terug. Als we de typeringen één voor één langslopen, komen we tot een gemeenschappelijke "woonmilieutaal" voor Zuid-Limburg (nog excl. Heuvelland).

Hoofdindeling: drie milieus

Een eerste onderscheid is de driedeling tussen het stedelijke, suburbane en landelijke gebied. Deze woonmilieus sluiten aan op de POL-beleidsrichtingen, waarin als hoofdrichtingen beleid voor stedelijk gebied (versterken), suburbaan gebied (verdunnen) en landelijk gebied (versterken) is vastgelegd.

- **Stedelijk gebied:** dit zijn de centra van de drie grote steden Maastricht, Heerlen en Sittard. En de centra van steden met een regionale functie (L-typering volgens regionale structuurvisie Parkstad): Geleen, Brunssum, Kerkrade, Hoensbroek. Voor Maastricht is ook de eerste ring rond het centrum als stedelijk gebied aangemerkt, vanwege het stedelijk karakter van dit gebied.
- **Suburbaan gebied:** dit betreft de aaneengesloten bebouwing rond de stedelijke gebieden. Daarnaast zijn grotere kernen rondom de steden als suburbaan gebied benoemd, vanwege de schaal, de functionele en ruimtelijke verbinding met de steden en het feit dat deze kernen meegegroeid zijn in de verstedelijking van de steden.
- **Landelijk gebied:** dit zijn de zelfstandige kleinere kernen die niet direct binnen de stedelijke invloedssfeer vallen en / of daarin een duidelijk autonoom landelijk karakter hebben.

Figuur 7: Hoofdingeling naar drie woonmilieus in Zuid-Limburg (bron: afgeleid van de deelindelingen per subregio, werkwijze zie vervolg)



Per categorie uit deze driedeling hebben we een verdere verfijning gemaakt. Dit lichten we stap voor stap toe. In deze beschrijvingen gaan we uit van de bekende indelingen voor Parkstad Limburg, Westelijke Mijnstreek en Maastricht. Het betreft immers een gelijkshakeling van de definities uit deze subregio's. Het Heuvelland is hierin niet betrokken. Die wordt in een volgende stap toegevoegd aan deze indeling.

als aanduiding XL, vanwege de bovenregionale betekenis. Maastricht krijgt de aanduiding XXL vanwege de internationale betekenis. Daarnaast onderscheiden we een centrum stedelijk milieu (primair Geleen, Brunssum, Kerkrade, maar ook een aanduiding bij andere centra in de stedelijke gebieden van de drie regio's, conform de benadering van L-kernen in Parkstad, de ontmoetingsplekken in Maastricht en de centrumgebieden in Westelijke Mijnstreek).

- **Stadswijk Maastricht:** Zowel de Westelijke Mijnstreek, Parkstad als Maastricht kennen in de ring rond het centrum stadswijken. Deze wijken zijn in de oorspronkelijke documenten vaak aangeduid als stedelijk woonmilieu. Toch verschilt de interpretatie van het stedelijk woonmilieu per subregio. Hier hebben we dan ook nader naar gekeken, en de naamgeving aangepast naar een eenduidiger begrip: stadswijk. Voor Maastricht zijn de stadswijken de meest verdichte wijken in de eerste ring rond het centrum. Hier vindt herstructurering plaats, die vooral gericht is op verstedelijking (aanhaken bij het centrum, onder andere de A2-zone). Het gaat in Maastricht om een relatief beperkt gebied, waarvan een wezenlijk deel ook als 'tuindorp' is getypeerd. Ook voor Sittard-Geleen en ook Parkstad Limburg zijn de stadswijken de oudere wijken naast de oude centra. En ook hier vindt herstructurering plaats, maar anders dan in Maastricht gaat het hier vaak om verdunning. Daarom rekenen we ze in deze regio's niet tot het stedelijk gebied.

Met behulp van statistische analyses hebben we de stadswijken nauwgezet in beeld gebracht. Ook daaruit blijkt het onderscheid tussen Maastricht enerzijds en Parkstad en Sittard-Geleen anderzijds. Bij de statistische analyses is gebruik gemaakt van de omgevingsadressendichtheid¹. Dit criterium blijkt namelijk discriminerend bij de bestaande woonmilieu-indelingen voor stadswijken. Voor de stadswijken in Maastricht ligt dit criterium steevast boven 2.500 woningen. In Parkstad en Sittard en Geleen ligt deze omgevingsadressendichtheid in de stadswijken lager; onder 2.000 woningen.

Conclusie naar een gemeenschappelijke legenda: wij onderscheiden binnen het stedelijk gebied van Maastricht naast het centrum ook de Stadswijk. In dit gebied vindt versterking van het woonmilieu plaats, aansluitend bij het centrum van de stad. De stadswijken van Sittard-Geleen en Parkstad Limburg rekenen we tot het suburbane gebied.

Suburbaan gebied

Het suburbane gebied valt uiteen in stadswijken (Sittard-Geleen, Parkstad Limburg), ruim opgezet wonen, tuindorpen en mijnkoloniën, buitenwijken, substedelijke kernen (met of zonder centrumgebied).

Het substedelijk woonmilieu kent in de verschillende subregio's een verschillende invulling. Een uniforme typologie vroeg de nodige bijschaving ten opzichte van de huidige situatie. Omdat het hier deels om belangrijke 'transformatiegebieden' gaat, is het zinvol om hier wel verder onderscheid tussen wijken aan te brengen.

- De definitie van het stedelijk woonmilieu in Parkstad is het meest uiteengerafeld in vier categorieën: stedelijk woonmilieu (vooroorlogse planmatige uitbreidingswijken van de stad), mijnkoloniën (vooroorlogse monumentale volledige woonwijken, verspreid over de regio), suburbane (nieuwe naoorlogse woonwijken) en villa's (ruim opgezette royale woonmilieus).
- De definitie van het stedelijk woonmilieu in de Westelijke Mijnstreek is het breedst. Het gaat om alle wijken van Sittard en Geleen, buiten het centrum. Hier is verder geen verbijzondering in gemaakt, maar is ten behoeve van de vergelijkbaarheid wel gewenst.
- Voor Maastricht kent het suburbane woonmilieu de typering stadsrand (groenere woongebieden in de tweede schil rond het centrum).

¹ De omgevingsadressendichtheid (OAD) van een buurt, wijk of gemeente is het gemiddeld aantal adressen per vierkante kilometer binnen een cirkel met een straal van één kilometer.

Gelet op het belang van een goede duiding van dit suburbane gebied komen we tot een herverdeling ten opzichte van de typering in de bestaande plannen en visies van de regio.

- **Stadswijk Sittard-Geleen en Parkstad:** Voor de toelichting, zie de toelichting bij de stadswijk in het stedelijk gebied. Het gaat hier om de meest verdichte wijken in de eerste ring rond het centrum. Dit zijn de oudere wijken in Parkstad en Sittard-Geleen naast de centra. Deze hebben een lagere omgevingsadressendichtheid dan de stadswijken in Maastricht en anders dan in Maastricht is hier bij herstructurering vaker sprake van verdunning.
- **Ruim opgezette wijken:** Elke stad kent wijken waarin de ruimtelijke structuur ruim van opzet is, met veel openbaar groen en verhoudingsgewijs grotere woningen (villa's). We onderscheiden dit milieu omdat in deze gebieden normaliter geen transformatieopgave ligt.
- **Tuindorp / mijnkolonie:** Typerend voor Parkstad en de Westelijke Mijnstreek zijn de mijnkoloniën. Dit zijn vooroorlogse monumentale woonwijken met een authentieke uitstraling en onderscheidende stedenbouwkundige opzet. De wijken die volgens de filosofie van tuindorpen in Maastricht zijn gebouwd kunnen in dezelfde categorie geplaatst worden. De mijnkoloniën zijn afgeleid uit de regionale woonstrategie van Parkstad. Dit overzicht is echter niet uitputtend. Her en der verspreid over de regio's zijn er nog buurten die als mijnkolonie kunnen worden getypeerd. Op het schaalniveau van de regio is deze detaillering niet gezocht. Op lokaal niveau is het wel zinvol ook de kleinere koloniën te duiden. Voor Maastricht zijn de tuindorpen afgeleid van de verkenning van de huidige situatie rond woonmilieus.
- **Buitenwijk:** Verder van het centrum zijn de wijken doorgaans minder stedelijk van karakter: de minder verdichte wijken in de tweede ring rond het centrum (grenzend aan het landelijk gebied rondom). Deze buitenwijken zijn een aangesloten onderdeel van het stedelijk weefsel van de centrumstad. De overgang van de ene wijk naar de andere of het ene stadsdeel naar de andere gaat geleidelijk. Het gaat hier om de wijken die niet onder één van de andere typering vallen. In Parkstad gaat het om de wijken met de aanduiding subuurbaan, in de Westelijke Mijnstreek om de wijken aangeduid met stedelijk wonen, in Maastricht de wijken die zijn aangeduid als stadsrand.
- **Substedelijke kern:** Bij een substedelijke kern gaat het om een kern binnen de directe stedelijke invloedssfeer die een duidelijk zelfstandige positie inneemt, vaak een kerkdorp dat geleidelijk gegroeid is, maar nog los ligt van de centrumstad. De kernen zijn vaak ook herkenbaar door de geografische ligging (door wegen of groenstructuren gescheiden van het stedelijk gebied). Binnen de substedelijke kern zijn voor zover voor het wonen relevant de centrumgebieden aangeduid. Voor de duiding van de substedelijke kernen ontstaat een wezenlijk verschil in benadering tussen de subregio's. De Westelijke Mijnstreek benoemt de grotere kernen rond het stedelijk gebied als subuurbaan gebied. In Parkstad zijn deze kernen volgens de regionale woonstrategie aangeduid als onderdeel van het stedelijk woonmilieu (zoals Landgraaf) of juist als centrumkern (zoals Voerendaal). In Maastricht zijn deze kernen (Borgharen, Itteren, Amby) aangeduid als 'stadsrand'. Vraag is nu welke suburbane gebieden van de Westelijke Mijnstreek vergelijkbaar zijn met het stedelijk woonmilieu van Landgraaf en welke met de centrumkern als Voerendaal. Landgraaf wordt binnen Parkstad als stedelijk woonmilieu aangeduid, omdat deze kern gezien wordt als onderdeel van het stedenbouwkundig weefsel van het stedelijk gebied, terwijl Voerendaal meer zelfstandig ligt. De kernen Beek, Elsloo, Stein, Urmond en in mindere mate Munstergeleen, Limbricht en Born (ruimtelijk meer zelfstandige kern) kunnen ook als onderdeel van het stedelijk weefsel gezien worden. Het stedelijk karakter blijkt vervolgens uit de (stedelijke hogere) omgevingsadressendichtheid van gebieden.

Tabel 2: Omgevingsadressendichtheid per kern per 1 januari 2012

Omgevingsadressendichtheid	
Nieuwenhagen	1.421
Schaesberg	1.416
Ubach over Worms	1.179
Kern Beek	1.110
Kern Stein	986
Elsloo	967
Munstergeleen	755
Voerendaal-Kunrade	716
Born	699
Limbricht	601
Urmond	454

Bron: CBS.

De omgevingsadressendichtheid van Beek, Stein en Elsloo ligt lager dan die van Landgraaf, maar duidelijk hoger dan in de kern Voerendaal. Daarom hebben wij deze kernen meegenomen in het suburbane gebied en aangeduid als substedelijke kern. Voor deze gebieden geven we ook de centra aan, voor zover die benoemd zijn in de Structuurvisie Wonen. De andere kernen zijn toegevoegd aan het landelijk gebied.

Figuur 9: Centrumgebieden Stein en Beek (bron: Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek)



Voor de kernen in de stadsrand van Maastricht hebben we Borgharen en Itteren toegevoegd aan het landelijk gebied, vanwege de zelfstandige landelijke ligging. Amby en Limmel zijn onderdeel van het stedelijk weefsel van Maastricht en toegevoegd aan de stadsrand.

Conclusie naar een gemeenschappelijke legenda: Voor het suburbane gebied wordt een verdere detaillering uitgewerkt, om hiermee recht te doen aan de verschillen in dit omvangrijke gebied. Een deel van het suburbane gebied van de Westelijke Mijnstreek typeren we als dorps wonen (of centrumkern). De centrumgebieden van de substedelijke kernen zijn aangeduid met een markering, voor zover dit betekenis heeft voor woonkeuzes.

Landelijk gebied

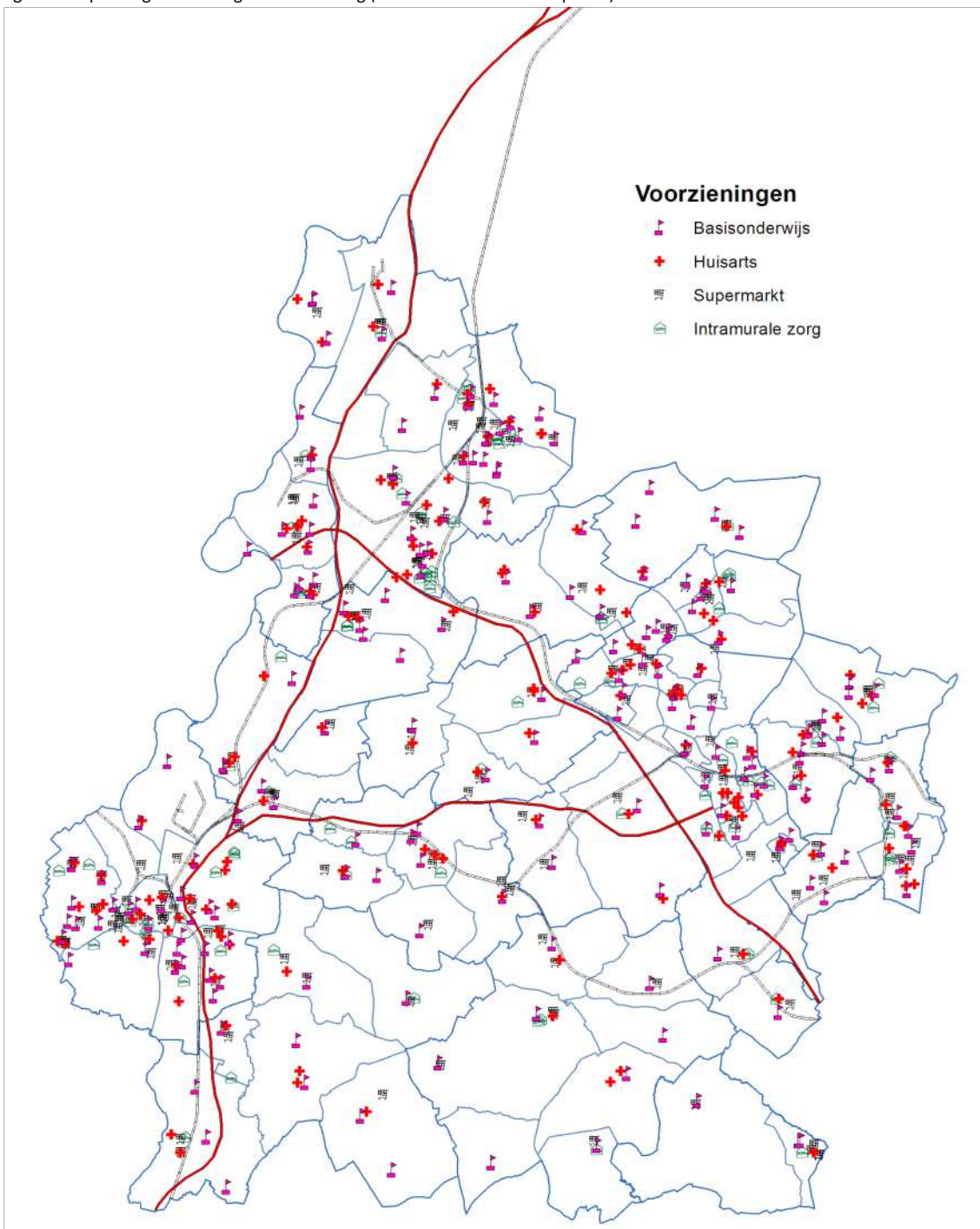
Het landelijk gebied valt uiteen in centrumkernen, dorps wonen en landelijk wonen.

- **Centrumkern:** in Parkstad heeft een aantal zelfstandige dorpen met een voorzieningenfunctie voor de omliggende dorpen de typering centrumkern gekregen. Dit zijn de dorpen waar de regionale relevantie van de voorzieningen met L is aangeduid: Schinveld, Voerendaal en Simpelveld. Deze kernen hebben ook een redelijk volwaardig voorzieningenpakket (basisschool, supermarkt, huisarts, intramurale zorg). Ook de kern Nuth is hieraan toegevoegd.

In de kaarten uit de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek hebben de kernen in het landelijk gebied Born, Urmond, Schinnen, Spaubeek, Amstenrade en Oirsbeek een aanduiding als centrumkern. Nadere analyse van het voorzieningenniveau in deze kernen laat zien dat met name Urmond, Spaubeek en Oirsbeek een beperkt voorzieningenaanbod hebben (ook in vergelijking met de kernen in Parkstad). Daarom benoemen we deze kernen niet als Centrumkern.

Conclusie naar een gemeenschappelijke legenda: Wij stellen voor om dorpen met een voorzieningenniveau met een bovenlokale functie aan te duiden als Centrumkern.

Figuur 10: Spreiding voorzieningen Zuid-Limburg (bron: inventarisatie Companen)



- Dorps woonmilieu:** In zowel Parkstad als de Westelijke Mijnstreek zijn de zelfstandige dorpen met een basisvoorzieningenniveau voor het eigen dorp aangeduid als woondorpen. Hier zijn dus wel degelijk voorzieningen, vaak een supermarkt of basisschool, soms ook een huisartsenpost. Maastricht kent deze typologie niet, omdat de dorpen zijn toebedeeld aan het 'stadsrand' woonmilieu. In de verdiepende aanduidingen is wel een dorps woonmilieu benoemd voor de dorpen: Borgharen en Itteren.
Conclusie naar een gemeenschappelijke legenda: Het dorps woonmilieu benoemen we voor dorpen die een basisvoorzieningenpakket hebben voor de eigen bevolking.
- Landelijk woonmilieu:** de analyse ten aanzien van het dorps woonmilieu kunnen we gelijk trekken aan dat van het landelijk woonmilieu. Dit zijn de (kleinere) dorpen met een zeer beperkt voorzieningenaanbod.
Conclusie naar een gemeenschappelijke legenda: Het landelijke woonmilieu benoemen we voor dorpen met een zeer beperkt of zonder basisvoorzieningenpakket.

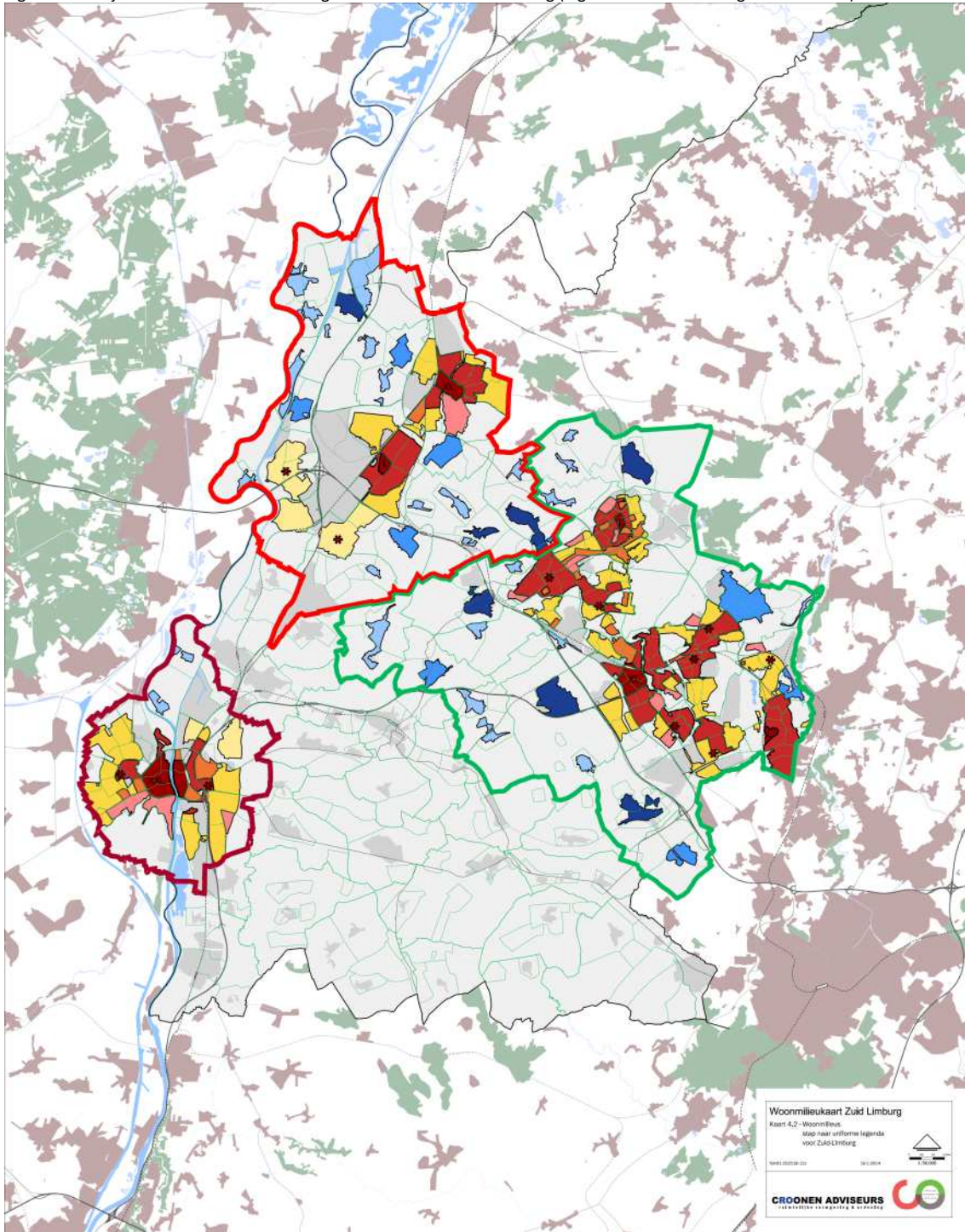
Schematisch vertaalslag van woonmilieus

De beschrijvingen van de verschillende woonmilieus en duiding naar een nieuwe indeling hebben we samengevat in het volgende schema:

	UNIFORME LEGENDA	WESTELIJKE MIJNSTREEK	PARKSTAD	MAASTRICHT
STEDELIJK	<ul style="list-style-type: none"> Centrum stedelijk XXL / XL / L Centrum L 	<ul style="list-style-type: none"> Centrum stedelijk splisten in Sittard (XL) en Geleen (L) Centrum 	<ul style="list-style-type: none"> Centrum milieu (Heerlen XL, Brunssum en Kerkrade L) naar centrum stedelijk Centrum (L) 	<ul style="list-style-type: none"> Centrummilieu naar Centrum stedelijk (Maastricht XXL) Buurtcentrum
SUBURBAAN	<ul style="list-style-type: none"> Stadswijk* Ruimopgezet wonen Tuindorp / mijnkolonien Buitenwijk Substedelijke kern <small>* indeling van de stadswijk bij suburbaan of stedelijk hangt af van lokale omstandigheden</small>	<ul style="list-style-type: none"> Stedelijk wonen (wijken Sittard en Geleen) splitsen in: <ul style="list-style-type: none"> - Stadswijk - Ruimopgezet wonen - Tuindorp - Buitenwijk Suburbaan wonen (grote kernen rond Sittard / Geleen) splitsen in: <ul style="list-style-type: none"> - Substedelijke kern 	<ul style="list-style-type: none"> Stedelijk woonmilieu naar stadswijk Suburbaan splitsen in: <ul style="list-style-type: none"> - Stadswijk - Buitenwijk Ruimopgezet wonen Mijnkolonie 	<ul style="list-style-type: none"> Stedelijk woonmilieu splitsen in: <ul style="list-style-type: none"> - Stadswijk - Tuindorp Stadsrand splitsen in: <ul style="list-style-type: none"> - Ruimopgezet wonen - Tuindorp - Buitenwijk - Substedelijke kern
LANDELIJK	<ul style="list-style-type: none"> Centrum kern Dorps wonen Landelijk wonen 	<ul style="list-style-type: none"> - Centrum kern - Dorps wonen Dorps wonen Landelijk wonen 	<ul style="list-style-type: none"> Centrumkern Dorps wonen Landelijk wonen 	<ul style="list-style-type: none"> - Centrum kern - Dorps wonen - Landelijk wonen

Op de kaart ziet dit er dan als volgt uit.

Figuur 11: Gelijktrekken woonmilieus voor gebieden met een basisindeling (legenda zie uniforme legenda hiervoor)



2.3 Stap 3: vertaling naar de witte vlekken

Voor de kernen in het Heuvelland wordt gevraagd om een nadere indeling te maken van de woonmilieus, op basis van de gegeven definities voor de rest van de regio. In het Heuvelland zijn geen stedelijke kernen. Wel zijn er kernen in de regio die binnen het stedelijk weefsel van Maastricht of

Aachen vallen. Op grond van analyses en interpretatie van beleidsdocumenten hebben we de volgende indeling gemaakt:

- **Substedelijke kernen:** De kernen Bunde, Meerssen en Eijsden rekenen we tot het stedelijk weefsel van Maastricht. Komend vanuit Maastricht is er sprake van een doorlopend stedelijk gebied. Voor Meerssen en Eijsden geldt daarbij dat deze kernen een uitgebreidere centrumfunctie hebben. Die is ook aangegeven als woonmilieu. Ook Vaals is als substedelijke kern benoemd, vanwege de ligging in het stedelijk weefsel van Aachen.
- **Centrumkernen:** Gekeken is naar kernen met een centrumfunctie voor de omliggende kernen. Dit blijkt onder meer uit de positionering in het POL van deze kernen als voorzieningenkern. Maar ook het aanwezige voorzieningenaanbod is een belangrijke indicator. Op grond van deze indicatoren hebben we Valkenburg, Margraten en Gulpen ingedeeld bij de centrumkernen.
- **Dorps wonen:** Kernen die gekenmerkt zijn als dorps wonen hebben een voorzieningenaanbod voor de plaatselijke behoefte. Wij hebben hierbij wel gekeken naar een combinatie van voorzieningen, zodat de kern niet afhankelijk is van enkel een supermarkt of een school (Cadier en Keer, Berg en Terblijt en Epen).
De verschillen tussen dorps wonen en landelijk wonen is een glijdende schaal. Er zijn meerdere kernen met ook een redelijk voorzieningenpakket, die neigen naar dorps wonen. Te denken is aan Schin op Geul, Wylre, Mechelen en Eys. Vanuit de inventarisatie van het voorzieningenaanbod blijkt het aanbod in deze kernen vergelijkbaar met woondorpen als Klimmen en Grevenbicht, en is het aanbod minder volledig dan in Cadier en Keer, Berg en Terblijt en Epen. De ontwikkeling rond voorzieningen is echter zeer dynamisch, waardoor de functie van een kern ook kan verschuiven in de loop van de tijd.
- **Landelijk wonen:** De overige kernen in het Heuvelland rekenen we tot het woonmilieu landelijk wonen, waar slechts beperkt voorzieningen aanwezig zijn. Hieronder horen ook de buurtschappen die verder niet op de kaart zijn geprojecteerd.

Voor dit deel van de regio komen we dan tot de volgende indeling:

Substedelijke kern	Centrumkern	Dorps wonen	Landelijk wonen
Bunde	Gulpen	Berg en Terblijt	Overige kernen
Eijsden	Margraten	Cadier en Keer	(zie eerdere kaart)
Meerssen	Valkenburg	Epen	
Vaals			

Extra aandachtspunt landelijk gebied

De kernen in het landelijk gebied zijn zeker niet uniform in opzet en samenstelling. Ook in landelijke kernen zijn er buurten of straten die zijn te kenmerken als kleinschalige suburbane woonmilieus. Deze gebieden zijn echter meestal kleinschaliger; een buurtje of enkele straten. De regionale woonmilieu zoomt niet in op dit schaalniveau. Waar er indicaties zijn dat dergelijke buurten in een kern aanwezig zijn, is dit aangegeven met een aanduiding op de kaart.

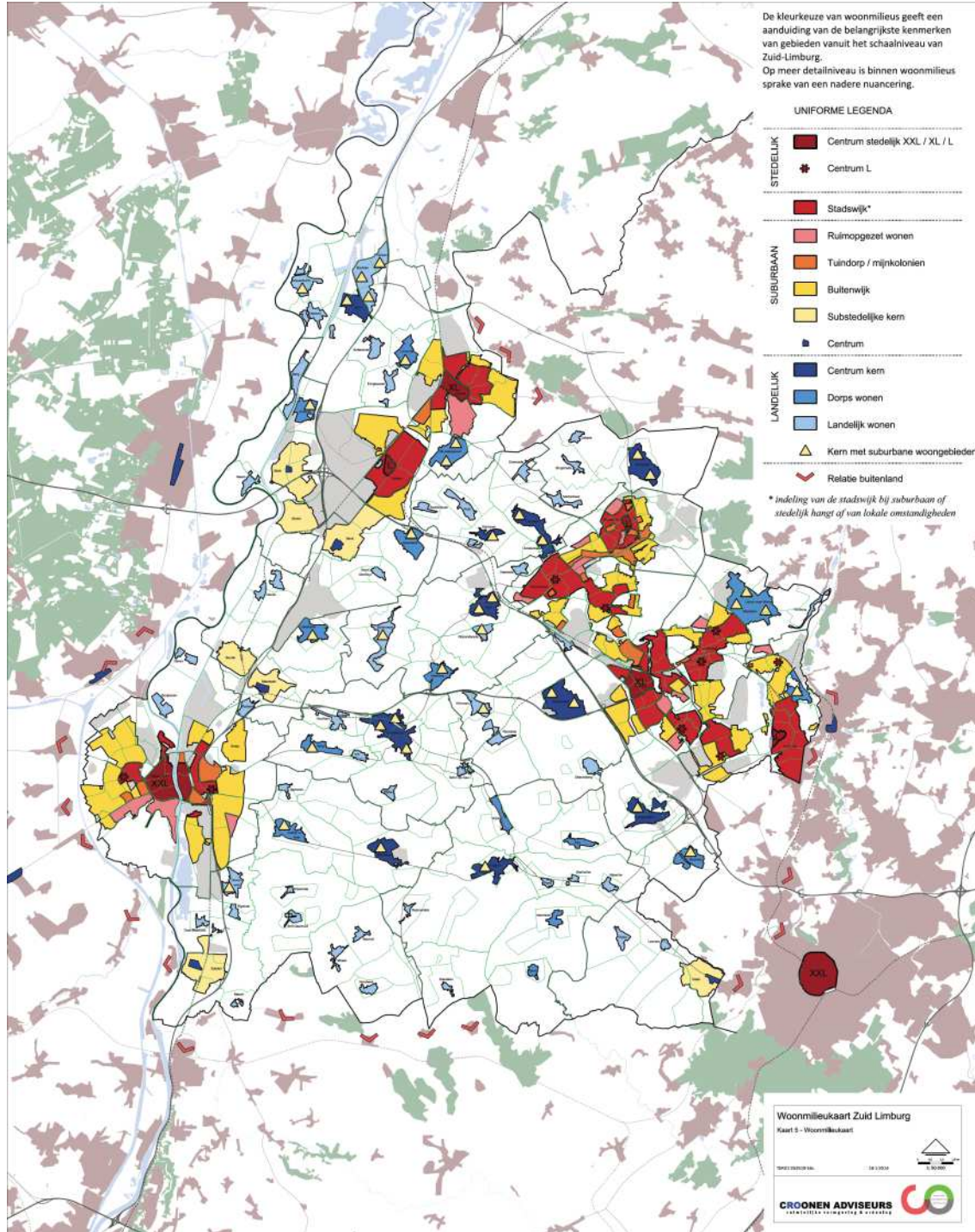
Relatie met het buitenland

Op de woonmilieukaart hebben we de belangrijkste woonrelaties met Duitsland en België aangegeven. Rond Maastricht gaat het om de relatie met België, in het bijzonder Lanaken. Eijsden en Visé hebben onderling relaties. Vanuit het Heuvelland zijn er (beperkte) woonrelaties met de Voerstreek. Vaals en Aachen hebben een onmiskenbare samenhang, net als Kerkrade en Herzogenrath. Tot slot is er een verband tussen Sittard en Tüddern.

2.4 Woonmilieukaart Zuid-Limburg

De volledige woonmilieukaart voor de regio ziet er dan als volgt uit:

Figuur 12: Woonmilieu-indeling Zuid-Limburg



* In de landelijke kernen liggen op buurtniveau ook als suburbaan herkenbare delen. Dit is aangegeven met een 'driehoekje'. Deze driehoekjes zijn op een willekeurige plek in de kern geplaatst.

3 Analyse woonmilieu-ontwikkeling Zuid-Limburg

In dit hoofdstuk beschrijven we de verschillende maatschappelijke ontwikkelingen die van belang zijn voor de transitieopgave in de Zuid-Limburgse woonmilieus. In de eerste paragraaf schetsen we enkele relevante achtergronden ten aanzien van demografie, voorzieningen en ontwikkelingen op de woningmarkt. Vervolgens gaan we in op indicatoren die op basis van de ontwikkelingen op de woningmarkt een beeld geven van de woonkwaliteit in de verschillende delen van de woonmilieus. Dit mondt uit in een kaart met een duiding van gebieden waar kenmerken samen komen.

3.1 Ontwikkelingen demografie en voorzieningen

Demografie

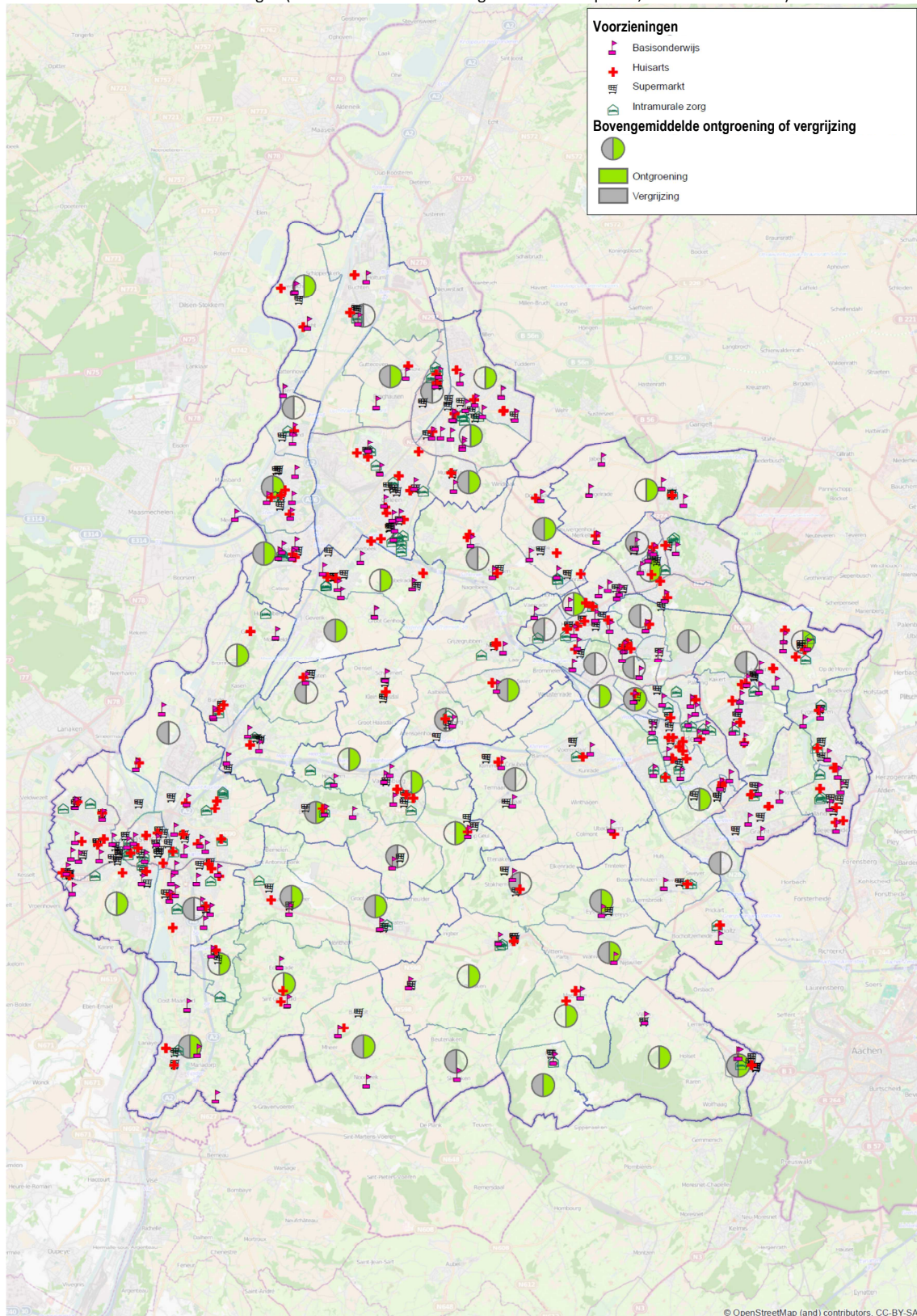
In grote delen van Zuid-Limburg treedt de komende decennia bevolkingskrimp op. In de periode 2012 tot 2020 daalt de bevolking met ruim 16.000 personen (3% van de totale bevolking). Die afname loopt op tot meer dan 90.000 personen (15% van de bevolking) over de periode 2012-2040.

Door de gezinsverdunding (minder personen per huishouden) daalt het aantal huishoudens niet in hetzelfde tempo mee. In Zuid-Limburg groeit in de periode 2012 tot 2020 het aantal huishoudens met 1.600 (+1%). Na 2020 daalt ook het aantal huishoudens.

Deze ontwikkelingen zijn niet gelijk gespreid over de regio. De bevolking in sommige gemeenten groeit eerst nog licht. Andere gemeenten dalen nu al in inwonertal. Op termijn krijgen echter alle gemeenten met een bevolkingsafname te maken. Minstens zo belangrijk daarbij zijn trends als vergrijzing en ontgroening; meer ouderen en minder jongeren. Deze trend doet zich in alle gemeenten voor en heeft betekenis voor de woonvraag, het gebruik van voorzieningen en de leefbaarheid in de dorpen.

- **Vergrijzing:** Naast de bevolkings- en woningbehoefteontwikkeling is een belangrijke ontwikkeling de vergrijzing van de bevolking. Het aantal 65-plussers neemt toe. En binnen de groep 65-plussers groeit het aantal 75-plussers nog eens sterker. De vergrijzing heeft verschillende effecten:
 - De groeiende behoefte aan specifieke diensten (vrije tijd, welzijn, zorg) met gevolgen voor de benodigde voorzieningenstructuur.
 - Met het groeiend aantal ouderen neemt ook de zorgvraag toe, terwijl de beroepsbevolking afneemt.
 - Meer mensen hebben behoefte aan geschikte woonvormen voor als men minder goed ter been is. Geschikt maken van bestaande huur- en koopwoningen is dan ook een belangrijke opgave.
- **Ontgroening:** Als tegenhanger van de vergrijzing kent de regio ook ontgroening. Het aantal jongeren daalt. Dit autonome proces doet zich in de gehele regio voor, zij het in verschillende mate. Gevolg is dat voorzieningen voor jongeren te maken krijgen met minder aanwas. Dan gaat het om scholen en (sport)verenigingen, maar ook om boodschappen. Maar ook zullen woningen die bij starters in trek zijn (goedkope koopwoningen in de kernen en appartementen in de stad) minder gretig aftrek vinden.

Figuur 13: Gebieden met een bovengemiddelde vergrijzing (65+) en ontgroening (25-) over de periode 2011-2021, met spreiding van relevante voorzieningen (Bron: inventarisatie onder gemeenten Companen, Woonmonitor 2013)



De spreiding van ontgroening en vergrijzing is verschillend per wijk of kern: met name het landelijk gebied 'ontgroent' en 'vergrijs' bovengemiddeld. In de steden is het beeld gedifferentieerder. Sittard-Geleen kent een behoorlijke ontgroening en vergrijzing, vergelijkbaar met het landelijk gebied. Maastricht kent nauwelijks ontgroening, vanwege de structurele toestroom van studenten. In Parkstad is de vergrijzing en ontgroening wel een feit, maar minder dan in de rest van Zuid-Limburg. Dit komt doordat hier de vergrijzing en ontgroening al verder is voortgeschreden (relatief is daardoor de toe- of afname minder groot).

Voorzieningen en woonmilieus

Gevolg van de demografische veranderingen is dat voorzieningen te maken krijgen met ander gebruik. Voorzieningen voor jongeren krijgen te maken met minder aanwas en verlies van gebruikers. Dan gaat het om scholen en (sport)verenigingen, maar ook om winkels voor dagelijkse boodschappen. Terwijl voorzieningen en diensten voor ouderen juist kunnen rekenen op een groeiende behoefte (en een afnemende overheidsbijdrage). Te denken is aan ontmoetingsactiviteiten voor ouderen, welzijn- en zorgvoorzieningen.

Vaak wordt de relatie gelegd tussen aanwezigheid van voorzieningen en de kwaliteit van het woonmilieu. Deze relatie ligt echter zeer genuanceerd en is ook mede afhankelijk van het woonmilieu. In het centrumstedelijk woonmilieu zijn voorzieningen een essentieel onderdeel van de kwaliteit van het gebied. Substantieel verlies van (detailhandels)voorzieningen in dit woonmilieu kan de aantrekkingskracht van dit milieu onder druk zetten. In stedelijke en suburbane woonmilieus zijn voorzieningen doorgaans redelijk aanwezig, dan wel direct nabij (zie ook de voorzieningenkaart eerder in dit rapport). Met name in het landelijk gebied is de impact van wijzigingen in het voorzieningenaanbod aanwezig. De praktijk leert dat de relatie tussen voorzieningen en kwaliteit van het woonmilieu niet één-op-één is. Mensen kiezen bewust voor een dorp zonder voorzieningen of juist met voorzieningen. Vaak is de nabijheid van kwalitatief goede voorzieningen minstens zo belangrijk als de aanwezigheid van voorzieningen. Het gaat dus vaak om spreiding van voorzieningen. Maar ook naar de toekomstige situatie van mensen is de aan- of afwezigheid van voorzieningen van belang. Kunnen mensen in een dorp blijven wonen als bijvoorbeeld hun afhankelijkheid van die voorzieningen toeneemt?

In Centrumkernen geldt, zij het op een ander schaalniveau, hetzelfde als voor centrumstedelijk gebied. De kwaliteit van het woonmilieu is mede afhankelijk van het aangeboden voorzieningenpakket. In woondorpen en zeker landelijke dorpen is deze relatie minder hard. Wel geldt hier dat de bereikbaarheid van voorzieningen essentieel is. Overigens is de differentiatie tussen centrumkernen, dorps wonen en landelijk wonen een glijdende schaal, en zeker niet zwart-wit. De ene kern kan een 'voorzieningsfunctie' hebben voor de omliggende dorpen waar het gaat om het basisschool, de andere kern voor de supermarkt. Samen vormt dit een weefsel van woonplaatsen en voorzieningestructuren.

Wij hebben ons in het kader van de woonmilieus beperkt tot een viertal voorzieningen die samen een eerste indruk geven van de staat van een kern. We hebben ervoor gekozen om deze feitelijk op de kaart te zetten en niet te werken met verzorgingscirkels, vanuit de gedachte dat mensen zelf kiezen voor een plek dichterbij of verderaf van voorzieningen. Zo krijgen we zicht op de spreiding over Zuid-Limburg. De volgende voorzieningen zijn zo in beeld gebracht:

- Huisartsenzorg: deze eerstelijns zorgvoorziening krijgt binnen het nieuwe stelsel vanuit de decentralisatie van de AWBZ een nog belangrijker rol als entree tot zorg. Wij hebben de locatie aangegeven waar een of meerdere huisartsen zijn gevestigd (dus een maatschap op locatie heeft één aanduiding gekregen).
- Intramurale zorginstellingen: wij hebben de instellingen in de sector Verpleging en Verzorging voor ouderen op de kaart gezet. Het gaat dan om verzorgings- en verpleeghuizen. Intramurale instellingen voor verstandelijk gehandicapten- en GGZ-zorg zijn niet meegenomen, vanwege de

vaak (boven)regionale functie waardoor de locatie voor het woonmilieu geen functie heeft. Ook vormen van beschermd en begeleid wonen (semi-muraal) hebben we niet in beeld gebracht.

- Basisonderwijs: scholen voor primair onderwijs hebben we in beeld gebracht.
- Supermarkt: wij hebben de locaties van de supermarkten in beeld gebracht. Wij hebben ons gericht op buurtsupers of grotere supermarkten, waar je voor meerdere boodschappen terecht kunt. Los van de supermarkten kunnen in de dorpen speciaalzaken (bakker, slager, groenteman) aanwezig zijn met een ruimer assortiment. Die staan niet op de kaart.

Deze opsomming is zeker niet volledig. Er zijn veel meer voorzieningen met betekenis voor de woonmilieus, bijvoorbeeld verenigingen.

3.2 Ontwikkelingen woningmarkt

Welke woningmarktopgave moet landen in de woonmilieus. Deze woningmarktopgave is zowel kwantitatief als kwalitatief van aard. De kwantitatieve opgave houden de gemeente en provincie nauwgezet bij via de woonmonitor. Voor de kwalitatieve opgave hebben de gemeenten in regionaal verband onderzoeken uitgevoerd.

Kwantitatieve woningmarktopgave

Vanuit de regionale prognose blijkt het aantal huishoudens in delen van Zuid-Limburg nog te groeien tot 2020. De regio kent echter ook delen met structurele leegstand; op regionaal niveau ruim voldoende om de huishoudensgroei tot 2020 op te vangen. Uit vergelijking van huishoudensgroei en leegstand blijkt de resterende transformatieopgave. Die is vrijwel overal kleiner dan de plancapaciteit. Het accent ligt dan ook vooral op uitfaseren en ombuigen van de bestaande plannen.

Tabel 3: Huishoudensontwikkeling en kwantitatieve transformatieopgave (rekening houdend met structurele leegstand in bestaande woningvoorraad, bron Woonmonitor Fact-sheets 2012)

	Huishoudensontwikkeling (2012-2020)	Structurele leegstand 2012	Kwantitatieve transformatieopgave (2012-2020)	Totale netto plancapaciteit per 31-12-2012	Mismatch
Eijsden-Margraten	+350	60	+290	623	330
Gulpen-Witterm	+120	180	-60	189	250
Maastricht	+1.590	560	+1.030	1.817	785
Meerssen	+40	140	-100	335	435
Vaals	+20	210	-190	265	455
Valkenburg ad Geul	-40	230	-270	242	510
Brunssum	-70	200	-270	62	330
Heerlen	-310	1.070	-1.380	3.404	4.785
Kerkrade	-450	1.040	-1.490	1.039	2.530
Landgraaf	-240	240	-480	240	720
Nuth	+100	90	+10	308	300
Onderbanken	+50	50	0	76	75
Simpelveld	-60	130	-190	104	295
Voerendaal	+50	20	-30	137	165
Beek	+60	90	-30	475	505
Schinnen	+10	60	-50	85	135
Sittard-Geleen	+360	780	-420	1.588	2.010
Stein	+20	100	-80	895	975
Totaal	+1.600	+5.250	-3.710	11.884	15.590

De mismatch tussen plannen en huishoudensontwikkeling blijkt het grootst in Heerlen, Kerkrade, Sittard-Geleen en Stein.

Kwalitatieve woningmarktopgave

In de drie regio's zijn onderzoeken gedaan waarin de kwalitatieve woningbehoefte in beeld is gebracht. We zetten die onderzoeken onder elkaar, zodat een eerste inzicht ontstaat in de kwalitatieve woningmarktopgave die in de verschillende woonmilieus een plek moeten krijgen.

De onderzoeken volgen elk een andere methodiek. De uitkomsten proberen we zoveel mogelijk vergelijkbaar neer te zetten:

Tabel 4: Gewilde en ongewilde kwalitatieve marktsegmenten in drie subregio's

	Relatief gewild	Relatief ongewild
Westelijke Mijnstreek	Nultredenhuurwoningen tot <€800 (appartementen en grondgebonden) Ruimere eengezinskoopwoningen tussen € 220.000 - 300.000	Eengezinshuurwoningen (sociaal) Appartementen zonder lift (sociaal) Eengezinskoopwoningen tot € 220.000 Koopappartementen zonder lift
Maastricht-Mergelland	Koopappartementen Deel eengezinskoopwoningen	Eengezinshuurwoningen Meergezinshuurwoningen Deel eengezinskoopwoningen
Parkstad Limburg	Nultredenhuurwoningen sociaal en vrije sector Eengezinshuurwoningen (beperkt) Eengezinskoopwoningen met voldoende kwaliteit	Goedkope eengezinskoopwoningen

Bron: Westelijke Mijnstreek onderzoek Companen 2010, Maastricht-Mergelland onderzoek ABF 2011, Parkstad Limburg bijlage 1 regionale woonstrategie 2012. Bronnen hebben verschillende wijze van beschrijving. Voor de eenduidigheid is een vertaalslag hiervan gemaakt (interpretatie Companen).

Deze kwalitatieve richtingen moeten in het perspectief van de kwantitatieve ontwikkeling gezien worden. Gewild is daarmee een relatief begrip. Waar sprake is van huishoudensrimp betekent dat ongewilde segmenten de grootste transformatieopgave kennen, terwijl die in gewilde segmenten beperkter is. Overigens is dit plaatje ook afhankelijk van de economische conjunctuur.

Uit de onderzoeken blijken nultredenhuurwoningen, koopappartementen (deels) en afhankelijk van de economische groei ook eengezinskoopwoningen mits van voldoende kwaliteit, gewild. Zoomen we hier verder op in dan blijken met name (huur)appartementen en goedkope koopwoningen kwetsbaar. Hier ligt dan ook de eerste transformatieopgave.

Welvaarts groei, woonconsumptie en stagnatie koopwoningmarkt:

De afgelopen decennia waren periodes van grote welvaarts groei. Dit heeft onder meer tot gevolg gehad dat de woonconsumptie per hoofd van de bevolking fors is toegenomen (meer m² per persoon). Mede door ruime hypotheekmogelijkheden, opwaartse druk op de woningmarkt (beleggersgedrag van woningeigenaren) en overheidsbeleid is de prijs van woningen sneller gestegen dan de woonconsumptie en de inkomensontwikkeling. Momenteel stagneert de prijsontwikkeling door de economische omstandigheden (en beperking hypotheekfaciliteiten), dalend consumentenvertrouwen en in Zuid-Limburg structureel door een afnemende vraag. Gevolg zijn dalende huizenprijzen in de koopsector. Uit recent onderzoek van Platform31 blijkt dat vooral jongeren die recent een woning kochten en senioren te maken krijgen met moeilijke verkoopbaarheid van hun woning en / of woningen die fors onder water staan. Hierdoor zijn er weinig impulsen om te investeren in de woning en zitten bewoners vast als zij met tegenslagen te maken krijgen als werkloosheid, echtscheiding, opname in een verpleeghuis of overlijden. Uiteindelijk kan dit leiden tot een negatieve prijsspiraal en verpaupering in woonwijken. In sommige delen van steden en dorpen doet dit fenomeen zich nu op verschillende schaal al voor.

Deze ontwikkeling heeft mede tot gevolg dat de huursector (die een stabiel prijsniveau kent) inmiddels ten opzichte van delen van de koopvoorraad wint aan aantrekkingskracht (meer zekerheid). De hiërarchie tussen huren en kopen is hiermee minder eenduidig.

3.3 Indicatoren voor woonkwaliteit in woonmilieus

Zuid-Limburg kent een aantal kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen op de woningmarkt, zoals in de vorige paragraaf geschetst. Daarnaast hebben we in het vorige hoofdstuk Zuid-Limburg ingedeeld naar woonmilieus. Binnen de woonmilieus is transformatie nodig om aan te sluiten bij de toekomstige behoefteontwikkeling. In het vervolg geven we een aantal indicatoren aan (op basis van de woningmarktschets) in welke gebieden deze transformatieopgave het meest waarschijnlijk is.

Of de transformatieopgave expliciete betekenis heeft voor een specifiek gebied is niet afhankelijk van één kenmerk, maar van een stapeling van kenmerken. Wij hebben de volgende indicatoren als betekenisvol aangemerkt:

- **Bouwjaren 1900-1940 en 1940-1970:** Voor de vooroorlogse wijken is deze indicator van belang omdat het gaat om buurten die vaak wel karakteristiek zijn (bijvoorbeeld mijnkoloniën) maar waar woon- en bouwtechnisch de nodige aanpassingen gewenst zijn (levensloopgeschiktheid, energiebesparing). De woningen zijn hierop vaak moeilijk aanpasbaar. Voor de naoorlogse wijken geldt dat vaak sprake is van 'revolutiebouw'. In grote bouwstromen moest de woningnood in de periode 1945-1970 opgelost worden. Binnen de periode 1945-1970 is er wel verschil in kwaliteiten, mede als gevolg van de welvaarts groei in die periode.

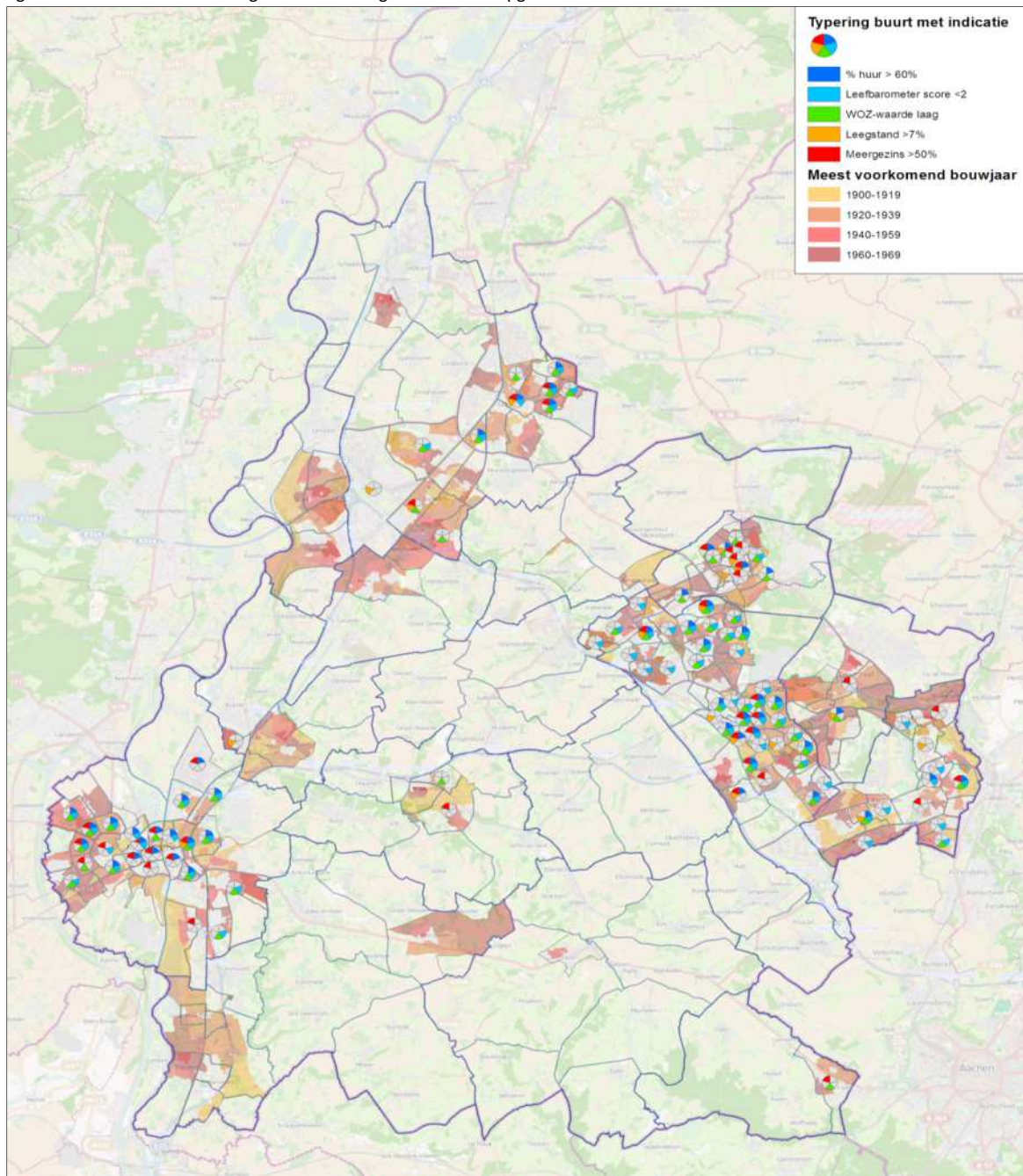
Deze indicator geven we weer op 5-positiepostcodeniveau zodat de verschillen in ruimtelijke opbouw zichtbaar worden. Wij vullen dit in voor het stedelijk gebied en de regionale centrumkernen. In kleinere kernen is de uitleg kleinschaliger en is de zichtbaarheid van de verschillende bouwstromen meer een kwestie van accupuntuur (en is daarmee minder onderscheidend). Bekijken we deze indicator voor het stedelijk gebied op de kaart, dan blijkt een duidelijk verschil tussen enerzijds Parkstad en anderzijds Sittard-Geleen en Maastricht. In Parkstad blijkt in de vooroorlogse periode langs linten gebouwd te zijn. Na de oorlog zijn vervolgens open plekken in de structuur geleidelijk ingevuld. In Sittard-Geleen en Maastricht zijn uitbreidingen planmatig vanuit het centrum gerealiseerd.

- **%-age huur:** Gemiddeld is 40% tot 50% van de woningvoorraad in Zuid-Limburg een huurwoning (Westelijke Mijnstreek 39%, Parkstad 45%, Maastricht-Mergelland 51%). Buurten met meer dan 60% onderscheiden we in onze benadering. Bron hiervoor is de CBS-buurtstatistiek.
- **%-age meergezins:** Uit de woningmarktonderzoeken blijkt dat vooral meergezins(huur)woningen als kwetsbaar kunnen worden aangeduid. De provinciale woonmonitor biedt per buurt op basis van de WOZ-registratie zicht op het aandeel appartementen / meergezinswoningen. Gemiddeld is 25% tot 30% van de woningvoorraad in Zuid-Limburg een appartement (Westelijke Mijnstreek 24%, Parkstad 29%, Maastricht-Mergelland 30%). Buurten met meer dan 50% appartementen zijn op de kaart onderscheiden.
- **Prijs-kwaliteitsverhouding:** De verhouding tussen prijs en kwaliteit biedt een indicator voor de aantrekkelijkheid van een woning. Een hoge prijs voor weinig ruimte (m^2 -prijs) zijn markten waar veel vraag naar is, een lage prijs voor grote woningen geeft juist ontspanning weer. Enkel kijken naar de WOZ-waarde heeft hierbij geen zin. Want voor een studio van $40 m^2$ betaal je doorgaans minder dan voor een appartement van $100 m^2$. Daarom kijken we naar de prijs-kwaliteitverhouding. Het gemiddeld aantal m^2 per woning per buurt is echter niet in beeld. Daarom hebben we gezocht naar een benadering. Die hebben we gevonden in de CBS-indicator 'omgevingsadressendichtheid'. Deze indicator blijkt omgekeerd evenredig aan het aantal m^2 per woning (hoge dichtheid weinig m^2 per woning). Toetsing in de praktijk wijst uit dat deze indicator bruikbaar is.
De prijsverschillen tussen de subregio's in prijsstelling zijn aanzienlijk. Voor Zuid-Limburg is de gemiddelde WOZ-waarde € 179.000. In de regio Maastricht-Mergelland is de gemiddelde WOZ-waarde € 219.700, in Westelijke Mijnstreek € 187.200 en in Parkstad €155.700. Willen we aangeven welke buurten in een gebied het meest kwetsbaar zijn vanuit prijs-kwaliteitsverhouding dan is

vergelijking met het subregionale gemiddelde het meest zinvol. In hogere prijsklassen mag je ervan uitgaan dat er in beginsel marktmogelijkheden zijn (anders zou de prijs verder zakken). Bij de laagste prijscategorieën raak je echter op een gegeven moment een ondergrens, waar de prijs van de woning in geen verhouding meer staat tot de herbouwwaarde. Op die woningen richten we ons. Voor buurten met een ten opzichte van het subregionale gemiddelde lage WOZ-waarde hebben we de feitelijke WOZ-waarde vergeleken met de omgevingsadressendichtheid. Dit heeft geleid tot een indicator voor prijs-kwaliteitverhoudingen van de meest kwetsbare woningen.

- **%-age leegstand:** Een indicator voor de ontspanning op de markt is de leegstand in de woningvoorraad. Voor een deel is dit incidenteel van karakter (mutatieleegstand), voor een deel langdurig. In de woonmonitor is de leegstand per 31 december 2012 bepaald op 3,3% in Maastricht-Mergelland, 3,9% in Parkstad en 4,0% in Westelijke Mijnstreek. Per buurt hebben we de cijfers in beeld gebracht en buurten met meer dan 5% structurele leegstand aangeduid (2% mutatie-/frictieleegstand + 5% structurele leegstand = op de kaart aangeduid als 7% leegstand).
- **Score leefbaarometer:** De leefbaarometer is een landelijk instrument dat zicht biedt op vooral de 'fysieke' meetbare leefbaarheid. Aspecten als opbouw woningvoorraad, bewonersgroepen, criminaliteit en overlast zijn hierin sterk vertegenwoordigd. Kijken we naar de landelijke cijfers van de leefbaarometer dan zijn de scores in Limburg positief tot zeer positief. De steden Amsterdam, Den Haag en Rotterdam springen er dan uit als 'minst leefbaar'. Vergelijken met het regionale gemiddelde als referentiekader laat een ander beeld zien. Dan ontstaat meer schakering in de scores voor Zuid-Limburg. Met de regionale verschilkaarten is dit gebeurd. Voor de woonmilieus is gebruik gemaakt van deze verschilkaarten. Buurten die daarin op basis van deze beperkte leefbaarheidsdefinitie als 'negatief' of 'zeer negatief' naar voren kwamen zijn nu in kaart gebracht.

Figuur 14: Indicatoren van belang voor lokaliseringsopgave



- In de kaart zijn de bouwjaren aangegeven voor de stedelijke en suburbane gebieden en voor de centrumkernen. Bij kleinere kernen lopen bouwperiodes door elkaar, waardoor het op postcodeniveau een te gedifferentieerd beeld geeft. Voor de centrumkernen lopen postcodegebieden door in het buitengebied, waardoor de bouwingsgebieden (te) groot zijn afgebeeld. Geldt in het bijzonder voor Elsloo, Eijsden en Margraten.

Bron: CBS, Woonmonitor Limburg 2013, Bridgis.

Uit de kaart blijkt dat in een aantal buurten, met name in het stedelijk gebied verschillende kenmerken samen komen. Te denken is aan een combinatie van veel huur, laag WOZ-waarde en veel leegstand. Dit zijn de gebieden waar een transformatie aanpak van woonmilieus het meest voor de hand ligt. Deze buurten liggen relatief vaak in het suburbane gebied, waarmee ze aansluiten bij het POL-beleid. De kenmerken die potentiële kwetsbaarheid van gebieden aantonen, komen vooral in het stedelijk gebied voor. Buiten het stedelijk gebied zien we alleen in Valkenburg en Vaals deze kenmerken naar voren komen.

4 Doorkijk: enkele adviezen voor beleid rond woonmilieus

Op basis van de inkleuring van woonmilieus en analyses rond maatschappelijke opgaven hebben we met gemeenten, provincie en een afvaardiging van corporaties in een atelier de betekenis gewogen. In deze workshop zijn de resultaten getoetst en verdiept. Op grond van de verzamelde gegevens en deze workshop hebben we een aantal adviezen verwoord voor de uitwerking van beleid rond woonmilieus. Deze zijn getoetst in een bestuurlijke ateliersessie met wethouders en gedeputeerde. Op grond hiervan zijn de adviezen aangescherpt. Deze adviezen bieden een eerste doorkijk naar fase 2 en geven enkele aanvullende handvatten op de woonmilieu-benadering.

In dit hoofdstuk geven we eerst enkele richtingen aan die uit de ateliers naar voren gekomen zijn, en ook herkenbaar terugkomen in de indicatoren en de woonmilieukaart. Tot slot geven we een aanzet hoe met deze resultaten om te gaan.

Kwaliteit van de regio als basis voor nieuw beleid

Een belangrijke kwaliteit voor Zuid-Limburg in zowel stedelijk gebied als in de landelijke gebieden is de aanwezigheid en / of nabijheid van groene ruimte. Deels in de wijken (parken), anders direct om de hoek (Maas, Heuvelland, beekdalen). Deze kracht kan een belangrijke drager zijn bij de transformatie in (sub)urbane gebieden. In het buitengebied is behoud / versterking van de herkenbare landschappelijke kwaliteiten van grote waarde.

Ook in de bereikbaarheid van gebieden ten opzichte van de werkgelegenheid en voorzieningenkernen is een duidelijke tweedeling. In het landelijk gebied en de randen van de stedelijke gebieden (westflank bij Maas, Sittard noordoost, Brunssum Ubach) is de bereikbaarheid met de auto en openbaar vervoer duidelijk minder dan in het stedelijke gebied. Ook Maastricht Aachen Airport en De Locht kennen een matige bereikbaarheid met openbaar vervoer. De beperkte bereikbaarheid in het Heuvelland kan worden gezien als consequentie van het landelijk wonen (keuze). Dit is vooral voor enkele specifieke (minder mobiele) groepen in het landelijke gebied lastig.

Benutten onderscheid stedelijk gebied en landelijk gebied

Er is een duidelijk onderscheid tussen stedelijk (sub)urbane gebied van Maastricht-Sittard-Heerlen en het landelijke gebied ten zuiden hiervan.

- In de (sub)urbane gebied heeft een aantal buurten een eenzijdige opbouw en stapeling van 'kwetsbare' indicatoren: naar bouwjaarklasse (oudere woningen), veel huurwoningen, lage WOZ-waarde, hoge bebouwingsdichtheden, leegstand, matige score op leefbaarometer, slechte bereikbaarheid. Op grond van deze kenmerken zijn gebieden aan te wijzen waar kansen liggen voor transformatie naar woonmilieus met meer differentiatie, lagere dichtheden, betere bereikbaarheid, meer groen: aansluitend op de ruimtelijke structuren.
- In de oudere (met name vooroorlogse / mijnwerkerskoloniën) delen van de (sub)urbane gebieden ligt de vergrijzing op het provinciale gemiddelde (of erboven) terwijl het geschikter maken van de woningvoorraad voor ouderen er lastig is (samenhangend met bouwjaar). Hier ligt een complexe transformatieopgave, omdat tegelijkertijd het vaak beeldbepalende woonbebouwing is. Afbreken en herbouwen is dan geen logische optie. Maar hoe ga je binnen het bestaande vastgoed zorgen voor een levensloopgeschikt aanbod.
- Voor de landelijke gebieden is het voorzieningen- en bereikbaarheidsvraagstuk essentieel voor de waardering van het woonmilieu. Momenteel is het voorzieningenaanbod (nog) behoorlijk gespreid over de kernen. De bereikbaarheid is echter beperkt, zeker per openbaar vervoer. Met de

economische trend van opschaling (mede in het licht van bezuinigingen) verdwijnen geleidelijk voorzieningen. Dan is de beperkte bereikbaarheid een risico. De mogelijkheid voor ontmoeting in de kern is dan een belangrijke vereiste om de kern vitaal te houden. Hier zou de aandacht zich dan ook op moeten richten (dit kan overigens heel goed ook in commerciële voorzieningen en vergt niet altijd inzet van de overheid).

- In de landelijke gebieden is er sprake van een relatief grotere vergrijzing en ontgroening. De woondorpen en landelijke dorpen bieden een woonmilieu dat vooral passend is voor gezinnen met kinderen. Het aantal gezinnen neemt af en door opschaling van voorzieningen worden sommige kernen ook nog eens minder interessant voor gezinnen. De afstanden tot werkgelegenheid zijn met name in het Heuvelland dan relatief groot, zeker als er voldoende concurrerend woonaanbod in dorpen in de buurt van de steden is.
- Maar ook de vergrijzing in het landelijk gebied vergt aandacht. Hoe ga je in deze kernen om met de vergrijzing, het wegtrekken van voorzieningen en de extramuralisering. Hierdoor zijn meer zorgvragers in hun eigen omgeving op zorg en ondersteuning aangewezen. Spreiding van voorzieningen over alle dorpen lijkt op lange termijn niet houdbaar. Risico is dan dat zorginstellingen uit kostenoverwegingen kiezen voor centralisatie. Je zou in het landelijk gebied in (bereikbare) centrumkernen de ontwikkeling van een goed voorzieningenaanbod kunnen stimuleren, aansluitend bij lopende initiatieven. Het is zinvol om daarbij over de korte termijn-tijdshorizon heen te kijken. Immers, de geschetste trends houden aan. Dit vergt een lange-termijnplanning voor centrumkernen. Dit kan niet zonder aandacht voor de bereikbaarheid van die centrumkernen vanuit de woondorpen en landelijke dorpen van specifieke doelgroepen.

Doorkijk: enkele adviezen voor uitwerking regionaal beleid rond woonmilieus

Op grond van de genoemde overwegingen ten aanzien van de Zuid-Limburgse woonmilieus en maatschappelijke ontwikkelingen noemen we een aantal adviezen als een eerste richting voor regionaal beleid.

1. Vanuit de landschappelijke kwaliteit van Zuid-Limburg moet behoud en versterking hiervan (groen in en om de woonkernen) de rode draad zijn bij transformatieopgaven. Twee richtingen zijn gewenst:
 - a. Verdunning in de suburbane woonmilieus Stadswijk (Parkstad en Westelijke Mijnstreek), Buitenwijk en substedelijke kern aansluitend op (historische) landschappelijke structuren in het buitengebied.
 - b. Uiterst terughoudend zijn met uitbreiding van de woonmilieus centrumkernen, landelijk wonen en dorps wonen, en enkel invullen van vastgoed dat haar functie verliest of lege plekken in de bebouwde kom.
2. Voor de suburbane woonmilieus Stadswijk (Parkstad en Westelijke Mijnstreek), Buitenwijk en substedelijke kern moeten gemeenten en woningcorporaties hun focus leggen op gebieden met stapeling van 'kwetsbare' kenmerken, zoals veel leegstand, hoog percentage huur en veel meergezinswoningen. Dit speelt vooral in de stadswijken van Parkstad en Westelijke Mijnstreken en de buitenwijken in heel Zuid-Limburg. Deze woonmilieus verdienen een kwaliteitsimpuls naar meer differentiatie, meer groen, lagere dichtheden en / of een betere bereikbaarheid. Dit kan ook gelden voor buurten van dorpen in het landelijk gebied, ook al blijkt dit door de beperkte omvang van deze gebieden niet uit de statistieken.
3. In de mijnkoloniën en tuindorpen (historische structuren van voor 1940) in suburbane gebieden ligt een complexe opgave om binnen het bestaande casco woningen meer levensloopgeschikt te maken. De gemeente kunnen in regionaal verband gezamenlijk een aanpak hiervoor ontwikkelen, passend binnen de kwaliteiten van het bestaande gezichtsbepalende casco.

4. De aantrekkingskracht van woondorpen en landelijke dorpen die minder bereikbaar zijn ten opzichte van de stad en werkgelegenheidsgebieden neemt af voor vestigende gezinnen met kinderen. Dit is een onomkeerbare trend. In deze kleine kernen moeten daarom niet langer woningen voor gezinnen toegevoegd worden. In de bestaande voorraad komen voldoende woningen die geschikt zijn voor gezinnen vrij. In de toekomst groeit dit alleen maar als ouderen hun woning verlaten.
5. De vitaliteit en aantrekkingskracht van woondorpen en landelijke dorpen in het landelijk gebied lijkt minder afhankelijk van nieuwbouw en voorzieningen, maar meer van de wijze waarop de kern als gemeenschap functioneert. Het sociale aspect. Dit vraagt dan ook niet primair fysieke ingrepen, maar vooral ondersteuning van sociale structuren door bijvoorbeeld het bieden van ruimte voor ontmoeting (informele structuren).
6. De vergrijzing in het landelijk gebied is relatief groot. De vergrijzing vraagt hier begeleiding, bijvoorbeeld via de volgende richtingen:
 - a. Veel senioren in de dorpen wonen in (grote) koopwoningen. Deze woningen kunnen beter toegankelijk worden gemaakt, zodat mensen er kunnen blijven wonen als zij minder mobiel worden of te maken krijgen met een zorgvraag. Dit aanpassen van de woning is primair een verantwoordelijkheid van de eigenaar zelf. De gemeenten kunnen dit wel (gezamenlijk) stimuleren via informatievoorziening, bewustwording of ondersteuning. Zij voorkomen hiermee een claim op Zorg- of Wmo-budget op een later moment doordat valongelukken in huis worden voorkomen en complexe woningaanpassingen niet meer nodig zijn.
 - b. Een deel van de vergrijzende bevolking is minder mobiel, waardoor afstanden lastiger te overbruggen zijn. Het voorzieningenaanbod in het landelijk gebied loopt terug. Het blijkt bij deze groep dat zij ook afhankelijk zijn van een kwalitatief goed voorzieningen- en accommodatieaanbod. Bereikbaarheid en kwaliteit zijn dan ook belangrijker dan nabijheid, mits goed vervoer dus georganiseerd is. Dit vraagt een toekomstvisie op het langer zelfstandig wonen en de spreiding en bereikbaarheid van voorzieningen.
 - c. Vervoersvoorzieningen blijken in de voorgaande overwegingen steeds een belangrijke randvoorwaarde (bereikbaarheid). In beginsel kan dit vanuit de zelfredzaamheid van dorps wonen en landelijk wonen vorm krijgen (mensen helpen elkaar bijvoorbeeld bij vervoer naar een activiteit), de sociale samenhang is er immers groot. De overheid kan de organisatie hiervan mogelijk wel ondersteunen. De wijze waarop vergt nadere uitwerking.
7. Zuid-Limburg heeft belangrijke relaties met omliggende regio's in binnen- en buitenland. Dit zijn relaties ten aanzien van wonen-werken, maar ook in complementaire woonmilieus. Bij de uitwerking van een regionaal woonmilieubeleid is het gewenst om kansen die een grensoverschrijdende blik biedt voor ogen te houden.