

Advies : Ladder voor duurzame verstedelijking, 20 appartementen Beek

Datum	22 augustus 2019
Opdrachtgever	Swentibold Projectontwikkeling
Ter attentie van	Nadine Huids en Roger van Eijs
Projectnummer	P01547
Opgesteld door	Roos Hoedjes

1. Aanleiding onderzoek

Inleiding

Swentibold Projectontwikkeling is voornemens om op de hoek van de Prins Mauritslaan en de Vondelstraat te Beek 20 appartementen te realiseren. Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan.

De gemeente Beek heeft principe-medewerking verleend (d.d. 17 januari 2019) aan de realisatie van het appartementencomplex. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Door de omvang van de uitbreiding en de wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden al een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Voor wonen geldt namelijk dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De ladder heeft duurzaam ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Initiatief

De realisatie van de appartementen vindt plaats op vier percelen, kadastraal bekend als de gemeente Beek, sectie G, nr. 42, 43, 44 en 1517. Deze percelen zijn gelegen op de hoek van de Prins Mauritslaan en Vondelstraat. Het gaat hier om de toevoeging van 20 koopappartementen: 18 in het middeldure segment en 2 in het dure segment. Het appartementencomplex heeft liften en alle vertrekken zijn gelijkvloers gesitueerd. Het planinitiatief zet in op de doelgroepen senioren en tweepersoonshuishoudens.

Locatie en situatie

De kern Beek maakt onderdeel uit van de gelijknamige gemeente Beek en is gelegen in de provincie Limburg, in de regio Zuid-Limburg en subregio Westelijke Mijnstreek. De gemeente Beek omvat daarnaast de dorpen Genhout, Geverik, Neerbeek en Spaubeek en de buurtschappen Hegge (deels), Kelmond en Oude Kerk (grotendeels). Beek is de centrumkern binnen de gemeente. De planlocatie ligt nabij het centrum van Beek, ookwel aangeduid als 'schil centrum', zie figuur 1.3.

An aerial photograph of a city block, overlaid with a grid of small black crosses. The buildings are colored in various shades: yellow, orange, pink, purple, and brown. A prominent white, irregularly shaped area is visible in the center-left, possibly representing a large open space or a specific building. The grid lines are spaced evenly across the entire image.

Planlocatie en bestemming

De voorgenomen ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Kern Beek', zoals vastgesteld op 26 april 2012 door de gemeenteraad van Beek. Binnen het vigerende bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming 'Wonen'. Zodoende zijn de gronden reeds geschikt voor woondoeleinden. Gestapelde woningen (appartementen) zijn echter niet toegestaan binnen het plangebied, waardoor de realisatie van het appartementencomplex niet is toegestaan. Daarnaast mag het aantal woningen per bouwvlak niet worden overschreden. Vanwege zowel de aanduiding van het type woningen, als het aantal woningen is de realisatie van het initiatief niet rechtstreeks toegestaan. Hierdoor is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Bro (art 3.1.6) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1.) Bro moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art 3.1.6. als volgt beschreven:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Conform de methodiek van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende onderzoek gedaan:

Voldoet het initiatief voor de realisatie van 20 appartementen op de hoek van de Prins Mauritslaan en de Vondelstraat te Beek aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

2. Opzet onderzoek

Ruimtelijk-functioneel onderzoek

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafwijking binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is gekeken naar:

- Woonvisie Beek, 2019
- Structuurvisie Zuid-Limburg, 2016
- Woonmilieus in Zuid-Limburg, 2014
- Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)
- Structuurvisie Beek 2012 – 2022 Beek
- Woningmarktprogrammering 2018-2035 Beek
- Plan capaciteit Monitor Limburg

Leeswijzer rapport

In de volgende paragraaf wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd komen aan de orde in de bijlage. In bijlage 1 wordt de kwantitatieve behoefte verkend binnen het verzorgingsgebied (de relevante regio) van de beoogde ontwikkeling. In bijlage 2 is de kwalitatieve onderbouwing van het initiatief uitgewerkt.

3. Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling op de hoek van aan de Prins Mauritslaan en de Vondelstraat betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Kern Beek' dan wel de bestemming 'Wonen', maar (de realisatie van) gestapelde woningen (appartementen) zijn echter niet rechtstreek toegestaan binnen het plangebied. Daarnaast mag het aantal woningen per bouwvlak niet worden overschreden. Vanwege zowel de aanduiding van het type woningen, als het aantal woningen is de realisatie van het initiatief niet rechtstreeks toegestaan. Hierdoor is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het initiatief om maximaal 20 appartementen te bouwen op de hoek van aan de Prins Mauritslaan en de Vondelstraat in Beek kan onder deze definitie worden geschaard.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 20 nieuwe woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuiskbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Beek (primair verzorgingsgebied) en de regio Zuid-Limburg (secundair verzorgingsgebied). Uit gegevens van CBS blijkt dat een groot deel van de verhuiskbewegingen plaatsvindt in de gemeente Beek (39%). Voor de analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente. Daarnaast mag de regio Zuid-Limburg niet vergeten worden vanwege de verhuiskbewegingen tussen de regiogemeenten en de gemeente Beek (49%).

Het initiatief wordt passend gezien binnen de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat er ondanks de ontbrekende kwantitatieve behoefte het initiatief wel voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied en grotendeels voldoet aan de kaders van het vigerende beleid. Daarnaast is er sprake van duurzaam ruimtegebruik. Het initiatief wordt immers gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied en er is geen sprake van onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

Hieronder volgt een verdere toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze notitie.

- *Kwantitatieve behoefte:* Zowel de bevolking, als het huishoudens aantal in de gemeente en de regio krimpt. Hierdoor neemt de kwantitatieve woningbehoefte licht af in de gemeente Beek. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Beek circa -142 woningen tot 2030. Er is dus geen woningbehoefte in de gemeente Beek. Voor de regio Zuid-Limburg geldt in totaal een woningbehoefte van circa -13.000 woningen, er is dus een sterke afname in woningbehoefte te zien.
- Kijkend naar de meest actuele plancapaciteit die door de provincie Limburg wordt bijgehouden, komt naar voren dat er een harde plancapaciteit is van 126 woningen in de gemeente Beek en een zachte plancapaciteit van 177 woningen. Voor de regio zijn dit 7.147 woningen met de status hard en 1.885 woningen met de status zacht. Omdat er een afnemende woningbehoefte is, betekent dit dat er geen ruimte is in zowel de gemeente als de regio. In kwantitatieve zin kan de behoefte daarmee niet onderbouwd worden.
- Echter, wordt het beoogde planinitiatief al benoemd in de 'Woningmarktprogrammering 2018-2035', maar dan met 18 appartementen en 17 zorgwoningen. Het beoogde planinitiatief is dus al meegenomen in de zachte plancapaciteit van de gemeente Beek. Echter gaat het in het huidige plan om de realisatie van 20 appartementen. Omdat de 17 zorgwoningen niet meer tot het plan behoren kan gesteld worden dat er momenteel minder eenheden zijn dan in de Woningmarktprogrammering is berekend. Er worden 20 eenheden gerealiseerd in plaats van 35.
- Met het planinitiatief wordt grotendeels voldaan aan de principes uit de Structuurvisie Zuid-Limburg. Daarin is het volgende opgenomen: '*Om de woningmarkt(voorraad) toekomstbestendig te maken wordt op drie niveaus gewerkt: 1) bestaande voorraad terugdringen (fysieke sloop), 2) (papieren)planvoorraad terugdringen, 3) toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad (transformatie)*'. In het initiatief is bestaande voorraad fysiek gesloopt, is de papieren zachte planvoorraad teruggebracht van 35 naar 20 en wordt er nieuwe voorraad toegevoegd waaraan die inspeelt op een kwalitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte:

- De gronden zijn binnen het POL2014, van de provincie Limburg, aangeduid als 'overig bebouwd gebied' en 'waterbeheer bebouwde kom'. Onder 'overig bebouwd gebied' wordt verstaan woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter en deels met een dorpskarakter. De accenten liggen hier op: transformatie regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water alsmede op kwaliteit van de leefomgeving. De bebouwing is reeds enige tijd gesloopt en wat resteert is een braakliggend terrein binnen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur. Door de realisatie van woningbouw ter plaatse wordt invulling gegeven aan deze braakliggende locatie en vindt er een verbetering van de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur plaats.
- De recente gemeentelijke woonvisie 2019 geeft aan dat er binnen de gemeente Beek een tekort is aan gelijkvloerse nieuwbouw woningen (appartementen of patio's) gericht op gepensioneerden. Ook in het actuele aanbod staan er weinig woningen van dit type te koop. Er is een transformatie noodzakelijk van de bestaande voorraad. Er zijn teveel eengezinswoningen en te weinig woningen geschikt voor de groter wordende groep 50-plussers. Hierdoor is er sprake van een kwalitatieve mismatch.
- Bovendien past de realisatie van gelijkvloerse woningen bij de huidige en toekomstige woonvraag voor starters én gepensioneerden. Met de bouw van gelijkvloerse woningen wordt tevens de doorstroming in de woningvoorraad op gang gebracht. Waardoor ook starters aanbod krijgen. Het beoogde planinitiatief speelt in op deze behoefte naar gelijkvloerse

appartementen. Het appartementencomplex heeft namelijk liften. De plancapaciteit van Beek bevat twee plannen die lijken op het plan 'Prins Mauritslaan – Vondelstraat', dit zijn de locatie 'Lampenpaleis' en 'Wolfseynde – Stationsstraat'. Het laatste project is reeds gerealiseerd. Het plan op de locatie 'Lampenpaleis' lijkt het meest op het beoogde planinitiatief vanwege de omvang en samenstelling, maar voor alsnog lijkt realisatie van het woonprogramma zoals opgenomen in de harde capaciteit onzeker te zijn. Dit plan ligt in het stedelijk gebied van Beek, maar niet in de directe nabijheid van alle centrumvoorzieningen. Wel ligt het vlakbij de Jan Linders supermarkt. Het plan 'Wolfseynde – Stationsstraat' ligt wel in het centrum van Beek. Echter is dit plan zeer klein van omvang, namelijk maar 6 woningen. Daarentegen worden in beide initiatieven geen woningen gerealiseerd in het middeldure koopsegment. Dit initiatief is daardoor zowel vanwege het prijssegment als de locatie van toegevoegde waarde binnen de gemeente Beek.

- Zowel de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg als de Woonvisie Gemeente Beek benoemen dat nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk weefsel, in of nabij centra moeten plaatsvinden. Woningen in en nabij centra van kernen zijn nu en in de toekomst in trek bij de bevolking/ inwoners/ huishoudens. Het beoogde planinitiatief betreft een ontwikkeling nabij het centrum van Beek. In onderhavige situatie worden de appartementen op een momenteel gesitueerd binnen bebouwd gebied, waardoor de voorzieningenstructuur beter in stand wordt gehouden en het straatbeeld verbeterd.
- Daarnaast is de bebouwing op de beoogde locatie reeds enige tijd gesloopt en wat resteert is een braakliggend terrein binnen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur. Door de realisatie van woningbouw ter plaatse wordt invulling gegeven aan deze braakliggende locatie en vindt er een verbetering van de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur plaats.
- Geconcludeerd moet dan ook worden dat het initiatief voldoet aan het principe van de regionale Structuurvisie 'juiste woningen op de juiste plek'. De woningen van het beoogde planinitiatief kunnen door bijna alle doelgroepen bewoond worden. Van alleenstaande jongeren of senioren tot een klein gezin of tweepersoonshuishoudens. De realisatie van de appartementen is verder een invulling van een braakliggende locatie in de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur binnen het bebouwd gebied en voltooid daarmee het straat beeld ter plaatse. Er is sprake van inbreiding' binnen bestaand bebouwd gebied. Ook betreft het levensloopbestendige woningen.

Ten slotte

- Het college heeft besloten in te stemmen met de verruiming van de beleidsregel voor financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven. Daarmee zijn goede woningbouwinitiatieven met meer dan 5 woningen ook mogelijk. Voor het beoogde planinitiatief geldt deze compensatieregeling. Binnen dit plan vindt een financiële compensatie plaats richting de gemeente Beek (op basis van een percentage van de WOZ-waarde), waardoor wordt voldaan aan de compensatiesystematiek voor kleine woningbouwinitiatieven.

Sprake van duurzaam ruimtegebruik: gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Beek' hebben de percelen de bestemming 'Wonen', hierdoor valt de beoogde planlocatie binnen het bestaand bebouwd gebied. In onderhavige situatie worden de appartementen op een momenteel gestitueerd binnen bebouwd gebied, waardoor de voorzieningenstructuur beter in stand wordt gehouden en het straatbeeld verbeterd. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

Geen negatieve ruimtelijke effecten

Gezien de gerichtheid op de doelgroep senioren, de bouw van appartementen met lift (waar veel vraag naar is) en het geringe aantal woningen (maximaal 20) dat wordt toegevoegd, draagt het initiatief bij aan de kwalitatieve mismatch die momenteel aanwezig is binnen de gemeente. Daarnaast zijn vier eengezinswoningen op deze locatie voor dit initiatief gesloopt en is het plan-initiatief al in aantallen teruggebracht ten aanzien van de oorspronkelijke programmering.

Met de toevoeging van ca. 20 woningen in Beek mag verwacht worden dat het aantal inwoners zal toenemen met ca. 35 tot 50. Deze nieuwe inwoners zullen gebruik maken van de voorzieningen in Beek, hetgeen verschraving tegengaat. Dat is positief ook voor de leefbaarheid in het dorp. Hierbij speelt mee dat door de goede voorzieningen in Beek vestiging van bewoners in deze kern nog steeds gewild is.

Bijlage 1: Onderbouwing kwantitatieve woningbouwbehoefte

B1.1 Relevante regio: gemeente Beek en regio Zuid-Limburg

De actuele relevante regio is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Het verzorgingsgebied voor Beek kan worden afgeleid aan de hand van de verhuisgegevens zoals gepubliceerd door het CBS (bron: CBS Statline, 2017). Voor deze ladderonderbouwing is er gekeken naar de meest recente verhuisgegevenscijfers, namelijk die uit het jaar 2017. Deze cijfers laten zien waar de meeste mensen vandaan komen die zich in Beek vestigen. Deze bewegingen zijn uiteengezet in tabel B1.1.

Tabel B1.1: Verhuizingen binnen en naar gemeente Beek¹

Verhuisbewegingen	Absoluut	Relatief (%)
• Binnen gemeente verhuisd	483	39%
• Tussen gemeente verhuisd	762	61%
Verhuisbewegingen totaal	1.245	100%
Vanuit gemeente naar Beek		
• Sittard-Geleen	227	18%
• Stein	88	7%
• Maastricht	71	6%
• Nuth	43	3%
• Meerssen	41	3%
• Heerlen	36	3%
• Valkenburg aan de Geul	17	1%
• Landgraaf	16	1%
• Schinnen	16	1%
• Kerkrade	14	1%
• Brunssum	12	1%
• Eijsden-Margraten	12	1%
• Voerendaal	10	1%
• Gulpen-Wittem	2	0%
• Simpelveld	2	0%
• Onderbanken	1	0%
Totaal vanuit Zuid-Limburgse gemeenten	608	49%

Uit deze tabel kan geconcludeerd worden dat 39% van alle verhuisbewegingen in Beek voortkomen uit bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarnaast bestaat het voornaamste verzorgingsgebied voor Beek wat betreft verhuisbewegingen zich voornamelijk uit omliggende gemeenten. De gemeente Beek maakt deel uit van de regio Zuid-Limburg. De verhuisbewegingen binnen deze regio zijn uiteengezet in tabel B.1.1., hieruit kan opgemaakt worden dat 49% vanuit

¹ CBS (2017). Verhuizingen binnen en naar gemeente.

de regio naar Beek is verhuisd. Om deze reden wordt zowel de gemeente Beek (primair verzorgingsgebied) als de regio Zuid-Limburg (secundair verzorgingsgebied) meegenomen in de kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing.

De gemeente Beek is gelegen in de provincie Limburg. Op provinciaal niveau worden afspraken gemaakt tussen regio's en subregio's, die de basis vormen voor de afspraken voor de afzonderlijke (sub)regio's ten aanzien van woningbouwprogrammering.

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Beek en de regio Zuid-Limburg in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. Dit is gedaan aan de hand van de prognose van Neimed (2017) en de plancapaciteitsmonitor Limburg. De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de gemeente en de regio, om zo aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Beek telt circa 15.929 inwoners.² Volgens de bevolkingsprognose van de Provincie Limburg daalt het inwonertal van de gemeente Beek tot 2030 met 6,7% naar 14.867 inwoners. De bevolkingsprognose voor de gehele regio Zuid-Limburg laat een lichtere afname zien van 4,8% naar 568.521 inwoners in 2030. Desalniettemin krijgen beide regio's de komende jaren te maken met een bevolkingsafname.

Tabel B1.2: Bevolkingsprognose gemeente Beek en Zuid-Limburg³

	2019	2025	2030	Vershil
Gemeente Beek	15.929	15.317	14.867	-6,7%
Zuid-Limburg	597.368	582.959	568.521	-4,8%

Wat betreft huishoudensprognose laten zowel de gemeente Beek als de regio Zuid-Limburg een lichte afname zien.

Tabel B1.3: Huishoudensprognose gemeente Beek en Zuid-Limburg⁴

	2018	2025	2030	Vershil
Gemeente Beek	7.304	7.300	7.171	-1,8%
Zuid-Limburg	297.368	291.653	285.331	-4,0%

Kwantitatieve woningbehoefte

Zowel de bevolking als het huishoudensaantal in de gemeente en de regio krimpt. Hierdoor neemt de kwantitatieve woningbehoefte licht af in de gemeente Beek. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Beek circa -142 woningen tot 2030. Er is dus geen woningbehoefte in de gemeente Beek. Voor de regio Zuid-Limburg geldt in totaal een woningbehoefte van circa -13.000 woningen, er is dus een sterke afname in woningbehoefte te zien.

² CBS (2018). Kerncijfers wijken en buurten.

³ CBS (2019) Regionale kerncijfers Nederland & Neimed prognoses Limburg, 2017.

⁴ CBS (2018) Regionale kerncijfers Nederland & Neimed prognoses Limburg, 2017.

Tabel B1.4: Woningbehoefte prognose gemeente Beek en Zuid-Limburg⁵

	2018	2025	2030	Vershil
Gemeente Beek	7.424	7.412	7.282	-142
Zuid-Limburg	297.526	290.706	284.402	-13.124

Kwantitatief aanbod

Kijkend naar de meest actuele plancapaciteit die door de provincie Limburg wordt bijgehouden, komt naar voren dat er een harde plancapaciteit is van 126 woningen in de gemeente Beek en een zachte plancapaciteit van 177 woningen. Voor de regio zijn dit 7.147 woningen met de status hard en 1.885 woningen met de status zacht. De geleverde cijfers uit de plancapaciteitsmonitor Limburg hebben betrekking op de periode vanaf 2017, zonder indicatief eindjaar. Omdat er een afnemende woningbehoefte is, betekent dat er geen ruimte is in zowel de gemeente als de regio. In kwantitatieve zin kan de behoefte daarmee niet onderbouwt worden.

Tabel B1.5 Plancapaciteit gemeente Beek en Zuid-Limburg⁶

Plancapaciteit	Gemeente Beek	Zuid-Limburg
Netto plancapaciteit vanaf 2017 hard ⁷	126	7.147
Netto plancapaciteit vanaf 2017 zacht ⁸	177	1.885
Netto plancapaciteit totaal	303	9.032

Vergelijkbare plannen in de gemeente Beek

In de gemeente Beek is een aantal harde plannen die lijken op het beoogde planinitiatief:

- Lampenpaleis, 20 koopappartementen, 10 betaalbaar en 10 duur (status onherroepelijk)
- Wolfseynde – Stationsstraat, 6 betaalbare koopappartementen (status onherroepelijk)

Het plan op de locatie 'Lampenpaleis' lijkt het meest op het beoogde planinitiatief vanwege de omvang en samenstelling. Dit plan ligt in het stedelijke gebied van Beek, maar niet in de directe nabijheid van alle centrumvoorzieningen. Wel ligt het vlakbij de Jan Linders supermarkt. Het plan 'Wolfseynde – Stationsstraat' ligt wel in het centrum van Beek. Echter is dit plan zeer klein van omvang, namelijk maar 6 woningen. Daarnaast worden beide plannen voornamelijk in een ander koopsegment gerealiseerd. Hierdoor kan gesteld worden dat dit initiatief zowel vanwege het prijssegment als de locatie van toegevoegde waarde is binnen de gemeente Beek.

Kwantitatief aanbod passend binnen beleid

In de **Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg** wordt beschreven dat naast de leegstand en het overschot aan woningen de regio Zuid-Limburg met het probleem kampt dat de plancapaciteit in Zuid-Limburg vele malen groter is dan de kwantitatieve behoefte aan woningen. Daarom wil de regio de planvoorraad maximaal inperken door het schrappen van onbenutte bouwmogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw. Door met name de plancapaciteit aan de randen van steden en kernen te schrappen, moet dit centra en kernen versterken en komen er meer mogelijkheden om waardevol bestaand vastgoed te behouden. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. Bureau Atrivé adviseert de regio te kiezen voor gestructu-

⁵ CBS (2018) Regionale kerncijfers Nederland & Neimed prognoses Limburg, 2017.

⁶ Plancapaciteitsmonitor Limburg (2018).

⁷ Planologische status: vastgesteld of onherroepelijk.

⁸ Planologische status: ideefase of ontwerp.

reerde concentratie van de nog mogelijke nieuwbouw in de (sub)stedelijke centra en in de grotere kernen en verdunning in de buitenwijken en aan de randen. Dit leidt tot sterke centra. Het beoogde planinitiatief bevindt zich in het centrum van Beek.

Bijlage 2: Onderbouwing kwalitatieve woningbehoefte

B2.1 Kwalitatieve vraag

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)

De gronden zijn binnen het POL2014 aangeduid als 'overig bebouwd gebied' en 'waterbeheer bebouwde kom'. Onder 'overig bebouwd gebied' wordt verstaan woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter en deels met een dorpskarakter. De accenten liggen hier op: transformatie regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water alsmede op kwaliteit van de leefomgeving. De bebouwing is reeds enige tijd gesloopt en wat resteert is een braakliggende locatie binnen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur. Door de realisatie van woningbouw ter plaatse wordt invulling gegeven aan deze braakliggende locatie en vindt er een verbetering van de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur plaats.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 2016

Het basisprincipe is: één goede woning erbij op de juiste plek is één slechte woning slopen. Om de woningmarkt(voorraad) toekomstbestendig te maken wordt op drie niveaus gewerkt: 1) bestaande voorraad terugdringen (fysieke sloop), 2) (papieren)planvoorraad terugdringen, 3) toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad (transformatie).

In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand. De transformatieopgave is geen afdwingbaar getal in de vorm van een bouw- of sloopopgave, maar wel koersbepalend voor de omvang van de woningvoorraad. Dit betekent, dat ontwikkelingen altijd worden getoetst aan de transformatieopgave, zodat elke gemeente kan worden aangesproken op de manier waarop wordt omgegaan met die opgave en nieuwbouw kwalitatief niet meer concurreert met de bestaande woningvoorraad.

Uitgangspunt is hierbij, dat toevoeging van woningen moet leiden tot vernieuwing en niet tot 'meer van hetzelfde', waardoor een balans ontstaat tussen vraag en aanbod.

- Ruimtelijk beveelt bureau Atrivé aan de regio te kiezen voor 'gestructureerde concentratie', dat wil zeggen concentratie van ontwikkelingen binnen de centra en de centrumkernen. Hierdoor kan ook de voorzieningenstructuur beter in stand worden gehouden, in combinatie met een gerichte strategie om ook voorzieningen en andere ontwikkelingen te concentreren in de grote kernen. Beek is een grote kern met veel voorzieningen.
- De vergrijzing in Zuid-Limburg heeft het effect, dat er steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. Volgens de prognoses stijgt het aantal ouderen (ouder dan 75 jaar) van 58.000 in 2015 naar ruim 86.000 in 2030. In de praktijk betekent dit, dat mensen genoodzaakt worden thuis te blijven wonen, hetgeen vaak ook de wens is van de bewoner, of zelf naar geschikte huisvesting op zoek moeten gaan. Er dienen dus voldoende woningen te worden gerealiseerd om mensen met een zorgvraag te kunnen huisvesten en realisatie van zorggeschikte woningen om mensen langer thuis te laten wonen.
- Volgens de Structuurvisie kunnen vooral meergezinswoningen als kwetsbaar worden aangeduid. Gemiddeld is 25% tot 30% van de woningvoorraad in Zuid-Limburg een appartement. Echter volgens het onderzoek 'Woonmilieus in Zuid-Limburg' is er nog wel deels ruimte voor koopappartementen.

Figuur: 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

Structuurvisie Beek 2012 – 2022

- Doelstelling rondom wonen in de structuurvisie: wonen en voorzieningen: behoud van voldoende goede woningen en voorzieningen;
- De komende periode is vooral vraag naar nultreden huur- en koopwoningen en ruimere eengezinskoopwoningen.

Woonvisie gemeente Beek, 2019

De Woonvisie heeft als doel om een woningvoorraad te bewerkstelligen die voldoet aan de huidige en toekomstige woonwensen van de inwoners van de gemeente Beek. Secundair doel naar aanleiding van de huishoudensdaling is het behouden en aantrekken van huishoudens (het zoveel als mogelijk voorkomen van leegstand).

- De doelgroep 'pensionados' (alleenstaand of koppel) is sterk vertegenwoordigd in de gemeente Beek. Op dit moment (2018) bestaat deze doelgroep uit 35% van de huishoudens. Als we doorkijken naar 2035, dan zal deze doelgroep vele malen groter worden (groeien naar 51% van de huishoudens oftewel een behoefte aan 3.547 woningen). De woningvoorraad daarentegen bestaat voor 75% uit eengezinswoningen (absolute aantal van 5.588 woningen t.o.v. 1.862 meergezinswoningen (flat/appartement)). Deze eengezinswoningen passen niet bij de kwalitatieve vraag die de gemeente in de nabije toekomst krijgt. De vervangings- of transformatieopgave van de bestaande woningvoorraad is de grootste uitdaging voor de gemeente. Nieuwbouw van woningen en sloop kunnen slechts een minimale bijdrage leveren aan deze uitdaging.
- Realisatie van gelijkvloerse woningen past bij de huidige en toekomstige woonvraag. Voor starters en pensionados. De ambitie voor de gemeente Beek daarbij is: Realiseren van gelijkvloerse nieuwbouw woningen (appartementen of patio's) gericht op pensionados. Daarmee doorstroming in de woningvoorraad op gang brengen. Waardoor ook starters aanbod krijgen.
- Partijen worden door de gemeente uitgenodigd om een actieve bijdrage te leveren aan de vernieuwing en vervanging van de woningvoorraad. In bijzondere gevallen zal de gemeente Beek als actor optreden ten behoeve van deze vernieuwing en vervanging van de woningvoorraad.
- De daling van het aantal huishoudens met 350 in 2035, vertegenwoordigd op zichzelf een leegstand van 5%. Afgezet tegen de bestaande voorraad betekent dit een leegstand van 7%. De woningtoevoegingen meegenomen kan de leegstand oplopen tot 10%, bij het uitbreiden van de woningvoorraad in 2035. In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016) is afgesproken dat gestuurd wordt op een maximale leegstand van 2%. Met kennis van deze feiten streeft de gemeente om tot 2025 een leegstand van rond de 3%. Tussen 2025 en 2035 streven naar een leegstand van 5%.

- Pensionados willen een gelijkvloerse woning zo dicht mogelijk bij de voorzieningen. Starters willen een betaalbare woning zo dicht mogelijk bij de voorzieningen. De vervangingsopgave moet binnen het bestaande stedelijke weefsel plaatsvinden. Door nieuwbouw aan de randen kan uitholling van het centrum plaatsvinden wat negatieve gevolgen heeft voor de middenstand (en die hebben al te kampen met internetaankopen) en voorzieningen. Woningen in en nabij centra van kernen zijn nu en in de toekomst in trek bij de bevolking/ inwoners/ huishoudens. Daarom heeft de gemeente de ambitie om bestaande gebouwen (hergebruik of sloop-nieuwbouw, tevens woningen) of niet bebouwde gebieden binnen de kernen (bestaande bebouwd gebied) als eerste aan te spreken voor de realisatie van gelijkvloerse woningen. (prioritair, 95% van de (vervangende)nieuwbouw). De tweede ambitie is om bestaande gebouwen (hergebruik of sloop-nieuwbouw) waarbij de hoofdfunctie is beëindigd, binnen de bebouwingslinten worden ingezet voor de realisatie van woningen in het middel dure en dure segment. (secundair, 4% van de nieuwbouw).
- Woningbouwinitiatieven van meer dan 5 woningen dienen conform de Structuurvisie gecompenseerd te worden door het schrappen van harde plannen. De gemeente Beek heeft geen harde plannen die geschrapt kunnen worden. Daarbij is in de woningmarktprogrammering erkent dat er een onttrekkingsopgave bestaat en waar deze hoogstwaarschijnlijk gaat landen en in welke aantallen. Om alle gewenste woningbouwinitiatieven mogelijk te maken (de juiste woning op de juiste plek) zal de beleidsregel financiële compensatie worden opgerekt. Op 26 februari 2019 heeft het college de beleidsregeling voor kleine initiatieven verruimd. Daarmee zijn goede woningbouwinitiatieven met meer dan 5 woningen ook mogelijk. Voordat er sprake kan zijn van financiële compensatie is het vereist dat deze locaties en productmarktcombinaties positief zijn beoordeeld in het kader van de regionale woningmarktprogrammering.⁹
- Het beoogde planinitiatief wordt al benoemd in de 'Woningmarktprogrammering 2018-2035', maar dan met 18 appartementen en 17 zorgwoningen. Volgens de woningmarktprogrammering zijn dit nultreden huurwoningen en valt het plan onder zachte plancapaciteit.

Doelgroepen Gemeente Beek¹⁰:

- **De individuele starter:** Hij/zij zoekt/zoeken een huur of koopwoning dat geschikt is voor een eenpersoonshuishouden (appartement of kleine woning). De maandlasten moeten laag zijn (max €710 huur/hypotheek per maand) en de woning ligt centraal nabij voorzieningen (boodschappen en uitgaan/vrienden) en ontsluitingswegen (ivm woon-werk of scholing). Deze alleenstaanden laten vaak geen (zelfstandige)woning achter. 2017:12%, 2035: 9%
- **Het gezin:** Zij zoeken een huur of koopwoning met voldoende slaapkamers (gemiddeld 3), bij voorkeur met tuin. De maandlasten mogen hoger zijn vanwege hun gezamenlijke inkomen (max €1250 huur/hypotheek per maand) en de woning ligt bij voorkeur centraal nabij voorzieningen (boodschappen en basisschool) en ontsluitingswegen (ivm woon-werk). Deze twee- of meerpersoonshuishoudens laten een of meerdere zelfstandige woningen achter. 2017: 52%, 2035: 40%.
- **De emptynesters of pensionados:** Deze koppels hebben geen inwonende kinderen meer en gaan binnenkort met pensioen of zijn reeds al met pensioen (pensionado). Het merendeel van deze doelgroep is tevreden met de eigen woning en is niet van plan te

⁹ Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, 2016

¹⁰ Woonvisie gemeente Beek, 2019

verhuizen. De minderheid die wil verhuizen zoekt een huur of koopwoning met minder slaapkamers (minimaal 2), meer comfort en lagere maandlasten (goed geïsoleerd en duurzaamheidsmaatregelen). De maandlasten moeten laag zijn (max €900 huur/koop op basis van overwaarde/verkoop eigen woning) en de woning ligt centraal nabij voorzieningen (boodschappen en uitgaan/ vrienden/ zorg). Deze tweepersoonshuishoudens laten een zelfstandige woning achter (vaak bron financiering van nieuwe huur of koopwoning). 2017: 36%, 2035: 51%.

- **Alleenstaande senior of pensionado:** Deze alleenstaanden hebben geen inwonende kinderen meer en gaan binnenkort met pensioen of zijn reeds al met pensioen (pensionado). Het merendeel van deze doelgroep is tevreden met de eigen woning en is niet van plan te verhuizen. De minderheid die wil verhuizen zoekt een huur of koopwoning dat geschikt is voor een eenpersoonshuishouden (appartement of kleine woning). De maandlasten moeten laag zijn (max €710 huur/koop op basis van overwaarde/verkoop eigen woning) en de woning ligt centraal nabij voorzieningen (boodschappen en uitgaan/ vrienden/zorg). Deze alleenstaanden laten een zelfstandige woning achter (vaak bron financiering van nieuwe huur of koopwoning). 2017: 36%, 2035: 51%.
- De doelgroepen 'individuele starter' en 'alleenstaande senior of pensionados' zijn beide op zoek naar een appartement van max €710 huur/hypotheek per maand.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Beek telt circa 7.450 woningen, waarbij 75% van de woningen eengezins is, 25% van de woningen meergezins. Dat zijn 5.588 eengezinswoningen t.o.v. 1.862 meergezinswoningen (flat/appartement). Deze eengezinswoningen passen niet bij de kwalitatieve vraag die de gemeente in de nabije toekomst gaat krijgen. De vervangings- of transformatieopgave van de bestaande woningvoorraad is daarom de grootste uitdaging. Nieuwbouw van woningen en sloop kunnen slechts een minimale bijdrage leveren aan deze uitdaging.

55% van de woningen is gelegen in de kern Beek. In de gemeente Beek is 32% huur (24% via de corporatie/ sociale huur en 8% particuliere huur). 1.540 woningen zijn in eigendom van ZO-wonen, +- 600 woningen worden particulier verhuurd. 68% is koop, daarmee zijn circa 6.000 woningen in particulier eigendom. 37% van de woningvoorraad voldoet niet aan de huidige woonkwaliteit (1945-1970). 32% van de woningvoorraad voldoet deels aan de huidige woonkwaliteit (1970-1990). 69% van de woningen uit de periode 1945-1970 zijn in de kern Beek gebouwd. De gemiddelde WOZ waarde is het laagste in de kern Beek (€ 168.000 tov € 180.300 voor de hele gemeente)¹¹.

Van de woningen die te koop staan zijn het voornamelijk vrijstaande woningen (13 woningen), villa's (10 woningen), halfvrijstaand (8 woningen) en geschakelde woningen (5). De woningen die minder te koop staan zijn bovenwoningen, 2 –onder-1 kap- woningen en appartementen, van deze typen woningen staan er maar 3 te koop.¹²

Confrontatie kwalitatief aanbod en vraag

In kwalitatieve zin kan het plan bijdragen aan het invullen van de vraag vanuit zowel de regio als geheel als de gemeente Beek zelf naar appartementen in het suburbaan woonmilieu.

- De recente woonvisie geeft aan dat er binnen de gemeente Beek een tekort is aan gelijkvloerse nieuwbouw woningen (appartementen of patio's) gericht op pensionados. Realisatie

¹¹ Woonvisie 2019

¹² Funda, gecheckt op 21/08/2019

van gelijkvloerse woningen past namelijk bij de huidige en toekomstige woonvraag. Voor starters en pensionados. Terwijl er een potentieel overschot wordt verwacht aan andere eengezinswoningen. Met de bouw van gelijkvloerse woningen wordt tevens de doorstroming in de woningvoorraad op gang gebracht. Waardoor ook starters aanbod krijgen. Het beoogde planinitiatief speelt in op deze behoefte naar gelijkvloerse appartementen. Het appartementencomplex heeft namelijk liften.

- Pensionados willen een gelijkvloerse woning zo dicht mogelijk bij de voorzieningen. Starters willen een betaalbare woning zo dicht mogelijk bij de voorzieningen. De vervangingsopgave moet binnen het bestaande stedelijke weefsel plaatsvinden. Door nieuwbouw aan de randen kan uitholling van het centrum plaatsvinden wat negatieve gevolgen heeft voor de middenstand en voorzieningen. Woningen in en nabij centra van kernen zijn nu en in de toekomst in trek bij de bevolking/ inwoners/ huishoudens. Ook in regionale Structuurvisie wordt benoemd dat er een gestructureerde concentratie gerealiseerd moet worden in de gemeentes binnen Zuid-Limburg. Het beoogde planinitiatief betreft een ontwikkeling in het centrum van Beek. In onderhavige situatie worden de appartementen op een momenteel gesitueerd binnen bebouwd gebied, waardoor de voorzieningenstructuur beter in stand wordt gehouden en het straatbeeld verbeterd.
- Het beoogde planinitiatief wordt al benoemd in de 'Woningmarktprogrammering 2018-2035', maar dan met 18 appartementen en 17 zorgwoningen. In het huidige plan gaat het om 20 appartementen. Omdat de 17 zorgwoningen niet meer tot het plan behoren kan gesteld worden dat er momenteel minder eenheden zijn dan in de Woningmarktprogrammering is berekend. Het beoogde planinitiatief is dus al meegenomen in de zachte plancapaciteit van de gemeente Beek.
- In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt benoemd dat de vergrijzing het effect heeft, dat er steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. Volgens de prognoses stijgt het aantal ouderen (ouder dan 75 jaar) van 58.000 in 2015 naar ruim 86.000 in 2030. In de praktijk betekent dit, dat mensen genoodzaakt worden thuis te blijven wonen, hetgeen vaak ook de wens is van de bewoner, of zelf naar geschikte huisvesting op zoek moeten gaan. Er dienen dus voldoende woningen te worden gerealiseerd om mensen met een zorgvraag te kunnen huisvesten en realisatie van zorggeschikte woningen om mensen langer thuis te laten wonen. Het beoogde planinitiatief voorziet in het ontwikkelen van appartementen met een lift. Deze zijn geschikt voor ouderen die langer thuis willen blijven wonen.
- In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg worden ontwikkelingen altijd getoetst aan de transformatieopgave, zodat elke gemeente kan worden aangesproken op de manier waarop wordt omgegaan met die opgave en nieuwbouw kwalitatief niet meer concurreert met de bestaande woningvoorraad. Uitgangspunt is hierbij, dat toevoeging van woningen moet leiden tot vernieuwing en niet tot 'meer van hetzelfde', waardoor een balans ontstaat tussen vraag en aanbod. De woningen van het beoogde planinitiatief kunnen door bijna alle doelgroepen bewoond worden. Van alleenstaande jongeren of senioren tot een klein gezin of tweepersoonshuishoudens. De realisatie van de appartementen is verder een invulling van een braakliggende locatie in de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur binnen het bebouwd gebied en voltooit daarmee het straat beeld ter plaatse. Er is sprake van 'inbreiding' binnen bestaand bebouwd gebied. Tenslotte betreft het levensloopbestendige woningen. Geconcludeerd moet dan ook worden dat het initiatief voldoet aan het principe van de juiste woningen op de juiste plek'.
- De gronden zijn binnen het P0L2014 aangeduid als 'overig bebouwd gebied' en 'waterbeheer bebouwde kom'. Onder 'overig bebouwd gebied' wordt verstaan woon/werkgebieden

met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter en deels met een dorpskarakter. De accenten liggen hier op: transformatie regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water alsmede op kwaliteit van de leefomgeving. De bebouwing is reeds enige tijd gesloopt en wat resteert is een binnen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur. Door de realisatie van woningbouw ter plaatse wordt invulling gegeven aan deze braakliggende locatie en vindt er een verbetering van de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur plaats.

Uit onderzoek komt ook naar voren dat er een relatief grote voorkeur is voor appartementen met een lift (voor pensionados en starters) nabij voorzieningen. Met het initiatief realiseert appartementen met een lift op een plek in het centrum, waar bestaande gebouwen reeds enige tijd gesloopt zijn, waar de nieuwe bewoners beschikken over een centrumvoorzieningen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Dat maakt het woonmilieu vrij uniek binnen de gemeente. Het initiatief voorziet daarmee zowel op gemeentelijk als regionaal in een kwalitatieve behoefte.