

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking 'Oppe Stein' te Reuver

datum
8 juli 2021

opdrachtgever
Gemeente Beesel

projectnummer
P04267

opgesteld door
DB, SKa

i.a.a.
SD

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Ladder voor Duurzame Verstedelijking 'Oppe Stein' te Reuver

Aanleiding

Voor nieuwbouwlocatie 'Oppe Stein', gelegen in Reuver (gemeente Beesel), bestaat het voornemen om 30 woningen te realiseren. Mogelijk stijgt het aantal beoogde woningen nog iets, met maximaal 3 extra woningen.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling 'Oppe Stein' niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

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."

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming 'Gemengd' gewijzigd naar 'Wonen'. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 33 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

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.

Planinitiatief

- Het initiatief betreft een herbestemming van het terrein van de voormalige Greswarenfabriek. 'Oppe Stein' is de laatste grote woningbouwlocatie in de gemeente waar in totaal 120 woningen worden gerealiseerd. Het betreft een gebied waar wordt ingezet op een mix van huur- en koopwoningen in diverse prijsklassen. De nieuwbouwlocatie Oppe Stein ligt op de grens tussen Offenbeek en Reuver, ten noordwesten van station Reuver en ten zuiden van bedrijventerrein Molenveld (figuur 1 en 2).
- Het plan bestaat uit een mix van ruime grondgebonden huurwoningen (rijwoningen: hoek- en tussenwoningen) in diverse prijsklassen. 24 van de beoogde woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd met de badkamer en één van de twee slaapkamers op de begane grond. De overige 6 woningen betreffen traditionele eengezinswoningen met drie slaapkamers en de badkamer op verdieping.
- Mogelijk stijgt het aantal woningen nog iets, met maximaal 3 eenheden. In deze onderbouwing wordt daarom rekening gehouden met de realisatie van maximaal 33 woningen.

Tabel 1 Woningbouwprogramma Oppe Stein

Type	Aantal
Grondgebonden huur, levensloopbestendig	24
Grondgebonden huur, 'traditionele' eengezinswoning	6
Totaal	30

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 33 woningen te Oppe Stein te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

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

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 locatieafweging 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 onder andere gekeken naar:

- Etil/Progneff, Bevolkings- en huishoudensprognose (2019);

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (geconsolideerd 2019);
- Ontwerp-Omgevingsvisie Limburg (2020);
- Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020);
- Woonmonitor Limburg 2020 (2020);
- Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 (2020);
- Structuurvisie Beesel (2011);
- Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022 (herijking 2019);
- Compacte Woningmarktanalyse Beesel (2019).

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.



Figuur 2: Afbakening plangebied



Figuur 4: Impressie initiatief Oppe Stein



Figuur 1: Ligging initiatief



Figuur 3: Impressie initiatief Oppe Stein



Figuur 5: Impressie initiatief Oppe Stein

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling Oppe Stein betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan (Oppe Brik, vastgesteld 06-10-2014) de enkelbestemming Gemengd. Er mogen op de locatie maximaal 12 werkwooneenheden worden gebouwd en uitsluitend ter plaatse van de bedrijfswoning (die deel uitmaakt van de werkwooneenheid). Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie wel toegestaan, maar niet in de vorm zoals beoogd door het initiatief. Een wijziging van de bestemming is 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 33 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een werk-woonlocatie naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 33 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Ondanks de stagnatie van het aantal huishoudens in provincie, regio en gemeente, blijft er behoefte aan realisatie van kwalitatief passende woningen. Nieuwbouwwoningen zijn immers veel energiezuiniger en voldoen over

het algemeen beter aan de behoefte van de toekomst (o.a. aanpasbare en levensloopbestendige woningen).

- Op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau dient de woningmarkt in kwantitatieve zin aan te sluiten bij de demografische ontwikkeling. Daarbij dient de programmering 'over de top heen te kijken' ten aanzien van de verwachte woonbehoefte. Dat vergt andere benaderingen, zoals inbreiding in plaats van uitbreiding, planmatig verdichten en verdunnen. Het planinitiatief realiseert nieuwe woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied, wat aansluit bij het principe van 'inbreiding voor uitbreiding'. Bovendien is er sprake van herbesteding van de voormalige Greswarenfabriek. Hiermee speelt het initiatief in op het zo goed mogelijk gebruiken van de ruimte binnen stedelijk gebied en voldoet het aan deze ruimtelijk kwalitatieve voorwaarden.
- Op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau dient nieuwbouw te voorzien in de vraag op de langere termijn: meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen. Er is een grote behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen. Realisatie in dit segment bevordert de doorstroming. Het merendeel van de beoogde woningen in het initiatief bestaat uit levensloopbestendige woningen in diverse huursegmenten. Deze type woningen passen binnen het beleid om meer levensloopbestendige woningen voor ouderen te realiseren.
- Op gemeentelijk niveau is Oppe Brik de laatste grote inbreidingslocatie volgens de structuurvisie uit 2011. Met de ontwikkeling van de wijk streeft de gemeente een voorbeeld te zijn op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendig wonen. Van het totaal aantal woningen is een groot deel als (sociale) huurwoning gepland, die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Het

planinitiatief sluit met de realisatie van grondgebonden huurwoningen (levensloopbestendig en traditioneel, in verschillende prijsklassen) aan op de gemeentelijke ambities.

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 is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied gemeente Beesel en het secundaire verzorgingsgebied Noord-Limburg.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief Oppe Stein, waarbij maximaal 33 woningen worden gerealiseerd, voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- De komende jaren neemt het aantal inwoners in de gemeente Beesel eerst toe en vervolgens af terwijl het aantal inwoners in de regio Noord-Limburg nog toeneemt. Het aantal huishoudens in de gemeente én regio neemt de komende jaren sterker toe dan het aantal inwoners (huishoudensverdunding, groei eenpersoonshuishoudens, vergrijzing).
- Op basis van de huishoudensprognose zal er in de gemeente Beesel op korte termijn een licht groeiende woningbehoefte zijn van circa 230 woningen tot 2030.
- In 2020 zijn er 75 woningen gerealiseerd in de gemeente Beesel. Dit betekent dat er nog een resterende behoefte

is van 150 woningen. Het initiatief Oppe Stein kan in deze kwantitatieve woningbehoefte voorzien.

- Woningen kunnen alleen worden toegevoegd wanneer ze een toevoeging van kwaliteit meebrengen. De woningen dienen hiermee aan te sluiten op de knelpunten van de woningmarkt (zie hierna onder Kwalitatieve behoefte).

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief Oppe Stein, waarbij levensloopbestendige en traditionele eengezinswoningen worden gerealiseerd, voorziet in een kwalitatief woningbehoefte:

- Op regionaal en lokaal niveau bestaat een groeiende behoefte aan nultredenwoningen en appartementen. Het merendeel van de woningen in het initiatief bestaat uit levensloopbestendige woningen (met badkamer en slaapkamer op de begane grond), waarmee het initiatief inspeelt op deze kwalitatieve behoefte. Bovendien draagt het realiseren van levensloopbestendige woningen voor ouderen bij aan de doorstroming op de woningmarkt.
- Traditionele eengezinswoningen maken slechts een klein onderdeel uit van het initiatief. Primair wordt ingezet op levensloopbestendige grondgebonden woningen voor ouderen, maar om een mix aan inwoners en woningtypen te realiseren, zijn ook traditionele eengezinswoningen onderdeel van het plan. Deze woningen zijn geschikt voor jonge stellen die behoefte hebben aan een ruimere gezinswoning.
- Naast een verschuiving in de opgave van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen en appartementen zien we op termijn ook een verschuiving in de opgave van koop naar vrijesector huur. Om kwaliteit toe te voegen aan de woningvoorraad wordt daarom gedacht aan het creëren van een mix van sociale- en

middenhuur, levensloopbestendige woningen en anderzootige toekomstbestendige woonconcepten. Het initiatief realiseert grondgebonden huurwoningen in diverse prijsklassen, en speelt daarmee in op de kwalitatieve behoefte in regio en gemeente.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in Oppe Stein te Reuver onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in dit deel van Reuver/Offenbeek, waarbij een binnenstedelijke locatie wordt ingezet voor woningbouw.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Gemengd. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Bovendien wordt het plangebied omringd door stedelijke functies (Woongebied / Wonen, Maatschappelijk, Bedrijventerrein, Detailhandel).

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

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/woonplaats.

52% van de verhuisbewegingen in de gemeente Beesel komt voort uit bewegingen binnen de eigen gemeente. In totaal komt 17% van de verhuizingen uit de regio Noord-Limburg en 16% uit Midden-Limburg. De gemeente Beesel heeft de sterkste verhuisrelatie met de gemeenten Venlo (13%) en Roermond (11%). In totaal komt 69% van de verhuizingen uit de gemeente en de regio Noord-Limburg (incl. Venlo) samen. De gemeente Beesel maakt ook onderdeel uit van de regio Noord-Limburg bij het maken van woningmarktafspraken.

Kijkend naar de aard en omvang van het initiatief en de verhuisrelaties met de omliggende gemeente wordt het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Beesel en het secundaire verzorgingsgebied als regio Noord-Limburg.

B1.2 Kaderstellend beleid

Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeente Beesel is onderdeel van de woningmarktregio Limburg.

Provincie Limburg

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (geconsolideerde versie september 2019)

De provincie ambieert een woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad dient toekomstbestendig te zijn, biedt mogelijkheden voor doorstroming en houdt rekening met (veranderende) woonwensen. Daaruit vloeien onder meer de volgende opgaven:

- In kwantitatieve zin dient de woningmarkt aan te sluiten bij de demografische ontwikkeling. Daarbij dient de programmering 'over de top heen te kijken' ten aanzien van de verwachte woonbehoefte. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen.
- In kwalitatieve zin dient de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig gehouden of gemaakt te worden. Nieuwbouw dient te voorzien in de vraag op de langere termijn: meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.
- Aandachtspunt is de verhouding van huur- en koopwoningen. Aan de toenemende vraag naar huurwoningen kan op veel plaatsen onvoldoende worden voldaan vanuit bestaand vastgoed. Recent onderzoek wijst op een verhouding huur/koop voor nieuwbouw die volledig omgedraaid is ten opzichte van wat decennia gebruikelijk was: veel huur, weinig koop.

Ontwerp-Omgevingsvisie Limburg (augustus 2020)

De ontwerp-Omgevingsvisie lag ter inzage van 7 september t/m 18 oktober 2020. Volgens de huidige planning vindt besluitvorming over de Omgevingsvisie plaats in juni 2021 (Provinciale Staten). Om een doorkijk te bieden zijn hierna de hoofdlijnen in het thema 'wonen en leefomgeving' geformuleerd, onder voorbehoud van mogelijke aanpassingen.

- Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek en conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied heeft voorrang. Dat betekent dat eerst leegstaand

Tabel 2 Verhuisbewegingen gemeente Beesel (CBS 2019)

Verhuisstromen	Gemeenten	Aandeel
Binnen de gemeente Beesel	Beesel	52%
Vanuit regio Noord-Limburg	Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo, Venray	17%
Vanuit regio Midden-Limburg	Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roermond, Roerdalen, Weert	16%

vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden.

- Artikel 2.4.2. lid 6 van de Omgevingsverordening is bij besluit van PS d.d. 5 oktober 2020 komen te vervallen. Het betreft het volgende: "De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad."

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten. Doorstroming op de woningmarkt staat daarbij centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. Het doel van de agenda is om een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het van belang dat mensen kunnen wonen in een woning en woonomgeving waar ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat goed inspeelt op de volgende aspecten:

- De huidige en toekomstige woningbehoeften;
- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;
- Voor iedereen toegankelijke en betaalbare woningen;
- Er zijn geen overschotten die leiden tot leegstand (met uitzondering van 2% frictieleegstand);
- Flexibiliteit is noodzakelijk voor mensen die snel huisvesting nodig hebben;
- Eigen keuze is van belang. Een woning past bij de leefstijl van een bewoner die tot op zekere hoogte ook kan bepalen hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil wonen;

- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, net als de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

Urgent te realiseren woningen betreffen segmenten als seniorenwoningen, woningen voor bijzondere doelgroepen en woningen in de (sociale en middeldure) huursector. Er is een grote behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen. Realisatie in dit segment bevordert de doorstroming. Op dit moment geldt, dat ouderen in hun (vaak te grote) woning noodgedwongen blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wél is, komen meer woningen van ouderen vrij voor een doorstromer. Deze maakt op zijn beurt een woning vrij voor een starter.

Regio Noord-Limburg

Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 (2020)

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van Etil (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- **Toevoegen van woningen in principe alleen in kern.** Gelet op de toekomstige samenstelling van de bevolking wordt er gestreefd naar het realiseren van woningen dichtbij voorzieningen.

- **Kijken naar koppelkansen.** Er wordt beoogd ook andere opgaven aan te pakken, zoals leegstand en herstructurering van 'rotte plekken'.
- **Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte.** Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot. Alleen woningen toevoegen waaraan behoefte is, nu en in de toekomst. Hierbij wordt gedacht aan een mix van sociale- en middenhuur, levensloopbestendige woningen en andersoortige toekomstbestendige woonconcepten.
- **Er wordt gestreefd naar sociaal duurzame woonconcepten.** Woonconcepten die een bijdrage leveren aan 'het zorgen voor elkaar' hebben een pré. Hierbij is er ook oog voor de spreiding van doelgroepen dat gemengde wijken bevordert.
- **Er wordt gezocht naar aansluiting op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal zijn gesteld.** Denk hierbij onder andere aan doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie, energetische kwaliteit, mobiliteit, circulair bouwen, gezonde leefomgeving en gebruik duurzame bouwmaterialen.

Aanvullend wordt benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er 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, daar op deze manier de doorstroming wordt bevordert. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.

- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Gemeente Beesel

Structuurvisie Beesel (2011)

In de structuurvisie geeft de gemeente Beesel verschillende aspecten over het beleid in thema wonen aan:

- Inbreiding heeft voorkeur op uitbreiding.
- In Reuver richt de woningbouw zich vooral op de realisatie van seniorenwoningen, maar ook op andere doelgroepen.
- De kern Offenbeek richt zich vooral op starters, doorstromers en instromers.
- Er moet divers gebouwd worden, zodat alle doelgroepen (starters, gezinnen met jonge kinderen en senioren) een plaats kunnen krijgen.
- Ontwikkelen van woningen op herstructurerings- en inbreidingslocaties voor alle doelgroepen maar vooral voor senioren en zorgvragers.
- Woningbouw en wijkontwikkelingen die voldoen aan de eisen van de toekomst op het gebied van duurzaamheid, klimaatrobustheid, energiezuinigheid, veiligheid en 100% levensloopbestendigheid.

NB: In de gemeente Beesel wordt nog niet gewerkt aan een omgevingsvisie (ter vervanging van de structuurvisie).

Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022 (herijking 2019)

In de Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022 wordt beoogd de Beeselse bevolking naar wens en tevredenheid te laten

wonen en zoveel mogelijk de woonwensen en woningbehoefte binnen de gemeente te realiseren. Hierbij richt de gemeente zich met de toekomstvisie op de volgende punten:

1. **Bestaande woningvoorraad.** Hierbij is het verduurzamen van de bestaande voorraad noodzakelijk.
2. **Robuuste kernen.** Hierbij staat inbreiding voor uitbreiding. Oppe Brik is de laatste grote inbreidingslocatie. Met de ontwikkeling van Oppe Stein en het woningbouw programma wordt er voldaan aan de woningbehoefte in de kern Reuver/Offenbeek, die naar verwachting toe neemt met circa 125 in de periode 2015-2030.
3. **Voldoende geschikte woningen voor jongeren/starters, ouderen/zorgbehoevenden en statushouders.** Er is enige druk op het goedkopere deel van huursegment van de woningmarkt. De betaalbaarheid voor met name ouderen is een onderwerp.
4. **Gebruik van regionale afwegingskader voor nieuwe woningplannen.** Allereerst gaan inbreidingsplannen voor uitbreidingsplannen. Vervolgens moet de ruimtelijke kwaliteit worden aangetoond en dient de ontwikkeling passend ontsloten te zijn. Het plan moet tevens voldoen aan duurzaamheid(smaatregelen) en levensloopbestendigheid.
5. **Vraaggestuurd bouwen.** Er is behoefte aan 100 extra vrijesectorhuurwoningen ten opzichte van 2015. De gemeente gaat vrijesectorhuur stimuleren.
6. **Prestatieafspraken met WoonGoed 2-Duizend.** Hierin wordt onder andere het volgende afgesproken:
 - WoonGoed 2-Duizend zet zich in voor de huisvesting van starters en ouderen, om te werken aan de gesignaleerde tekorten.
 - WoonGoed 2-Duizend zet zich in voor de huisvesting van zorgbehoevenden.
 - 10% van alle aangeboden woningen wordt toegewezen aan statushouders. De verwachting is dat er

behoefte is aan circa 10 tot 15 woningen voor deze groep.

- Extra woningen in Offenbeek (Oppe Stein) en de kern Beesel. Met de nieuw te bouwen energie neutrale wijk wil Beesel een voorbeeldgemeente zijn op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendig wonen en bouwen. Van het totaal aantal woningen is een groot deel als sociale huurwoningen (110 stuks) gepland in Oppe Stein. Deze zijn geschikt voor verschillende doelgroepen; van jongeren tot senioren.

Conclusie

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Ondanks de stagnatie van het aantal huishoudens in provincie, regio en gemeente, blijft er behoefte aan realisatie van kwalitatief passende woningen. Nieuwbouwwoningen zijn immers veel energiezuiniger en voldoen over het algemeen beter aan de behoefte van de toekomst (o.a. aanpasbare en levensloopbestendige woningen).
- Op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau dient de woningmarkt in kwantitatieve zin aan te sluiten bij de demografische ontwikkeling. Daarbij dient de programmering 'over de top heen te kijken' ten aanzien van de verwachte woonbehoefte. Dat vergt andere benaderingen, zoals inbreiding in plaats van uitbreiding, planmatig verdichten en verdunnen. Het planinitiatief realiseert nieuwe woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied, wat aansluit bij het principe van 'inbreiding voor uitbreiding'. Bovendien is er sprake van herbesteding van de voormalige Greswarenfabriek. Hiermee speelt het initiatief in op het zo goed mogelijk gebruiken van de ruimte binnen stedelijk gebied en voldoet het aan deze ruimtelijk kwalitatieve voorwaarden.

- Op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau dient nieuwbouw te voorzien in de vraag op de langere termijn: meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen. Er is een grote behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen. Realisatie in dit segment bevordert de doorstroming. Het merendeel van de beoogde woningen in het initiatief bestaat uit levensloopbestendige woningen in diverse huursegmenten. Deze type woningen passen binnen het beleid om meer levensloopbestendige woningen voor ouderen te realiseren.
- Op gemeentelijk niveau is Oppe Brik de laatste grote inbreidingslocatie volgens de structuurvisie uit 2011. Met de ontwikkeling van de wijk streeft de gemeente een voorbeeld te zijn op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendig wonen. Van het totaal aantal woningen is een groot deel als (sociale) huurwoning gepland, die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Het planinitiatief sluit met de realisatie van grondgebonden huurwoningen (levensloopbestendig en traditioneel, in verschillende prijsklassen) aan op de gemeentelijke ambities.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de **bevolkings- en huishoudensprognose van Etil/Progneff (2019)**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de resterende behoefte. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Uit de prognose (Etil 2019) blijkt dat de bevolking in de gemeente Beesel de komende jaren (na eerst een lichte toename) afneemt tot 13.349 inwoners in 2030, oftewel een afname van 1,5% (tabel 3). De bevolking in de gehele regio stijgt daarentegen tot 288.237 inwoners in 2030. Daarmee bestaat er een significant verschil in groei tussen de gemeente Beesel en de regio Noord-Limburg. Na 2030 zal de totale bevolking van regio Noord-Limburg daarentegen naar verwachting ook dalen.

Het aantal huishoudens neemt daarentegen wel toe tot 2030 in zowel gemeente als regio. De gemeente Beesel kent een groei van 3,8% en de regio Noord-Limburg van 5,6% in het aantal huishoudens tot 2030. De toename van het aantal huishoudens is groter dan het aantal inwoners, wat duidt op een verkleining van de huishoudens (groei aantal eenpersoonshuishoudens, vergrijzing). Na 2030 neemt het aantal huishoudens in de gemeente en regio af. Ook de huishoudenssamenstelling verandert in de gemeente Beesel. Uit de prognose (Etil 2019) blijkt dat alleen het aantal huishoudens van 75 en ouder tot 2040 groeit. In deze periode wordt een verdubbeling van het aantal inwoners in deze leeftijdsklasse verwacht, terwijl het aantal huishoudens van alle andere leeftijdsklasse afneemt.

Woningbehoefte

Op basis van de huishoudensprognose zal er in de gemeente Beesel op korte termijn een licht groeiende woningbehoefte zijn van circa 230 woningen tot 2030. Na 2030 kent de gemeente echter een dalende huishoudensprognose, waarmee de woningbehoefte ook weer zal afnemen. De gemeente kent dus vooral op korte termijn een woningbehoefte

Dat er nog woningbehoefte is binnen de gemeente Beesel blijkt ook uit de woningmarktanalyse 'Woningmarkt Beesel onder de loep (2018)', onderdeel van de herijking van de woonvisie die in 2019 plaatsvond⁴. De analyse is gebaseerd op de Etil-prognose 2018. Deze prognose gaat ervan uit dat het aantal huishoudens doorgroeit tot 2031, 3 jaar langer dan in 2015 werd verwacht.

Effect corona op de bevolkingsgroei

Tijdelijke stagnatie, herstel op de middellange termijn
De Nederlandse bevolking is in 2020 met 63.000 personen toegenomen. Een halvering ten opzichte van de groei van een jaar eerder. De uitbraak van het coronavirus heeft daarmee geleid tot een abrupt einde van de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door beperkende maatregelen, zoals reisrestricties, bleef migratie namelijk grotendeels uit, terwijl dit de belangrijkste drijver van de bevolkingsgroei is. Met de verdere uitrol van vaccinaties is de verwachting dat deze beperkende maatregelen zullen worden versoepeld en op termijn komen te vervallen. Migratie zal daardoor aantrekken, waardoor ook de bevolkingsgroei de komende jaren weer gaat toenemen. In 2022 wordt daardoor weer een bevolkingsgroei verwacht van boven de 100.000 personen. Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de toename van arbeidsmigratie in 2021 nog beperkt zal zijn door de (verdere) stijging van de werkloosheid.¹

Beperkt effect op de woningmarkt

De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de Nederlandse woningmarkt, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Door de verwachting dat de bevolkingsgroei op termijn weer gaat toenemen, zal de verlichting bovendien tijdelijk zijn. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen namelijk nog altijd groter dan het aanbod. Deze woningschaarste blijkt ook uit het feit dat de prijsstijging (in absolute zin) in 2020 de grootste was van de afgelopen twintig jaar.² Van een coronadip op de woningmarkt lijkt dus absoluut geen sprake. De pandemie heeft mogelijk zelfs voor een extra stijging van de huizenprijzen gezorgd. Doordat mensen in 2020 bijvoorbeeld niet op vakantie konden, hebben zij meer geld gespaard.³

¹ CBS (2020). Bevolkingsprognose 2020-2070.

² Rabobank (2020). Kwartaalbericht Woningmarkt (10-12-2020).

³ NOS (2021). Vorige maand hoogste prijsstijging koophuizen in bijna 20 jaar (22-03-2021).

⁴ Stec (2018) aan Gemeente Beesel. Woningmarktanalyse gem. Beesel.

Naast deze behoefte aan nieuwe woningen is er ook behoefte aan nieuwbouw ter vervanging van een deel van de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouwwoningen zijn immers veel energiezuiniger en voldoen over het algemeen beter aan de behoefte van de toekomst. Bovendien geeft het bouwen van nieuwbouwwoningen mogelijkheden om te sturen op het gewenste type en kwaliteit van de woning en kan het zorgen voor het vergroten van de aantrekkelijkheid om in

een bepaalde kern te gaan wonen. Ook al is de woningbehoefte beperkt vanwege de stagnerende huishoudensaantal, blijft er binnen de gemeente en regio behoefte aan kwalitatieve nieuwbouw.⁵

Tabel 3 Bevolkingsprognose (Etil 2019)

	2020	2025	2030	Vershil	Vershil (%)
Gemeente Beesel	13.552	13.537	13.349	-203	-1,5%
Regio Noord-Limburg	283.003	287.024	288.237	+5.234	+1,8%

Tabel 4 Huishoudensprognose (Etil 2019)

	2020	2025	2030	Vershil	Vershil (%)
Gemeente Beesel	5.916	6.082	6.143	+227	+3,8%
Regio Noord-Limburg	125.957	130.516	132.980	+7.023	+5,6%

Tabel 5 Ontwikkeling van de woningvoorraad gemeente Beesel (CBS 2015-2020)

	Beginstand voorraad	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Saldo voorraad	Eindstand voorraad
2015	5.911	6	6	38	3	0	-29	5.882
2016	5.882	7	10	2	9	0	6	5.888
2017	5.888	58	2	1	2	1	58	5.946
2018	5.946	14	5	1	5	0	13	5.959
2019	5.959	4	8	0	6	0	6	5.965
2020	5.965	78	4	4	5	2	75	6.040

⁵ Regionale Woonvisie Noord-Limburg (2020).

⁶ CBS (2020). Regionale kerncijfers Nederland.

⁷ CBS (2020). In veel gemeenten nauwelijks langdurige woningleegstand.

Aanbod

Ontwikkeling woningvoorraad

De gemeente Beesel telt circa 6.040 woningen.⁶ In tabel 5 is de ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente Beesel opgenomen. In 2017 en 2020 zijn er relatief veel nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waardoor het saldo toegevoegde woningen in deze jaren aanmerkelijk hoger was dan in de overige jaren. Vanaf 2019 zijn er per saldo 81 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, in 2020 betreft het 75 woningen. Op basis van de huishoudensprognose bestaat in de periode 2020-2030 een groei van ca. 230 huishoudens. In 2020 zijn er 75 woningen gerealiseerd, waardoor een behoefte resteert van 155 woningen (230 minus 75 gerealiseerde woningen).

Leegstand

Wat betreft leegstand stonden er in 2016 70 woningen leeg. In 2020 stonden er circa 60 woningen leeg. Het aandeel leegstaande woningen in de gemeente Beesel is daarmee ongeveer constant, circa 1% van het totaal.⁷ Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde in de regio Noord-Limburg. In de regio's Midden-Limburg en Zuid-Limburg ligt het gemiddelde op circa 2%. Ongeveer 1% van de woningen in de gemeente Beesel staat langdurig leeg.

Conclusie

Het initiatief Oppe Stein, waarbij maximaal 33 woningen worden gerealiseerd, voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- De komende jaren neemt het aantal inwoners in de gemeente Beesel eerst toe en vervolgens af terwijl het aantal inwoners in de regio Noord-Limburg nog toeneemt. Het aantal huishoudens in de gemeente én regio

neemt de komende jaren sterker toe dan het aantal inwoners (huishoudensverdunding, groei eenpersoons-huishoudens, vergrijzing).

- Op basis van de huishoudensprognose zal er in de gemeente Beesel op korte termijn een licht groeiende woningbehoefte zijn van circa 230 woningen tot 2030.
- In 2020 zijn er 75 woningen gerealiseerd in de gemeente Beesel. Dit betekent dat er nog een resterende behoefte is van 150 woningen. Het initiatief Oppe Stein kan in deze kwantitatieve woningbehoefte voorzien.
- Woningen kunnen alleen worden toegevoegd wanneer ze een toevoeging van kwaliteit meebrengen. De woningen dienen hiermee aan te sluiten op de knelpunten van de woningmarkt (zie hierna onder Kwalitatieve behoefte).

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

In de **'Regionale woonvisie Noord-Limburg (2020)'** wordt een mismatch tussen woningvoorraad en toekomstige bevolkingssamenstelling aangegeven. Door de veranderende samenstelling van huishoudens ontstaat een groeiende behoefte aan nultredenwoningen en appartementen. Er is een afnemende woonbehoefte aan reguliere grondgebonden woningen, zowel in de huur- als de koopsector. Het is hierom niet verstandig om bij nieuwbouw fors in te zetten op de realisering van reguliere, niet levensloopbestendige grondgebonden woningen.

In de **Woningmarktanalyse 'Woningmarkt Beesel onder de loep (2019)'** komt naar voren dat de woningbehoefte in de gemeente verschuift richting nultredenwoningen en appartementen, als gevolg van het sterk groeiend aantal 65-plus

huishoudens en krimp van overige doelgroepen. Door krimp van doelgroepen tot 65 jaar komen grondgebonden woningen vrij, terwijl de vraag naar woningbouw vooral komt vanuit de groeiende groep 65-plussers die een voorkeur heeft voor een nultredenwoning/appartement. Hierdoor ontstaat een 'overschot' aan reguliere grondgebonden woningen. Hierbij moet benadrukt worden dat nultredenwoningen ook grondgebonden woningen kunnen zijn, waarbij de badkamer en slaapkamer(s) zich bevinden op de begane grond.

Daarnaast is er op termijn een verschuiving in de opgave van koop naar vrijesectorhuur.⁸ De aankomende jaren is hier nog een relatief grote opgave in. Rond 2023 is echter een omslag te zien, doordat er koopwoningen vrijkomen en er vooral behoefte is aan (onderhoudsvrije) huurproducten. Naarmate de tijd vordert en de huishoudengroei afvlakt stabiliseert de jaarlijkse opgave.

De gemeente Beesel blijft zich inzetten voor een toekomstbestendige woningvoorraad. De **Woningmarktanalyse (2019)**⁹ bevestigt het belang van een duurzame, levensloopbestendige en toekomstbestendige woningvoorraad. In de gemeente Beesel zijn meer huishoudens die in potentie willen kopen en dure koop kunnen betalen, dan dat er woningen in deze prijsklasse beschikbaar zijn. Hetzelfde geldt voor dure huur, alleen is er daarnaast ook meer vraag dan aanbod naar goedkope huur.

Kwalitatief aanbod

Samenstelling van het aanbod

- De gemeente Beesel telt circa 6.040 woningen. Het aandeel koopwoningen is ongeveer 66%, het aandeel huurwoningen is 34%. In Reuver (incl. Offenbeek) is de situatie vergelijkbaar: circa 63,5% betreft een koopwoning en

36,5% een huurwoning.¹⁰ In de gemeente Beesel is ongeveer 83% van de totale huurvoorraad een corporatiehuurwoning en circa 17% een particuliere huurwoning. In de Reuver/Offenbeek is circa 85% corporatiehuurwoning en 15% particuliere huurwoning.

- Van de totale woningvoorraad in de gemeente Beesel is ongeveer 85,5% een eengezinswoning en 14,5% een meergezinswoning. Het aandeel meergezinswoningen ligt hiermee relatief laag ten opzichte van het landelijke gemiddelde.¹¹
- In Reuver/Offenbeek is circa 36% van de woningvoorraad na 1985 gebouwd. Hiermee is het merendeel van de woningvoorraad ouder dan 35 jaar. De kern Reuver kent hiermee een relatief jongere woningvoorraad dan de gemeente Beesel en provincie Limburg.
- In Reuver/Offenbeek staan ten opzichte van gemeente Beesel en Limburg relatief weinig vrijstaande woningen (20%). Tweekappers staan er juist relatief veel, 33%. Het aandeel hoekwoningen (13%) en tussenwoningen (18%) in Reuver/Offenbeek is vergelijkbaar met het gemiddelde in de gemeente (respectievelijk 12% en 17%) en de regio (11% en 19%). De meeste woningen vallen onder de grootteklasse 75 tot 100 m².

Conclusie

Het initiatief Oppe Stein, waarbij levensloopbestendige en traditionele eengezinswoningen worden gerealiseerd, voorziet in een kwalitatief woningbehoefte:

- Op regionaal en lokaal niveau bestaat een groeiende behoefte aan nultredenwoningen en appartementen. Het merendeel van de woningen in het initiatief bestaat uit levensloopbestendige woningen (met badkamer en slaapkamer op de begane grond), waarmee het initiatief inspeelt op deze kwalitatieve behoefte. Bovendien

⁸ Stec (2018) aan Gemeente Beesel. Woningmarktanalyse gem. Beesel.
⁹ Stec (2018) aan Gemeente Beesel. Woningmarktanalyse gem. Beesel.

¹⁰ Etil Woningvoorraad (2019). Woningvoorraad naar bekend eigendom.
¹¹ CBS (2020). Voorraad woningen; woningtype, oppervlakteklasse, regio.

draagt het realiseren van levensloopbestendige woningen voor ouderen bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

- Traditionele eengezinswoningen maken slechts een klein onderdeel uit van het initiatief. Primair wordt ingezet op levensloopbestendige grondgebonden woningen voor ouderen, maar om een mix aan inwoners en woningtypen te realiseren, zijn ook traditionele eengezinswoningen onderdeel van het plan. Deze woningen zijn geschikt voor jonge stellen die behoefte hebben aan een ruimere gezinswoning.
- Naast een verschuiving in de opgave van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen en appartementen zien we op termijn ook een verschuiving in de opgave van koop naar vrijesector huur. Om kwaliteit toe te voegen aan de woningvoorraad wordt daarom gedacht aan het creëren van een mix van sociale- en middenhuur, levensloopbestendige woningen en andersoortige toekomstbestendige woonconcepten. Het initiatief realiseert grondgebonden huurwoningen in diverse prijsklassen, en speelt daarmee in op de kwalitatieve behoefte in regio en gemeente.