

Roermond, Woonladder Asenray-Oost

Ruimte voor Ruimte Limburg



ВЯО
Ruimte | om *in* te leven

Roermond, Woonladder Asenray-Oost

Ruimte voor Ruimte Limburg

Rapportnummer:	P01830
Datum:	1 december 2021
Projectteam BRO:	RO, AM, RV, FS, SJ
Trefwoorden:	Roermond, woonladder
Bron foto kaft:	unsplash
Beknopte inhoud:	Er zijn plannen ontwikkeld om in het kader van de ruimte voor ruimte regeling in de kleine kern Asenray, gemeente Roermond 32 woningen te realiseren, waarvan 6 vrijstaand, 12 tweekappers, 8 rijwoningen en 6 levensloopbestendige woningen. Tevens is sprake van 8 vrije kavels. Het gehele plan voorziet in ruimte voor de toevoeging van 40 woningen. In onderhavige rapportage wordt op basis van een kwantitatieve en kwalitatieve verkenning van vraag en aanbod ten behoeve van het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, geconcludeerd dat het initiatief voorziet in een behoefte.

BRO
Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. AANLEIDING EN OPZET ONDERZOEK	2
2. WONINGBEHOEFTE KWANTITATIEF	6
2.1 Gemeente Roermond en regio Midden-Limburg	6
2.2 Asenray	9
3. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	10
3.1 Samenstelling woningaanbod	10
3.2 Verhuisgeneigdheid en woonwensen	12
4. BELEID	15
5. RUIMTELIJKE MOGELIJKHEDEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	17
6. EFFECTEN OP DE LEEFBAARHEID VAN ASENRAY	19
7. CONCLUSIE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	20

1. AANLEIDING EN OPZET ONDERZOEK

Inleiding

Voor de tot de gemeente Roermond behorende kern Asenray zijn plannen ontwikkeld om in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling op de locatie Asenray-Oost nieuwe woningen te realiseren. Het plan voorziet in 32 woningen (vrijstaand, tweekappers, rijwoningen en levensloopbestendige woningen) en tevens 8 vrije kavels. Het plan als geheel biedt daarmee ruimte voor de toevoeging van in totaal 40 woningen.

Het doel van deze notitie is om het initiatief te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets is verplicht bij de onderbouwing van een ontwikkeling die strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, en waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is. Deze toets levert de voor het verdere proces benodigde informatie op over de haalbaarheid en wenselijkheid van het project en voor een onderbouwing in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening).

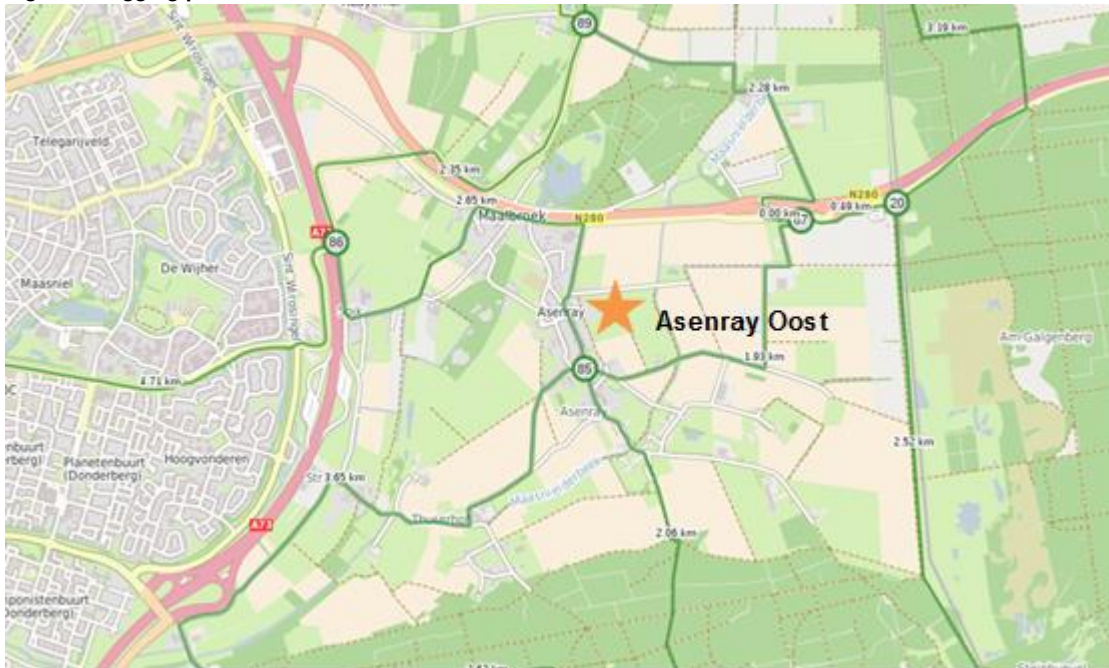
Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte 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."

Gezien het aantal te realiseren woningen (meer dan 11) zal een beschrijving van de behoefte uitgevoerd moeten worden. Uit de jurisprudentie blijkt dat het aantonen van de behoefte tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie (of branche) in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De behoefte kan zowel kwantitatief, als kwalitatief van aard zijn. Omdat de planlocatie zich buiten bestaand stedelijk gebied bevindt, zal eveneens gemotiveerd moeten worden waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk plaats kan vinden.

Locatie en situatie

De gemeente Roermond maakt samen met de gemeenten Echt-Susteren, Maasgouw, Nederweert, Leudal, Roerdalen en Weert deel uit van de regio Midden-Limburg. De kern Asenray is gelegen ten oosten van de stad Roermond aan de N280, op korte afstand van de grens met Duitsland. Navolgend kaartbeeld geeft de ligging van het plangebied aan.

Figuur 1: Ligging planlocatie



Figuur 2 geeft een beeld van de mogelijke indeling van het gebied Asenray Oost. Het gebied krijgt een parkachtige opzet met veel aandacht voor groen. Er is daarbij rekening gehouden met de situering van de beek. De kavels variëren in omvang, mede afhankelijk van het type woning dat wordt gerealiseerd.

Figuur 2: Impressie plangebied



De Ruimte voor Ruimte regeling in Limburg

De Ruimte voor Ruimte-regeling stelde veehouders onder bepaalde voorwaarden in staat om hun stallen tegen een vergoeding te laten slopen. Deze sloopsubsidies werden voorgefinancierd door de provincie. De gedachte achter de regeling was dat de provincie vervolgens het voorgefinancierde bedrag kon terugverdienen door de verkoop van zogenoemde Ruimte voor Ruimte-kavels. Met de regeling wilde de provincie een positieve impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied.

In totaal is er in de provincie een afgesproken Ruimte-voor-Ruimte-opgave van 785 woningen¹, waarvan 35 in de gemeente Roermond. Hiervan zijn er 5 gerealiseerd op de locatie “Tegelarije-Oost”, waardoor er een opgave van 30 kavels overblijft. Een voorwaarde voor Ruimte-voor-Ruimte woningen is, dat zij slechts gebouwd mogen worden op locaties die gelegen zijn in, of aansluitend aan de bestaande bebouwingscontour, -clusters of -linten. Dit is het geval bij Asenray Oost. Overigens geldt deze voorwaarde voor alle woningbouwplannen in het buitengebied volgens de gemeentelijke Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage.

¹ Gedeputeerde Staten van Limburg heeft besloten dit op te hogen naar 900 kavels.

Ruimtelijk-functioneel onderzoek

Het antwoord op de vraag of en hoeverre het initiatief voor Asenray Oost voorziet in een behoefte, wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is onder meer gekeken naar:

- Provinciale omgevingsvisie Limburg 2021;
- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg, Bouwen aan de toekomst, 2018-2021;
- Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg en gemeente Roermond, 2018-2030;
- Plancapaciteitsmonitor Limburg;
- Etil, Bevolkings- en huishoudensprognosecijfers;
- CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten.

Verder is een locatieafweging gemaakt waarbij is gekeken of en waarom dit project niet binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren is.

Relevante regio

De relevante regio is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats. Wanneer gekeken wordt naar de verhuisstromen (tabel 1) blijkt dat bijna tweederde van de verhuizingen hebben plaatsgevonden binnen de gemeente Roermond. Voor de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag wordt daarom gekeken naar de gemeente Roermond als primair verzorgingsgebied, met daarbij specifieke aandacht voor de kern Asenray. Als secundair verzorgingsgebied wordt de regio Midden-Limburg aangemerkt, die bestaat naast Roermond uit de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen en Weert. Dit vanwege het feit dat gemeenten in de regio een belangrijke positie innemen in de migratiestromen naar de gemeente Roermond.

Tabel 1: Verhuizingen binnen en naar gemeente Roermond in 2020²

Verhuisbewegingen	Absoluut	Relatief (%)
• Binnen gemeente Roermond	3.743	59%
• Vanuit regio Midden-Limburg	1.024	16%
Verhuisbewegingen totaal	6.380	75%
Vanuit gemeente naar Roermond		
• Roerdalen	361	6%
• Leudal	243	4%
• Maasgouw	220	3%
• Echt-Susteren	109	2%
• Weert	63	1%
• Nederweert	28	1%
Totaal vanuit gemeenten regio Midden-Limburg	1.024	16%

² CBS (2020). Verhuizingen binnen en naar gemeente.

2. WONINGBEHOEFTE KWANTITATIEF

De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio af te zetten tegen het aanbod en de plancapaciteit binnen de gemeente en de regio. Dit is in gedaan aan de hand van prognose van Etil (Dataportaal Wonen en Demografie Provincie Limburg) en de plancapaciteitsmonitor Limburg. Aanvullend is ook een analyse gemaakt op basis van gegevens van gemeente Roermond.

2.1 Gemeente Roermond en regio Midden-Limburg

Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Roermond telde per 1-1-2021 circa 58.763 inwoners³. Op basis van actuele prognose blijkt dat het inwonertal van de gemeente tot 2030 toeneemt tot ruim 61.500 inwoners, een toename van circa 4,7%. Ook in de regio Midden-Limburg als geheel is sprake van bevolkingstoename, het zij in beperktere mate (+0,8%).

Tabel 2: Bevolkingsprognose gemeente Roermond en Regio Roermond³

	2021	2025	2030	Vershil
Gemeente Roermond	58.763	60.095	61.537	+4,7%
Regio Midden-Limburg	238.268	239.394	240.120	+0,8%

Wat betreft huishoudens laten zowel de gemeente Roermond als regio Midden-Limburg een relatief sterkere groei zien dan het aantal inwoners. Dit komt overeen met landelijke trends als de groei van eenpersoonshuishoudens, de toename van kleinere huishoudens en de vergrijzing. Voor Roermond geldt dat het aantal huishoudens naar verwachting ook na 2030 nog verder zal blijven groeien en in 2040 z'n top zal bereiken. In de regio als geheel zet de daling eerder in, met een top in 2029⁴.

Tabel 3: Huishoudensprognose gemeente Roermond en Midden-Limburg³

	2021	2025	2030	Vershil
Gemeente Roermond	28.518	29.501	30.527	+7,1%
Regio Midden-Limburg	109.225	111.715	113.745	+4,1%

Prognose woningbehoefte

De provinciale Omgevingsvisie van 2021 beschrijft voor regio Midden-Limburg de opgave om voldoende woningen toe te voegen van de juiste kwaliteit en op de juiste plaats. Voor de woningbehoefte heeft de regio afgesproken om uit te gaan van de huishoudensprognose. Daarnaast heeft Etil in 2018

³ Dashboard Provincie Limburg (data: Etil).

⁴ Etil, Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030

Woningbehoefte Midden-Limburg 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030		Huishoudenstop Jaar
				Abs.	In %	
Echt-Susteren	13.796	13.715	13.473	-322	-2,3%	2018
Leudal	15.019	15.159	15.059	40	0,3%	2024
Maasgouw	10.118	10.245	10.166	49	0,5%	2025
Nederweert	7.023	7.268	7.360	337	4,8%	2030
Roerdalen	9.174	9.162	8.985	-189	-2,1%	2019
Roermond	26.485	27.591	28.323	1.838	6,9%	2039
Weert	21.707	22.349	22.567	860	4,0%	2030
Totaal	103.321	105.489	105.933	2.612	2,5%	2029

Tabel 4: Woningbehoefte 2018-2030

een onderzoek uitgevoerd naar de woningbehoefte in gemeenten in regio Midden-Limburg. In Roermond zal de woningbehoefte tussen 2018 en 2030 naar verwachting stijgen met 1.838 en in de gehele regio met 2.612 (tabel 4)⁵.

Plancapaciteit (gegevens provincie)

De cijfers uit het plancapaciteitsdashboard van Provincie Limburg hebben betrekking op de periode vanaf 2020, zonder indicatief eindjaar. Kijkend naar de plancapaciteit blijkt dat de totale plancapaciteit de woningbehoefte overschrijdt.

Tabel 5: Plancapaciteit gemeente Roermond en Midden-Limburg⁶

Plancapaciteit	Gemeente Roermond	Regio Midden-Limburg
Netto plancapaciteit vanaf 2020 hard ⁷	1.054	3.562
Netto plancapaciteit vanaf 2020 zacht ⁸	1.314	2.806
Netto plancapaciteit totaal	2.368	6.368

De totale netto plancapaciteit in de regio Midden-Limburg bedraagt 6.368 woningen. Het grootste deel hiervan bestaat uit harde plannen. De regionale woningbehoefte kan dus ruimschoots binnen de capaciteit van de bestemmingsplannen met een onherroepelijke status opgevangen worden.

In de gemeente Roermond is sprake van een totale netto plancapaciteit van 2.368 woningen, waarvan 1.054 met een harde status. De plannen voor Asenray-Oost zijn met 30 woningen reeds onderdeel de zachte plancapaciteit. In totaal worden er met dit initiatief maximaal 40 toegevoegd. Dit betekent dat 10 woningen nog geen onderdeel zijn van de bestaande plancapaciteit.

⁵ Etil. Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030.

⁶ Dashboard Provincie Limburg (data: Etil).

⁷ Planologische status hard: bestemmingsplan vastgesteld of onherroepelijk.

⁸ Planologische status zacht: ideefase of ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking is bij het bepalen van de kwantitatieve behoefte gebruikelijk om het geprognosticeerde benodigd aantal woningen te vergelijken met de harde plancapaciteit. Dit omdat de zachte plannen soms nog slechts ideeën dan wel afspraken zijn, maar om allerlei redenen uiteindelijk niet door kunnen gaan. De zachte plancapaciteit is dus onzeker. Wordt de woningbehoefte voor 2030 in de gemeente Roermond vergeleken met de harde plancapaciteit, dan is er nog ruimte voor de toevoeging van $1.838 - 1.054 = 784$ woningen aan de harde plancapaciteit.

Plancapaciteit (gegevens gemeente Roermond)

In de recente raadsinformatiebrief⁹ geeft de gemeente aan dat de feitelijke planvoorraad per 1 januari 2019 bestaat uit 2.733 woningen, waarvan 1.917 met de status hard¹⁰. Dat is fors meer dan de harde plancapaciteit van een jaar later (2020). Dit wijst erop dat er weinig nieuwe harde plannen bij komen, terwijl er tot 2030 nog een woningbehoefte zal zijn van 784 woningen.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 is opgenomen dat de planvoorraad in de gemeente Roermond in de periode 1 januari 2018 t/m 2021 met ten minste 103 woningen per jaar moet zijn afgenomen, gecorrigeerd voor het aantal gerealiseerde woningen. De ontwikkelingen in de afgelopen jaren voldoen hieraan, maar de totale planvoorraad per 1-1-2019 is nog altijd iets groter dan de maximale planvoorraad zoals bepaald (+ 2.841 woningen tot 2030 vanaf 2018).

In de jaren vanaf 2017 is de plancapaciteit in zowel regio als gemeente teruggelopen, mede door de bouw van nieuwe woningen. Per saldo zijn er in 2018 232 woningen toegevoegd (217 nieuwbouw, 68 splitsing/herbestemming, 53 onttrokken). In de jaren daarvoor lag het aantal netto toevoegingen lager¹¹. In totaal komt het aantal in de gemeente Roermond aanwezige woningen per 1-1-2019 uit op ca. 27.642. Daarmee bedraagt de woningbehoefte tot 2030, uitgaande van de eerdere prognoses, ca. 1.702 woningen. Begin 2019 bedroeg de harde plancapaciteit volgens opgave van de gemeente Roermond 1.917 woningen¹². Opgemerkt wordt, dat het bestemmingsplan Melickerveld (468 woningen) medio 2019 door de Raad van State is vernietigd. Hierdoor is de harde plancapaciteit aanzienlijk verminderd en komt uit op 1.449 woningen. De gewenste realisatie van maximaal 40 woningen in Asenray Oost zorgt slechts voor een geringe toename van de harde plancapaciteit, maar die is dan nog altijd aanzienlijk minder dan de berekende plancapaciteit van begin 2019.

Desalniettemin is Ruimte voor Ruimte met medewerking van de gemeente met de ontwikkeling aan de slag gegaan. Zo zijn er gronden in het verleden aangekocht van de gemeente Roermond, heeft er grondruil plaatsgevonden en er zijn afspraken gemaakt met de Provincie Limburg inzake medewerking aan andere gemeentelijke plannen. Ook is er eerder een samenwerkingsovereenkomst gesloten en is het plan aangepast in overleg met de gemeente. Tot slot liggen er schriftelijke toezeggingen dat gemeente medewerking verleent aan een op onderdelen gewijzigd plan.

⁹ Gemeente Roermond afdeling RU/Stedelijke Ontwikkeling: d.d. 24 april 2019, betreffende de stand van zaken planvoorraad woningbouw per 1 januari 2019.

¹⁰ Hierbij dient opgemerkt te worden dat het bestemmingsplan Melickerveld (468 woningen) medio 2019 vanuit de Raad van State is vernietigd.

¹¹ 2014 101, 2015 170, 2016 199. Bron: Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021, bouwen aan de toekomst. Samenwerkende gemeenten Midden-Limburg 2018.

2.2 Asenray

Per 1-1-2020 telde de kern Asenray 411 woningen¹³. Op basis van de lokale huishoudensprognoses is de woningbehoefte voor 2030 in totaal 445. Daarmee bedraagt de behoefte tot 2030 34 woningen. Vanwege de verwachte groei van het aantal huishoudens na 2030 komen daar nog circa 12 woningen bij¹³. Tot 2040 is er in Asenray dus nog een lokale behoefte aan 46 woningen.

Tegenover de behoefte staat een totale plancapaciteit van 92 woningen, waarvan 58 woningen in de gemeentelijke overzichten tot de harde plancapaciteit worden gerekend (onherroepelijk, situatie per 1-1-'20). De plancapaciteit in Asenray overtreft dus de lokale woningbehoefte. Daarentegen overtreft de woningbehoefte in de gehele gemeente Roermond de gemeentelijke plancapaciteit. Op gemeentelijk niveau is er dus nog ruimschoots ruimte voor de toevoeging van woningen.

¹³ Dashboard woningvoorraad Provincie Limburg (data: Etil, 2020)

3. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

3.1 Samenstelling woningaanbod

Gemeente Roermond

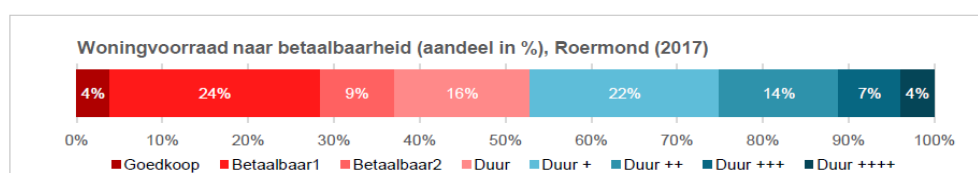
Huidige situatie

Onderstaande tabel toont de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Roermond. Daaruit blijkt dat circa 54% bestaat uit koopwoningen. Van de 46% huurwoningen behoort ongeveer twee-derde tot de corporaties. De voor Asenray Oost relevante duurste klasse koopwoningen (€ 375.000,- of meer) maakt slechts 6,2% van de koopwoningvoorraad uit. Het aandeel vrijstaande woningen in de gemeente wordt in het genoemde onderzoek met 16% als beperkt omschreven.

In de gemeente behoort 53% van de woningen tot de 'sociale voorraad' (= huurwoningen tot € 711,- per maand en koopwoningen < € 150.000,-, prijspeil 2017). Met een leegstandspercentage van 3,4 is de leegstand te bestempelen als frictieleegstand.

Tabel 6: Omvang en verdeling naar huur/koop en prijsklasse woningvoorraad gemeente Roermond
Woningvoorraad naar betaalbaarheid en aanbieder, Roermond (2017)

	Woning- corporaties	Overige verhuurders	Koop	Onbekend	Totaal
Goedkoop	830	127	89	0	1.046
Betaalbaar 1	5.682	435	494	3	6.614
Betaalbaar 2	793	201	1.338	0	2.332
Duur	708	985	2.580	2	4.275
Sociale voorraad	8.014	1.748	4.501	5	14.268
Duur +	221	1.428	4.302	0	5.951
Duur ++	57	384	3.309	0	3.750
Duur +++	44	220	1.685	0	1.949
Duur ++++	47	106	911	0	1.064
Overige voorraad	369	2.138	10.207	0	12.714
Onbekend	0	82	55	27	164
Totale woningvoorraad	8.383	3.968	14.763	32	27.146



	Huur:	Prijsklassen:	Koop:	Prijsklassen:
Sociale voorraad	Goedkoop	< € 414	Goedkoop	< € 75.000
	Betaalbaar1	€ 414 - € 593	Betaalbaar1	€ 75.000 - € 100.000
	Betaalbaar2	€ 593 - € 635	Betaalbaar2	€ 100.000 - € 125.000
	Duur	€ 635 - € 711	Duur	€ 125.000 - € 150.000
Overige voorraad	Duur +	€ 711 - € 800	Duur +	€ 150.000 - € 200.000
	Duur ++	€ 800 - € 900	Duur ++	€ 200.000 - € 275.000
	Duur +++	€ 900 - € 1.000	Duur +++	€ 275.000 - € 375.000
	Duur ++++	€ 1.000 en meer	Duur ++++	€ 375.000 en meer

Gesignaleerde tekorten

In het regionale woningmarktonderzoek uit 2018 wordt geconstateerd dat er in Roermond sprake is van een kwalitatieve mismatch tussen huur- en koopwoningen. Gesteld wordt: *“Uit een vergelijking tussen de gewenste woningen en de huidige woning die zal worden achtergelaten, blijkt dat er een tekort is van 1.180 koopwoningen en een overschot aan 1.180 huurwoningen. Aangezien het aantal huishoudens in de gemeente nog stijgt, zullen per saldo bijna 1.840 woningen extra nodig zijn. Als de huidige woningvoorraad gelijk blijft, zijn in 2030 namelijk ca. 1.320 meer huurwoningen nodig en 510 koopwoningen. Als dit wordt gecombineerd met de huidige kwalitatieve mismatch, blijkt dat er een discrepantie zal zijn van ca. 150 huurwoningen en bijna 1.690 koopwoningen”*.

Binnen de regio Midden Limburg als geheel is in het Woningmarktonderzoek een overschot aan koopwoningen tot 2030 geconstateerd en met name aan vrijstaande woningen in de duurste prijsklasse (€ 375.000,- en meer). Het gaat om 1.170 woningen, zoals de tabel uit de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 aangeeft.

Discrepantie-analyse Midden-Limburg - koopwoningen tot 2030

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	86	140	808	929	832	198	2.993
Appartement zonder lift	-119	-63	51	182	17	6	74
Rij-/hoekwoning	53	-305	-1.494	-760	-294	-158	-2.957
2-onder-1 kap / geschakelde woning	21	-65	-1.930	-2.374	-618	-86	-5.054
Vrijstaande woning	132	53	393	400	-456	-1.170	-649
Grondgebonden seniorenwoning	73	192	992	1.326	644	32	3.259
Anders	152	33	243	278	206	34	945
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	398	-15	-937	-19	330	-1.145	-1.389

Asenray

In Asenray is het aandeel sociale voorraad met 24% woningen veel kleiner dan in de gemeente als geheel. Hier ligt daarentegen het aandeel vrijstaande woningen met 51% veel hoger. Het overgrote deel van de woningen (80%) bestaat ook uit koopwoningen en binnen deze sector betreft het dure segment circa 13%. De woningleegstand ligt op hetzelfde lage niveau als in de gemeente als geheel.

Uit de discrepantieanalyse van het woningmarktonderzoek komt naar voren dat er in Asenray met name een tekort ontstaat aan zowel koop- als huurappartementen met lift, als grondgebonden seniorenwoningen, eveneens zowel huur als koop. Op het gebied van rij-/hoekwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en duurdere vrijstaande koopwoningen zullen naar verwachting eerder overschotten ontstaan.

De harde plancapaciteit in Asenray (58 woningen) is volledig gericht op eengezinswoningen in de koopsector. Hieronder vallen ook 11 op ouderen gerichte zelfstandig grondgebonden woningen (bungalows, etc.).

Op basis van deze gegevens en de uitgangspunten voor het initiatief Asenray Oost wordt geconcludeerd dat het eerder beoogde initiatief (uitsluitend vrijstaande woningen) slechts gedeeltelijk een bijdrage levert aan woningmarktbehoefte in Asenray. Het programma is echter gewijzigd ten opzichte van het eerdere plan. Zo worden er nu ook seniorenwoningen toegevoegd, die nadrukkelijk invulling geven aan een kwalitatieve behoefte. Bijna 30% van de bevolking in de gemeente Roermond is 65 jaar of ouder en circa 9% is ouder dan 75. In 2030 is dit respectievelijk 32% en 12%. De bevolkingssamenstelling en –ontwikkeling in Asenray toont een vergelijkbaar beeld¹⁴. Het initiatief als geheel is vooral een toevoeging voor de gemeente als geheel, gezien er voor de gehele gemeente Roermond nog een planologische ruimte is van 784 woningen.

3.2 Verhuiscapaciteit en woonwensen

Gemeente Roermond

Volgens de provinciale omgevingsvisie uit 2021 ligt in onder andere, regio Midden-Limburg de grootste woonopgave bij het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad. Dit houdt in dat woningen levensloopbestendig en duurzamer moeten worden, en beter moeten aansluiten op de veranderende vraag vanuit doelgroepen¹⁵. Ongeveer 31% van het totale aantal huishoudens in Roermond heeft aangegeven te willen verhuizen, en daarvan zegt 72% dat binnen 5 jaar te willen doen. In totaal heeft bijna 60% van de verhuiscapaciteit concrete verhuisplannen. Bijna de helft van de verhuiscapaciteit wil naar een koopwoning te verhuizen en 37% naar een huurwoning. De overige 15% heeft geen voorkeur.

Uit het onderzoek komt naar voren dat een groot deel van de verhuiscapaciteit huishoudens zoekt naar een vrijstaande koopwoning in de prijsklassen vanaf € 200.000,-. Ook in de duurste categorie is er sprake van een bovengemiddelde verhuiscapaciteit. Die vraag uit zich ook in de woonwensen naar woonbeelden (veel grotere vrijstaande woningen, maar ook bungalows).

De regionale Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021 is gebaseerd op een regionaal woningmarktonderzoek uit 2018. Uit dit onderzoek blijkt dat 7% van de verhuiscapaciteit in de gemeente Roermond het landelijk dorps wonen als voorkeur geven (pag. 38 Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg Gemeente Roermond, Etil). Landelijk dorps wonen betreft dorpen of buurtschappen met een zeer beperkt of zonder basisvoorzieningenniveau. Binnen de gemeente Roermond zijn dat de kernen Asenray, Boukoul en het buitengebied. Op basis van de Etil huishoudenprognose uit 2017, waaruit een groei van het aantal huishoudens in de gemeente Roermond naar voren komt van 1.934 in de periode 2018-2030, zouden ca. 135 huishoudens in de periode 2018-2030 behoefte hebben aan een woning in dit woonmilieu. De meest actuele huishoudenprognose van de provincie (september 2021) laat echter voor Roermond een grotere toename van het aantal huishoudens in de periode 2018-2030 zien dan de in de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021 is aangegeven, namelijk 2835 huishoudens. 7% hiervan is 198, aanzienlijk meer dan de bovengenoemde 135.

¹⁴ Dashboard demografie Provincie Limburg (Data: Etil, 2020)

¹⁵ Omgevingsvisie Limburg 2021

De harde plancapaciteit landelijk dorps (Boukoul, Asenray, buitengebied) is exclusief voorliggend plan per 1 januari 2022 99 woningen, inclusief de realisaties in 2018 tot en met 2021. Op basis van de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021 is er ruimte voor dit plan (135 behoefte en 99 woningen aan plannen), op basis van de meest actuele huishoudenprognose is de ruimte voor landelijk dorps wonen aanzienlijk groter, nl 101 (198 minus 99). Voorliggend plan van 40 woningen past daarmee binnen de gebleken behoefte aan woningen in een landelijk dorps woonmilieu.'

Van de verhuisgeneigden die een (eventueel) een koopwoning wensen, zegt 23% (= 1.120 huishoudens) een nieuwbouwwoning te willen. Van hen wenst driekwart invloed te hebben op het ontwerp en 11% (= 140 huishoudens) zegt een bouwkaavel te zoeken. Zoals hiervoor beschreven is er ook beleidsmatig behoefte aan een vernieuwing van de woningvoorraad, om deze toekomstbestendiger te maken. Dit kan zowel het renoveren van bestaande woningen betreffen als het bouwen van nieuwe, modernere en meer toekomstbestendige, woningen.

Bijna tweederde van de groep jonge verhuisgeneigde huishoudens (< 30 jaar) wil verhuizen naar een koopwoning, en van hen zoekt bijna een kwart een vrijstaande woning. Daarbij valt op dat er ook vraag is naar de duurdere segmenten. In de middengroep huishoudens (30-65 jaar) wil ruim de helft een koopwoning en van hen ruim een kwart een vrijstaande woning, waarbij de nadruk ligt op de duurdere segmenten. Van deze groep huishoudens zoekt 10% (= 497 huishoudens) een landelijk dorps woonmilieu. Bij de jongere groep huishoudens is dat slechts 3%.

Onder de 65+ huishoudens is er veel minder vraag naar koopwoningen of vrijstaande woningen. Deze groep wil vooral verhuizen naar appartementen met lift of grondgebonden seniorenwoningen. Ook onder de eenpersoonshuishoudens is de vraag naar vrijstaande koopwoningen gering.

Asenray

In Asenray hebben 62 huishoudens aangegeven te willen verhuizen. Hierbij wil 17% in Asenray zelf blijven en 70% in de gemeente Roermond. Het overgrote deel van de verhuisgeneigden wenst niet binnenstedelijk te wonen en een kwart (16) zoekt een landelijk dorpse woonomgeving. Ongeveer de helft wenst een koopwoning en de andere helft een huurwoning. Een kwart van hen (15) wil een vrijstaande woning en van de huishoudens die een koopwoning willen, zoekt weer een kwart (8) in de duurste categorie (€ 375.000,- of meer).

De wens naar koopwoningen en naar vrijstaande woningen leeft met name bij de midden leeftijdsgroep (30- tot 65-jarigen). Ouderen en eenpersoonshuishoudens willen veel meer huren en wensen vooral een appartement en/of een andere seniorenwoning.

Conclusie kwalitatieve behoefte

In de gemeente Roermond is een aanzienlijke vraag naar koopwoningen en daarbinnen ook naar (vrijstaande) woningen in de middeldure en dure prijsklasse. Er wordt tot 2030 echter een tekort aan vrijstaande woningen verwacht in de gemeente Roermond. Tegelijkertijd is er in Roermond ook een behoorlijk aantal verhuisgeneigde huishoudens dat aangeeft graag landelijk dorps te willen wonen, terwijl

ook nog circa 1.050 huishoudens een dorps woonmilieu zochten. Daarmee is er alleen al in de gemeente Roermond een aanzienlijke kwalitatieve behoefte aan het woonmilieu en type woningen dat in Asenray Oost wordt voorzien en nog niet volledig vanuit de harde plancapaciteit wordt opgevangen.

Onder de verhuisgeneigde inwoners van Asenray zelf is de genoemde behoefte wel aanwezig, maar slechts in geringe mate. Daar komt bij dat de harde plancapaciteit vrijwel geheel uit koopwoningen bestaat en daarmee al voorziet in een belangrijk deel van de lokale behoefte. Asenray Oost zal bij de huidige planopzet dus vooral een gemeentelijke en wellicht ook regionale behoefte bedienen. In dit verband is de locatie nabij de grens met Duitsland ook een pré. Vanwege de directe aansluiting op het Duitse snelwegennet is de locatie interessant voor mensen die in Duitsland werken maar in Nederland willen wonen. Dat sluit ook aan bij de afbakening van de woningmarkt, waarin Roermond als primair woningmarktgebied is aangeduid.

4. BELEID

Omgevingsvisie Limburg (2021)

De grootste woonopgave betreft het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad. Dit houdt in dat woningen levensloopbestendig en duurzamer moeten worden, en beter moeten aansluiten op de veranderende vraag vanuit doelgroepen. Daarnaast spreekt de Provincie de ambitie uit om in de komende jaren in het kader van 'Ruimte voor Ruimte' nog 900 woningen in het buitengebied te realiseren. Tot slot is er voor regio Midden-Limburg ook de ambitie om een deel van de woningbehoefte van zuid-oost Brabant in te vullen. Het initiatief in Asenray draagt daarmee bij aan de vernieuwingsopgave in de woningvoorraad en aan de beoogde toevoeging van 900 woningen in het buitengebied.

Structuurvisie wonen Midden-Limburg

In de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021, uit 2018 wordt teruggekeken naar de periode 2014-2017. Geconstateerd wordt dat de ambitie op regionaal gehaald is voor wat betreft het aantal netto te realiseren woningen. De ambitie om de overcapaciteit in de plannen terug te brengen met 40% is niet helemaal gehaald. Rekening houdend met nieuwe (gunstiger) prognoses ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling bedraagt de overcapaciteit per 1 januari 2018 nog 2.283 woningen (was per 1-1-14 nog 3.715 woningen).

In de structuurvisie wordt specifiek aangegeven dat er nog een opgave ligt voor het realiseren van de Ruimte-voor-Ruimtekavels. Voor Roermond bedraagt de restopgave 30 kavels, en deze zijn als zachte plancapaciteit opgenomen voor de locatie Asenray Oost.

Verder dient Roermond nog een relatief bescheiden reductie in de totale plancapaciteit te realiseren (103 woningen in de periode 2018 t/m 2021). Over die reductie wordt in de structuurvisie onder de kop 'kwalitatieve behoefte' aangegeven: *“De situatie doet zich voor dat er teveel aan plannen is en dat er daarom geen medewerking kan worden verleend aan plannen waarvoor op grond van het woningmarktonderzoek wel behoefte bestaat en er te weinig plannen zijn die behoefte dekken. In deze situatie kan niet snel worden ingespeeld op gewijzigde omstandigheden. Daarom is in de geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 opgenomen dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan nieuwe plannen waarvoor in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad, terwijl er kwantitatief te veel plannen zijn die niet omgebogen kunnen worden. Uiteraard heeft dit wel gevolgen voor de totale planvoorraad en de reductie daarvan. De reductieopgave wordt door het toevoegen van plannen groter met de daarbij behorende risico's ten aanzien van de reductie. Met andere woorden: alle plannen die binnen de planperiode worden toegevoegd, moeten ook extra (binnen de planperiode) worden geschrapt”.*

Het initiatief voor Asenray Oost kan zoals hiervoor is aangegeven bijdragen aan een bestaand kwalitatief tekort (duurdere vrijstaande woningen). Omdat het plan al is opgenomen in de plancapaciteit, is er echter geen sprake van het toevoegen van een nieuw plan, en zal er geen extra capaciteit geschrapt hoeven te worden.

In de structuurvisie wordt ook het volgende aangegeven: *“Voor grotere plannen dient het initiatief te passen binnen de kwalitatieve opgave neergelegd in de structuurvisie en dient er niet reeds al te zijn*

voorzien in de planvoorraad. Hierbij wordt in eerste instantie gekeken naar de totale gemeente en in tweede instantie naar de wijk. Het initiatief moet een bijzondere aard hebben, dat wil zeggen een monumentale status, en/of bijdragen aan de transformatieopgave, en/of de planvoorraad verminderen, en/of groene voorzieningen toevoegen en/of andere vormen van kwaliteitsverbetering”.

Voor het plan Asenray Oost geldt dat het een bijzondere aard heeft vanwege het groene, landelijke en dorpse karakter. Daarmee wordt ingespeeld op de woonvraag vanuit een specifieke doelgroep. Het project draagt zo bij aan de differentiatie aan woonmilieus binnen de gemeente en de regio. Daarnaast wordt, omdat het een ruimte-voor-ruimteproject betreft, bijgedragen aan transformatie én kwaliteitsverbetering van het platteland.

Overleg Comité van Samenwerking

Ruimte voor Ruimte heeft een gesprek gevoerd met een vertegenwoordiging van het Comité van Samenwerking van Asenray. Doel van het gesprek was een gezamenlijke verkenning van de vraag/behoefte van de lokale bevolking met betrekking tot nieuwe woningen in Asenray alsmede wat dit betekent voor de invulling van het gebied Asenray-Oost. Het resultaat van dit gesprek waren een aantal suggesties/overwegingen vanuit het Comité van Samenwerking die in een verdere uitwerking meege-
nomen kunnen worden. Het Comité van Samenwerking geeft aan dat: *het voor Asenray van belang is om naar de toekomst toe een grotere diversiteit aan inwoners te krijgen alsmede een plek te bieden aan de senioren om in Asenray te kunnen blijven wonen. Zowel de grotere diversiteit als een plek voor senioren zijn van belang voor de leefbaarheid van het dorp in zijn algemeenheid en het rijke verenigingsleven in het bijzonder. Nieuwe woningen is een middel om hier invulling aan te geven.* Het Comité van Samenwerking staat dan ook positief tegenover de ontwikkeling van Asenray-Oost en blijft graag betrokken bij de verdere ontwikkeling van het plan. Suggesties/overwegingen van het Comité van Samenwerking:

- Asenray-Oost heeft een aantrekkende werking op bewoners binnen en buiten de gemeente, gelet op de landelijke ligging, bereikbaarheid en de nabijheid van de stad Roermond.
- Gelet op doorstroombmogelijkheden in Asenray en een grotere diversiteit aan nieuwe bewoners is het wenselijk om verschillende woonsegmenten te realiseren (denk aan vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap en seniorenwoningen).
- Senioren willen graag in Asenray blijven wonen. Er zijn echter nauwelijks geschikte woningen. Mogelijkheid verkennen om een aantal geclusterde wooneenheden voor senioren te realiseren (denk aan hof).
- De parkachtige opzet past goed bij het karakter van Asenray, Roermonds Groen.
- Het plan sluit niet aan bij de bestaande lintbebouwing (staat er haaks op). Mogelijkheid verkennen om de uitbreiding beter te laten aansluiten op de bestaande bebouwing en bestaande doorgaande wegen.

Het aangepast woningbouwprogramma, met een diversiteit aan woningtype- en segmenten geeft uitstekend aanvulling aan bovenstaande.

5. RUIMTELIJKE MOGELIJKHEDEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en ook de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”. Het stedelijke gebied omvat daarmee dus niet alleen grotere steden zoals Roermond, maar ook kleineren kernen zoals Asenray.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2023 wordt in het kader van het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking over woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied het volgende gezegd: *“Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over:*

- *kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen);*
- *andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd. Denk aan park, maatschappelijke functies, maar ook andere woonplannen die later worden beoogd;*
- *aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties”.*

Specifiek voor Asenray geldt dat de locatie Asenray Oost niet letterlijk aansluit op de bestaande bebouwing van de kern Asenray, omdat er in verband met een stankcirkel sprake is van een stukje park tussen de nieuwe en bestaande bebouwing. Maar de planlocatie als geheel sluit wel aan op de bestaande bebouwing. Daarmee wordt voldaan aan een voorwaarde uit de gemeentelijke Structuurvisie kwaliteitsbijdrage.

Het beoogde woonmilieu (landelijk) is vanwege de ruime opzet en de sterke relatie met het groen, zowel binnen het plangebied als met de landelijke omgeving, niet of slechts tegen zeer hoge kosten binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Dit omdat er vrijwel altijd sprake is van omringende bebouwing aan meerdere kanten van het project. Bovendien hebben locaties binnen de bebouwde kom die eventueel wel kunnen voorzien in landelijk wonen, zoals een park of recreatiegebied, al een specifieke functie gericht op de bewoners van het bestaande bebouwde gebied. Verder is het amoveren van bestaande bebouwing ten behoeve van het realiseren van ruimte-extensieve woningbouw dusdanig kostbaar, dat dit economisch normaliter niet haalbaar is. Bovendien zijn inbreidingslocaties vaak veel beter geschikt voor het realiseren van woningen die gericht zijn op andere doelgroepen, zoals appartementen. Op basis van een quickscan van de ruimte en ruimtelijke plannen lijken er binnen het bestaande stedelijk gebied geen locaties voorhanden.

In het DOP Asenray uit 2007 wordt al aangegeven: “Asenray, Boukoul en het buitengebied zijn de enige locaties waar nog ruimte voor een landelijk-dorps woonmilieu beschikbaar is binnen de gemeente Roermond. Dit specifiek in het Rijksbeleid benoemde woonmilieu kenmerkt zich door wonen in buitengebied of een dorp in lage dichtheden. Het Rijk wil graag dat gemeenten dit woonmilieu faciliteren. Belangrijk is dat in de gemeente Roermond voldoende aanbod van dit woonmilieu aanwezig is (bij voorkeur korte afstand van het stedelijke gebied) om te concurreren met de regio. Voorkomen moet worden dat woningzoekenden in dit specifieke marktsegment buiten de gemeente gaan wonen. Het gaat namelijk om een omvangrijk segment van de woningmarkt”.

Weliswaar wordt met Asenray Oost een stukje ‘groen’ ingeruild voor ‘rood’, maar het gaat wel om rood met een sterk groene uitstraling. Hierbij dient opgemerkt te worden dat met de Ruimte-voor-Ruimte-regeling de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied elders in de regio al eerder verhoogd is.

Op basis van bovenstaande argumentatie is het reëel te veronderstellen dat realisatie van een op landelijk dorps wonen gericht plan als Asenray Oost binnen het bestaande stedelijke gebied in de gemeente Roermond niet mogelijk is.

6. EFFECTEN OP DE LEEFBAARHEID VAN ASENRAY

Asenray telt 968 inwoners waarvan 776 in de kern zelf. Door het geringe aantal inwoners en de korte afstand tot Roermond beschikt Asenray over weinig eigen voorzieningen. Er is bijvoorbeeld geen school. Wel zijn er een kerk en twee cafés (waarvan een aan de rand van het dorp), een kapsalon, een kunstgalerie en een gemeenschapshuis. Ook is er een motorsportwinkel en een laminaatwinkel gevestigd. Op enige afstand van het dorp zijn aan de grens nog een hotel-restaurant, een fastfood-zaak en een makelaar gevestigd, terwijl direct ten noorden van de N280 in het landelijke gebied nog een dierenwinkel aanwezig is. Met de toevoeging van circa 40 woningen in Asenray Oost mag verwacht worden dat het aantal inwoners zal toenemen met ca. 75 tot 100. Deze nieuwe inwoners zullen weliswaar veel gebruik maken van de voorzieningen in Roermond, maar ook van die in Asenray. Daarmee dragen ze bij aan het behoud en misschien zelfs uitbouw van het voorzieningenaanbod en de werkgelegenheid in het dorp.

Asenray kent, getuige het aantal sport-, maatschappelijke en culturele verenigingen, momenteel een bloeiend verenigingsleven. Zo zijn er een:

- biljartclub;
- tweetal paardensportverenigingen;
- voetbalvereniging;
- volleybalclub een yogaclub;
- jeu-de-boulesvereniging;
- seniorenvereniging;
- vrouwenvereniging;
- tweetal volkstuinverenigingen;
- Comité van samenwerking;
- Comité Kinderfeesten;
- carnavals- en carnavalsjeugdvereniging;
- zangkoor;
- muziekvereniging.

De nieuwe inwoners zorgen waarschijnlijk ook voor nieuwe aanwas bij de verenigingen. Dat is positief voor de leefbaarheid in het dorp. Met name de extra kinderen zijn in dit verband van belang, omdat zij via hun lidmaatschap van clubs ook bij dragen aan het leggen van contacten tussen de gevestigde en de nieuwe inwoners.

Verwacht mag tevens worden dat de nieuwe bewoners heel mobiel zullen zijn en veel huishoudens zullen over twee auto's beschikken. Daarmee zullen ook de verkeersbewegingen in het dorp toenemen. Echter zal dit verkeer vanwege het beperkte aantal, en de ligging van het initiatief nabij een provinciale weg, geen negatieve impact hebben op de leefbaarheid in het dorp.

7. CONCLUSIE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Uit voorgaande analyses komt naar voren dat er in de regio Midden-Limburg in kwantitatieve zin geen behoefte bestaat aan nieuwe ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw, omdat de harde plancapaciteit de woningbehoefte tot 2030 ruimschoots overschrijdt. In de gemeente Roermond daarentegen is het aantal woningen in de harde plancapaciteit onvoldoende om de verwachte woningbehoefte tot 2030 te dekken. Daarmee voorziet het plan Asenray Oost op gemeentelijk niveau in kwantitatief opzicht in een behoefte. Tevens wordt er voor slechts 10 extra woningen aan netto plancapaciteit toegevoegd omdat het initiatief met 30 woningen reeds onderdeel uitmaakt van de zachte plancapaciteit. Daarmee sluit het initiatief aan op de behoefte binnen het primaire verzorgingsgebied.

In kwalitatieve draagt het plan Asenray Oost bij aan het invullen van de vraag vanuit de gemeente Roermond naar vrijstaande koopwoningen in het duurdere prijssegment en naar levensloopbestendige woningen. Het recente woningmarktonderzoek geeft aan dat tot 2030 er tekorten te verwachten zijn in vrijwel alle typen woningen en segmenten en een behoefte met name vanuit senioren. Uit dit onderzoek komt ook naar voren dat er een vraag naar landelijk dorps wonen in de gemeente Roermond is. Het initiatief Asenray Oost voorziet daarmee op gemeentelijk niveau in een kwalitatieve behoefte. De vraag vanuit de kern Asenray is dusdanig klein, dat het plan nauwelijks invulling geeft aan een kwantitatieve behoefte vanuit Asenray. Wel zal de ontwikkeling resulteren in een toename van het inwonertal hetgeen vooral positief is voor de leefbaarheid van het dorp. Daarbij gaat het met name om het behoud van de voorzieningen en het sterke verenigingsleven.

Gezien de gerichtheid op een specifieke doelgroep en het geringe aantal woningen (40) is het niet te verwachten dat de realisatie van Asenray Oost resulteert in leegstand van woningen in Roermond of Asenray, laat staan in onaanvaardbare leegstand. Hierbij speelt mee dat door de korte afstand van Asenray tot Roermond en de onderlinge goede verbinding via de N280 Asenray mee kan profiteren van de groei in de stad Roermond. Ook de nabijheid tot en goede bereikbaarheid van Duitsland is in dit verband positief.

In algemene zin wordt geconcludeerd dat het plan Asenray Oost op gemeenteniveau voorziet in een behoefte. De beoogde ontwikkeling is gesitueerd aan de rand van de kern Asenray en sluit aan op bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Asenray is geen ruimte voor een woningbouwontwikkeling van deze omvang. Gezien het beoogde landelijk dorps karakter, is het niet reeel om de ontwikkeling binnen de kern Roermond (stedelijk karakter) te faciliteren.

Ten slotte past het initiatief in de afspraken zoals die zijn gemaakt in het kader van het Pact van Brakenstein, omdat het invulling geeft aan de kwantitatieve en ruimtelijke opgave vanuit de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

