

# Parkstad Limburg geeft Ruimte!

## “Kwaliteitssturing Regionale woningmarkt”

*Van Zeef naar Zwengel*



*Een uitwerking van de Ordeningsprincipes van de  
Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006-2010*

**Datum:** 16 april 2008 (definitieve versie)  
**Auteur:** Parkstad Limburg

# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding .....	3
1.2	Doelstelling .....	4
1.3	Van ordeningsprincipes naar sturingsprincipes .....	4
1.4	Totstandkoming sturingsprincipes .....	5
1.5	Leeswijzer.....	5
<b>2</b>	<b>Toepassing sturingsprincipes .....</b>	<b>6</b>
2.1	Inleiding .....	6
2.2	Werkwijze .....	6
2.3	Acties.....	10
2.4	Opmerkingen .....	10
<b>3</b>	<b>Ambitie: de 3 kwaliteitsspijlers .....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Sturingsprincipes.....</b>	<b>12</b>
4.1	Kwaliteit .....	12
4.1.1	Toelichting & definitie.....	12
4.1.2	Toetsingswijze .....	12
4.2	Herstructurering vóór uitbreiding .....	15
4.2.1	Toelichting & definitie.....	15
4.2.2	Toetsingswijze .....	15
4.3	Binden van doelgroepen.....	17
4.3.1	Toelichting & definitie.....	17
4.3.2	Toetsingswijze .....	17
4.4	Ruimte voor onderscheidende concepten .....	19
4.4.1	Toelichting & definitie.....	19
4.4.2	Toetsingswijze .....	19
4.5	Parkstad Centrum als hoogste prioriteit.....	20
4.6	Integrale aanpak van leefbaarheid in buurten.....	22
4.7	Vormgeving stadsranden.....	23

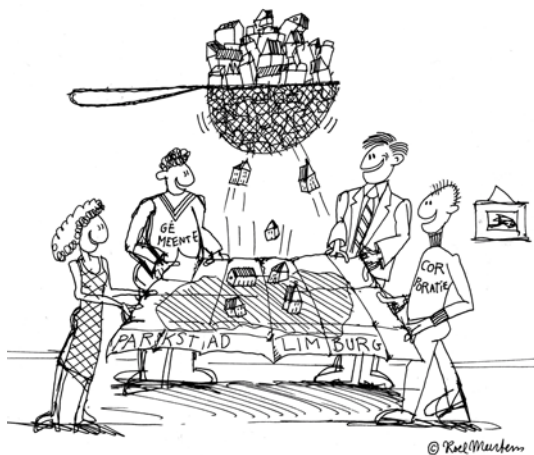
## Bijlage 1: Toelichting A-B-C-D-E

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Met de vaststelling van de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen (11 december 2006), heeft de Parkstad Raad het Parkstad Bestuur opgedragen om 10 ordeningsprincipes uit te werken tot selectiecriteria. Op basis van de 'inventarisatie aantal woningen in bouw- en sloopplannen (regiogemeenten, november 2006)' van de Regionale Woonvisie, bleek namelijk dat er een overmaat bestond aan plannen en initiatieven binnen de Parkstadgemeenten, in het licht van de prognoses betreffende de bevolkingsdaling. In de Regionale Woonvisie werd derhalve geconstateerd dat in deze overmaat aan plannen zou moeten worden geprioriteerd. De 'ordeningsprincipes' zouden in uitgewerkte vorm als 'selectiecriteria' bij de prioritering van plannen ondersteunen.

Parkstad Limburg, de Parkstadgemeenten, de corporaties en de marktpartijen hebben sinds de vaststelling van de Regionale Woonvisie gezocht naar een wijze om te komen tot deze prioritering, zodat een woningbouwprogrammering tot en met 2010 kon worden vastgesteld. De prioritering zou gaan plaatsvinden middels de selectiecriteria (de zogeheten 'zeefconstructie'), waarbij alle plannen in de 'zeef' zouden belanden, waarna vervolgens op kwaliteit en status zou worden geprioriteerd.



Gedurende het traject van overleg, dataverzameling en -analyse is echter gebleken dat een groot aandeel van de ontwikkelde plannen in Parkstad een planologisch-juridische status hadden en een kwalitatieve zeefconstructie als zodanig niet opportuun was om te komen tot een woningbouwprogrammering voor de periode tot en met 2010. Besloten is om alle geïnventariseerde plannen onder te verdelen in categorie A+B+C+D+E\*, waarbij de plannen in categorie A+B+C de woningbouwprogrammering 2006-2010 vormen.

De Regionale Woningbouwprogrammering 2006 - 2010 is vastgesteld door het Parkstad Bestuur op 26 september 2007. De programmering gaat uit van een totale netto toevoeging van circa 3.500 reguliere woningen (A+B+C). Hierbij wordt ervan uitgegaan dat circa 70% (circa 2.450 woningen) daadwerkelijk wordt gerealiseerd in het betreffende tijdsbestek. Dat betekent dat er nog een diversiteit aan plannen resteren na 2010 met een uiteenlopende planologisch juridische status. Hier zullen plannen bij zijn die de lokale overheid wenst te stimuleren, te temporiseren, te wijzigen of te beëindigen. De wijze waarop dit document in dit proces kan worden ingezet, vindt u in hoofdstuk 2. Deze sturingsprincipes zullen bij dit proces hun dienst bewijzen.

\* zie toelichting hoofdstuk 2 en bijlage 1

Kortom, eerst was er sprake van ordeningsprincipes, uit te werken in selectiecriteria die de toepassing van de zeef mogelijk moesten maken. Deze werkwijze is door de praktijk ingehaald. Gebleken is dat er wel behoefte is aan een regionaal kader waarmee Parkstadgemeenten vanuit een gezamenlijke kwaliteitsambitie de woningmarkt zullen sturen: *van zeef naar zwengel*. De ordeningsprincipes zijn zodoende in gezamenlijkheid getransformeerd naar 'sturingsprincipes', waarmee 'kwaliteit aangezwengeld' kan worden met betrekking tot oude en nieuwe plannen.

## 1.2 Doelstelling

De doelstelling van dit document is om planontwikkeling in de regio Parkstad Limburg te kunnen sturen voor wat betreft regionale ambities op de woningmarkt. Deze ambities betreffen een kwalitatieve opwaardering van de woningmarkt en de woonomgeving.

Dit document is niets meer maar ook niets minder dan een instrument dat helpt bij het geven van sturing in het kwaliteitsvraagstuk met behulp van de zeven sturingsprincipes. De komende periode moet inzicht ontstaan in de ruimte die de woningmarkt biedt voor toevoegingen aan de woningvoorraad. Of dit hoofdzakelijk een vervangingsopgave betekent, is nog niet inzichtelijk.

In andere trajecten, zoals Krimp als Kans en de uitwerking van de Regionale Structuurvisie zal inzicht geboden moeten worden in de verdunningsopgave en (afspraken over) de verhouding sloop - nieuwbouw. Op basis van dit document kan niet per definitie een uitspraak voor de periode na 2010 worden opgesteld maar kan wel een eerste richting worden ingeslagen bij de bepaling van regionale ruimtelijke kwaliteit op de woningmarkt in de regio Parkstad Limburg.

Dit document is een nieuw instrument en zal desgewenst na een jaar worden geëvalueerd en bijgesteld.

## 1.3 Van ordeningsprincipes naar sturingsprincipes

In de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen zijn 10 ordeningsprincipes benoemd. Deze ordeningsprincipes worden in dit document uitgewerkt in 7\* sturingsprincipes. De 3 kwaliteitspijlers, te weten 'uniek, ondernemend en lef', 'grotere (sociale) diversiteit' en 'versterking identiteit & imago', vormen de kapstok voor alle sturingsprincipes (zie ook *Lekker Thuis in Parkstad Limburg*, juni 2004).

De sturingsprincipes 1 tot en met 4 zijn generieke principes en 5 tot en met 7 zijn afhankelijk van de locatie en worden als gebiedsgerichte principes beschouwd. Onderstaande sturingsprincipes en de toepassing ervan worden in de hierna volgende hoofdstukken toegelicht.

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1. Kwaliteit                                    | } | <i>Generieke sturingsprincipes</i>       |
| 2. Herstructurering vóór uitbreiding            |   |  |
| 3. Binden van doelgroepen                       |   |  |
| 4. Ruimte voor onderscheidende concepten        |   |  |
| 5. Parkstad Centrum als hoogste prioriteit      | } | <i>Gebiedsgerichte sturingsprincipes</i> |
| 6. Integrale aanpak van leefbaarheid in buurten |   |  |
| 7. Vormgeving stadsranden                       |   |  |

\* het ordeningsprincipe 'verduunning' is opgenomen onder 'herstructurering voor uitbreiding'

het ordeningsprincipe 'het creëren van kwalitatief hoogwaardige entrees (poorten)' onder de 3 kwaliteitspijlers

het ordeningsprincipe hardheid is reeds meegenomen in de totstandkoming van de regionale woningbouwprogrammering

## **1.4 Totstandkoming sturingsprincipes**

Dit document is tot stand gekomen tijdens een aantal workshops met een ambtelijke vertegenwoordiging vanuit de disciplines stedenbouw en wonen. Eveneens zijn de criteria tijdens een simulatiesessie besproken met een delegatie van marktpartijen en woningcorporaties waarbij de 'zeefconstructie' als proef is toegepast.

## **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt de toepassing van de sturingsprincipes toegelicht. De ambitie van Parkstad Limburg wordt in hoofdstuk 3 toegelicht aan de hand van de 3 kwaliteitspijlers. Zij bepalen de koers voor de opwaardering van de woningmarkt en woonomgeving. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitwerking van de ordeningsprincipes tot sturingsprincipes, zoals benoemd in de Regionale Woonvisie.

## 2 Toepassing sturingsprincipes

### 2.1 Inleiding

De sturingsprincipes zijn in eerste instantie bedoeld om de kwaliteit van de woningmarkt en de woonomgeving aan te zwengelen. Daarnaast zullen de principes worden ingezet om plannen die niet voldoen aan de kwaliteitseisen te wijzigen. Gemeenten kunnen, in overleg met betrokken partijen, ook besluiten zulke plannen niet voort te zetten.

De sturingsprincipes kunnen worden ingezet op:

- Categorie 1      projecten met status A-B-C  
Dit zijn plannen die reeds in de Regionale Woningbouwprogrammering zijn opgenomen (categorie A+B+C)\* en die stagneren of een kwaliteitimpuls behoeven.
- Categorie 2      projecten met status D-E  
Dit zijn bestaande bij de regio bekende plannen die niet in de programmering zijn opgenomen (categorie D+E)\*\*.
- Categorie 3      Dit zijn nieuwe initiatieven.

Gemeenten zullen bij bovengenoemde plannen dit document Van Zeef naar Zwengel gebruiken als sturingsmiddel. Indien een plan wijzigt zal de betreffende gemeente Parkstad Limburg op de hoogte stellen van de planwijziging. Wijzigingen worden middels de (in)formele monitor doorgevoerd en kunnen uitsluitend door het Parkstad Bestuur worden vastgesteld.

### 2.2 Werkwijze

De kwaliteitssturing zal per categorie een ander effect hebben, afhankelijk van de status van een plan (zie stroomschema op pagina 9). Zodoende wordt hieronder inzicht gegeven in de toepassing van de kwaliteitssturingsprincipes per categorie.

#### *Categorie 1: plannen met status A-B-C*

De projecten in categorie 1 zijn opgenomen in de programmering. Het leidend principe bij deze projecten is dat de overheid en de betreffende partners deze projecten in hun kwaliteit tot oplevering zullen laten komen. Toch kan in de praktijk blijken dat de oplevering niet of nog niet wordt gehaald of een kwaliteitsimpuls nodig is. Afhankelijk van de situatie en met het oog voor de gewenste kwaliteit, zal actie worden ondernomen, waarbij vigerend lokaal en regionaal beleid bepalend is voor de wijze van actie. In het bijgevoegde stroomschema is dit nader uitgewerkt.

---

\* Toelichting categorie A+B+C is opgenomen in bijlage 1

\*\* Toelichting categorie D+E is opgenomen in bijlage 1

Door een informele monitor (rondje langs de velden) en een formele monitor (uitbreiding provinciale/regionale woningmarktmonitor) kan de stand van zaken voor wat betreft plannen in categorie 1 en de daaruit volgende acties bepaald worden.

### *Categorie 2: plannen met status D-E*

De projecten in categorie 2 zijn projecten die niet in de programmering zijn opgenomen. In de eerste helft van 2008 zullen de Parkstadgemeenten deze plannen tegen het licht houden en bepalen of de plannen conform lokaal en regionaal beleid zijn en dus de gewenste kwaliteit bezitten.

Voldoet een plan aan dit beleid, dan is het plan in principe akkoord maar wordt aangehouden voor de nieuwe programmeringsperiode 2011-2015 en kan al dan niet een definitief akkoord worden gegeven als de nieuwe woningmarkt cijfers (en de daaruit volgende regionale afspraak rondom nieuwbouw, sloop, herstructurering de maximale netto toevoeging voor de periode tot en met 2015) beschikbaar zijn. Pas dan is er een goed inzicht in de gewenste kwantitatieve en kwalitatieve samenstelling van de woningmarkt in Parkstad Limburg en kan een samenhangende vraaggerichte programmering gemaakt worden voor de periode na 2010.

Voldoet het plan niet aan lokaal en regionaal beleid dan zal de betreffende Parkstadgemeente met de initiatiefnemers in overleg te treden.

### *Categorie 3: Nieuwe initiatieven*

Ten aanzien van nieuwe initiatieven zal de betreffende gemeente telkens toetsen of het initiatief conform lokaal en regionaal beleid is. Is het plan conform lokaal of regionaal beleid en is de netto toevoeging  $\leq 0$ , dan kan met de ontwikkeling van het initiatief worden gestart en wordt medewerking verleend.

Betekent het initiatief echter een netto toevoeging  $> 0$  dan is het plan in principe akkoord maar wordt aangehouden voor de nieuwe programmeringsperiode 2011-2015 en kan al dan niet een definitief akkoord worden gegeven als de nieuwe woningmarkt cijfers (en de daaruit volgende regionale afspraak rondom nieuwbouw, sloop, herstructurering de maximale netto toevoeging voor de periode tot en met 2015) beschikbaar zijn. Pas dan is er een goed inzicht in de gewenste kwantitatieve en kwalitatieve samenstelling van de woningmarkt in Parkstad Limburg en kan een samenhangende vraaggerichte programmering gemaakt worden voor de periode na 2010.

Wanneer het initiatief niet conform lokaal en regionaal beleid is, wordt geen verdere medewerking verleend. Door een gemeentelijke toets bij binnenkomst van een initiatief kan de stand van zaken voor wat betreft plannen in categorie 3 en de daaruit volgende acties bepaald worden.

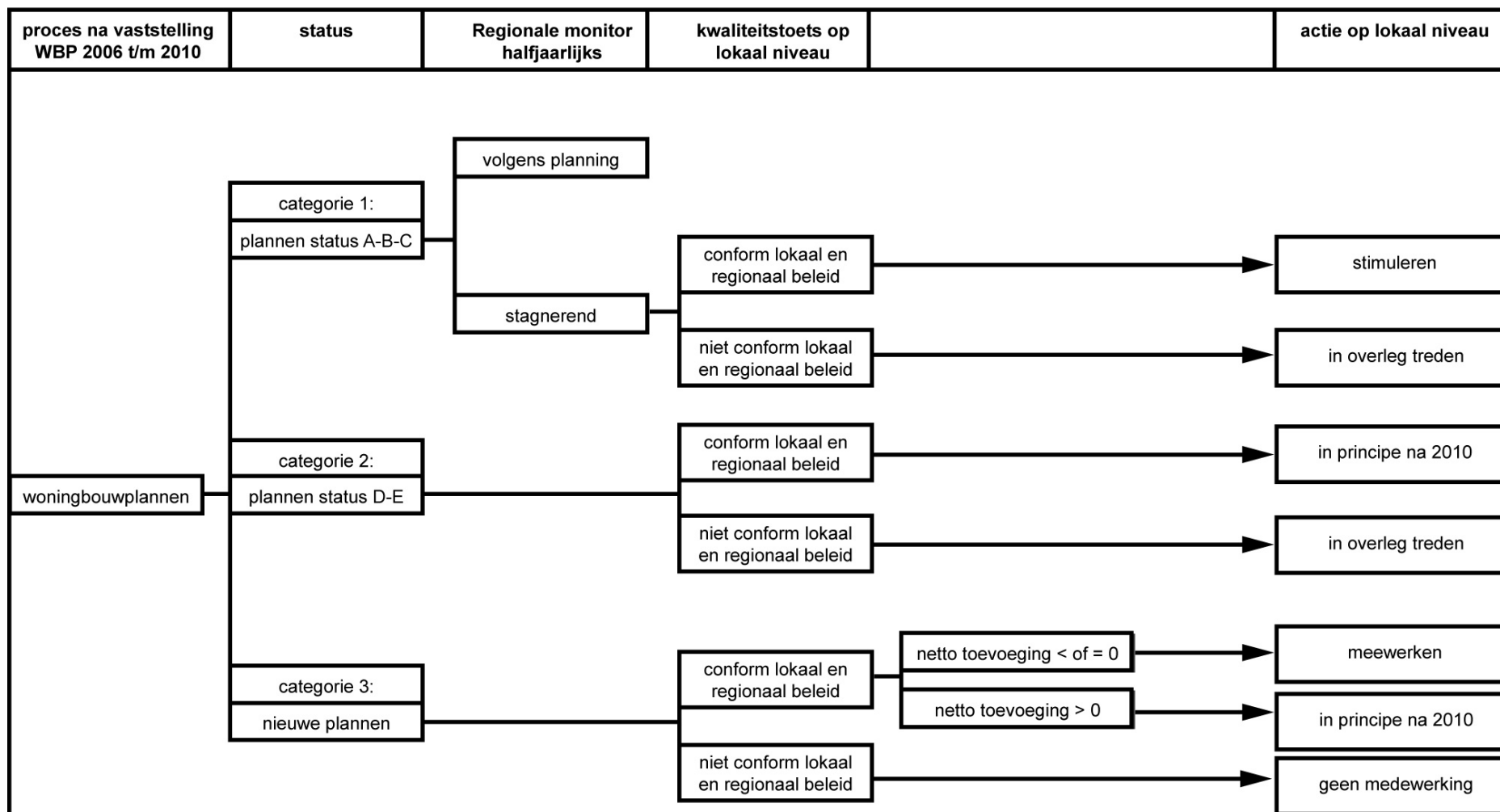
#### Opmerking

Er is geen 'schuifruimte' mogelijk tussen plannen in categorie 1, 2 en 3. Hierbij is echter een uitzondering mogelijk: in de periode tot en met 2010 kunnen 'kleine initiatieven' (maximaal een netto toevoeging van 10 woningen) extra worden gerealiseerd indien er sprake is van een kwaliteitsimpuls voor een "rotte plek". Als definitie voor een rotte plek geldt: een of meer langdurig leegstaande panden, die in een verloederde toestand verkeren en een verstorende visuele aanblik in het straatbeeld veroorzaken met als gevolg dat deze plek een negatieve invloed uitoefent op de leefomgeving. Indien een gemeente gebruik wil maken van deze uitzondering dan stelt zij Parkstad Limburg hiervan op de hoogte. Het Parkstad Bestuur is bevoegd deze wijziging al dan niet te aanvaarden.

Het stroomschema op de volgende pagina geeft weer op welke wijze de diverse plannen getoetst en behandeld worden. Kwaliteitsturing blijft altijd mogelijk ook als een plan niet stagneert.



## Stroomschema



## 2.3 Acties

Afhankelijk van de categorisering van een plan en de gemeentelijke toets aan regionaal en lokaal beleid kunnen bepaalde acties ondernomen worden (zie stroomschema, actie op lokaal niveau):

- Stimuleren
  - gesprek aan gaan om problemen te inventariseren;
  - samenwerken aan kwalitatieve planwijziging;
  - procedure soepel laten doorlopen/versnellen;
  - etc.
- In overleg treden
  - meewerken aan planwijziging ten behoeve van kwaliteit;
  - verwijderen uit programmering tot en met 2010;
  - intrekken bouwvergunning op basis van Bouwverordening. Verder heeft Parkstad Limburg in samenwerking met de Parkstadgemeenten een Intrekkingbeleid Bouwvergunningen opgesteld;
  - etc.
- In principe na 2010
  - planontwikkeling/-realisatie na 2010. Er is een principeakkoord echter definitief akkoord is afhankelijk van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en de daarmee samenhangende regionale afstemming;
  - etc.
- Meewerken
  - sloop contractueel vastleggen;
  - meewerken aan planontwikkeling .

## 2.4 Opmerkingen

Om derdenwerking te verkrijgen is publicatie door de gemeenten van het Parkstad Limburg beleid als zijnde het eigen beleid van de afzonderlijke gemeenten vereist (procedurele doorwerking).

Inhoudelijke doorwerking van dit document cq. kwaliteitssturingsprincipes is gewenst door overname van deze principes bij bestemmingsplanwijzigingen.

In voorkomende gevallen waarin deze notitie niet voorziet, zal door regio Parkstad Limburg, in samenwerking met betreffende partijen, naar een passende oplossing gezocht worden.

Tot slot is het van belang dat inzicht wordt verkregen in de ontwikkeling van de marktvraag in onze regio voor de periode na 2010, zodat de sloop- en nieuwbouwoopgave voor die periode zowel kwantitatief als kwalitatief beter kan worden afgestemd. Parkstad Limburg heeft in overleg met de Parkstadgemeenten en overige partners deze opgave opgepakt.

### 3 Ambitie: de 3 kwaliteitspijlers

In Lekker Thuis in Parkstad Limburg (juni 2004) zijn 3 kwaliteitspijlers benoemd die de koers bepalen voor de opwaardering van de woningmarkt en woonomgeving. Deze pijlers vormen de kapstok voor de 7 sturingsprincipes en dienen in alle plannen te zijn verweven. De kwaliteitspijlers zijn:

#### 1) *Uniek, ondernemend en lef*

- a. Het plan betreft geen middelmaat, is niet nog meer van hetzelfde. Dat betekent een opvallende actie, waarop bewoners trots kunnen zijn, een project dat je elders niet aantreft. Het plan kan als een experiment en uitzondering worden gezien en bezit een hoge mate van kwaliteit.
- b. Het plan is gericht op integrale gebiedsontwikkeling, waardoor een kwaliteitsverbetering van de gehele regio wordt bereikt. Hiervoor is een bundeling van krachten vereist, met als gevolg versterking van investeringskracht.

#### 2) *Grotere (sociale) diversiteit*

- a. Het plan voorziet in een aanbod voor de aanwezige doelgroepen in Parkstad Limburg en levert een duidelijke kwaliteitsverbetering op het gebied van wonen voor deze doelgroepen.
- b. Het plan biedt een strategie waarmee het kansrijke, nieuwe doelgroepen bindt die bijdragen aan een grotere (sociale) diversiteit in het gebied.

#### 3) *Versterking identiteit & imago*

- a. Het plan draagt bij aan het versterken van het 'Parkstad-karakter' door het verbeteren van stadsranden, te voorzien in meer groen in de stad (stadsparkjes, verticaal groen, groene looproutes) en het nemen van de karakteristiek van het heuvellandschap als uitgangspunt bij het ontwerp.
- b. Het plan voorziet in een betere uitstraling langs doorgaande wegen en entrees. Daarnaast is het van belang dat het plan de uitstraling van aangrenzende buurten versterkt, de herkenbaarheid van oude linten stimuleert, de poorten van Parkstad Limburg ontwikkelt.
- c. Het plan vergroot indien wenselijk het contrast tussen stedelijke en landelijke milieus ter plaatse van de overgangen tussen beide gebieden en vergroot het hoogstedelijker en dynamischer invullen van het centrum van Parkstad.
- d. Het plan sluit aan bij de bestaande cultuurhistorische waarden en versterkt deze. Karakteristieke structuren, eenheden en elementen zijn richtinggevend bij het planontwerp. Dat betekent, daar waar mogelijk, het (mijn)verleden voelbaar maken in het ontwerp en karakteristieke oude gebouwen hergebruiken voor onder andere wonen.

De te hanteren ordeningsprincipes uit de Regionale Woonvisie op Hoofdpijnen die betrekking hebben op alle nieuw te bouwen of te herontwikkelen woningen in Parkstad Limburg zijn in de volgende paragrafen uitgewerkt tot sturingsprincipes.

## 4 Sturingsprincipes

### 4.1 Kwaliteit

#### 4.1.1 Toelichting & definitie

Niet kwantiteit maar kwaliteit is het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de woningmarkt. Het sturingsprincipe kwaliteit is uitgewerkt in algemene en specifieke kwaliteitscriteria. De specifieke kwaliteitscriteria zijn locatieafhankelijk. Daarnaast zijn de specifieke eisen uitgewerkt in een aantal schaalniveaus te weten S (landelijk), M (laagstedelijk), L (stedelijk) en XL (hoogstedelijk).

#### 4.1.2 Toetsingswijze

Afhankelijk van de locatie dient een plan naast de algemene kwaliteitseisen dus ook te voldoen aan de uitgangspunten die gelden voor dat schaalniveau. Afwijking van deze uitgangspunten zal door de betreffende gemeente moeten worden beargumenteerd en onderbouwd middels een beeldkwaliteitplan. Indien een gemeente wil afwijken van de SMLXL-kaart zal de gemeente dit beargumenteerd aan het Parkstad Bestuur ter goedkeuring voorleggen.

#### Kwaliteit

##### *Algemeen*

- a. Het plan heeft oog voor de stedenbouwkundige en landschappelijke context.
- b. Het plan resulteert niet in de afname van groen (groen saldo  $\geq 0$ ).
- c. Het plan past binnen de maat en schaal van zijn directe omgeving.
- d. Het plan heeft oog voor diversiteit, uitstraling van de woningen en levensloopbestendigheid.
- e. Het plan draagt bij aan duurzaamheid en nieuwe energie (wordt verderop toegelicht).
- f. Het plan dient te voldoen aan de eisen betreffende de SMLXL-gebieden (zie toelichting \*).

##### *Specifiek*

- I. Het plan geeft invulling aan lokale differentiatie.
- II. Het plan voorziet in een transformatie van een 'rotte plek'.
- III. Het plan versterkt cultuurhistorische waarden, structuren en elementen.

##### *\* Toelichting SMLXL-gebieden*

De kwaliteitseisen zijn verwerkt in de S-M-L-XL overzicht (figuur 1). In dit overzicht staat vermeld aan welke eisen S, M, L of XL gebieden moeten voldoen. Met onderbouwing door middel van een beeldkwaliteitplan kan hiervan worden afgeweken. Het uitgangspunt hierbij is om te verdichten nabij de centra en te verdunnen aan de randen. Op de kaart bij selectiecriteria 'kwaliteit' d.d. 16 april 2008 zijn de S-M-L-XL gebieden aangegeven. De afbakening van deze gebieden is afkomstig uit het concept structuurplan van Parkstad Limburg.

#### *Toelichting e) Duurzaamheid en nieuwe energie*

"Nieuwe Energie" is naast "Toerisme" en "Derde leeftijd" één van de drie kansclusters waar Parkstad Limburg zich aan heeft gecommitteerd (zie Beleidsplan Parkstad Limburg). Parkstad Limburg streeft naar een forse toename van de werkgelegenheid in de sector nieuwe energie en naar klimaatneutraliteit. Om deze doelstellingen te bereiken wordt een aantrekkelijk vestigingsklimaat gecreëerd en worden voorbeeldprojecten gerealiseerd. Hiertoe is het Actieprogramma Nieuwe Energie 2007-2010 opgesteld. Op 29 augustus heeft het Parkstad Bestuur ingestemd met dit Actieprogramma. Op basis van het Actieprogramma zal het deelprogramma "Energie en de bebouwde omgeving" worden opgesteld. Ten tijde van het opstellen van dit document is dit deelprogramma nog in wording. Doel is om concrete projecten te benoemen die op een bijzondere en onderscheidende manier een bijdrage leveren aan de positionering van Nieuwe Energie in de regio. Uitstraling is dan ook van groot belang. Verdere criteria die meegenomen zullen worden zijn:

#### Energie

- Energieprestatie (EP)
- Vermindering energievraag
- Toekomstgerichte maatregelen

#### Materialen

- Ontwerp op efficiënt gebruik (meervoudig ruimtegebruik)
- Ontwerp op lange levensduur
- Materialisatie

#### Gezondheid

- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Thermisch comfort
- Licht en visueel comfort

#### Water

- Gebruik drinkwaterbeperkende systemen
- Overige besparende voorzieningen
- Verminderde belasting grondwater/riolering

#### Afval

- Voorkomen (verontreiniging) bouw- en sloopafval
- Zorgvuldig omgaan met bouw- en sloopafval
- Zorgvuldige behandeling huishoudelijk afval

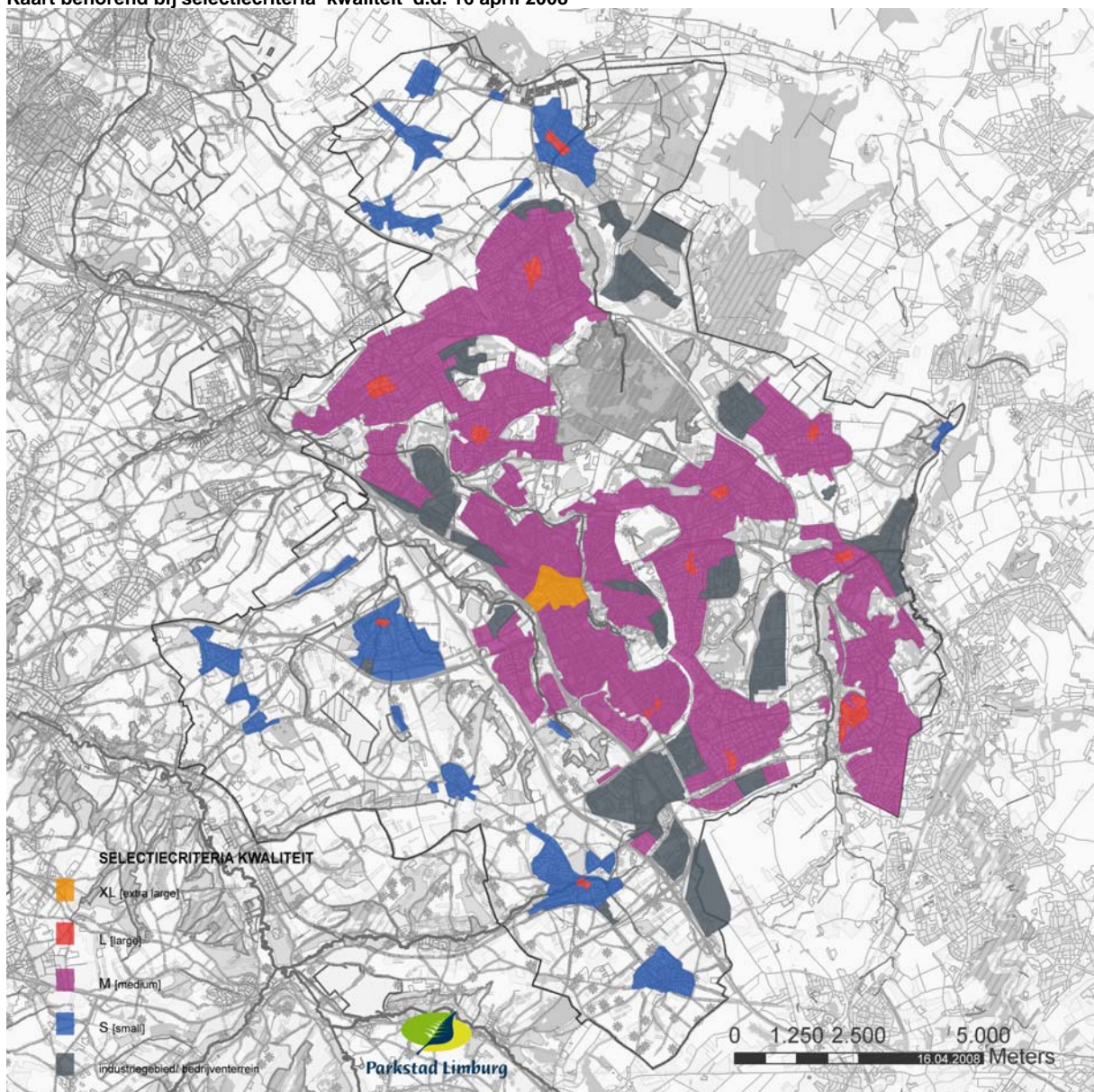
#### Woonkwaliteit

- Toegankelijkheid woningen
- Toegankelijkheid collectieve ruimten
- Flexibiliteit en toekomstwaarde
- Sociale veiligheid

Figuur 1. SMLXL-overzicht

	<b>XL</b>	<b>L</b>	<b>M</b>	<b>S</b>
<b>KWALITEIT</b>	hoogstedelijk	stedelijk	laagstedelijk	landelijk
	hoofdcentrum	subcentrum	stadsdeel	dorp
Inbreiden voor uitbreiden stedelijke contour				
Bouwhoogte / dichtheid	vrij / vrij	≤ 4 bouwlagen / < 70 won/ha	≤ 2 + kap / < 40 won/ha	≤ 2 + kap / < 20 won/ha
Identiteit	uniek, lef, hoge dynamiek en differentiatie	differentiatie, eigenheid, multifunctioneel	knus, leefbaar +, kleinschalig, sociale cohesie, groen	rust, ruimte, groen
Structuurversterking/herstel	Stadsranden – centra - radialen			

Kaart behorend bij selectiecriteria 'kwaliteit' d.d. 16 april 2008



## 4.2 Herstructurering vóór uitbreiding

### 4.2.1 Toelichting & definitie

Er zal de komende jaren een aanzienlijke hoeveelheid woningen aan de voorraad moeten worden onttrokken om de gewenste kwaliteitsslag te kunnen maken. Dit is een grote opgave, maar biedt tevens kansen om de zwakke plekken in de woningvoorraad 'op te schonen'. Een groot deel van het woningaanbod voldoet namelijk niet meer aan de eisen en wensen van de huidige en toekomstige maatschappij. Eveneens biedt het gericht slopen van woningen in wijken met weinig openbare ruimte de mogelijkheid om de leefbaarheid, de woonkwaliteit en het imago van Parkstad Limburg als woonregio te verbeteren.

Bouwplannen kunnen betrekking hebben op herstructurering, transformatie en uitbreiding:

- Onder herstructurering wordt een opwaardering *van een woongebied* op basis van sloop en vervangende nieuwbouw (of renovatie) binnen een bestaand bebouwd gebied verstaan.
- Transformatiegebieden zijn locaties alwaar binnen bestaand bebouwd gebied een functiewijziging plaatsvindt.
- Uitbreiding betreft nieuwbouwplannen zowel binnen (inbreiding) als buiten het bestaand bebouwd gebied.

Het sturingsprincipe herstructurering voor uitbreiding is uitgewerkt in algemene en specifieke kwaliteitscriteria. De specifieke kwaliteitscriteria zijn locatieafhankelijk.

### 4.2.2 Toetsingswijze

In principe gaat herstructurering voor transformatiegebieden en uitbreidingsplannen. Transformatiegebieden krijgen prioriteit op uitbreidingsgebieden. Dit wordt per categorie bekeken (Parkstad centrum, overig stedelijk, landelijk).

#### Herstructurering gaat vóór uitbreiding

##### *Algemeen*

- a. Het herstructureringsplan draagt bij aan het versterken van de gewenste specialisatie van het stadsdeel/de dorpskern.
- b. Het herstructureringsplan levert een meerwaarde op voor de directe omgeving van de woning in de vorm van een toegenomen kwaliteit van de openbare ruimte en een positieve bijdrage aan de sociale structuur van het herstructureringsgebied. Er moet aandacht zijn voor openbaar groen, parkeren, architectuur, voorzieningen, kunst en cultuur en veiligheid.
- c. Herstructurering betreft het opwaarderen van het woningaanbod. Het plan heeft oog voor duurzaamheid, diversiteit, uitstraling van de woningen en levensloopbestendigheid.
- d. Het herstructureringsplan draagt bij aan de verbetering van bestaande woonmilieus:
  - oude kernen en linten
  - mijnkoloniën
  - naoorlogse buurten
  - aanbreidingsbuurten en hoogbouwflats
  - hoogwaardige nieuwbouw
  - groen ruim wonen
  - agrarische buurtschappen
  - wonen werken winkels

*Specifiek*

- I. Voor de centra (verdichting in Parkstad Centrum (XL) en beperkte verdichting in subcentra (L)) geldt: Verdichting mag, mits er aantoonbaar sprake is van een kwaliteitsverbetering van de integrale centrumfunctie in algemene zin en de woningbouwkwaliteit in het bijzonder.
- II. Voor investeringswijken van de rechtstreekse gemeente (Heerlen), programmagemeenten (Kerkrade, Landgraaf en Brunssum) en projectgemeenten (Simpelveld, Voerendaal en Onderbanken), zoals opgenomen in ISV-II, geldt: De netto toevoeging is gelijk aan of kleiner dan 0 (verdunding), tenzij het voldoet aan de ISVII-doelstellingen.
- III. Voor het overig gebied geldt: De netto toevoeging van woningen is gelijk aan of kleiner dan 0 (verdunding).



## 4.3 Binden van doelgroepen

### 4.3.1 Toelichting & definitie

Bij het sturingsprincipe 'binden van doelgroepen' is onderscheid gemaakt in het aantrekken van nieuwe doelgroepen en het behouden van bestaande doelgroepen. Parkstad Limburg beoogt door het bieden van kwaliteit en een gevarieerd woningbouwprogramma een aantal doelgroepen aan de regio te binden. Het streven is om het vertrek naar elders van bestaande doelgroepen te keren en nieuwe doelgroepen aan te trekken om zo de regio vitaal te houden.

### 4.3.2 Toetsingswijze

Alle projecten die in Parkstad worden ontwikkeld dienen (minimaal één van) de doelgroepen die in de nieuwe doelgroepen in 'Lekker Thuis in Parkstad' zijn benoemd of bestaande doelgroepen aan te trekken of te binden. Een doelgroep wordt gebonden indien een plan in haar uitwerking op een overtuigende wijze inspeelt op de wensen van de doelgroep welke zijn verwoord in de onderstaande 'kernwoorden'. Het plan levert een bijdrage aan de leefbaarheid door het binden van midden en hogere inkomens aan de stedelijke gemeenten.

#### Binden van nieuwe & behouden van bestaande doelgroepen

##### a. Jonge, hoogopgeleide

Het plan bindt jonge, hoogopgeleide en 'terugkeersjongeren' door het bieden van een woonomgeving die perspectief op een wooncarrière biedt (aanvullend bouwen ten opzichte van bestaande voorraad). Het plan dient tevens in te spelen op een goede prijs/kwaliteitsverhouding om de concurrentiepositie van Parkstad Limburg te versterken.

Kernwoorden: wooncarrière, studentenhuisvesting, hoog serviceniveau, werken aan huis, grotere kavels (particulier opdrachtgeverschap), wonen boven winkels, locatie nabij uitvalswegen cq. goede bereikbaarheid, nabij (cultureel) uitgaansleven, centrum, recreatiemogelijkheden.

##### b. Latente thuismarkt

Het plan bindt de latente thuismarkt. Dit betreft het midden-hoger kader dat bij grotere werkgevers in de regio werkt maar nu nog vooral buiten dit gebied woont.

Kernwoorden: bijzondere woonprojecten, superstedelijk/super landelijk/zeer bijzonder, kindvriendelijke buurt, 'wild wonen', ruim wonen in een groene setting.

##### c. Terugkeerouderen

Het plan bindt actieve, financieel draagkrachtige senioren door in hun woonwensen te voorzien met een comfortabele woning, waarbij bij de eerste zorgbehoefte niet direct verhuisd moet worden.

Kernwoorden: hoogwaardige woonkwaliteit, comfortabel wonen (o.a. servicepakketten), nieuwbouw in hogere prijsklassen, veiligheid, groen en ruimte, authentieke bouwstijl, bij voorkeur nabij voorzieningen cq. goede bereikbaarheid.

d. Woningzoekers uit overspannen (Euregionale) buurregio's

Het plan bindt deze woningzoekers door concepten te bieden in Parkstad die niet direct in de omgeving te vinden zijn: onder meer vrijheid met regels, particulier opdrachtgeverschap, 'herenhuismilieus in de heuvels', studentenhuusvesting. Het plan dient tevens in te spelen op een goede prijs/kwaliteitsverhouding om de concurrentiepositie van Parkstad Limburg te versterken.

Kernwoorden: Vrijheid in regels ten aanzien van zelfbouw, studentenhuusvesting, nabij ontsluitingswegen.

e. Creatieven / vrijheidszoekers

Het plan bindt creatieven / vrijheidszoekers door gedurfde, experimentele woonconcepten en meer bijzondere woonconcepten op bijzondere locaties te bieden.

Kernwoorden: concepten voor kunstenaars en subculturen, 'wild wonen', broedplaatsen creëren (voor kunst en cultuur), rekening houden met 'kleine beurs', collectief particulier opdrachtgeverschap, experimenteerzone, bijzondere vrijgekomen gebouwen inzetten (industriële erfgoed, kloosters en dergelijke), atelierruimte.

f. Binnenstadbewoner

De binnenstadbewoner is een nieuwe doelgroep en nog niet benoemd in de Regionale Woonvisie. De binnenstadbewoners zijn veelal mensen met een actieve levensstijl, die de faciliteiten van de stad willen benutten. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere jongeren/studenten, vrijheidszoekers en dergelijke.

g. Bestaande doelgroepen

De huidige inwoners zijn gehuisvest in de bestaande woonmilieus, te weten: oude kernen en linten, mijnkoloniën, naoorlogse buurten, aanbestedingsbuurten en hoogbouwflats, hoogwaardige nieuwbouw, groen ruim wonen, agrarische buurtschappen en wonen werken winkels.

Uiteraard dienen de huidige inwoners van Parkstad Limburg ook in hun woonwensen te worden voorzien. Met name de lagere inkomensgroepen moeten aanspraak kunnen blijven doen op een goed bestand aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Deze doelgroep behoort in Lekker thuis in Parkstad Limburg ook tot één van de doelgroepen. Deze opgave zal haar plaats moeten krijgen in alle stadsdelen en kernen. Er dient voldoende aanbod te zijn in de sociale huursector, verdeeld over alle stadsdelen en kernen van Parkstad. De plannen dienen een dusdanig uitzonderlijke kwaliteit te bezitten, dat ze op termijn tot opwaardering leiden. In dit segment gaat het veelal om herstructurering in plaats van toevoeging. Hierbij wordt ingezet op kwaliteit door aanvullend bouwen in woningtype, eigendomsverhouding, woninggrootte, woningplattegrond en het verbeteren van de woonomgeving. Daarnaast dient er te worden ingespeeld op de bestaande doelgroepen zoals onder andere de starters, senioren, 55+ en doorstromers.

Van belang bij zowel de nieuwe doelgroepen als bestaande doelgroepen is dat wordt ingespeeld op de woonwensen van de klant en op een goede spreiding in woningaanbod en prijsklasse.

## 4.4 Ruimte voor onderscheidende concepten

### 4.4.1 Toelichting & definitie

We 'verbeteren' niet alleen maar we 'vernieuwen' ook. We definiëren 'vernieuwen' als het wijzigen van een bestaand gebied in een nieuw woonmilieu. We definiëren 'verbeteren' als het versterken binnen een grotendeels gelijkblijvend, bestaand woonmilieu.

### 4.4.2 Toetsingswijze

Om de gewenste kwaliteitsslag te kunnen maken staat Parkstad Limburg positief tegenover projecten waar middels vernieuwende concepten nieuwe doelgroepen worden aangesproken.

#### Ruimte voor onderscheidende concepten

- I. Het plan voorziet in een van de volgende vernieuwende concepten\*:
  - hoogstedelijk dynamisch wonen
  - sociale kastelen
  - op de kunst
  - herenheuvels
  - carréboerderijen en hoeves nieuwe stijl
  - poorten Parkstad Limburg
  - I love the eighties
  - terug naar de roots
  
- II. Het plan draagt bij aan de realisatie van de regionale kansclusters\*\*:
  - nieuwe energie
  - toerisme
  - 3e leeftijd

---

\* Zie documentatie Lekker Thuis in Parkstad Limburg, 2004

\*\* Zie documentatie Beleidsplan Parkstad Limburg, 2005

## 4.5 Parkstad Centrum als hoogste prioriteit

Het ontwikkelen van Parkstad Centrum tot centrumfunctie voor de regio heeft de hoogste prioriteit. Naast nieuwbouw zal met name herstructurering in het bestaande woningbestand moeten plaatsvinden om een kwaliteitsslag te kunnen maken. Deze nieuwbouw en herstructurering moeten bijdragen aan het beter functioneren van Parkstad Centrum als plek om te winkelen, werken, wonen en recreëren. Hiermee wordt tevens ingezet op een imagoverbetering voor Parkstad Limburg. Uiteraard wordt naast Parkstad Centrum ook ingezet op de kwaliteitsslag binnen subcentra om ook daar de leefbaarheid te behouden.

Het Centrum gebied van Parkstad wordt begrensd door de N281 en de Looiersstraat aan de westzijde, de Spoorsingel-Kempkensweg-Willemstraat-Spoorsingel aan de noordzijde, de Groene Boord aan de oostzijde en de Putgraaf (Rector-Driessenweg-Coriovallumstraat aan de zuidzijde). De bebouwing aan beide zijden van deze straten behoort tot het Centrumgebied.

Op kaart is het gebied aangegeven dat voor wat betreft het programma 'Wonen' als Parkstad Centrum is aangeduid. Woningen die in dit gebied toegevoegd worden voor de doelgroep binnenstadbewoner zullen een positieve invloed hebben op de kwaliteit, dynamiek en integrale ontwikkeling van het centrum van Parkstad.

### Parkstad Centrum als hoogste prioriteit

#### *Algemeen*

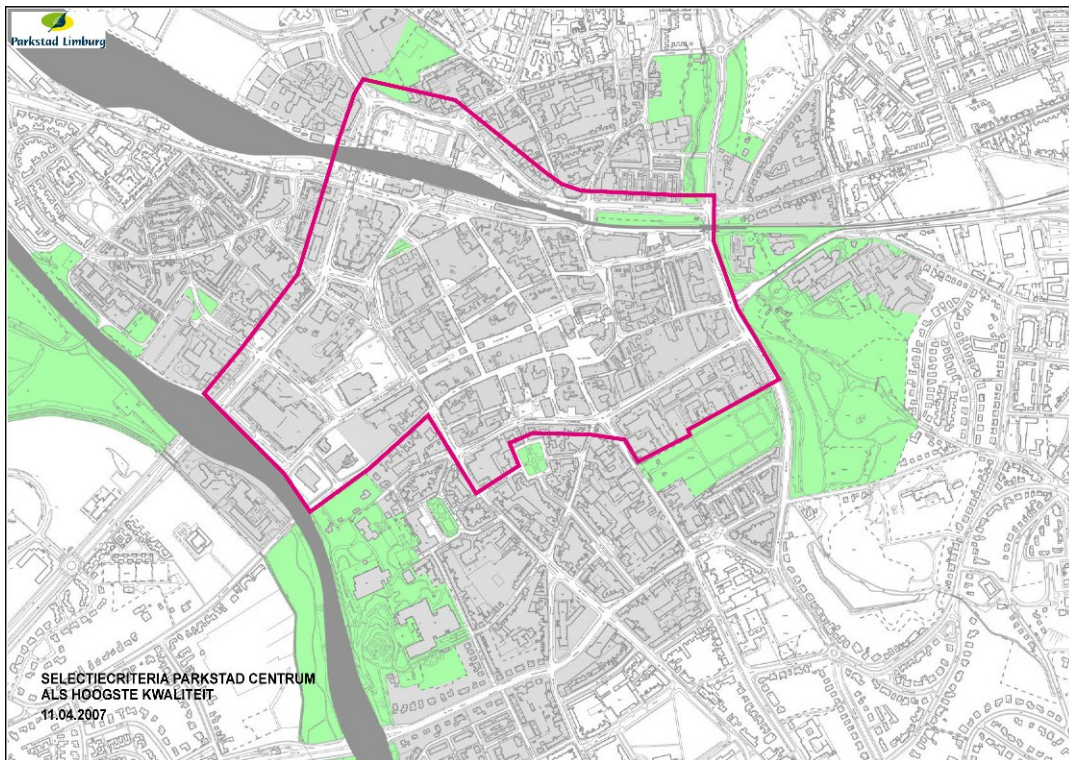
Het plan draagt bij aan de verwording van het centrum van Heerlen tot een bruisend Parkstad Centrum en dient tevens aan te sluiten op de Integrale Centrumvisie van de gemeente Heerlen door:

- a. Kwaliteitseisen
- b. Nieuwe doelgroep: binnenstadbewoners
- c. Functiemix, stedelijke sfeer
- d. Bijzondere woonkwaliteit

Om haar concurrentiepositie te versterken wil Parkstad Limburg inzetten op haar sterke punten zoals cultuur, winkelaanbod en horeca & uitgaansleven. Daarnaast is inzetten op kwalitatief hoogwaardige ruimtes van essentieel belang.

Op de kaart behorend bij selectiecriteria 'Parkstad Centrum als hoogste prioriteit' d.d. 11 april 2007 is de begrenzing van Parkstad Centrum aangegeven.

Kaart bij selectiecriteria 'Parkstad Centrum als hoogste prioriteit' d.d. 11 april 2007



## 4.6 Integrale aanpak van leefbaarheid in buurten

Ruimtelijke kwaliteit eindigt niet bij de realisatie van goede woningen. Het is een samenspel van vastgoed, openbare ruimte, voorzieningen en de sociaal-economische kansen van een gebied. Plannen en projecten dienen een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van de wijk, zodat zowel huidige bewoners als toekomstige mensen profiteren van nieuwe ontwikkelingen. De streefbeelden die zijn aangegeven in Lekker Thuis voor de huidige woonmilieus van Parkstad Limburg geven aan op welke wijze gestuurd wordt op sociale buurtcohesie.

### Integrale aanpak van leefbaarheid in buurten

#### *Algemeen*

Het plan levert een bijdrage aan:

- a. de leefbaarheid door de veiligheid in de buurt te verbeteren
- b. de vitaliteit van stadsdelen en kernen (met name het eerstelijns voorzieningenniveau)
- c. de leefbaarheid door de fysieke en sociale leefomgeving te verbeteren (schoon en veilig) en duurzaamheid te bevorderen
- d. de leefbaarheid door de sociale kwaliteit van de samenleving te verbeteren en in stand te houden door versterking van integratie, participatie en het vergroten van zelfredzaamheid
- e. de leefbaarheid door het vergroten van de economische en culturele groei

## 4.7 Vormgeving stadsranden

Plannen en projecten dienen te passen in de visie zoals die is geformuleerd in de Parkstad stadsrandenstudie (2004) en vertaald is in het concept Regionaal Structuurplan Parkstad Limburg. Er zijn vier mogelijkheden voor de overgangen 'rood-groen'. Deze zijn vertaald in de ontwikkelingsperspectieven: kwaliteit behouden, aanpakken, verbeteren vanuit rood en verbeteren vanuit groen. Herstructurering, dan wel nieuwbouw dient hier een bijdrage aan te leveren. Zoals eerder opgemerkt gaat herstructurering voor uitbreiding.

De kaart geeft aan of randen waardevol zijn om te behouden of dat er verbetering aan de orde is. Op basis daarvan kan getoetst worden of een plan een bijdrage levert aan zwakke stadsranden, of dat het afbreuk doet aan bestaande sterke stadsranden.

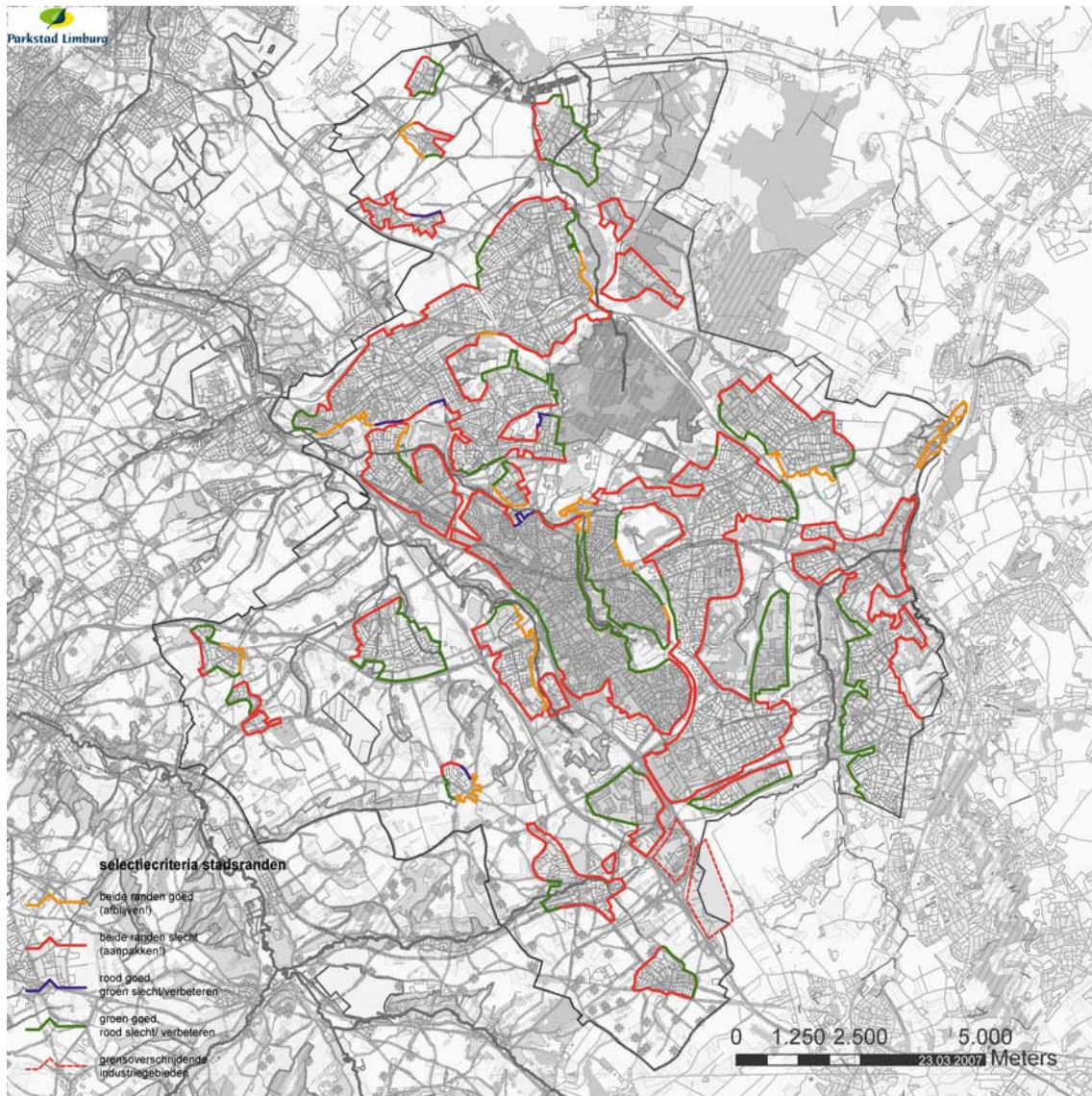
### Vormgeving Stadsranden

#### *Algemeen*

- a. Het plan draagt bij aan de verbetering van stadsranden door de verbetering vanuit rood
- b. Het plan draagt bij aan de verbetering van stadsranden door de verbetering vanuit groen

Op de kaart behorend bij selectiecriteria 'vormgeving stadsranden' d.d. 23 maart 2007 zijn de stadsranden aangegeven.

Kaart bij selectiecriteria 'vormgeven stadsranden' d.d. 23 maart 2007





## Bijlage 1 Toelichting A-B-C-D-E

Hieronder staat de toelichting op de diverse categorieën zoals opgenomen in de Regionale woningbouwprogrammering 26 september 2007. De meest recente versie van de programmering staat op [www.parkstad-limburg.nl](http://www.parkstad-limburg.nl)

Categorie A ~ plannen opgeleverd in 2006 (conform CBS) of  
~ plannen reeds goedgekeurd in 1ste tranche dd 10 januari '07 Parkstad Bestuur of  
~ plannen reeds goedgekeurd in 2de tranche dd 9 mei '07 Parkstad Bestuur of  
~ plannen met een planologisch-juridische status, te weten:  
a) bouwvergunning reeds verleend en/of  
b) plan conform bestemmingsplan en/of  
c) artikel 19 procedure (reeds doorlopen) of  
~ plannen waarbij sloop van reguliere woningen plaatsvindt of  
~ plannen die in Parkstad Centrum of in het landelijk gebied ontwikkeld worden, tenzij het plan onbekend is bij gemeente (D)

Categorie B ~ plannen van het ROW welke zowel sloop als nieuwbouw omvatten en voor zover ze geen planologisch-juridische status hebben en dus bij A zijn opgenomen  
*opmerking:* deze plannen vallen niet onder categorie A

Categorie C ~ plannen met bestuurlijke/gemeentelijke prioriteit zoals o.a. ISV, MSP, financiële verplichtingen  
*opmerking:* deze plannen vallen niet onder categorie A en B

Categorie D ~ plannen welke bij de gemeente onbekend zijn of  
~ plannen waarbij de sloopaantallen bekend zijn maar nog geen zicht is op de nieuwbouwopgave  
*opmerking:* deze plannen vallen niet onder categorie A, B en C

Categorie E ~ plannen die geen planologisch-juridische status hebben  
*opmerking:* deze plannen vallen niet onder categorie A, B, C en D

**Let op** ~ Bovenstaande tabel heeft betrekking op de programmeringsperiode t/m 2010  
~ De tabel geeft géén inzicht in de opleveringen na 2010, deze aantallen zijn wel terug te vinden in de tabbladen