

Roermond, Woonladder Asenray West



Rapportnummer: WNDLDR271023V.02
Datum: 23-06-2025

Inhoud

Inleiding.....	3
Aanleiding.....	3
Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking.....	3
Planinitiatief.....	4
Opzet van Onderzoek	5
Toetsing aan de ladder voor Duurzame Verstedelijking.....	6
Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied.....	6
Passend binnen beleidskaders.....	6
Kwantitatieve behoefte	7
Kwalitatieve behoefte.....	7
Geen onaanvaardbaar leegstandeffect.	7
Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied	7
Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025	8
Kwantitatieve kaders	8
Prognose Etil.....	9
Aanvullende regionale ambitie.....	9
Kwantitatieve afspraken periode 2022 tot en met 2025	9
Kwalitatieve kaders	9
Uitkomsten woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030.....	11
Afweging.....	11
Kwalitatieve onderbouwing.....	12

Inleiding

Aanleiding

HVG Real Estate heeft het voornemen om op de locatie grenzend aan de Molenakker 23 woningen te realiseren. 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

Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de functie wonen wordt door het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan. De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kern Asenray' (vastgesteld 16 februari 2012). Het plangebied is daarin bestemd tot 'Agrarisch met waarden' en 'Woongebied'. Het huidige bestemmingsplan staat de beoogde inrichting van het plangebied als wonen niet toe. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

De realisatie van de woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemmingen: 'Agrarisch met waarden' en 'Woongebied'. Op basis hiervan is wonen op de locatie, zoals beoogd door het initiatief, niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om 23 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging van 23 woningen gaat, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 23 woningen mogelijk worden gemaakt.

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

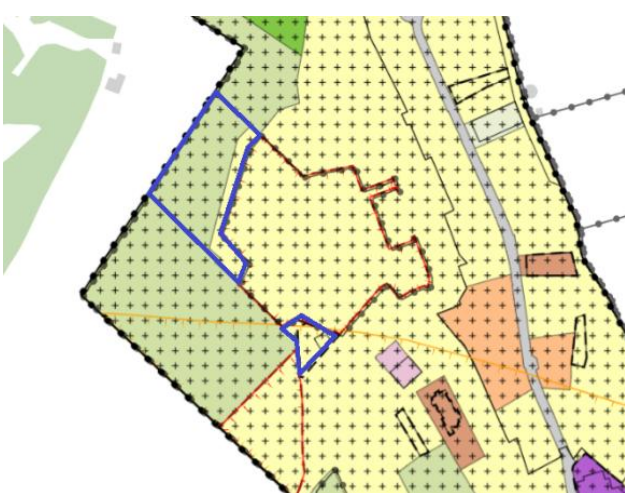
Planinitiatief

De planlocatie is gelegen in de dorpskern Asenray welke onderdeel uitmaakt van de gemeente Roermond. (figuur 1). De Gemeente Roermond maakt samen met de gemeenten Echt-Susteren, Maasgouw, Nederweert, Leudal, Roerdalen en Weert onderdeel uit van de regio Midden-Limburg.



Figuur 1 Ligging Plangebied

Het plangebied staat kadastraal bekend als: Roermond sectie O nummer 737 (gedeeltelijk) en Roermond sectie O nummer 734. In figuur 2 is de gehele ontwikkeling in blauw omkaderd. De ontwikkeling betreft de afsluitende woningontwikkeling waardoor de woonwijk een finale afronding krijgt. Deze laatste ontwikkeling is bestaande uit: 2 vrijstaande woningen, 6 levensloopbestendige tweekappers, 9 tweekappers en 6 starters of sociale huurwoningen.



Figuur 2: Afbakening plangebied



Figuur 3: Suggestie woningtypen (groen = vrijstaand, oranje = tweekappers, rood = rijwoningen)

Opzet van Onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 23 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?

Voor het antwoord onderzoeken we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de woonbehoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Limburg (2021);
- Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020);
- Limburgse Woonmonitor 2022;
- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (ontwerp vastgesteld in 2022);
- Ontwerp Omgevingsvisie Roermond (2022);
- Verstrekte informatie vanuit Gemeente Roermond (2023)
- Dataportaal Wonen en Demografie Provincie Limburg
- Woondeal Limburg (2023);

Toetsing aan de ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling:
Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Roermond als primaire verzorgingsgebied en de woonregio Midden-Limburg als secundaire verzorgingsgebied. Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Passend binnen beleidskaders

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

- Provinciaal, regionaal en gemeentelijk wordt benadrukt dat doorstroming van belang is om een toekomstbestendige woningmarkt te creëren met voldoende woningen van de juiste kwaliteit. Het initiatief Asenray West creëert mogelijkheden voor doorstroming en het maken van wooncarrière door een gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren, zowel qua segmenten (sociaal, midden, duur) als woningtypen (vrijstaand, tweekappers, rijwoningen).
- Regionaal en gemeentelijk uit zich dit in beleid waarbij aandacht besteed wordt aan de leefbaarheid van kleine kernen en daar de doorstroming op gang te laten komen. Specifiek moet in die kernen gebouwd worden naar behoefte. Het toevoegen van woningen kan bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid, maar vooral om de doorstroming te bevorderen. Het initiatief in Asenray draagt bij aan deze ambities.
- Het streven van de gemeente is om 6 starterswoningen en/of sociale huurwoningen (onder starterswoningen wordt verstaan een woning waarvan de VON koopsom lager is dan of gelijk is aan de op het moment van aanbieden geldende maximale aankoopgrens voor startersleningen). 6 tweekappers die levensloopbestendig worden uitgevoerd, 9 tweekappers welke optioneel levensloopbestendig uitgevoerd kunnen worden en tot slot 2 vrijstaande woningen waarbij behoudens de starters en/of sociale huurwoningen de woningen in diverse prijscategorieën te realiseren zijn.
- Woningbouw zoveel mogelijk plaatsvindt binnen of direct aansluitend aan het bestaande dorpsgebied. Hiervan is sprake bij het initiatief. Asenray West betreft op dit moment agrarische grond en Woongebied, de locatie sluit aan op bestaand woongebied (zie paragraaf 2.3 voor de toelichting).

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van 23 woningen voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte:

1. De regio Midden-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose, zodat er kan worden gebouwd naar reële behoefte. Volgens de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 is een totale behoefte voorzien van 3.437-3.562 woningen vanaf 1 januari 2021. (Rekening houden met de in 2021 tot en met 2024 gerealiseerde woningen (1.015) is een plancapaciteit benodigd per 1 januari 2025 van 2.422 tot 2.547 woningen. Uit de meest recente huishoudenprognoses van (september 2023) is een hogere woningbehoefte naar voren gekomen van +90 huishoudens. Aanvullend is in de Woondeal Limburg aangegeven dat er minimaal 130% plancapaciteit voor de periode 2025-2030 dient te zijn voor eventuele onzekerheden op te vangen. In totaliteit dient er vanuit de structuurvisie en Woondeal Limburg een planvoorraad van circa 3.300 woningen te zijn. Op 1 januari 2025 is een planvoorraad inclusief voorliggend plan van circa 2.998 woningen. Er is dus nog behoefte aan aanvullende plannen voor circa 302 woningen.
2. De huishoudensontwikkeling geeft een reëel beeld van de woningbehoefte. Uit het in regionale woningmarktonderzoek blijkt dat 7% van de huishoudens in de Gemeente Roermond wenst te wonen in een landelijk dorps woonmilieu. 7% van de huishoudensgroei tussen 2025 en 2035 betreft 114 huishoudens. Wanneer de actuele woningbehoefte in de periode 2025-2035 wordt afgezet tegen de bestaande harde +zachte plancapaciteit landelijk dorps per 1 januari 2025 ruimte aan 60 woningen exclusief voorliggend plan.

Uit bovenstaande blijkt dat er in de gemeente Roermond onvoldoende plancapaciteit heeft om in de behoefte te voorzien.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling Asenray West, waarbij verschillende woningtypen worden gerealiseerd, welke voorziet in een kwalitatieve behoefte:

1. Door de demografische ontwikkeling is in heel Midden- Limburg nadrukkelijk behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. Daarbij kan gedacht worden aan grondgebonden levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen).
2. Betaalbaarheid, een gedeelte van het plan zal betaalbare woningen bevatten. Hierover is vastgelegd dat minimaal 6 van de 23 woningen dient te worden verhuurd als sociale huurwoning en/of te worden verkocht voor een koopprijs die onder de grens valt waarvoor een starterslening kan worden aangevraagd.
3. Woonmilieu "landelijk-dorps wonen"

Geen onaanvaardbaar leegstandeffect.

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 23 woningen aan de Molenakker onaanvaardbare leegstandseffecten gaan optreden binnen de gemeente Roermond. De woningbehoefte in de Gemeente Roermond is groot genoeg waardoor na realisatie van Asenray West behoefte blijft bestaan aan woningen. Dit geldt met name voor het landelijk dorps woonmilieu van de omliggende kernen. Een gezonde woningmarkt kent bovendien een leegstand van 2 tot 3%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen. De gemeente Roermond had in 2022 een woningleegstand van 3% waarmee de woningmarkt binnen de Gemeente Roermond als gezond kan worden gezien.

Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt

aangemerkt: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

1. Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Kern Asenray' (vastgesteld op 16 februari 2012), de gronden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden' of 'Woongebied'. In het huidige bestemmingsplan heeft het - thans onbebouwde - plangebied een agrarische met waarden bestemming die bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt. Ook kan het gebied op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan niet worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Het plangebied wordt hedendaags overeenkomstig de bestemming in het voorheen geldende bestemmingsplan gebruikt, hierdoor kan het gebied worden aangeduid als niet stedelijk gebied conform artikel 1.1.1 onder h van het Bro.
2. Het plangebied sluit aan op de Molenakker, waarbij het gebied een overgang vormt tussen het dorp en het landelijk gebied. Het plan is omringd door de bestemming 'Wonen' en bestemming 'Agrarisch met waarden'.
3. Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen de gemeente is inbreiden niet mogelijk vanwege het feit dat dit plan toeziet op woningen in het landelijk-dorps woonmilieu. Binnen de gemeente Roermond zijn dergelijke woonmilieus enkel terug te vinden in de kernen Asenray, Boukoul, en het buitengebied waar echter onvoldoende inbreidingslocaties zijn om in de behoefte te kunnen worden voorzien. Inbreiding in Swalmen of Roermond is daarnaast niet aan de orde omdat op deze locaties geen sprake is van landelijk-dorps woonmilieu. Vanuit deze verklaring kan worden geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de provincie Limburg hebben het initiatief genomen tot het opstellen van een 'nieuwe' Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021. Deze is op 22 september 2022 door de samenwerkende gemeenten vastgesteld. In de structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2022 tot en met 2025) en met een doorkijk naar de lange termijn vastgelegd. Een van de belangrijkste opgaven op het terrein van Wonen is voor Midden-Limburg: het toevoegen van woningen overeenkomstig de woningbehoefte. Nieuwe woningbouwinitiatieven worden daarbij kwantitatief en kwalitatief getoetst.

Kwantitatieve kaders

Voor wat betreft de toekomstige woningbehoefte in kwantitatieve zin zijn de huishoudensprognoses van Etil al jaren leidend. Met name de top van het aantal huishoudens is bepalend voor het benodigde aantal woningen. Een prognose is geen exacte voorspelling en de algemene ervaring is dat de huishoudentop steeds verder wegschuift in de tijd en de afgelopen jaren naar boven is bijgesteld. Gemeenten laten hierin wel verschillen zien. De prognoses zijn waardevol om de trend op middellange termijn aan te geven en vormen een uniforme basis voor de kwantitatieve woningbehoefte op lokaal, regionaal en provinciaal niveau. In de structuurvisie worden deze cijfers verruimd met een regionale ambitie om aanvullende woningbouw te realiseren. Daaruit volgen regionale afspraken over de woningbehoefte tot aan de huishoudentop en de ambitie voor de woningbouwrealisaties per gemeente voor de periode 2022 tot en met 2025.

Prognose Etil

Op basis van de meest recente huishoudenprognose (Etil, Progneff 2021) wordt in Midden-Limburg de komende jaren, op basis van de huidige bevolking, nog een groei van het aantal huishoudens verwacht van 5.387 met een top in 2034. Het aantal huishoudens in de regio groeit nog van 108.814 per 1-1-2021 tot 114.201 per 1-1-2034. Naarmate de top nadert vlakt de groei af. Na de huishoudentop buigt deze om naar een daling waardoor er – met uitzondering van vervangende nieuwbouw – op termijn per saldo geen nieuwe woningen meer nodig zijn. Voorgaande figuur geeft de verwachte ontwikkeling voor de regio weer. In de bijlage is meer informatie opgenomen over de verwachte ontwikkeling per gemeente. Niet voor elke gemeente bereikt gelijktijdig de top, dit varieert op grond van de meest recente prognoses van het jaar 2025 tot 2043.

Aanvullende regionale ambitie

De beleidsneutrale Etil-prognoses geven de verwachte ontwikkelingen aan en bieden daarmee ruimte voor aanvullende ambities op korte en middellange termijn. De regio heeft de wens om boven op deze prognoses aanvullend meer woningen te realiseren om tegemoet te komen aan de behoeften en wensen van (toekomstige) inwoners. Hiermee willen we tegemoetkomen aan het maatschappelijke vraagstuk en de druk op de woningmarkt. In onderstaande tabel wordt deze ambitie voor de korte termijn (de looptijd van de structuurvisie) weergegeven. Daarnaast is sprake van een regionale ambitie voor de langere termijn. Over de omvang en de wijze waarop deze ambitie wordt ingevuld, maken de samenwerkende gemeenten nadere afspraken gedurende de looptijd van de structuurvisie. Voor de periode na 2025 wordt ook, hoewel in de structuurvisie niet cijfermatig vastgelegd, een hogere ambitie nagestreefd. De ambitie voor de middellange termijn is bepalend voor het opstarten van nieuwe woningbouwplannen die een langere doorlooptijd kennen en waar de realisatie pas na de looptijd van de structuurvisie is voorzien.

Kwantitatieve afspraken periode 2022 tot en met 2025

De ambitie voor het aantal woningbouw realisaties in de planperiode 2022 tot en met 2025 is aangegeven binnen bandbreedtes. Deze bandbreedtes geldt ook voor het overgangsjaar 2021. Het is een combinatie van de verwachte behoefte (prognose Etil 2021) en een aanvullende lokale ambitie. Deze is gebaseerd op (nieuwe) plannen en initiatieven waarvan de verwachting is dat ze voor eind 2025 netto gerealiseerd kunnen worden. De regio zet zich in om de hoge bouwproductie van de afgelopen jaren door te zetten. In de periode 2018 tot en met 2021 zijn netto gemiddeld 844 woningen per jaar opgeleverd. In de bovenstaande uitsnede van de tabel wordt duidelijk dat de regio ambitieuzer inzet. Voor de periode 2022 tot en met 2025 wordt gekoerst op een gemiddelde jaarlijkse realisatie van 975 -1150 woningen.

Kwalitatieve kaders

De regio heet in het voorjaar van 2018 door Etil en Companen een grootschalig woningmarktonderzoek laten uitvoeren. In Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert en Roerdalen zijn alle huishoudens aangeschreven. In Roermond en Weert is gewerkt met een steekproef. Dit onderzoek kent regiobreed een deelname van ongeveer 17.800 huishoudens, met een respons van 26%.

De uitkomsten van het onderzoek geven nog steeds een actueel en gedetailleerd beeld van de kwalitatieve woonwensen van verschillende doelgroepen. De bevolkingssamenstelling is in 3 jaar niet wezenlijk veranderd waardoor aangenomen mag worden dat de belangrijkste conclusies overeind blijven. De uitkomsten van de kwantitatieve woonbehoefte zijn echter gebaseerd op de verouderde (en veelal lagere) prognose Etil 2017. Daarom wordt in de structuurvisie afgesproken de cijfers van de meest recente prognose Etil 2021 te hanteren voor een richtinggevende, kwantitatieve doorvertaling op gemeentelijk en kern- of wijkniveau. In het huidige woonbeleid wordt vooral gestuurd op het

toevoegen van kwalitatief de juiste woningen op de juiste plek. Het woningmarktonderzoek biedt hiervoor nog steeds een goede basis als richtinggevend kader.

Uitkomsten woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030

Midden-Limburg heeft te maken met demografisch ontwikkelingen als ontgroening en vergrijzing. En aanzien van veranderingen in de bevolkingsopbouw leverde het woningmarktonderzoek de volgende resultaten op:

- Het aantal jongere huishoudens tot 30 jaar neemt tot 2030 af (- 13%);
- Het aantal midden huishoudens (30- 65 jaar) neemt tot 2030 af (- 11%);
- Het aantal oudere huishoudens vanaf 65 jaar neemt tot 2030 fors toe (+ 30%)

Bovenstaande betekent dat de woonwensen van senioren zwaar meetellen, vanwege de enorme omvang van de groep. Daarbij neemt ook het aantal 1- en 2- persoonshuishoudens toe en het aantal gezinnen af. Verder valt nog op dat de woningbehoefte voor de sociale doelgroep de komende jaren toeneemt. In kwalitatieve zin blijkt dan ook uit het onderzoek dat vooral ingezet moet worden op de realisatie van:

- Seniorenwoningen (huur en koop; grondgebonden en appartementen met lift; nultreden en levensloopbestendig);
- 1- en 2-persoonswoningen (grondgebonden en appartementen; huur en koop);
- Reguliere huurwoningen (grondgebonden en appartementen; sociale en middenhuur).

Na confrontatie met de bestaande woningvoorraad wordt in het uitgevoerde woningmarktonderzoek geconstateerd dat er (op termijn) een overschot ontstaat aan de volgende woningtypes:

- Appartementen zonder lift (huur);
- Rij-/hoekwoningen (huur en koop);
- 2 onder 1 kap woningen (koop).

Als naar de kwantitatieve behoeften gekeken wordt blijkt dat er duidelijk verschillen zijn in de situatie per gemeente. De rij-/hoekwoningen alsmede de 2 onder 1 kap woningen is op termijn een kwantitatief overschot, wat voor de ontwikkeling spreekt is dat de rij-/hoekwoningen alsmede een 3x 2 onder 1 kapwoningen als starterswoning of sociale huurwoning worden aangeboden. Daarnaast worden de overige 2 onder 1 kapwoningen als zijnde levensloopbestendig dan wel optioneel levensloopbestendige woning uitgevoerd waar op termijn een kwalitatief te kort aan is.

Daarbij is vooral het verschil in het bereiken van de huishoudentop opvallend te noemen. Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de planperiode nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Bovendien wil de regio niet allen in de eigen behoefte voorzien, maar ook in een aanvullende ambitie. Hiertoe wordt ingezet met de realisatie van extra woningen.

Al met al zet de regio ambitieus in voor wat betreft woningbouw, namelijk 975 -1.150 woningen per jaar.

Afweging

Voor de gemeente is er op basis van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 behoefte aan 3.244 woningen vanaf 1 januari 2021 tot de zogenoemde huishoudentop (in 2043). In de structuurvisie is ook de ambitie uitgesproken om – aanvullend aan deze huishoudenprognose- tegemoet te komen aan aanvullende toekomstige behoefte en behoefte in onder andere Zuidoost Brabant. Voor de periode 2021-2025 is in de regionale structuurvisie 2022-2025 daarom voor de gemeente Roermond een groeiambitie van 325-350 per jaar opgenomen (193-318 meer dan de prognose van september 2021). In de structuurvisie is dus een totale behoefte voorzien van 3.437- 3.562 woningen vanaf 1 januari 2021, zijnde 3.244 plus 193-318 aanvullende ambitie. Rekening

houden met de in 2021 tot en met 2024 gerealiseerde woningen (1.015) is de benodigde planvoorraad dan 2.422- 2.547 woningen per 1 januari 2025. Uit de huishoudenprognose september 2023 komt een iets hogere woningbehoefte van ca. 90 huishoudens naar voren.

In de Woondeal Limburg is aangegeven dat partijen inzetten op minimaal 130% plancapaciteit voor de periode 2025-2030 om voldoende rekening te houden met onzekerheden bij planvorming. Dit betekent een extra benodigde planvoorraad van circa 750, waarmee een planvoorraad van ca. 3.300 woningen nodig is. De planvoorraad op 1 januari 2025 bedraagt 2.988, inclusief voorliggend plan. Daarmee past dit plan van in totaal 23 woningen in de geldende kwantitatieve kaders.

Kwalitatieve onderbouwing.

Het plan past binnen de uitkomsten van het woningmarktonderzoek uit 2018, met name wat betreft het landelijk-dorps woonmilieu. Uit dit onderzoek blijkt dat 7% van de huishoudens in de gemeente Roermond wenst te wonen in een landelijk dorps milieu. Volgens de Etil huishoudenraming uit 2023 (de meest recente huishoudenprognose) neemt het aantal huishoudens in de gemeente Roermond in de periode 1 januari 2025 tot 1 januari 2035 toe met 1.626. 7% van dit aantal is 114. De harde en zachte plancapaciteit betreffende landelijk dorps wonen is per 1 januari 2025 ruim 60 woningen, exclusief voorliggend plan.

Met betrekking tot de kwalitatieve behoefte komt het plan tegemoet aan de behoefte aan grondgebonden koopwoningen, zoals naar voren komt in de verschillende woningmarktonderzoeken, en de voornoemde structuurvisie. Uit de onderzoeken komt een behoefte aan grondgebonden koopwoningen naar voren met een nadruk op betaalbare koopwoningen. Onderhavig plan bestaat voor meer dan 2/3 uit betaalbare koopwoningen, wat aansluit bij het in de Woondeal Limburg opgenomen voornemen om 2/3 van de nieuwbouw in het betaalbare segment te realiseren. Een deel van het plan (in totaal 6 woningen) betreft woningen gericht op starters en zullen daarom een koopprijs hebben van maximaal de grens voor startersleningen en/of zullen worden verhuurd in het sociale huursegment. Dit past eveneens in voornoemde kaders.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 6 levensloopbestendige woningen. De noodzaak tot het toevoegen van levensloopbestendige woningen aan de voorraad komt naar voren uit de verschillende woningmarktonderzoeken en is opgenomen in de voornoemde structuurvisie, de Woondeal Limburg en in de op 19 december 2024 door de gemeenteraad van Roermond vastgelegd visie 'Thuis in Roermond. Wonen, welzijn en zorg'.