

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Bredeweg
te Nederweert**

datum
7 november 2025

projectnummer
P06396

opdrachtgever
Woonik

BRO
projectleider
IMo

projectteam
DBo, LvdH

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 – 208 91 55
Info.bro@movares.nl
www.movares.com

Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Bredeweg te Nederweert zijn maximaal 15 woningen beoogd. Omdat er planologisch gezien in het plangebied al 2 woningen mogelijk zijn, betekent dat dit initiatief maximaal 13 woningen extra toevoegt. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden 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 ook blauw kader).

Per 1 januari 2024 luidt het tweede lid van art. 5.129g van bkl als volgt: “Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te 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

Aan de Bredeweg in Nederweert zijn maximaal 15 woningen beoogd. Hiervan zijn 8 woningen levensloopbestendig en zijn 7 woningen geschikt voor gezinnen. Omdat 2 woningen planologisch al toegestaan zijn, betreft dit initiatief een toevoeging van maximaal 13 woningen. Het planinitiatief ligt op een grotendeels braakliggend perceel. Op het perceel zijn al acht woningen aanwezig.

De te ontwikkelen woningen betreffen allemaal grondgebonden woningen. In totaal betreffen 8 woningen levensloopbestendige woningen en 7 woningen hebben naast de begane grond nog een verdieping en zijn daardoor geschikt voor gezinnen.

Er zijn twee varianten van deze ontwikkeling voorstelbaar waarbij in beide gevallen maximaal 15 grondgebonden, levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Het verschil tussen de twee plannen betreft vooral de ligging van de woningen met verdieping.

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Woningtype	Aantal
Woning met verdieping (eengezinswoning)	7
Woning zonder verdieping (levensloopbestendig)	8
Totaal	15



Figuur 1: Verbeelding planinitiatief



Figuur 2: Plangebied

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van planologisch gezien maximaal 13 woningen 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?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook is er een locatieafweging gemaakt: ligt de locatie binnen het stedelijk gebied, binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing of buiten het bestaand stedelijk gebied? Bovendien worden de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht.

Voor het onderzoek is gekeken naar:

- Provincie Limburg, Omgevingsvisie Limburg (2021);
- Provincie Limburg, Omgevingsverordening 2024;
- Provincie Limburg, Limburgse Agenda Wonen 2020-2030 (2020);
- Provincie Limburg, Dataportaal.
- Regio Midden-Limburg, Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025
- Regio Midden-Limburg, woondeal
- Regio Midden-Limburg, woningmarktonderzoek 2018-2030 (2018)
- Gemeente Nederweert, Strategische agenda Nederweert 2020 (2017).
- Gemeente Nederweert, Omgevingsvisie kernen en bedrijventerreinen (2023)

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

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

- De provincie streeft naar voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Ook de regio en de gemeente hebben soortgelijke streven. Hierbij heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding, maar is in de kern Nederweert uitbreiding ook mogelijk. Dit initiatief betreft inbreiding en sluit dus aan op de beleidskaders.
- De gemeente Nederweert heeft relatief veel grote woningen, terwijl de grootste behoefte bestaat aan woningen voor starters, senioren, een- en tweepersoonshuishouden. Dit initiatief realiseert levensloopbestendige woningen die aansluiten op de wensen van senioren en woningen met 2 verdiepingen die geschikt zijn voor starters, een- en tweepersoonshuishoudens, waardoor het initiatief aansluit op de woonwensen van deze doelgroepen.
- Landelijk wordt er gestreefd naar een versnelling van de woningbouwopgave. Daarom wil de gemeente Nederweert 100 woningen per jaar bouwen. Dit initiatief draagt bij aan het halen van deze doelstelling.
- De ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 13 extra woningen. Er is dan ook sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor een laddertoets moet worden uitgevoerd. Verder is rekening gehouden met de instructieregels zoals opgenomen in artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg. Dat sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit en hierover overeenstemming bestaat binnen de regio beargumenteren we in paragraaf 2.2 van deze laddertoets. De woning wordt binnen 5 jaar gerealiseerd.
- Gemeente Nederweert streeft naar verzorgde en veilige woonwijken, met ruimte, groen en grondgebonden woningen. In dit initiatief worden grondgebonden woningen gerealiseerd waardoor dit initiatief overeenkomt met het streven van de gemeente.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De woningbouwontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en is gepland binnen bestaand stedelijk gebied.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Nieuwe stedelijke ontwikkeling, bestaand stedelijk gebied

De aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen geldt een initiatief als een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het omgevingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het omgevingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen bestaand stedelijk gebied, stedelijk groen aan de rand van bebouwing van stedelijk gebied of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke of stedelijk groene functie heeft. Bestaand stedelijk gebied is het 'stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen'.

Conclusie initiatief: Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat er meer dan 12 woningen worden toegevoegd. Dit zijn meer woningen dan dat momenteel is toegestaan in de 'beheersverordening Nederweert Budschop, Eind en Ospeldijk'. Het plangebied heeft in het vigerende omgevingsplan de functie 'wonen'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. In de directe

omgeving zijn bovendien stedelijke functies gelegen. Op de meeste aangrenzende percelen is de functie wonen vigerend. Daarnaast is er op één aangrenzend perceel de functie 'Agrarisch met waarden – Esdorpen' gelegen. Gezien het voorgaande is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het omgevingsplan 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 initiatief: Op basis van de verhuisstromen wordt de gemeente Nederweert beschouwd als het primaire verzorgingsgebied en de woonregio Midden-Limburg als het secundair verzorgingsgebied. De woonregio Midden-Limburg bestaat, naast gemeente Nederweert, uit de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Roerdalen, Roermond en Weert.

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 initiatief: De beoogde ontwikkeling van maximaal 15 woningen, waarvan er 2 al planologisch gezien zijn toegestaan, voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Naar verwachting zal het aantal inwoners in zowel gemeente Nederweert als in woonregio Midden-Limburg gedurende de komende jaren toenemen. Het aantal huishoudens neemt hierbij in gemeente Nederweert relatief sterker toe dan in woonregio Midden-Limburg.
- Het aantal huishoudens neemt in de komende jaren in zowel de regio Midden-Limburg als in de gemeente Nederweert toe. De prognoses verschillen echter.
 - In de structuurvisie Wonen 2022-2025 wordt aangegeven dat de huishoudenstop in Nederweert in 2035 ligt. Tussen 2021 en 2036 zal het aantal huishoudens in gemeente Nederweert groeien met 453 huishoudens. De regionale groei zal 5.400 huishoudens betreffen in dezelfde periode. Bovendien heeft de gemeente Nederweert de ambitie om jaarlijks 75 tot 100 woningen in de gemeente te bouwen.
 - Op basis van de prognoses uit dataportaal Limburg is er tot 2033 in totaal een woningbehoefte van ongeveer 431 woningen in gemeente Nederweert en circa 4.258 woningen in de regio Midden-Limburg. Daartegenover staat een harde plancapaciteit van 157 woningen in gemeente Nederweert en 3.647 woningen in woonregio Midden-Limburg.
- Zowel gemeentelijk als regionaal is de geplande woningbouw dus ontoereikend om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het initiatief om maximaal 13 extra woningen toe te voegen aan de Bredeweg in Nederweert voorziet in een kwantitatieve behoefte.

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.

Conclusie initiatief: Het initiatief om maximaal 15 (toevoeging van maximaal 13 woningen) sociale huurwoningen, waarvan 8 levensloopbestendig en 7 met twee verdiepingen, te realiseren voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- De bevolking in Nederweert vergrijst. De huidige woonsituatie in grote koopwoningen sluit daardoor bij veel senioren niet meer aan op de behoefte. Uit het woningmarktonderzoek van gemeente Nederweert blijkt een toenemende behoefte aan corporatie huurappartementen tot 2040. Dit initiatief realiseert sociale huurwoningen en draagt daardoor bij om het tekort aan huurwoningen te verkleinen.
- Uit het woningmarktonderzoek blijkt behoefte aan appartementen met lift (levensloopbestendige woningen). Dit initiatief realiseert onder andere 8 levensloopbestendige woningen en voorziet daarmee in een behoefte.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

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

Conclusie initiatief: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van maximaal 15 woningen (planologische toevoeging van maximaal 13 woningen) in Nederweert onaanvaardbare leegstandseffecten 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. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Nederweert had in 2023 een woningleegstand van 2% en de regio Midden-Limburg een woningleegstand van 3%².

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

² https://dashboards.cbs.nl/v5/landelijke_monitor_leegstand/

Bijlage 1: onderbouwing woningbehoefte

Op de volgende pagina is een overzicht weergegeven met de belangrijkste gegevens over de gemeente Nederweert. In het overzicht wordt onder andere gekeken naar de te verwachten bevolkingsgroei, woningleegstand, verhuisbewegingen, woningvoorraad en woningtype.

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.

Voor dit initiatief wordt de gemeente Nederweert gezien als het primaire verzorgingsgebied. Circa 48% van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de eigen gemeente. Woonregio Midden-Limburg, waar gemeente Nederweert onderdeel van is, wordt beschouwd als het secundaire verzorgingsgebied. Naast gemeente Nederweert bestaat deze woonregio uit de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Roerdalen, Roermond en Weert. In totaal komt 25% van de verhuisbewegingen naar Nederweert uit een van de overige gemeenten van woonregio Midden-Limburg.

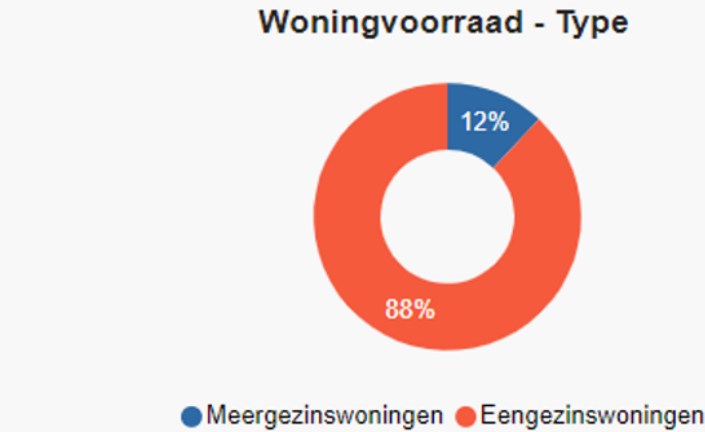
Tabel 2: Verhuisbewegingen naar gemeente Nederweert

Verhuisbewegingen	Aandeel
Binnen gemeente Nederweert	48%
Woonregio Midden-Limburg (excl. Nederweert)	25%
Totaal	73%

Verhuizingen naar Nederweert		
Gemeente	Aantal	%
Weert	194	17%
Leudal	60	5%
Eindhoven	31	3%
Maastricht	25	2%
Someren	23	2%
Helmond	20	2%

Verhuisbewegingen binnen de eigen gemeente: 48%

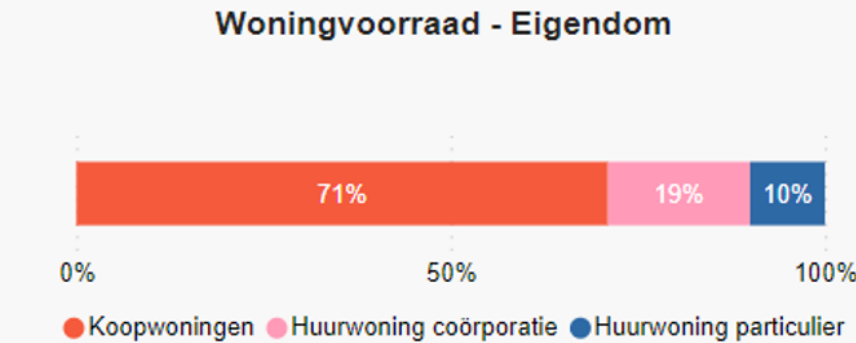
Bron: CBS 2022



Bron: CBS Kerncijfers wijken en buurten 2023

Woningleegstand		
	Leegstand	Jaar eerder ook leeg
Nederweert	2%	46%
Nederland	2%	33%

Bron: CBS Landelijke Monitor Leegstand 2023



Bron: CBS Kerncijfers wijken en buurten 2023

Figuur 3: Dashboard wonen

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 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 extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte­raming uit tabel 2 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt nog toe in zowel gemeente Nederweert als de secundaire regio. Het aantal huishoudens groeit in de gemeente Nederweert en in regio Midden-Limburg sneller dan het aantal inwoners. Dit komt door de alsmaar kleinere huishoudens³.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**⁴ (zie rij C). Kijkend naar de gegevens over gemeente Nederweert en de woonregio Midden-Limburg valt op dat de gemeentelijke bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs groter is dan in de woonregio Midden-Limburg. Hierdoor zijn er verhoudingsgewijs ook meer woningen nodig.
- In zowel gemeente Nederweert als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). De afgelopen vijf jaar (2018 tot 2022) zijn er per jaar gemiddeld 71 woningen opgeleverd in gemeente Nederweert⁵. Het type woning dat in 2023 het meest is opgeleverd is een appartement (29 woningen), gevolgd door vrijstaande woning (24). In de totale woningvoorraad van gemeente Nederweert is 37% vrijstaand. Daarmee is dit type woning het meest voorkomend, gevolgd door rijtjeshuizen (20%)⁶.
- De plancapaciteit⁷ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte**

³ Provincie Limburg, dataportaal.

⁴ Provincie Limburg, dataportaal.

⁵ Geodienst.xyz/nieuwbouwmonitor

⁶ Geodienst.xyz (2022), nieuwbouwmonitor.

⁷ Provincie Limburg (2022), dataportaal.

plan­capaciteit. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plan­capaciteit doorrekenen in de behoefte­raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plan­capaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht. De 15 woningen behorend bij dit initiatief zijn momenteel nog opgenomen in de zachte plan­capaciteit.

- Als de harde plan­capaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Nederweert sprake van een **aanvullende woningbehoefte** van circa 274 woningen (zie rij F). Het planinitiatief voorziet daarom in een kwantitatieve behoefte aan woningen.
- In het secundaire verzorgingsgebied is ook sprake van een aanvullende woningbouwbehoefte. In woonregio Midden-Limburg is een aanvullende woningbehoefte van circa 611 woningen.

Prognose Structuurvisie Wonen 2022-2025

De Structuurvisie Wonen 2022-2025 geeft een prognose van de ontwikkeling van het aantal huishoudens weer. Hieruit blijkt het volgende:

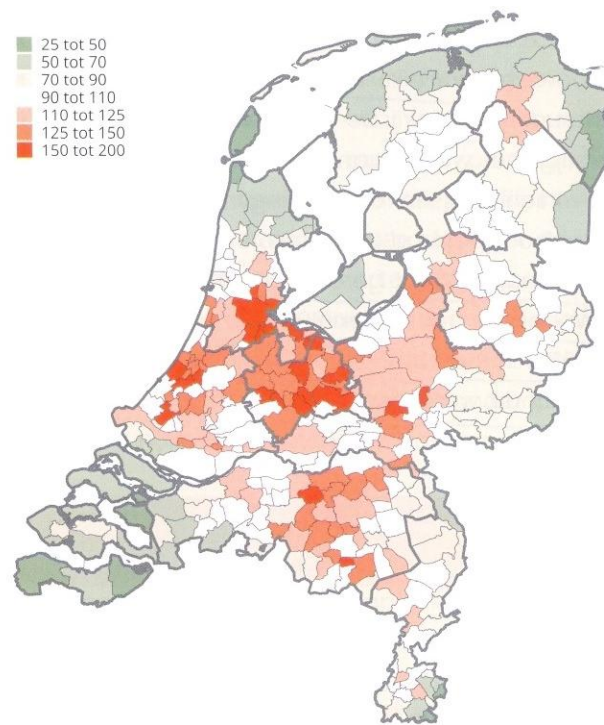
- Tussen 2021 en 2036 zal het aantal huishoudens in gemeente Nederweert groeien met 453 huishoudens. De ambitie bestaat om jaarlijks 75 tot 100 woningen in de gemeente te bouwen. De gemeente bouwt hiermee meer woningen dan de eigen behoefte maar wilt graag een bijdragen leveren om de woondruk in Eindhoven en Zuid-Oost Brabant te verlagen.
- Regionaal zal tussen 2021 en 2034 het aantal huishoudens stijgen met 5.400 huishoudens.

Tabel 3: Kwantitatieve behoefte­raming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Nederweert			Woonregio Midden-Limburg		
	2023	2033	Ontwikkeling	2023	2033	Ontwikkeling
A. Inwonertal	17.499	18.077	+3,3%	241.467	244.904	+1,4%
B. Huishoudens	7.582	8.013	+5,7%	110.669	114.927	+3,9%
C. Benodigde woningvoorraad	7.582	8.013	+431	110.669	114.927	+4.258
D. Harde plan­capaciteit woningen			157			3.647
E. Zachte plan­capaciteit woningen			389			3.988
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			+ 274			+611

Woondruk-index

De woondruk-index is een modelmatige benadering van het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 inwoners zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. De gemeente Nederweert kent een woondruk van ca. 116 potentiële huishoudens per 100 woningen. Hiermee is de woondruk in gemeente Nederweert hoger dan in de meeste omliggende gemeenten. Hieruit blijkt ook de behoefte in Nederweert voor extra woningen.



Figuur 4: Woondruk Nederland⁸

⁸ Atlas voor gemeenten (2022), Woondruk (potentiële huishoudens per 100 woningen)

⁹ Cijfers gaan nog uit van de aftoppingsgrens van €711,- bij sociale huurwoningen en koopwoningen goedkoper dan €150.000,-. Dit betreft echter een oude definitie. De sociale voorraad betreft in 2024 huurwoningen tot en met €879,66 en koopwoningen tot en met de NHG grens (€435.000,-)

¹⁰ Geodienst.xyz (2022), nieuwbouwmonitor.

Opgave uit de Woondeal Limburg – Midden-Limburg

Landelijk bestaat de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Iedere regio heeft de opgave om een bepaald aantal woningen te realiseren en verdeelt dit onder subregio's (zoals op gemeenteniveau). Gemeente Nederweert valt onder woondeal Limburg – Midden-Limburg. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- Regio Midden-Limburg heeft de opgave om tot 2030 bruto circa 10.350 woningen te realiseren. De bruto woningbouwopgave is niet gecorrigeerd met sloop. De regio heeft 3.537 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met circa 6.813 woningen.
- Uit de voortgangsrapportage voor gemeente Nederweert blijkt dat ze tussen 2022 en 2030 minimaal 100 woningen per jaar willen realiseren. Dit betekent dat de plancapaciteit tussen 2026 en 2030 moet bestaan uit 400 woningen. In juni 2025 heeft gemeente Nederweert 255 woningen in de harde plancapaciteit. Er is daarom nog een opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 145 woningen.

B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van het woningaanbod en het woningmarktonderzoek Midden-Limburg. 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.

Kwalitatief aanbod

Wanneer de woningvoorraad in gemeente Nederweert wordt uitgesplitst naar eigendom, woningtype en oppervlakte blijkt het volgende:

- Een groot deel van de woningen in gemeente Nederweert (71%) is koopwoning. Dit betekent dat 29% van de woningen in Nederweert een huurwoning is, waarbij 19% een huurwoning van een corporatie betreft en 10% een particuliere huurwoning is.
- Op basis van de meest recentste cijfers die bekend zijn bij BRO valt 26% van de totale woningmarkt (huur en koop) onder de sociale voorraad⁹.
- De huidige woningvoorraad in Nederweert is sterk gericht op gezinnen. De meest voorkomende woningen in Nederweert betreft vrijstaande woningen (37,2%), gevolgd door rijwoningen (20%). Van alle woontypen komen appartementen het minst voor (11,6%). Ook de woningen die momenteel in aanbouw zijn, betreft vooral vrijstaande woningen (81,6%). Daarnaast zijn er relatief veel appartementen in aanbouw (17,1%)¹⁰.
- Samenhangend met het type woningen blijkt dat de woningen in Nederweert relatief groot zijn. Van alle woningen in Nederweert is 82,3% groter dan 100 m². Landelijk is slechts 55% van de woningen groter dan 100 m².

Het dataportaal van provincie Limburg geeft ook inzicht in de kwalitatieve kenmerken van de plancapaciteit. Hieruit blijkt het volgende:

- De plancapaciteit in Nederweert waarvan het woningtype bekend is betreft volledig eengezinswoningen.
- Van de plancapaciteit betreft 38% een koopwoning, 24% een huurwoning en van 38% is de eigendom nog niet bekend.
- Van de geplande koopwoningen heeft 34% een prijs tussen €355.000 en €500.000 en 41% een prijs hoger dan €500.000.
- Van de geplande huurwoningen heeft ongeveer de helft (49%) een woning met een huurprijs tussen €679 en €763. Daarnaast heeft 26% van de geplande huurwoningen een prijs tussen €442 en €679. De overige geplande huurwoningen zijn duurder dan €763.

Woningleegstand

Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS stonden er in 2023 ongeveer 150 woningen leeg in gemeente Nederweert. Dit is ongeveer 2% van de totale woningvoorraad en betreft frictieleegstand. Van de leegstaande woningen in Nederweert stonden 70 woningen (47%) een jaar eerder ook leeg.

Regio Midden-Limburg kende ook een leegstand van 3% (frictieleegstand). De leegstand in gemeente Nederweert is net lager dan het regionaal en provinciaal gemiddelde en komt overeen met het landelijk gemiddelde.

Kwalitatieve behoefte

Uit het woningmarktonderzoek voor gemeente Nederweert blijkt de volgende behoefte:

- Er is een toenemende behoefte aan koopwoningen, zowel tot 2031 als tot 2040. Er is zowel sprake van behoefte aan grondgebonden koopwoningen als aan koopappartementen. In regio Midden-Limburg is er tot 2031 een aanzienlijke behoefte aan grondgebonden koopwoningen, terwijl deze naar 2040 verdwijnt. De behoefte aan

koopappartementen is ook in 2040 voor Midden-Limburg nog zichtbaar.

- De behoefte aan particuliere huur neemt tot 2031 toe, maar daalt richting 2040. Tot 2031 is er behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen in de particuliere huur. In regio Midden-Limburg is er tot 2031 een extra behoefte aan particuliere huur appartementen, maar deze verdwijnt naar 2040. Er is geen behoefte aan grondgebonden woningen in de particuliere huur.
- De behoefte aan grondgebonden corporatie huurwoningen neemt af richting 2031 en 2040, terwijl de behoefte aan corporatie huurappartementen toeneemt. In Midden Limburg is er ook vooral behoefte aan corporatie huurappartementen.
- Als er wordt gekeken naar het woningtypen bestaat er in gemeente Nederweert de grootste behoefte aan appartementen met lift (levensloopbestendige woningen), gevolgd door twee-onder-een-kapwoningen of geschakelde woningen. Ook in Midden-Limburg is de behoefte aan appartementen met lift aanzienlijk groter dan aan andere woonvormen.

	Nederweert			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
koop	5.320	325	100	73.440	3.230	120
particuliere huur	685	30	-40	11.680	245	-400
corporatie huur	1.400	15	-5	22.830	205	-500
onzelfstandig	215	30	10	3.340	335	195
totaal	7.615	400	60	111.295	4.015	-590
koop grondgebonden	5.110	275	70	68.990	2.715	-70
koop appartement	205	45	30	4.450	515	190
particuliere huur grondgebonden	425	10	-30	5.945	-45	-300
particuliere huur appartement	260	25	-10	5.735	290	-100
corporatie huur grondgebonden	1.045	-25	-35	11.825	-425	-625
corporatie huur appartement	355	40	30	11.010	630	120
onzelfstandig	215	30	10	3.340	335	195
totaal	7.615	400	60	111.295	4.015	-590

Figuur 5: Woningbehoefte (Woningmarktonderzoek Nederweert)

Bijlage 2: Beleidskaders

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

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Limburg (2021)

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. In de POVI Limburg geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving. De provinciale ambitie ten aanzien van wonen is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

Grootste opgave omtrent woningbouw is het toekomstgeschikt maken van de huidige woningvoorraad. Deze 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 in kwalitatief als kwantitatief opzicht. 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 wordt hergebruikt en herbestemd en dat wonen in principe alleen toegestaan is

in daarvoor bestemde woongebieden. Hierop kunnen uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

In de provinciale woonmonitor komt naar voren dat er woningtekorten zijn in de sociale- en middeldure huur, voor eenpersoonshuishoudens, zorgbehoevenden en senioren. Daarnaast streeft de provincie ernaar om op wijkniveau en in samenhang naar sociale en fysieke woonopgaven te kijken, waaronder dus wonen en zorg. Het doel hiervan is om segregatie tussen groepen te voorkomen, inbreiding te stimuleren en de leefbaarheid van wijken te verbeteren.

Omgevingsverordening Limburg 2024

In artikel 12.1 zijn instructieregels opgenomen voor de nieuwe planvoorraad wonen. Hierin is het volgende opgenomen:

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)

De Limburgse Agenda Wonen 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 (betaalbare) woning vrij voor een starter.

Regionaal beleid

Woondeal Limburg, Midden-Limburg (2023)

In de woondeal zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Limburg draagt bij aan de nationale versnellingsopgave door de toevoeging van minimaal 26.550 woningen tot en met 2030, waarvan tweederde betaalbaar.
- Het streven is dat 30% van de bestaande woningvoorraad sociale huur betreft. Er wordt rekening gehouden met specifieke situaties in woonregio's waarbij toegroeien naar 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad niet logisch of haalbaar is.

In de woondeal Midden-Limburg geeft de regio aan ernaar te streven om tussen 2022 en 2024 3.450 woningen te bouwen, waarvan 68% (2.334 woningen) in het betaalbare segment. Het betaalbare segment bevat sociale huurwoningen, huurwoningen tot maximaal €1.000,- per maand en koopwoningen tot maximaal €355.000,-¹¹. Tussen 2025 en 2030 wilt de regio daarnaast nog 6.900 woningen bouwen. In totaal wil de regio dus tot en met 2030 10.350 woningen bouwen.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg voor 2022-2025 bepaalt de regionale koers met betrekking tot woningbouw in de komende jaren. De focus ligt op het bouwen van kwalitatief gezien de juiste woningen, aansluitend op de lokale en regionale behoefte.

De structuurvisie Wonen noemt de volgende kwantitatieve en kwalitatieve kaders:

- Volgens de meest recente prognose van Etil (2021) wordt in de regio nog een toename in het aantal huishoudens verwacht, met een top in 2034. Voor gemeente Nederweert wordt de huishoudenstop later verwacht, namelijk in 2036.

- Per gemeente zijn kwantitatieve afspraken gemaakt met betrekking tot woningbouw. Dit hangt samen met de verwachte behoefte op basis van de prognose en aanvullende lokale ambities. Voor de gemeente Nederweert is er de ambitie om tot en met 2025 jaarlijks 75 tot 100 woningen te realiseren.
- Op 1 januari 2022 was er in de gemeente Nederweert een planvoorraad van 525 woningen. In de gehele regio Midden-Limburg waren dit 6.907 woningen.
- Terwijl in de leeftijdsgroepen tot 65 jaar een huishoudenskrimp zal ontstaan tot het jaar 2030, zal het aantal 65+ huishoudens 30% toenemen. De woonbehoeftes vanuit senioren zullen dus steeds zwaarder mee gaan wegen in de woningbouw. Er moet dan ook vooral ingezet worden ingezet op realisatie van seniorenwoningen (huur en koop, levensloopbestendig), 1- en 2-persoonswoningen en reguliere huurwoningen (sociale- en middenhuur).
- Kijkend naar de huidige woningvoorraad is er een kwalitatieve mismatch. Er ontstaat een overschot aan woningen zoals appartementen zonder lift en koopwoningen, en een groter tekort aan huurwoningen.

De structuurvisie Wonen concludeert dat:

- Regionaal behoefte is aan extra huurwoningen. Via jaarlijkse lokale prestatieafspraken worden concrete afspraken gemaakt met woningcorporaties en huurdersorganisaties over het aanbieden van (sociale) huurwoningen. Ook particuliere beleggers kunnen een rol spelen bij het vergroten van het aandeel huurwoningen.
- Sprake is van beperkte doorstroming van ouderen naar een passende woning. Het inspelen op de behoefte van ouderen moet niet alleen met nieuwbouw worden gedaan, maar ook moet de huidige woningvoorraad hierop worden aangepast. Door de beperkte doorstroming is toetreding tot de woningmarkt voor starters steeds moeilij-

ker. Dit komt onder meer door lange wachttijden voor sociale huurwoningen en hoge koopprijzen. Er zijn in principe genoeg woningen voor starters, maar door stijgende prijzen zijn deze (financieel) niet bereikbaar.

- Er een toenemende behoefte aan flexibele wooneenheden is, waar zowel regulier wonen als wonen met zorg mogelijk is. Door de grote doelgroep (o.a. ouderen) is nieuwbouw alleen niet voldoende, maar moet ook de bestaande woningvoorraad worden aangepast. Ook is er een grote opgave voor het realiseren van huisvesting voor kwetsbare inwoners (mensen met een psychisch probleem, licht verstandelijke beperking, of mensen zonder sociaal vangnet).

In de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 wordt vermeld dat Nederweert de ambitie heeft om 75 tot 100 woningen per jaar (gedurende 2021 tot en met 2025) te realiseren zodat het de eigen behoefte kan opvangen, maar ook de behoefte vanuit omliggende gemeenten.

Hiervoor zet de gemeente in op:

- Het voortzetten van het reguliere woonbeleid, dus realisatie van woningbouwplannen passend bij de behoefte en de ambitie.
- Het uitwerken van een nieuwe uitbreidingslocatie rondom de kern Nederweert.
- Het vergroten van het aanbod sociale huurwoningen door samen te werken met woningcorporaties.
- Initiatieven vanuit de kernen (specifiek kerkdorpen) zelf. Dit betreft maatwerk per kern, gericht op de leefbaarheid.
- Herstructurering en transformatie in de kernen Nederweert en Budschop.
- Evaluatie en actualisatie van het huisvestingsbeleid voor internationale werknemers.
- Het uitbreiden van het aantal woonwagendplaatsen.
- Het verkennen van de mogelijkheden voor innoverende projecten (e.g., ecologisch wonen en tiny houses).

¹¹ Dit betreffen de prijzen van 2023. Inmiddels is dit verhoogd tot €390.000,-.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie kernen en bedrijventerreinen 2023

Het doel van de omgevingsvisie is om ervoor te zorgen dat het goed wonen, werken en recreëren is en blijft in de gemeente. Er verandert veel in de gemeente waardoor er zorgen bestaan over onder andere het behouden van de leefbaarheid voor jongeren en ouderen, de beschikbaarheid van de juiste woningen voor iedere levensfase en de beschikbaarheid van betaalbare woningen.

De omgevingsvisie vermeldt het volgende over wonen:

- Woningen worden bij voorkeur gebouwd in bestaande leegstaande of vrijkomende panden of op plekken binnen de kern die beschikbaar zijn of onbebouwd zijn. Bij het toevoegen van woningen heeft inbreiden dus de voorkeur op uitbreiden. Alle uitbreidingen sluiten aan op de kernen. Voor de kernen Nederweert en Budschop zal uitbreiding nodig zijn.
- De gemeente Nederweert streeft ernaar om 100 woningen per jaar te realiseren van 2022 tot en met 2030. In deze periode wil de gemeente dus 800 woningen realiseren.
- Gemeente Nederweert heeft een relatief groot aandeel woningen in het hogere segment. De behoefte is echter het grootste aan woningen in de klasse betaalbare en passende huur- en koopwoningen geschikt voor starters, senioren en één- en tweepersoonshuishoudens.
- De lokale behoefte is leidend voor aantallen en typen woningen die gebouwd worden. Hierbij is er oog voor alle doelgroepen. De uitgangspunten zijn onder andere:
 - Woningen voor kleine huishoudens worden waar mogelijk levensloopbestendig gebouwd zodat ze geschikt zijn voor starters en senioren.
 - Starterswoningen moeten behouden blijven voor starters.

- De toekomstige woonzorgvisie wordt het uitgangspunt bij het realiseren van passende huisvesting voor mensen met een zorgvraag.

Strategische agenda Nederweert 2020 (2017)

De strategische agenda Nederweert benoemt de koers van de gemeente voor de komende jaren. Het is een integrale koers, wat betekent dat verschillende onderwerpen zijn opgenomen, zoals bedrijvigheid, verbinding, buitengebied, en woningbouw. Over wonen in Nederweert is het volgende opgenomen in de strategische agenda:

- De gemeente vermeldt dat de kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad moet worden aangepast. Door de vergrijzing, ontgroening en de verkleining van huishoudens hebben inwoners andere gebruikseisen en zijn er ook andere doelgroepen op de woningmarkt.
- De woonaantrekkelijkheid van Nederweert moet worden behouden en vergroot, waarbij de gemeente zich vooral focust op het binden van jongeren en mensen met een relatief hoog inkomen.
- Gemeente Nederweert streeft naar een verzorgde en veilige woonomgeving met gevarieerde, ruimte, grondgebonden woonwijken. Kwaliteit uit zich volgens de gemeente onder andere in een goed onderhouden groene leefomgeving en duurzame woningen met mogelijkheden voor lokale energiewinning.