

DATUM 21 september 2021
KENMERK Definitief
VAN Rho adviseurs
AAN Leigraaf Midden Limburg B.V.

PROJECT Bestemmingsplan 'Melickerveld 2022'

LADDERTOETS- MELICKERVELD

Inleiding

Aan de zuidrand van Roermond, ten noorden van de N293, is de ontwikkeling van een nieuw woongebied Melickerveld met 468 woningen voorzien. Ten behoeve van de realisatie van de beoogde woningbouwontwikkeling wordt een bestemmingsplan voorbereid.

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is voorgeschreven dat de plantoelichting van een bestemmingsplan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een verantwoording van de behoefte moet bevatten. Deze verantwoording wordt aangeduid als 'de laddertoets'.

Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro luidt 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'.

Dit document bevat de laddertoets voor de woningbouwontwikkeling Melickerveld.

Aanpak

De laddertoets bestaat uit de volgende onderdelen:

1. **Uitgangspunten:**
 - Welk woningbouwprogramma wordt binnen Melickerveld mogelijk gemaakt?
 - Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
 - Ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?
2. **Beschrijving van de behoefte:**
 - Wat is het ruimtelijke verzorgingsgebied?
 - Hoe ziet de woningbehoefte eruit?
3. **Afweging locatiekeuze:**
 - Hoe verhoudt het plan zich tot het principe van inbreiding vóór uitbreiding, volgens de Ladder?
 - Zijn er herbenuttingsmogelijkheden?
4. **Eindconclusie**

Ad.1 Uitgangspunten

Welk woningbouwprogramma wordt binnen Melickerveld mogelijk gemaakt?

Het bestemmingsplan 'Melickerveld 2022' maakt de bouw van maximaal 468 woningen in het bestemde 'Woongebied' mogelijk. Het is de verwachting dat deze woningen in een periode van 10 jaar gefaseerd ontwikkeld zullen worden. Op basis van de huidige inzichten en marktomstandigheden is in Melickerveld het hieronder opgenomen woningbouwprogramma voorzien:

Tabel 1- woningbouwprogramma Melickerveld uitgesplitst naar woningtypologie

Woningbouwprogramma Melickerveld									
Totaal 468 – verdeling typologie woningen									
Vrijstaand woning/ vrijstaand geschakelde woning		Twee-onder-een-kap woning		Rijenwoning (= aaneengebouwd)		Nultreden grondgebonden woning		Appartementen met lift	
Aantal	Extra kenmerk	Aantal	Extra kenmerk	Aantal	Extra kenmerk	Aantal	Extra kenmerk	Aantal	Extra kenmerk
85		78	Levensloop- geschikt aangeboden	46	Sociale huur	125	Levens- loop- bestendig	45	Levens- loop- bestendig
				46	Midden huur				
				43	Koop				
85		78		135		125		45	
18%		17%		29%		27%		10%	

Het bestemmingsplan maakt verwezenlijking van dit woonprogramma mogelijk. Om gedurende de planperiode op ontwikkelingen in de woningmarkt en woonwensen van toekomstige bewoners, indien noodzakelijk en wenselijk, te kunnen inspelen zal het plan zodanig vormgegeven worden dat flexibel ingespeeld kan worden op marktontwikkelingen en behoefte.

Is er sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling?

De laddertoets moet worden uitgevoerd als er sprake is van 'een stedelijke ontwikkeling', die in artikel 1.1.1 Bro als volgt gedefinieerd wordt:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen'

Volgens vaste rechtspraak is er bij een woningbouwontwikkeling vanaf 12 woningen sprake van 'een stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953). Dit betekent dat het bestemmingsplan voor Melickerveld 'een stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

Vervolgens moet beoordeeld worden of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan (uitspraken van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (Oldenzaal), en van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre)).

Het bestemmingsplan ‘Melickerveld 2022’ maakt in het plangebied een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling mogelijk. Op grond van het geldende bestemmingsplan rust er hoofdzakelijk een agrarische bestemming op de gronden in het plangebied. Het is daardoor niet mogelijk een stedelijke ontwikkeling te realiseren op deze gronden.

Conclusie

Het bestemmingsplan ‘Melickerveld 2022’ maakt ruimtelijk-planologisch een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk. Dit betekent dat er een laddertoets moet worden uitgevoerd.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) geldt vanuit de laddertoets een extra motiveringsplicht. Daarom wordt hierna beoordeeld of de woningbouwontwikkeling in Melickerveld *binnen* of *buiten* bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. In artikel 1.1.1 Bro wordt ‘bestaand stedelijk gebied’ als volgt omschreven:

‘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’.

Uit vaste rechtspraak volgt dat de geldende bestemming van een plangebied relevant is. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming dan is er in beginsel geen sprake van bestaand stedelijk gebied (ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340).

In het plangebied zijn drie bestaande vrijstaande woningen aanwezig, maar er is geen bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het plangebied (in hoofdzaak) voor agrarische doeleinden bestemd.

Conclusie

Het plangebied van het bestemmingsplan ‘Melickerveld2022’ ligt buiten bestaand stedelijk gebied.

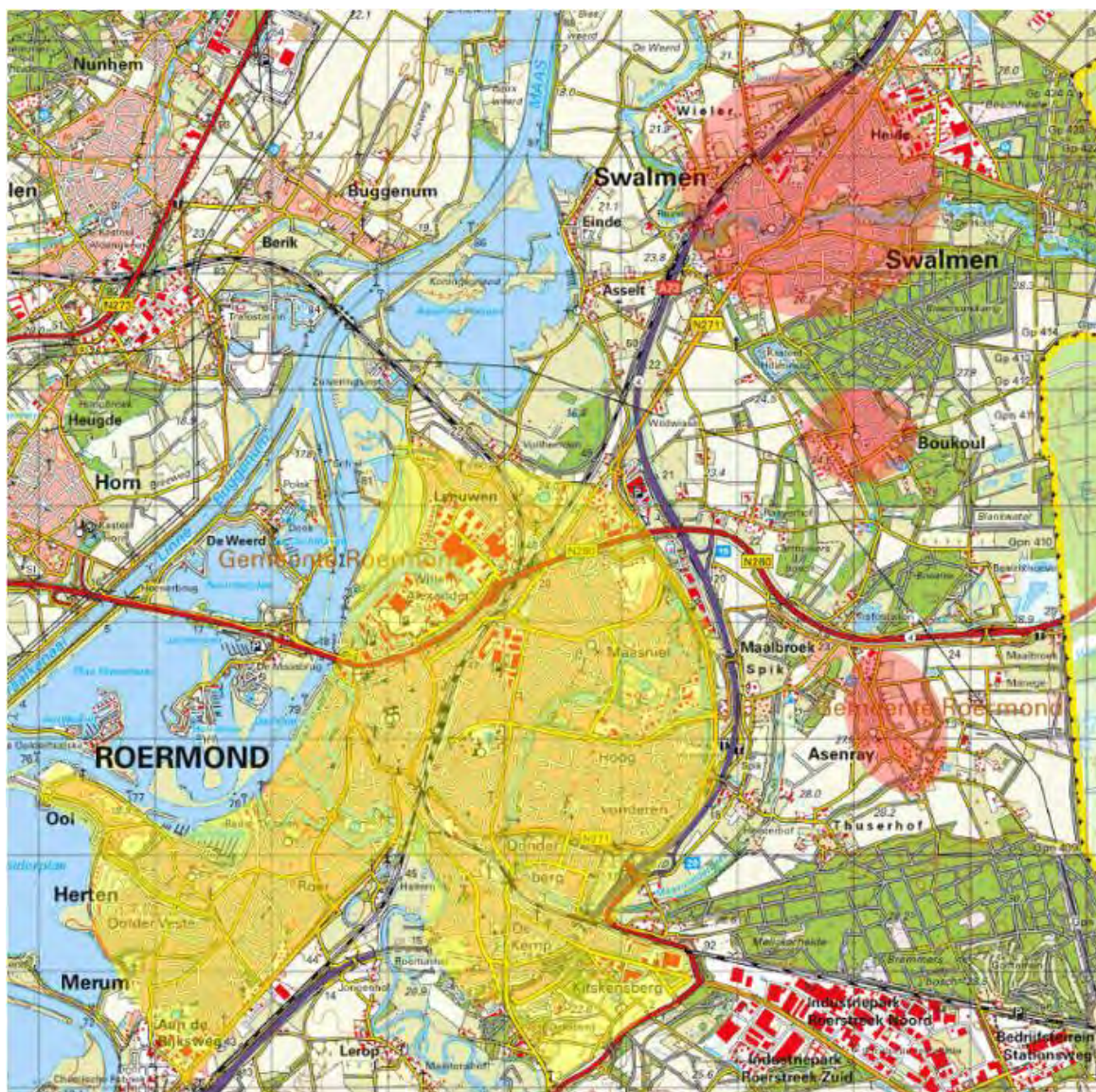
Ad 2. Beschrijving van de behoefte

Wat is het ruimtelijke verzorgingsgebied?

Bij de bepaling van de woningvraag en de daarvan afgeleide behoefte, is het noodzakelijk om het ruimtelijke verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw in Melickerveld af te bakenen.

Het verzorgingsgebied is afgebakend op basis van het functioneren van de woningmarkt. Op basis van beschikbare cijfers ten aanzien van het aantal verhuizingen in de periode 2010-2018 (ongeveer 47.000) is de relevante marktregio voor Melickerveld het stedelijk gebied van de gemeente Roermond (hierna: 'Roermond'. Uit de Terugblik woningbouwcijfers voor de regio Midden-Limburg (17 oktober 2016 - Companen) komt naar voren dat het percentage verhuizers uit het stedelijk gebied van Roermond (Roermond) dat weer in een van die wijken van het stedelijk gebied Roermond terecht komt ligt tussen de 57% en 68%.

Uit het woonwensenonderzoek, waarvan de resultaten in het woningmarktonderzoek - regio Midden-Limburg – (Roermond - periode 2018-2030) van 7 september 2018) zijn verwerkt, blijkt dat ruim 8.040 huishoudens in Roermond willen verhuizen; dit is gelijk aan 31% van het totaal aantal huishoudens. 78% van de verhuis geneigde huishoudens wil in Roermond blijven wonen. Het favoriete woonmilieu betreft de substedelijke wijken. Er is voornamelijk nieuwbouw, men kan er rustig wonen, het is groen en het is ruim opgezet.



Afbeelding: ruimtelijk verzorgingsgebied Roermond (geel gearceerd gebied) in stedelijk gebied

Woningbehoefte

Uitgangspunten op grond van de rechtspraak

Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro verplicht het betrokken bestuursorgaan om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de *behoefte* aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling te beschrijven.

Bij deze behoefte gaat volgen de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling, niet alleen om de kwantitatieve behoefte. Het kan ook gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 11 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3444 (Rozendaal)).

In de plantoelichting dient, afhankelijk van de aard van de stedelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt, op objectieve wijze, aan de hand van in de beschrijving vermelde voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens, de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling te worden beschreven (uitspraken van 29 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:247 (Utrecht), van 4 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:248 (Olst-Wijhe), van 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2072 (Marum), van 12 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2600 (Sint Anthonis) en van 9 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2977 (Utrecht)).

In de laddertoets dient tot uitdrukking te komen dat de behoefte is afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij ook de planologische capaciteit een factor van belang kan zijn (uitspraken van 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:715 (Beek) en van 11 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:345 (Kampen)).

Bij de beoordeling van het bestaande aanbod hoeft geen rekening te worden gehouden met voornemens voor stedelijke ontwikkelingen die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan onvoldoende concreet waren, of met gegevens die niet als voldoende vaststaand kunnen worden aangemerkt (uitspraken van 29 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2414 (Leiden) en van 25 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1400 (Haarlem)).

Beoordelingsperiode laddertoets

De laddertoets vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. De planprocedure voor het bestemmingsplan is opgestart met een beoogde vaststelling van het plan in 2022, waarna de bouwrijpfase en bouwphase naar verwachting kan gaan plaatsvinden. De start van de bouw van de eerste woningen zal naar verwachting zijn voorzien in 2023. Omdat het voornemen bestaat om de woningen gefaseerd te gaan realiseren, heeft de verkenning van de ladderruimte (woningbehoefte versus woningaanbod) betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2030 (hierna: **2021-2030**). Daarmee wordt aangesloten op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan van tien jaar.

Woningbehoefte kwantitatief (prognose)

Om de woningvraag voor de komende tien jaar te bepalen is gekeken naar de ontwikkeling van de woningvraag, aan de hand van de provinciale woningbehoefteprognosecijfers. In de provinciale ruimtelijke verordening en de regionale woningbouwafspraken wordt de provinciale woningbehoefteprognose namelijk als uitgangspunt voor de vraagontwikkeling gehanteerd. Bovendien is de provinciale woningbehoefteprognose specifiek toegesneden op de lokale context binnen de provincie. Deze prognose met betrekking tot de ontwikkeling van de huishoudens wordt daarom gezien als de richtinggevende prognose voor deze laddertoets.

De meest recente provinciale prognose betreft de Etil huishoudenprognose 2019 (update) uit het voorjaar van 2020 (hierna: **Etil update 2019**). Volgens de Etil update 2019 huishoudenprognose cijfers bedraagt de woningbehoefte in de periode 1 januari 2018 tot 1 januari 2030 voor Roermond **2.619** woningen. Deze woningbehoefte blijkt op basis van de meest recente prognose cijfers fors hoger te liggen dan de behoefte tot 1 januari 2030 waarvan nog werd uitgegaan in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2030 (Etil cijfers 2017) met **1.757** woningen voor Roermond.

De Etil update 2019 huishoudingsprognose cijfers geven voor de navolgende jaren (zie tabel 2) een stijging aan van het aantal huishoudens binnen Roermond tot de top die bereikt wordt in 2043:

Tabel 2: huishoudens groei na 2030 –Etil huishoudingsprognose 2019

Aantal huishoudens Roermond													
2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
25.972	26.111	26.217	26.307	26.397	26.463	26.546	26.596	26.641	26.680	26.695	26.715	26.718	26.736
Stijging t.o.v. jaar daarvoor													
	139	106	90	90	66	83	50	45	39	15	20	3	18
Totaal 625													

Uit deze prognosecijfers volgt dat het aantal huishoudens na 2030 tot 2043 nog in ruime mate toeneemt en daarmee ook de woningbehoefte voor het verzorgingsgebied Roermond.

Tabel 3: Woningbehoefte 2018-2043

Verzorgingsgebied	Woningbehoefte 1 januari 2018 tot en met 2030 (Etil 2019 - update)	Gerealiseerd 2018-2020	Resterende behoefte 2021-2030 (tot en met 2030)	Bijkomende behoefte 2031 -2043
Roermond	2.758	780	1.978	625

In de periode 2018 tot en met 2020 zijn in het verzorgingsgebied Roermond 780 woningen gerealiseerd, waardoor de resterende woningbehoefte in Roermond **1.978** woningen bedraagt tot en met 2030 (zie tabel 3). Rekening houdende met de huishoudensgroei tot 2043 is er sprake van een kwantitatieve woningbehoefte in Roermond van **2.603** woningen voor de periode 2021 – 2043.

Kwantitatieve behoefte versus woningbouwprogramma in Melickerveld

Op grond van de hiervoor aangehaalde rechtspraak dient uitsluitend de harde plancapaciteit in de vraag- en aanbodanalyse betrokken te worden. Daarvan uitgaande kan de resterende kwantitatieve woningbehoefte voor de periode 2021-2030 bepaald worden.

Tabel 4: Kwantitatief woningbehoefte versus plancapaciteit in het verzorgingsgebied

Verzorgingsgebied	Woningbehoefte 2018 tot en met 2030 (Etil 2019 - update)	Gerealiseerd 2018-2020	Resterende behoefte 2021 tot en met 2030	Harde plancapaciteit per 1 januari 2021	Restant woningbehoefte per 1 januari 2021
Roermond	2.758	780	1.978	925	1.053

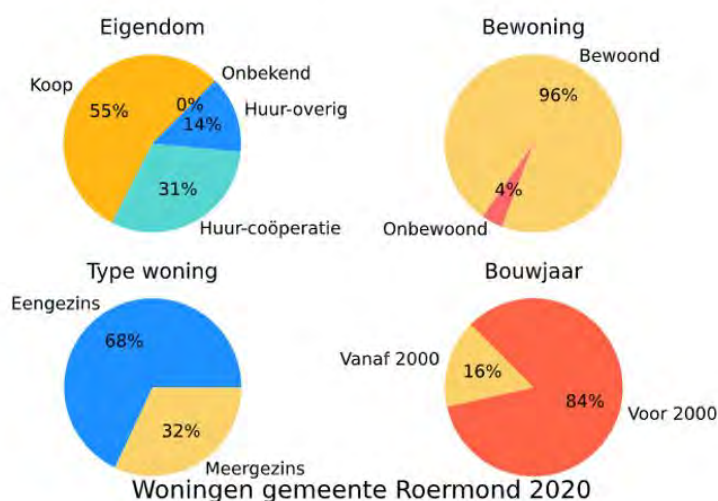
Conclusie

Voor Roermond is er per 1 januari 2021 sprake van een kwantitatieve woningbehoefte van **1.053** woningen tot en met 2030. Met het bestemmingsplan 'Melickerveld 2022' (maximaal 468 te realiseren woningen) kan in deze kwantitatieve woningbehoefte mede worden voorzien. Zie verder hierna de afweging locatiekeuze.

Woningbehoefte kwalitatief

In 2021 (Woonmonitor Limburg) zijn er in de gemeente Roermond ongeveer 28.669 huishoudens, woonachtig in 4 stadsdelen (Roermond stad, Swalmen, Herten, Maasniel), 10 wijken (Swalmen, Maasniel, Maasplassen, Centrum, Roermond Oost, Hoogvonderen, Asenray, Donderberg, Herten, Roermond Zuid) en 36 buurten.

De woningen binnen de gemeente worden op basis van de kenmerken bewoning, eigendom, type woning en bouwjaar als volgt onderverdeeld:



Uit het woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg (2018-2030 – Roermond) blijkt dat het favoriete woonmilieu in Roermond de substedelijke wijken betreft. Er is voornamelijk nieuwbouw, men kan er rustig wonen, het is groen en het is ruim opgezet. Om een voldoende representatief beeld te krijgen is ook gekeken naar het nationale onderzoek WoON 2018. Dit levert het hieronder beschreven beeld op.

Het aantal huishoudens in Roermond zal stijgen totdat de top bereikt wordt rond 2040-2043. Een groot aandeel in deze stijging zijn de eenpersoonshuishoudens met een woningbehoefte aansluitend op deze doelgroep qua woningtypologie en woonmilieu, te weten huurappartementen met lift en koopwoningen (woningtypologie) en een situering in een overlooptgebied vanuit het stedelijk gebied met nieuwbouw, rustig wonen, groen en ruim opgezet (woonmilieu). In het WoON2018 wordt de woonmilieu-indeling van ABF gehanteerd. De typologie is gebaseerd op een aantal dimensies, te weten dichtheid, bereikbaarheid, functiemenging en kwaliteit bebouwing. De woonmilieutypering kent een onderscheid tussen stedelijk, kleinstedelijk en dorps en bestaat uit de volgende vijf woonmilieus: **centrum-stedelijk**, **buiten-centrum**, **groen-stedelijk**, **centrum-dorps** en **landelijk** wonen. Daarbinnen wordt een nader onderscheid gemaakt in 13 typen op basis van de ligging ten opzichte van centrumfuncties, naar bouwperiode (voor - en naoorlogs), naar dichtheid van de bebouwing (compact en grondgebonden) en naar bereikbaarheid (bereikbaar en perifeer).

Tabel 5: woonmilieutypologie indeling van ABF

centrum-stedelijke woonmilieu:	Gelegen in woonplaatsen met ten minste 13.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare. Óf gelegen in woonplaatsen met ten minste 10.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare waarbij het aandeel meergezinswoningen groter is dan 10% of het centrumgebied een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare kent. Gelegen in het centrum net buiten het centrum van een stad nabij voorzieningen: circa 50 tot 100 winkels per 1.000 huishoudens. Typologie: 1. centrum-stedelijk plus 2. centrum-stedelijk 7. centrum-kleinstedelijk
buitencentrum woonmilieu:	Gelegen in woonplaatsen met ten minste 13.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare. Óf gelegen in woonplaatsen met ten minste 10.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare waarbij het aandeel meergezinswoningen groter is dan 10% of het centrumgebied een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare kent. Zowel tuindorpen, vooroorlogse etagebouw als naoorlogse hoogbouwwijken op wat grotere afstand van het stadscentrum. Ze kennen een woningdichtheid van circa 35 tot 60 woningen per hectare. Typologie: 3. stedelijk vooroorlogs 4. stedelijk naoorlogs compact 5. stedelijk naoorlogs grondgebonden 8. kleinstedelijk
groen-stedelijke woonmilieu:	Gelegen in woonplaatsen met ten minste 13.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare. Óf gelegen in woonplaatsen met ten minste 10.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare waarbij het aandeel meergezinswoningen groter is dan 10% of het centrumgebied een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare kent. Gelegen in hoofdzakelijk naoorlogse wijken die niet direct aan het centrum grenzen met veel groen en weinig voorzieningen en die een woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare kennen. Tot de groen-stedelijke woonmilieus behoren onder meer de meeste Vinex-wijken. Typologie: 6. groen stedelijk 9. groen kleinstedelijk
centrum-dorpse woonmilieu:	Gelegen in woonplaatsen met minder dan 13.000 huishoudens en een dichtheid van minder dan 20 woningen per hectare.

	<i>Óf gelegen in woonplaatsen met minder dan 10.000 huishoudens en een dichtheid van minder dan 20 woningen per hectare waarbij het aandeel meergezinswoningen lager is dan 10% of het centrumgebied een dichtheid van minder dan 20 woningen per hectare kent.</i> <i>Typologie:</i> <i>10. centrum-dorps</i> <i>11. dorps</i>
landelijke woonmilieus:	<i>(Verspreide) woningen gelegen buiten bestaande kernen.</i> <i>Typologie:</i> <i>12. landelijk bereikbaar</i> <i>13. landelijk perifeer</i>

Tot stedelijke woonmilieus worden woonplaatsen gerekend met tenminste 27.500 huishoudens zoals Roermond. De woonmilieus in steden zijn op basis van het aanwezige voorzieningenniveau verdeeld in een centrum-stedelijk en buiten-centrum woonmilieu. Het centrum van Roermond wordt getypeerd als een centrum-stedelijk woonmilieu. Buurten en wijken met relatief veel groen en een lage bebouwingsdichtheid worden getypeerd als een groen-stedelijk woonmilieu. Het landelijk woonmilieu bevindt zich buiten de bestaande kernen.

Woonvoorkeur

Het favoriete woonmilieu betreft het groen-stedelijk woonmilieu, met voornamelijk nieuwbouw, rustig wonen, groen en ruim opgezet in de substedelijke wijken. Dit woonmilieu treft men aan bij mensen met een behoefte om in een groene en landelijke omgeving te willen wonen aan de rand van de stad. Volgens de indeling van ABF Research bevat deze behoefte zowel kenmerken van een groen-stedelijk woonmilieu, zoals de woondichtheid en nabijheid tot de stad, als een landelijk woonmilieu, zoals het gebruik van landelijke accenten.

Gelet op de woonmilieu-indeling van ABF sluit de ontwikkeling Melickerveld het beste aan op een combinatie van een groen-(klein)stedelijk met een landelijk (perifeer) woonmilieu. Dit vanwege de ligging van het gebied aan de rand van de stad en de lage woningdichtheid. Volgens het vastgestelde stedenbouwkundige raamwerk voor Melickerveld bedraagt de woningdichtheid gemiddeld ongeveer 16 woningen per hectare in het plangebied. Daarnaast kan het woonmilieu vanwege de ligging in het landschap met groen/natuur als afwijkend beschouwd worden van een waterrijk en water gerelateerd Groen-stedelijk woonmilieu, waarover Roermond beschikt gezien de ligging aan de Maas/ Maasplassen.

Gezien de demografische ontwikkeling is er bovendien steeds meer behoefte aan levensloopbestendig wonen. Bij de ontwikkeling van Melickerveld wordt hierop aangehaakt, aangezien een aanzienlijk deel van de nieuwbouw zal bestaan uit te realiseren levensloopbestendige woningen en aan te bieden levensloopgeschikte woningen.

Woningbehoefte kwalitatief versus woningbouwprogramma in Melickerveld

Uit het landelijke wooneisen en -wensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON2018) blijkt dat 38% van de totale woningvraag in Roermond gericht is op een woonmilieu groen-stedelijk, te weten wonen in een groene en landelijke omgeving aan de rand van de stad.

Dit betekent dat de woningbehoefte, in de planperiode 2021 tot en met 2030, naar dit type woonmilieu in Roermond **752** woningen bedraagt, waaraan met het bestemmingsplan 'Melickerveld 2022' (maximaal 468 woningen) mede in kan worden voorzien. Voor de periode 1 januari 2021 tot 2043 bedraagt de behoefte naar dit type woonmilieu **989** woningen.

Bij de invulling van deze kwalitatieve behoefte dient echter ook rekening gehouden te worden met de harde plancapaciteit in het vergelijkbare woonmilieu groen-stedelijk binnen het bestaand stedelijk gebied in Roermond. Zie verder hierna de afweging locatiekeuze.

Ad 3. Afweging locatiekeuze

Ontwikkellocatie Melickerveld

Melickerveld ligt aan de zuidrand van de gemeente Roermond tussen Roermond en Melick ingebed in een mooie groene omgeving. Het plangebied maakt deel uit van het terrassenlandschap van de Roer wat voor een reliëf in het landschap heeft gezorgd en is omgeven door bos en de mooie natuur in de omgeving. Kenmerkende elementen in het nieuwe plan zijn de vallei, het bos en de terrassen. De lokale en regionale bereikbaarheid is goed door onder meer de ligging aan de N293. Het historische centrum van Roermond ligt op korte afstand. Het maakt Melickerveld aantrekkelijk voor mensen die willen wonen in de nabijheid van het stedelijke leven (de stad) dichtbij en in het groen.

Mede aan de hand van de actuele (markt)inzichten en de landschappelijke context van het gebied is het raamwerk stedenbouwkundige model Melickerveld ontwikkeld. Het raamwerk gaat uit van een duurzame en natuur-inclusieve leefomgeving, waarin woningbouw en landschap hand in hand gaan. De woningbouw in Melickerveld is gericht op het versterken van de kwaliteit van het landschap en de overloop van bestaand bebouwd gebied naar het natuurlijke landschap. De bebouwing is geclusterd in verschillende woonvelden om de impact op het landschap en de benodigde ontsluiting te minimaliseren. Inspiratie is opgedaan in de directe omgeving: bos, houtwallen, holle landweggetjes en het reliëf vormen de ingrediënten voor een groen raamwerk. Er worden hagen, bosschages en flinke groenstroken aangeplant ter versterking van de biodiversiteit. Het groene raamwerk zorgt niet alleen voor meer biodiversiteit. Een groene vallei met natuurlijk verlaagde delen voor wateropvang zorgt ook voor klimaatbestendig waterbeheer.

Een krachtig landschappelijk raamwerk zorgt voor verschillende woonsferen, waaronder het wonen in boskamers en aan de vallei. Ruimte en openheid van de woonomgeving staan centraal met een lage woningbouw dichtheid. In de ruimtelijk opzet is bovendien in ruime mate aandacht besteed aan het realiseren van levensloopbestendige en levensloopgeschikte woningen, om daarmee in te kunnen spelen op de toenemende vergrijzing en het langer thuis wonen.

De ontwikkeling van Melickerveld is een belangrijke schakel in de ontwikkeling van een aantrekkelijk, uniek en concurrerend woonmilieu binnen Roermond, te weten landschappelijk wonen dichtbij stad en groen met een gecombineerd 'groen-stedelijk' en 'landelijk-perifeer' woonmilieu' en een gedifferentieerd woningbouwprogramma. 'Landschappelijk wonen dicht bij de stad en groen' staat bij de ontwikkeling van Melickerveld centraal met de volgende kenmerken van het woonmilieu:

- *De ligging aan de rand van de stad.* Hierdoor heeft het plan zowel een stedelijke als landelijke oriëntatie.
- *Krachtige landschappelijke raamwerk.* De woningen en de bewoners zijn als het ware te gast in het landschap. Het raamwerk maakt volop gebruik van de aanwezige landschappelijke kenmerken en versterkt deze.
- *Ruimtelijke opzet met gedifferentieerde woningbouw.* Gekozen is voor een ruimtelijke opzet met woonvormen die zijn georiënteerd op het landschap.



Afbeelding 2.10: stedenbouwkundig raamwerk Melickerveld (bron: Buro Lubbers)

Huidige woningvoorraad met woonmilieu

De huidige woningvoorraad van Roermond bestaat, naast het stadscentrum, hoofdzakelijk uit buiten-centrum en een groen-stedelijk woonmilieu. Woonmilieus die bestaan uit een combinatie van landschappelijk wonen nabij stad en groen-stedelijk zijn schaars.

- Het buiten-centrum woonmilieu is in Roermond te vinden in de wijken gerealiseerd in de periode 1950-1970. Dit zijn veelal tuindorpen, vooroorlogse etagebouw en naoorlogse hoogbouwwijken op wat grotere afstand van het stadscentrum met een hoge woningdichtheid en weinig groen.
- De wijken gerealiseerd in de periode 1970-1990 hebben veelal een groen-stedelijk woonmilieu. Dit zijn hoofdzakelijk naoorlogse wijken die niet direct grenzen aan het centrum met veel groen, weinig voorzieningen en een lage dichtheid.
- De meest recente toevoegingen aan de rand van Roermond zijn: 't Parcje, Oolderveste, Sjtadshaof en Merum Zuid. Oolderveste, gelegen in het zuidwesten van Roermond aan de Maas, is de enige grote toevoeging sinds 2005 waar in totaal 895 woningen worden gerealiseerd. Het is echter een nieuwbouwwijk met een hoge woningdichtheid die gericht is op het water en daarmee een heel ander karakter kent dan Melickerveld.

Overige ontwikkellocaties in stedelijk gebied Roermond

Om inzichtelijk te maken of de behoefte voor Melickerveld binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden, zijn alternatieve locaties in Roermond op basis van de beschikbare planningslijst woningbouw van de gemeente Roermond met peildatum 01-01-2021 op hoofdlijnen geanalyseerd naar een vergelijkbaar groen-stedelijk woonmilieu.

Daarbij is in eerste aanleg gekeken naar locaties in Roermond behorende tot de harde plancapaciteit met een vergelijkbaar woonmilieu zoals het woonmilieu wat van toepassing is op Melickerveld. Daarnaast is ook gekeken naar de ligging van de locaties (afwijkende woonmilieus, meer waterrijk door ligging aan water), de mate van woningbouwdichtheid, de gedifferentieerdheid van het woningbouwprogramma en bepaalde omvang van de planlocatie qua woningbouw. Binnen de harde capaciteit is gekeken naar planlocaties binnen het verzorgingsgebied Roermond, waar ruimte is voor woningbouw vanaf 11 woningen en meer.

Vervolgens is gekeken naar de zachte plancapaciteit en is gezocht naar locaties met een gelijkwaardig woonmilieu als voorzien in Melickerveld (groen-stedelijk woonmilieu).

Tabel 6: ontwikkellocaties (per 1 Januari 2021) binnen Roermond – harde plancapaciteit

PLAN	OMSCHRIJVING WOONMILIEU	AANTAL WONINGEN
Projectplannen met harde plancapaciteit in Roermond		
Tegelarijeveld Oost (Neeldervelt)	groen-stedelijk: locatie met een dichtheid van ca. 20 woningen per hectare. Voornamelijk bestaand uit vrijstaande woningen, (half) vrijstaand en geschakelde woningen.	Er resteren nog 122 te realiseren woningen. En oplevering in 2021 is niet voorzien.
Sjtadshaof (Componistenbuurt - Oost)	groen-stedelijk en landelijk: geschakelde en (half)vrijstaande woningen in een groene omgeving tussen Roermond-Oost en het platteland. Waarvan ongeveer 30 grondgebonden bungalows.	Er resteren nog 80 te realiseren woningen. Een omvangrijk deel van de capaciteit wordt naar verwachting in 2021 opgeleverd.
Componistenbuurt	groen-stedelijk: een ontwikkeling met 21 meergezinswoningen (appartementen) in de koopsector. Gezien de situering en relatie met de omgeving is er sprake van een vergelijkbaar woonmilieu.	21 woningen

Jazz-City	centrum-stedelijk: een ontwikkeling aan het waterfront tegen de binnenstad van Roermond met uitsluitend koopappartementen. Niet een vergelijkbaar woonmilieu.	191 woningen
'De Rekenkamer'	centrum-stedelijk: ontwikkeling op de hoek van Lindanusstraat, Heilige Geeststraat en Bethlehemstraat in de binnenstad van Roermond, bestaande uit herenhuizen (18), appartementen (12) en 1 penthouse. Niet een vergelijkbaar woonmilieu.	31 woningen
Wilhelminasingel 5	centrum-stedelijk: gesitueerd in de binnenstad van Roermond, rand centrumgebied. Het betreft een inpandige functieverandering tot huurappartementen. Niet een vergelijkbaar woonmilieu.	15 woningen
Willem II Singel 5	centrum-stedelijk: gesitueerd in de binnenstad van Roermond aan de rand van het centrumgebied. Het betreft een inpandige functieverandering tot appartementen. Niet een vergelijkbaar woonmilieu.	16 woningen
Zwartbroekstraat 35-39	centrum-stedelijk: gesitueerd in de binnenstad van Roermond. Het betreft herontwikkeling van bestaande panden tot huurappartementen. Niet een vergelijkbaar woonmilieu.	12 woningen
Kemp 6/7	buiten-centrum: gesitueerd in wijk De Kemp (jaren'50 wijk). Herontwikkeling als onderdeel van de wijkaanpak met sloop van bestaande woningen en nieuwbouw appartementen. In 2021 opgeleverd. Niet een vergelijkbaar woonmilieu.	31 woningen
Rosslag in Herten	groen-stedelijk: herinrichting en opwaardering van jachthaven inclusief de bouw van appartementen en patiowoningen. Niet een vergelijkbaar woonmilieu vanwege de situering aan en binding met het water.	14 woningen
Heinsbergerweg	groen-stedelijk: gesitueerd in de wijk Kapel-Muggenbroek. Betreft de ontwikkeling van een appartementencomplex, in aanbouw. Niet een vergelijkbaar woonmilieu.	14 woningen
Bredeweg 237	buiten-centrum: gesitueerd in de kern Maasniel met een dorps karakter. Ontwikkeling betreft de sloop van een voormalig woonzorgcomplex en vervanging door nieuwbouw met 59 sociale huurappartementen. Is in aanbouw. Niet een vergelijkbaar woonmilieu.	59 woningen
Van Kleef/Julianalaan	buiten-centrum: gesitueerd in de kern Maasniel. Nieuwbouw van 16 huur appartementen.	16 woningen

	<i>Herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie. In 2021 opgeleverd. Niet een vergelijkbaar woonmilieu.</i>	
Oolderveste	groen-stedelijk: een grote woningbouwlocatie in de directe nabijheid van de Oolderplas. Ruim opgezet met rijwoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van verschillende bouwvelden waarbij het bouwveld 'Drusushoeve' (buitendijks) en het bouwveld 'De Dijk' (met een zeer hoge woningdichtheid) volledig georiënteerd zijn op het water, terwijl de bouwvelden 'Bos en Lommer' en 'Velden' een meer groen-stedelijk woonmilieu hebben. Een groot deel van de nog resterende bouwcapaciteit bevindt zich in de bouwvelden 'Drusushoeve' en 'De Dijk'. De bouwvelden 'Bos en Lommer' en 'Velden' met resterende bouwcapaciteit hebben een vergelijkbaar woonmilieu.	206 woningen
Parkwijk 't Ham	groen-stedelijk: herontwikkeling van de voormalige Pabo-locatie aan de Hambeek met de realisatie van 35 luxe koopwoningen in een parkachtige omgeving, waarvan 16 gesitueerd aan het water. Een vergelijkbaar woonmilieu.	35 woningen
Parkwijk	buiten-centrum: ontwikkelingslocatie gesitueerd in de wijk Roermondse Veld ten zuidoosten van het station. Herontwikkeling van voormalig Campinaterrein met woningen. Een vergelijkbaar woonmilieu.	44 woningen. In 2021 gerealiseerd.
Roerdelta, 1 ^e fase	buiten-centrum: een ontwikkeling aan het water (Roer en Maas buiten het centrum van Roermond. Onderdeel van de herontwikkeling een industriegebied (voormalige ECI-fabrieken met omliggend terrein) met nog 19 sociale huur appartementen en 4 huurwoningen. Niet een vergelijkbaar woonmilieu.	23 woningen
Minister Bongaertsstraat	groen-stedelijk: betreft een locatie met sloop-nieuwbouw. 76 woningen (deels gestapeld worden gesloopt en vervangen door 41 gezinswoningen en 33 nultreden woningen (gestapeld) in de sociale huur Omgeving ten noorden van de locatie gekenmerkt door bedrijvigheid. De totale woningbouwcapaciteit op de locatie neemt niet toe De zuid- en oostzijde grenst aan een woongebied. Niet een vergelijkbaar woonmilieu.	Geen toevoeging

De locaties waar op dit moment nog een vergelijkbaar woningaanbod qua woonmilieu gerealiseerd kan worden zijn Tegelarijeveld Oost (Needervelt), Sjtadshaof, Parkwijk 't Ham, Parkwijk en een deel van de resterende bouwcapaciteit in Oolderveste. Parkwijk is inmiddels gereed, Parkwijk 't Ham wordt in 2022 opgeleverd. In Needervelt en Oolderveste zijn de bouwactiviteiten in volle gang en in Sjtadshaof worden de laatste planonderdelen voorbereid.

Op basis van de cijfers per 1 januari 2021 is er sprake van een harde capaciteit van **398** woningen op alternatieve locaties binnen Roermond binnen het woonmilieu groen-stedelijk inclusief de locatie Ooldeveste.

De locatie Oolderveste voorziet nog in een plancapaciteit van 206 woningen vanaf 1 januari 2021. Een groot deel van de nog beschikbare bouwcapaciteit in Oolderveste is gelegen in bouwveld 'De Dijk' met een zeer hoge woningdichtheid met woningen, waarbij de woonzijde gericht is op het water (38 dijkwoningen en 16 appartementen) en het buitendijks wonen aan het water in bouwveld 'Drusushoeve' (35 woningen). Dit betreft een afwijkend woonmilieu met oriëntatie op het water dat een andere doelgroep bewoners zal aantrekken dan Melickerveld.

In de bouwvelden 'Bos en Lommer' en 'Velden' met een vergelijkbaar woonmilieu als Melickerveld resteert nog een gezamenlijke bouwcapaciteit van 117 woningen.

Op de overige binnenstedelijke ontwikkellocaties met harde plancapaciteit is het niet mogelijk om een vergelijkbare ontwikkeling met woonmilieu te realiseren als in Melickerveld.

Tabel 7: ontwikkellocaties (per 1 Januari 2021) binnen Roermond – zachte plancapaciteit

PLAN	OMSCHRIJVING WOONMILIEU	AANTAL WONINGEN
Projectplannen met zachte plancapaciteit in Roermond		
Roerdelta, 2 ^e fase	<i>2e fase van de herontwikkeling van een voormalig industrieterrein met grondgebonden woningen en grotendeels appartementen met een woonmilieu georiënteerd op het water (nautische invloeden). Niet een vergelijkbaar woonmilieu.</i>	400 woningen
Van Hertefelststraat	<i>Gesitueerd in Tegelarijeveldt en Broekhin. Ontwikkeling met 18 huurwoningen. Niet een vergelijkbaar woonmilieu.</i>	18 woningen
Locatie Braam	<i>Gesitueerd in Roerzicht. Binnenstedelijk herontwikkeling met 5 grondgebonden nul-treden woningen (bungalows) en 10 appartementen met lift (gestapeld). Niet een vergelijkbaar woonmilieu.</i>	15 woningen
Voormalige Eiermijn	<i>Gesitueerd in Roermondseveld, herontwikkelingslocatie (inpandig/functieverandering) met 38 appartementen met lift in een woongebouw (gestapeld) en 29 grondgebonden nul-treden woningen (bungalows). Niet een vergelijkbaar woonmilieu.</i>	67 woningen
Bredeweg 371	<i>Gesitueerd in Roermondseveld, appartementen in de huursector. Niet een vergelijkbaar woonmilieu.</i>	14 woningen

Bredeweg	<i>Gesitueerd in Roermondseveld. De sloop van 54 woningen en nieuwbouw van 45 woningen, waaronder 12 grondgebonden nultreden woningen in de sociale huur. Een vergelijkbaar woonmilieu.</i>	<i>geen toevoeging van woningen</i>
Van Appeven	<i>Gesitueerd in Ool. Herontwikkeling van fruitsappenbedrijf Van Appeven, met 20 tot maximaal 25 koopwoningen, passend in bebouwingsstructuur van Ool en georiënteerd op het water in de omgeving. Een vergelijkbaar woonmilieu.</i>	<i>25 woningen</i>
Dominicushof 3	<i>Gesitueerd in de kern Maasniel. Herontwikkeling/verbouw voormalige klooster/ school tot 22 huur/koop appartementen met lift (gestapeld). Niet een vergelijkbaar woonmilieu.</i>	<i>22 woningen</i>
Lief-Vrouweveld	<i>Gesitueerd Kappel-Muggenbroek. Herontwikkeling van voormalig schoolcomplex in de directe nabijheid van de spoorlijn met koopwoningen, bestaande uit grondgebonden nul-treden woningen (bungalows) en 12 appartementen met lift (gestapeld) Niet een vergelijkbaar woonmilieu.</i>	<i>32 woningen</i>
Prins Bernhardstraat	<i>Gesitueerd in Roermondse veld: betreft de sloop van 16 eengezinswoningen (huur) en nieuwbouw van 20 meergezinswoningen in de huursector in het kader van een herstructurering. Niet een vergelijkbaar woonmilieu.</i>	<i>geen toevoeging van woningen</i>
Venusstraat/Donderbergweg/Lunastraat	<i>Gesitueerd in Sterrenberg: betreft de sloop en nieuwbouw van 30 eengezinswoningen in de huursector in het kader van een herstructurering. Niet een vergelijkbaar woonmilieu.</i>	<i>geen toevoeging van woningen</i>
Potentiële grootschalig herontwikkelingslocatie		
Philipsterrein	<i>Nog geen concreet projectplan voorhanden. Verwacht kan worden dat deze locatie een hoge woningdichtheid krijgt gelet op de financieel-economisch uitvoerbaarheid van de ontwikkeling gelet op de aanwezige bodemvervuiling. Niet een vergelijkbaar woonmilieu.</i>	

Op de overige binnenstedelijke ontwikkellocaties met zachte plancapaciteit is het beperkt mogelijk om een vergelijkbare ontwikkeling met woonmilieu te realiseren als in Melickerveld.

Conclusie

Binnen bestaand stedelijk gebied komen vanaf 1 januari 2022 onvoldoende alternatieve locaties in aanmerking voor realisatie van een vergelijkbaar gedifferentieerd totaalprogramma (kwalitatief) als opgenomen in Melickerveld met 'wonen in het groen/natuur/landschappelijk raamwerk' dat bijdraagt in de gewenste woningbehoefte in het woonmilieu groen-stedelijk.

Op basis van de harde plancapaciteit resteert in het woonmilieu groen-stedelijk een behoefte van **354** woningen (752 - 398 woningen) inclusief Oolderveste tot en met 2030. Deze kwalitatieve behoefte zal voor Roermond vanaf 2031 tot 2043 nog met circa **237** woningen toenemen (38% van 625 woningen) tot een totaal van **591** woningen. Dit betekent dat de ontwikkeling van Melickerveld met 468 woningen noodzakelijk wordt geacht om in de kwalitatieve behoefte te kunnen voorzien.

Herbenuttingsmogelijkheden

Als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarop ook artikel 3.1.6, tweede lid, Bro van toepassing is, zal een onderzoek naar de herbenuttingsmogelijkheden deel moeten uitmaken van het onderzoek dat plaats moet vinden in het kader van de laddertoets.

Een van de Limburgse principes voor het uitvoeren van een laddertoets, betreft ook de (extra) motiveringsplicht over de herbenuttingsmogelijkheden van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen.

Conclusie

Binnen het stedelijk gebied van Roermond zijn er geen geschikte binnenstedelijke herbenuttingsmogelijkheden voorhanden die een vergelijkbaar woonmilieu kunnen bieden in leegstaande monumentale en beeldbepalende panden.

Ad 4. Eindconclusie

De realisatie van het nieuwe woongebied Melickerveld met een gedifferentieerd woningbouwprogramma qua woningtypologieën in een combinatie van een groen-stedelijk en landelijk woonmilieu, met veel aandacht voor duurzaamheid en natuur-inclusief bouwen en ontwikkelen, voorziet in een behoefte die binnen het bestaand stedelijk gebied van Roermond niet verder in voldoende mate wordt aangeboden c.q. kan worden aangeboden in de omvang en mate zoals voorzien in Melickerveld.

Er zijn onvoldoende binnenstedelijk gelegen locaties geschikt en beschikbaar om het in Melickerveld beoogde woonmilieu met een gedifferentieerd woningbouwprogramma te verwezenlijken. Ook zijn er geen herbenuttingsmogelijkheden in het stedelijk gebied aanwezig. Woningbouw in Melickerveld is daarom noodzakelijk in aanvulling op bestaande plannen om te zorgen dat de gemeente Roermond een goed kwantitatief en kwalitatief woningaanbod kan blijven bieden aan haar bewoners aansluitend op de woonwensen en woonbehoefte.

De ontwikkeling van het woongebied Melickerveld in Roermond biedt een passende oplossing voor de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen en de gespannen woningmarkt binnen het verzorgingsgebied Roermond, waarbij flexibel ingespeeld kan worden op wijzigingen in woningbehoefte en woonwensen gedurende de gefaseerde realisatie van het woongebied in de periode 2021-2030 alsmede de periode daarna gezien de behoefte tot 2043 binnen Roermond naar woningen in een woonmilieu 'groen-stedelijk'.