

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Sint
Antonisstraat Beesel**

datum
22 augustus 2023

projectnummer
P06681

opdrachtgever
Reland Adviseurs B.V.

BRO
projectleider
FSi

projectteam
LvdH

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de westzijde van de kern Beesel, ten noorden van de Sint Antoniusstraat en aansluitend aan de bestaande bebouwing zijn maximaal 30 woningen beoogd. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan betreft een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: ‘Ladder’ zie kader).

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Op de planlocatie, ten noorden van de Sint Antoniusstraat in Beesel is initiatiefnemer van plan om maximaal 30 woningen te realiseren (zie figuur 1, p. 2). Daarbij worden vier woningtypes gerealiseerd en zijn er nog 2 vrije kavels beschikbaar. Het grootste deel van de te realiseren woningen zijn koopwoningen. Daarnaast worden er enkele huurwoningen toegevoegd. Van 4 woningen is het eigendomstype onbekend.

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Woningtype	Eigendom	Aantal
Tweekappers	Koop	10
Rijwoningen	Koop	4
Rijwoningen	Huur	4
Levensloopbestendige woningen	Onbekend	4
Vrijstaand geschakelde woning	Koop	1
Vrije kavels	Koop	2
Aanvullend onder meer door eventuele binnenplanse afwijkingsmogelijkheid		5
Totaal		30

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 30 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt een afweging gemaakt over de ligging, binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden 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 onderzoek is onder meer gekeken naar:

- Omgevingsvisie Limburg (2021);
- Agenda Wonen provincie Limburg 2020-2023;
- Dataportaal wonen en demografie provincie Limburg
- Regionale woonvisie 2020-2024;
- Woningmarktonderzoek Noord-Limburg (2019);
- Woningmarktanalyse gemeente Beesel (2019);
- Woonzorgvisie gemeente Beesel (2023).



Figuur 1: Voorlopig schetsontwerp woningbouwontwikkeling

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief sluit aan bij de geldende beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid streeft naar een passende woning voor iedereen. Het betreffende initiatief voorziet in diverse woningtypes, met zowel koop- als huurwoningen. Het initiatief is daarmee geschikt voor verschillende doelgroepen.
- Regionaal en gemeentelijk ligt een grote nadruk op het ontwikkelen van woningen die kwalitatief aansluiten bij de woningbehoefte. In deze rapportage is aangetoond dat er kwalitatieve behoefte bestaat voor dit initiatief. Dit sluit aan bij de beleidskaders.
- In de beleidskaders wordt het belang van geschikte woningen voor ouderen benoemd. Dit initiatief realiseert meerdere levensloopbestendige woningen en dit sluit aan bij het beleid.
- De beleidskaders beschrijven ook het belang van geschikte woningen voor starters. Met name de rijwoningen (zowel huur- als koop) zijn naar verwachting geschikt voor starters en jongeren.
- Provincie, regio en gemeente leggen focus op inbreiding boven uitbreiding. Dit initiatief is gelegen aan de rand van bestaand stedelijk gebied en is daardoor in beginsel een uitbreiding. Binnen bestaand stedelijk gebied is echter geen geschikte locatie voor dit initiatief. De overheden sluiten uitbreiding niet uit, waardoor het betreffende initiatief toch doorgang kan vinden. Dit is tevens conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking.
- In de kern Beesel ligt de focus op vraaggericht kleine aantallen woningen bouwen. Dit betekent dat goed moet worden gekeken naar doelgroepen, eigendomssituatie en segmenten. Uit de kwalitatieve behoeftetoets volgt dat de beoogde ontwikkeling past bij de huidige kwalitatieve behoefte (zie verderop).
- Uit de nog vast te stellen woonzorgvisie blijkt dat gemeente Beesel, in afwijking van nationale programma's, streeft naar het bouwen van

relatief veel woningen in het dure segment en weinig sociale (huur)woningen. Dit initiatief sluit aan op dit uitgangspunt.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen bestemming 'agrarisch-onbebouwd' en is dus formeel geen onderdeel van het stedelijk gebied. De locatie is echter wel direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied. Binnen

bestaand stedelijk gebied van de kern Beesel is geen ruimte voor de beoogde ontwikkeling. Bovendien is de locatie onderdeel van het bestemmingsplan 'bebouwde gebieden Beesel'.

- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. Er is voldoende behoefte aan extra woningen, mede gelet op een inhaalvraag in Beesel. De huidige woningleegstand is bovendien zeer beperkt.

Conclusie: Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de beoogde functie niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan en meer dan 12 woningen toegevoegd.

Buiten bestaand stedelijk gebied:

- Het plangebied heeft volgens het huidige bestemmingsplan (vastgesteld op 20-06-2016) de bestemming 'Agrarisch-onbebouwd'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.
- Aansluitend aan het plangebied ligt de bestemming 'wonen'. Dit betekent dat het plangebied grenst aan bestaand stedelijk gebied. Het vormt de overgang tussen stedelijk en het landelijk gebied.
- Binnen bestaand stedelijk gebied van de kern Beesel zijn geen andere locaties beschikbaar waar ruimte is voor circa 25 tot 30 nieuwe woningen. Het plangebied biedt hiervoor wel ruimte. Bovendien ligt de locatie direct aansluitend aan het stedelijk gebied. Andere locaties waar ten minste 25 tot 30 woningen mogelijk zijn, bevinden zich ook buiten het bestaand stedelijk gebied.
- Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouwmogelijkheden binnen de kern Beesel, wordt geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hoewel de planlocatie formeel niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, grenst de locatie aan bestaande stedelijk gebied. Dit maakt de locatie geschikt voor woningbouw.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: Voor de onderbouwing van de behoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Voor het afbakenen van de behoefte naar woningen is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. Op basis van de verhuisbewegingen is de gemeente Beesel het primaire verzorgingsgebied. De gemeenten die behoren tot regio Venlo (Venlo, Peel en Maas en Beesel) en gemeente Roermond vormen het secundaire verzorgingsgebied.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: De beoogde realisatie van maximaal 30 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners in gemeente Beesel blijft de komende jaren gelijk, maar in het secundaire verzorgingsgebied neemt het aantal inwoners toe. Het aantal huishoudens neemt in zowel de gemeente Beesel als het secundaire verzorgingsgebied toe.

- Tegelijkertijd zijn er in Beesel de afgelopen jaren minder woningen gebouwd dan de toename aan huishoudens, waardoor sprake is van een woningtekort en een inhaalvraag.
- De huidige harde plancapaciteit voor gemeente Beesel is net voldoende om invulling te geven aan de actuele vraag. Er bestaat namelijk een vraag van 162 extra woningen, en er een harde plancapaciteit is voor 169 woningen. In het secundaire verzorgingsgebied is de harde plancapaciteit niet voldoende om te voorzien in de vraag naar woningen. Er zijn hier 4.967 woningen extra nodig en er is slechts harde plancapaciteit voor 2.941 woningen.
- Vooral op regionaal niveau is de geplande woningbouw dus ontoereikend om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het initiatief van maximaal 30 woningen op regioniveau voorziet in een kwantitatieve behoefte.
- Op gemeentelijk niveau ligt de aanvullende behoefte nagenoeg in lijn met de harde plancapaciteit. De praktijk leert echter dat ook harde plannen niet per definitie worden gerealiseerd. Bovendien is sprake van een inhaalvraag. Gezien de huidige acute vraag naar woningen in combinatie met een inhaalvraag zijn extra woningen wenselijk. De vraag naar aanvullende harde plancapaciteit is daarmee te verantwoorden.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het initiatief om maximaal 30 woningen te realiseren, betreffende een gevarieerd programma, voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Het gevarieerde programma is geschikt voor diverse doelgroepen, waaronder starters, gezinnen en ouderen.
- Uit de woningmarktanalyse blijkt dat er in gemeente Beesel vraag is naar duurdere koopwoningen. Dit initiatief voorziet onder meer in tweekappers, vrijstaande woningen en vrije kavels. Doorgaans vallen deze type woningen in een hogere prijsklasse. Het initiatief sluit daarmee aan bij de behoefte in Beesel.
- Door de vergrijzing neemt de vraag naar levensloopbestendige woningen toe. Het initiatief voorziet in 4 levensloopbestendige woningen. Dit geeft invulling aan de vraag door ouderen.
- De rijwoningen zijn geschikt voor starters. Ook de behoefte onder starters is in algemene zin groot.
- In gemeente Beesel neemt de vraag naar huurwoningen toe. Dit initiatief realiseert meerdere huurwoningen. Het is nog niet bekend of de huurprijs aansluit op de behoefte.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een ontwikkeling niet leiden tot onaanvaardbare (leegstands)effecten. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, mede vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Naar verwachting treden er als gevolg van de realisatie van maximaal 30 woningen geen onaanvaardbare leegstandseffecten op. De regionale behoefte is immers groot genoeg en ook in Beesel is sprake van behoefte, mede gelet op de inhaalvraag. Dit betekent dat ook na de toevoeging van het plan voldoende behoefte bestaat voor nieuwe woningen. Een gezonde woningmarkt heeft bovendien 2% woningleegstand. De leegstand in de gemeente Beesel is circa 1%. De leegstand in het secundaire verzorgingsgebied varieert tussen 1 en 2%.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied 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.

Uit tabel 2 blijkt dat bijna de helft van de verhuisbewegingen in de gemeente Beesel afkomstig is uit de eigen gemeente. Daarom wordt gemeente Beesel gezien als het primaire verzorgingsgebied. Ook bestaan sterke verhuisrelatie met de gemeenten Venlo (20%) en Roermond (8%). Beesel vormt samen met gemeente Venlo en gemeente Peel en Maas woonregio Venlo. Deze woonregio én gemeente Roermond worden samen beschouwd als het secundaire verzorgingsgebied. Uit deze gemeenten (exclusief Beesel) is 30% van de verhuisbewegingen naar Beesel afkomstig.



Figuur 2: Verhuisbewegingen Beesel

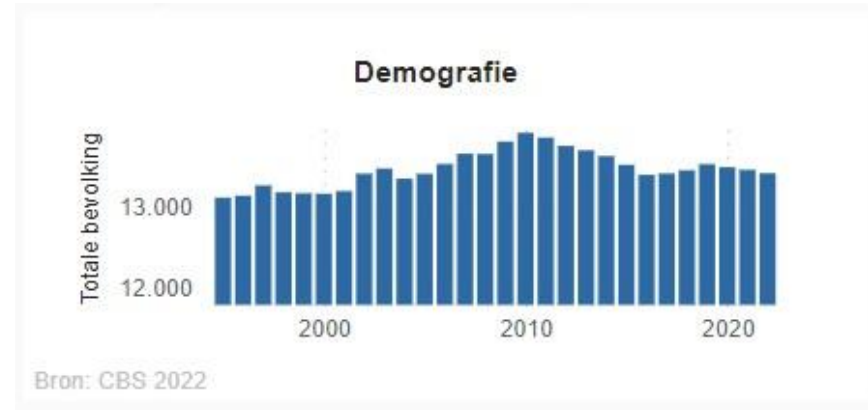
Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente 's-Hertogenbosch

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Beesel	Beesel	48%
Vanuit regio Venlo en gemeente Roermond	Venlo, Peel en Maas, Roermond	30%
Totaal aantal verhuisbewegingen	Beesel, Venlo, Peel en Maas, Roermond	78%

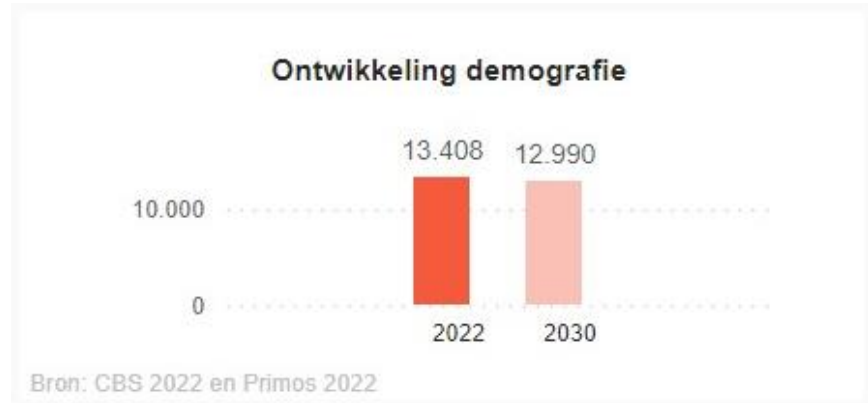
B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 3 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte-raming uit tabel 3 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Het aantal inwoners in gemeente Beesel blijft de komende jaren redelijk stabiel. Het aantal huishoudens neemt echter toe (+2,7%). In het secundaire verzorgingsgebied neemt het aantal inwoners en het aantal huishouden toe. Het aantal huishoudens neemt meer toe dan het inwonertal. Dit duidt op een toename van kleinschalige huishoudens³.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**⁴ (zie rij C). Kijkend naar het primaire en secundaire verzorgingsgebied valt op dat de regionale bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs groter is dan in de gemeente Beesel. Mogelijk zorgt dit voor enige ‘overloop’ van woningzoekenden naar gemeente Beesel.
- In zowel gemeente Beesel als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). De afgelopen 5 jaar zijn er per jaar gemiddeld 40 woningen opgeleverd⁵.
- De plancapaciteit⁶ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin wordt onderscheid gemaakt in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte-raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee-



Figuur 3: Demografie Beesel



Figuur 4: Ontwikkeling demografie Beesel

Tabel 3: Kwantitatieve behoefte-raming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Beesel			Secundair verzorgingsgebied		
	2022 ¹	2032 ²	Ontwikkeling	2022 ¹	2032 ²	Ontwikkeling
A. Inwonertal	13.408	13.401	-0,1%	219.006	223.653	+2,1%
B. Huishoudens	5.948	6.110	+2,7%	102.207	107.174	+4,9%
C. Benodigde woningvoorraad	5.948	6.110	+162	102.207	107.174	+4.967
D. Harde plancapaciteit tot 2032		169			2.941	
E. Zachte plancapaciteit tot 2032		267			3.385	
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			-7			+2.026

¹ Cijfers afkomstig van CBS Statline (2022)
² Cijfers afkomstig van Dataportaal provincie Limburg.
³ Provincie Limburg, Dataportaal wonen en demografie.
⁴ Provincie Limburg, Dataportaal wonen en demografie.
⁵ Geodienst.xyz, nieuwbouwmonitor.
⁶ Provincie Limburg, Dataportaal thema bevolking.

of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.

- De totale plancapaciteit in gemeente Beesel is 436 woningen, waarvan 169 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Beesel geen sprake van een aanvullende woningbehoefte. Het verschil is echter zeer beperkt (-7). De praktijk leert echter dat ook niet alle harde plannen per definitie worden gerealiseerd. Gezien de huidige acute vraag naar woningen zijn extra woningen wenselijk. In beperkte mate is daarom nog altijd behoefte aan extra harde plancapaciteit.
- De totale plancapaciteit in het secundaire verzorgingsgebied is 6.326 woningen, waarvan 2.941 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundaire regio sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 2.026 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

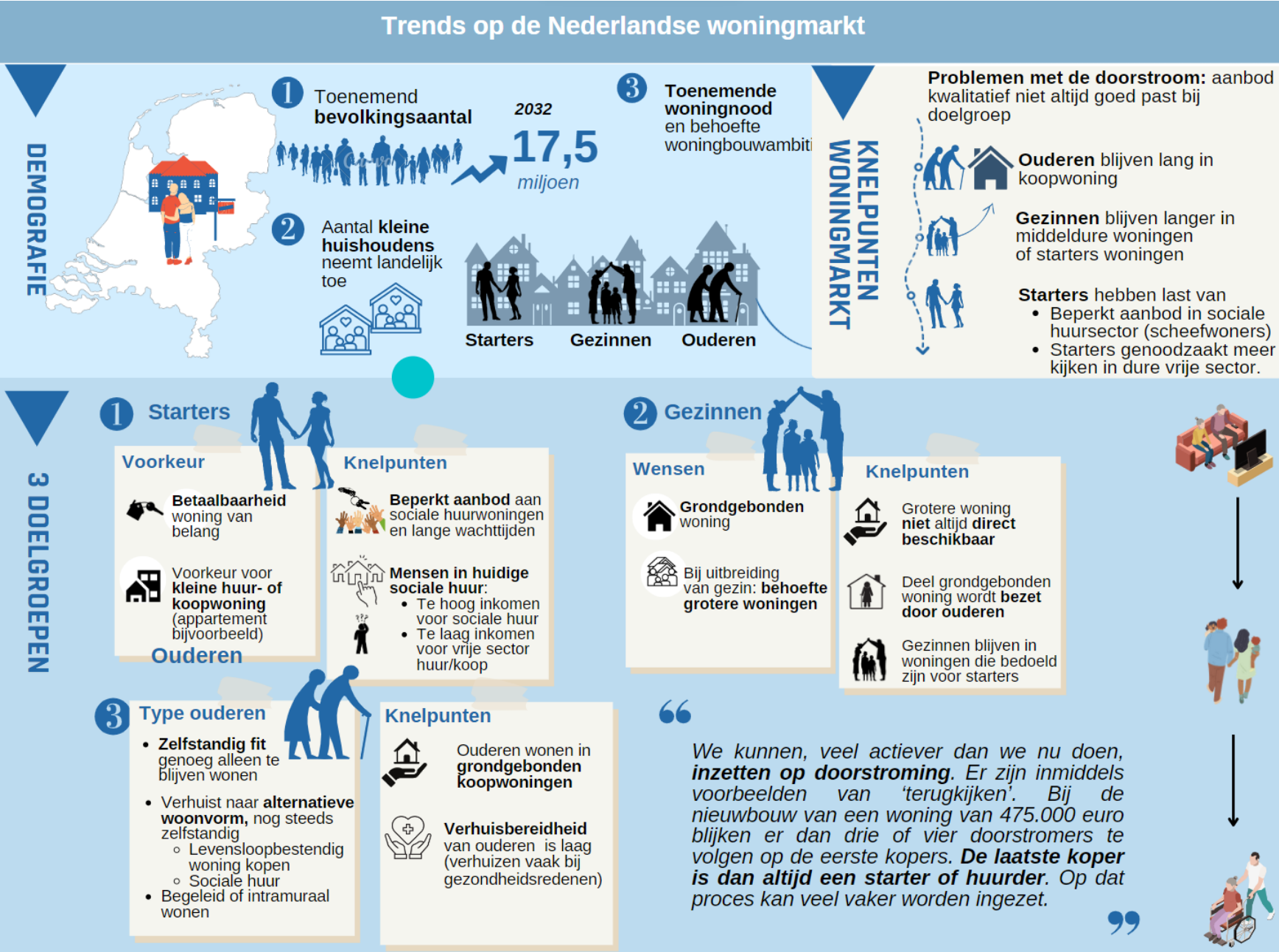
B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van onder meer het woningmarktonderzoek Noord-Limburg en de woningmarktanalyse van de gemeente Beesel. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

In figuur 5 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst voor de Nederlandse woningmarkt. Er zijn in de basis drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

Bij het initiatief in Beesel worden maximaal 30 woningen gerealiseerd, variërend in woning- en eigendomstype. Het initiatief spreekt met name gezinnen aan door het realiseren van tweekappers, vrijstaande geschaalde woning en vrije kavels. Dit zijn naar verwachting woningen in een hoger segment en niet geschikt voor starters. De rijwoningen daarentegen zijn naar verwachting wel geschikt voor starters. Hierdoor worden er ook woningen voor starters gerealiseerd (deels koop en deels huur). Daarnaast worden er nog levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Daarmee is het dit initiatief ook geschikt voor ouderen.



Figuur 5: Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatief aanbod

De huidige woningvoorraad in gemeente Beesel bestaat voor 67% uit koopwoningen, 5% uit particuliere huurwoningen en 28% uit huurwoningen van woningcorporaties. In de regio Noord-Limburg is deze verdeling respectievelijk 65%, 11%, 24%⁷. Vergeleken met de regio heeft de gemeente Beesel relatief weinig particuliere huurwoningen.

De woningen in gemeente Beesel zijn voornamelijk eengezinswoningen (85%). De twee meest voorkomende woningtypen in Beesel zijn twee onder één kap woningen (30,9%) en vrijstaande woningen (26,3%). Vooral het percentage tweekappers in Beesel is relatief hoog in vergelijking met Coropregio Noord-Limburg. In Noord-Limburg is slechts 23,8% van de woningvoorraad een tweekapper⁸. Bovenstaande verhoudingen zijn echter passend voor een kleinere kern als Beesel.

Plancapaciteit

Uit het dataportaal wonen en demografie (2022) van Provincie Limburg blijkt ten aanzien van de plancapaciteit in Beesel het volgende⁹:

- De plancapaciteit bestaat in Beesel voor 58,4% uit huurwoningen en voor 41,6% uit koopwoningen.
- De plancapaciteit kent een redelijk gelijke verdeling tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Circa 51,2% van de plancapaciteit betreffen eengezinswoningen en 48,8% betreffen meergezinswoningen.
- In de plancapaciteit van de gemeente Beesel wordt in het huursegment met name ingezet op de prijsklasse €752 - €1.000 (45,1%) en €442 - €679 (25,4%). In het koopsegment wordt sterk ingezet op woningen €325.000 - €450.000 (79,2%), gevolgd door woningen met een prijsklasse van meer dan €450.000 (19,5%).

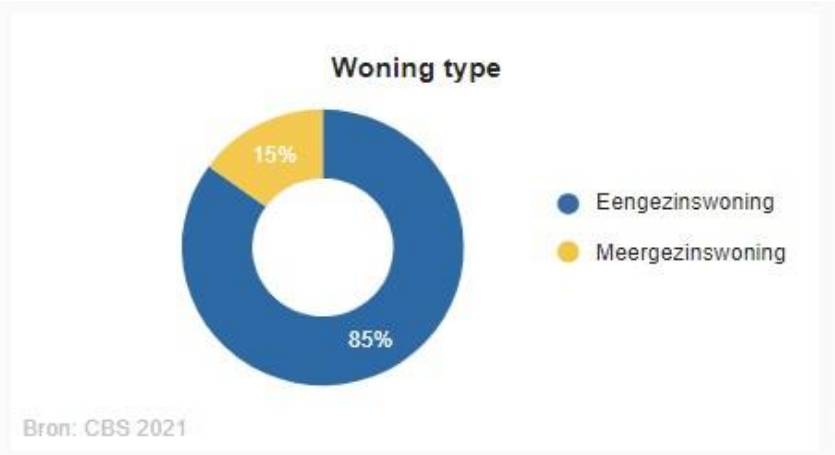
Kwalitatieve behoefte

In gemeente Beesel is vraag naar huur- en koopwoningen. Hierbij geldt het volgende:

- De komende jaren vindt een verschuiving in de behoefte aan woningen plaats. Dit hangt samen met de vergrijzing en het groeiende aantal ouderen. Deze groep verlaat op termijn hun huidige (meestal grondgebonden koopwoning) en verhuist naar een levensloopbestendige woning, zoals een nultredenwoning of een appartement. Een deel van deze vraag wordt ingevuld door het aanpassen van de huidige woningvoorraad, maar voor een deel is nieuwbouw nodig.
- Samenhangend met deze ontwikkeling is er in gemeente Beesel een groeiende behoefte aan huurwoningen zichtbaar. De 65+ers die verhuizen geven veelal de voorkeur voor een onderhoudsvrije huurwoning.
- Als deze wensen afgezet worden tegen de woningvoorraad in er gemeente Beesel blijkt met betrekking tot huurwoningen vooral vraag aan woningen met een huurprijs van minder dan €460 per maand of



Figuur 6: Woningvoorraad Beesel



Figuur 7: Woning types Beesel



Figuur 8: Leegstand Beesel

⁷ Provincie Limburg, dashboard woningvoorraad.

⁸ Provincie Limburg, dashboard woningvoorraad.

⁹ Let op: deze informatie wat betreft het beoogde segment en prijs is niet voor alle geplande woningen bekend.

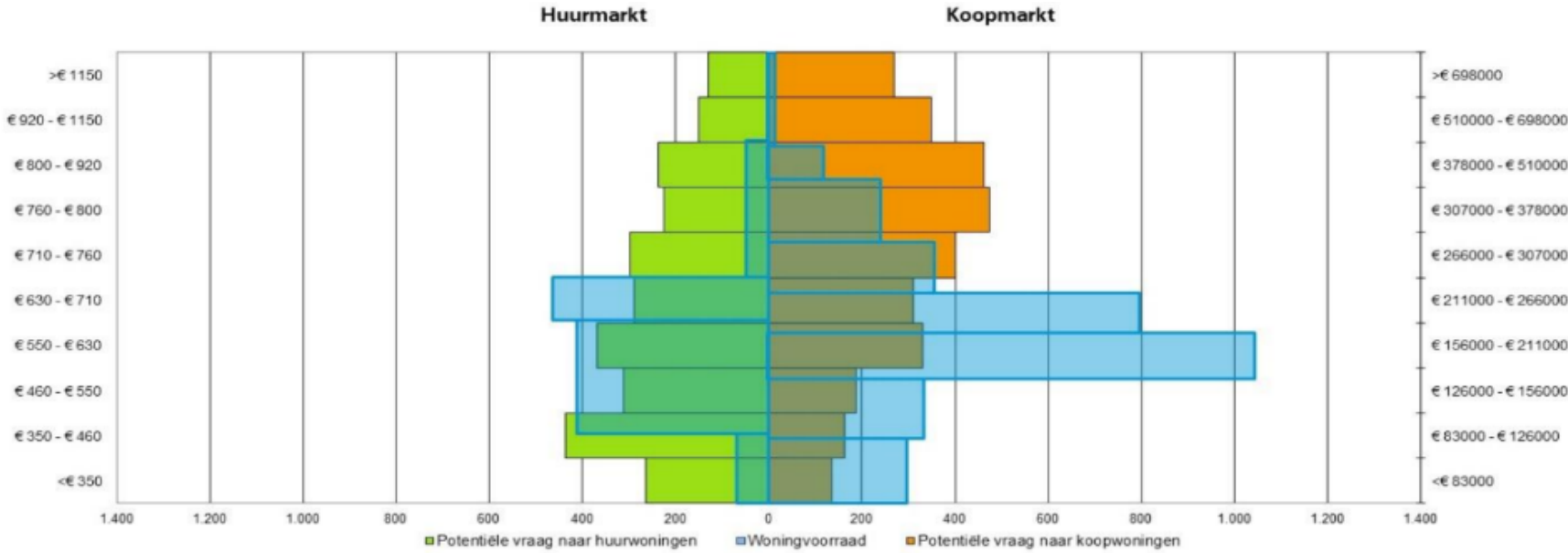
- met een huurprijs van meer dan €710 per maand. Aan huurwoningen met een prijs tussen €630 en €710 bestaat het grootste overschot.
- Met betrekking tot koopwoningen blijkt uit woningmarktanalyse van gemeente Beesel dat er vooral vraag is aan duurdere koopwoningen, vanaf €266.000. Dit komt doordat er in gemeente Beesel meer huishoudens zijn die willen kopen en duurdere koopwoningen kunnen betalen dan dat er woningen in deze prijsklasse beschikbaar zijn. Het grootste overschot aan koopwoningen bestaat bij de prijsklasse van €156.000 tot €211.000, gevolgd door de prijsklasse €211.000 tot €266.000.

Op basis van het woningmarktonderzoek van regio Noord-Limburg kan gesteld worden dat in de gemeente Peel en Maas en Venlo (onderdeel van het secundaire verzorgingsgebied) een redelijk gelijke kwalitatieve woningbehoefte bestaat. Hier is de vraag aan huurwoningen ook groter dan aan koopwoningen.

Leegstand

Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS¹⁰ stonden er in 2022 ongeveer 90 woningen leeg in gemeente Beesel. Dit is ongeveer 1% van de totale woningvoorraad. Dit betekent dat de woningleegstand in de gemeente lager is dan het provinciaal gemiddelde (3%) en het landelijk gemiddelde (2%). Circa 30 van deze leegstaande woningen stonden een jaar eerder ook leeg. Dit is een indicatie van een goed functionerende woningmarkt in Beesel.

In het secundaire verzorgingsgebied is er ook geen sprake van leegstandsproblemen. De leegstand in gemeente Peel en Maas bedraagt 1% van de woningvoorraad en in gemeenten Roermond en Venlo 2%.



Figuur 9: Woningbehoefte gemeente Beesel (Bron: Woningmarktanalyse Beesel 2019)

Woningbehoefte basis Progneff	BEESSEL	BERGEN	GENNEP	HORST AAN DE MAAS	MOOK EN MIDDELAAR	PEEL EN MAAS	VENLO	VENRAY	TOTAAL
Totaal	163	184	317	1063	137	1205	1261	1280	5610
HUUR - Eengezins									
HUUR - Meergezins									
KOOP - Eengezins									
KOOP - Meergezins									

Figuur 10: Woningbehoefte regio Noord-Limburg (Woningmarktonderzoek Noord-Limburg, 2019)

¹⁰ CBS, Dashboard Leegstand 2021.

Bijlage 2: Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis daarvan is het initiatief afgewogen.

Omgevingsvisie Limburg (2021)

In 2021 is de nieuwe provinciale omgevingsvisie vastgesteld. Hierin geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving. De provinciale ambitie voor wonen is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De grootste opgave in de provinciale omgevingsvisie met betrekking tot woningbouw is het toekomstgeschikt maken van de huidige woningvoorraad. De woningen zijn verouderd of sluiten onvoldoende aan op de huidige vraag. Hierdoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen, terwijl er naar verwachting ook overschotten zullen ontstaan van andere type woningen. De provincie Limburg richt zich dus hoofdzakelijk op het passend maken van de woningvoorraad aan de woonbehoefte.

De hoofdlijnen binnen het thema ‘wonen en leefomgeving’ zijn als volgt.

- Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel kwalitatief als kwantitatief. Dit betekent voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.
- Woningbouwontwikkelingen worden bekeken vanuit een brede maatschappelijke context. Verduurzaming en levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen wordt gestimuleerd.
- Het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied heeft voorrang. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden.

Provincie Limburg: Agenda wonen (2020-2023)

De Limburgse ambitie “De juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar”, krijgt met deze agenda een invulling. Om een gezonde woningmarkt te realiseren is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. Een gezonde woningmarkt is een woningmarkt die voldoende inspelt op onderstaande aspecten:

- De huidige en toekomstige woonbehoeften. Er wordt gebouwd, verbouwd of herbouwd naar behoefte en daar waar zich (tijdelijk) tekorten voordoen.
- In een gezonde woningmarkt vindt doorstroming plaats en kunnen mensen een wooncarrière maken.
- In een gezonde woningmarkt vallen geen mensen tussen wal en schip en zijn woningen toegankelijk en betaalbaar.
- Een gezonde woningmarkt heeft geen overschotten die leiden tot leegstand (behalve een benodigde frictieleegstand van 2%).
- Flexibiliteit is noodzakelijk om het verschil te kunnen maken voor mensen die snel huisvesting nodig hebben.
- Eigen keuze (en initiatief) is belangrijk. Een woning past bij de leefstijl van de bewoner, die zelf tot op zekere hoogte bepaalt hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil leven.
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, evenals de mogelijkheden die de bewoner heeft en krijgt om niet alleen invloed uit te oefenen op zijn woning, maar ook op de woonomgeving.

Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 (2020)

In de Regionale Woonvisie 2020-2040 geven de gemeente Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray en de provincie Limburg sturing aan de regionale woningmarkt.

In de regionale woonvisie wordt geconstateerd dat er een mismatch is in woningbehoefte en woningvoorraad, zowel bij de bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw. Dit komt onder meer door de veranderende bevolkingssamenstelling. Mensen worden steeds ouder en het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe. Hierdoor veranderd ook de woningbehoefte.

De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad en nieuwbouw die wordt toegespitst op de toekomstige woningbehoefte. De huishoudprognose van E’til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om ‘goede dingen’ te blijven realiseren. Daarvoor gelden onder meer de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Er dient gekeken te worden naar koppelkansen;
- Het toevoegen van woningen leidt niet tot het vergoten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte. Denk hierbij aan een mix van sociale- en middenhuur, levensloopbestendige woningen en andersoortige toekomstbestendige woonconcepten;
- De regio streeft sociale en duurzame concepten na.

Aanvullend wordt het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook te worden gekeken naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, waardoor de doorstroming wordt bevorderd. Om een acute vraag te faciliteren, kan het nodig zijn om op beperkte schaal toch woningen toe te voegen die geschikt zijn voor starters.

De leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Het toevoegen van woningen helpt om de leefbaarheid te verbeteren, maar dient vooral ook ter bevordering van de doorstroming.

Gemeente Beesel

Woonzorgvisie 2023-2033 Samen zorgen voor goed wonen

De woonzorgvisie van gemeente Beesel geeft aan dat de huidige woningvoorraad niet toereikend is doordat de (zorg)behoefte van inwoners sterk is veranderd. Om het gat te dichten gaat de gemeente intensief optrekken met woningcorporaties, zorgaanbieders, ontwikkelaars, kernoverleggen en inwoners. Tot 2033 wil de gemeente 500 woningen realiseren. Hiervan zijn minimaal 330 woningen voor de eigen inwoners en migratie en bouwt de gemeente maximaal 170 woningen in het duurdere segment voor de instroom van sterke huishoudens.

In de woonzorgvisie onderscheidt gemeente Beesel 4 thema's, namelijk:

- Toekomstbestendige bestaande voorraad: de woningvoorraad is duurzaam, betaalbaar, levensloopbestendig voor meerdere generaties en om kwaliteit te behouden zet de gemeente in op transformatie en herstructurering.
- Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling: de gemeente voegt woningen toe voor 'sterke schouders' van buitenaf én voor de doorstroming. Daarnaast versnelt de gemeente en stelt de gemeente nieuwe locaties beschikbaar voor woningbouw.
- Wonen, zorg en welzijn: de gemeente faciliteert (nieuwe) woonzorg initiatieven, (geclusterde) woonvormen of voldoende levensloopbestendige woningen. Hierover is regionale afstemming.
- Behoud van leefbaarheid in kernen en wijken: via de 'brede wijkpak' verbetert de leefbaarheid gericht in enkele wijken. Daarnaast zet de gemeente in op gemixte wijken en het behouden van een groene woonomgeving.

De woonzorgvisie geeft ook het streefprogramma voor nieuwbouw van de gemeente Beesel weer. De gemeente wijkt met het streefprogramma af van die van de Rijksoverheid. De gemeente Beesel hoopt hierdoor een evenwichtigere bevolkingssamenstelling te realiseren. De grootste afwijkingen betreffen het bouwen van minder sociale huurwoningen (maximaal 20% in plaats van 30% landelijk) en juist meer woningen in de dure segment (35% tot 50% in plaats van 30% landelijk). Het streefprogramma is opgenomen in figuur 11.

Segment	Streefprogramma gemeente Beesel	Streefprogramma Rijk
Huur		
Sociale huur: tot de liberalisatiegrens*	15 – 20%	Minimaal 30%
Midden huur: vanaf de liberalisatiegrens en tot € 1.100	10 – 15%	Onderdeel van 40% middensegment
Dure huur: vanaf € 1.100	5 – 10%	Onderdeel van 30% vrije sector
Koop		
Betaalbaar: tot de betaalbaarheidsgrens van € 355.000	15 – 25 %	Onderdeel van 40% middensegment
Middelduur en duur: vanaf € 355.000	30 – 40%	Onderdeel van 30% vrije sector

*De liberalisatiegrens is in 2023 vastgesteld op € 808,06

Figuur 11: Streefprogramma gemeente Beesel