

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking
woningbouw Elsloo**

datum
2 augustus 2023

opdrachtgever
Swentibold

projectnummer
P04581

opgesteld door
FS

i.a.a.
BP

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

Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw Elsloo

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens woningen te realiseren op de locatie Stationsstraat 172 te Elsloo in de gemeente Stein. Het initiatief betreft een herontwikkeling, waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en plaatsmaakt voor 18 woningen.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

In de nieuwe bestemmingsregeling worden de bestemmingen 'Gemengd', 'Verkeer' en 'Agrarisch' omgezet naar 'wonen'. Op basis van de huidige gemengde bestemming is reeds één woning mogelijk. Dit betekent dat per saldo 17 woningen worden toegevoegd. Door de omvang van de woningbouwontwikkeling en wijziging van de bestemming wordt het initiatief beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 18 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

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 6 grondgebonden en 12 gestapelde nultredenwoningen binnen het prijssegment dat is gelegen tussen de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 en de NHG van € 405.000,- (prijsspeil NHG 2023, exclusief energiebesparende maatregelen). Het betreft allen koopwoningen binnen de NHG-grens. De beoogde doelgroep betreft senioren.

Locatie en situatie

De beoogde planlocatie, Stationsstraat 172, is gelegen in het oostelijk deel van de kern Elsloo. De locatie is gelegen nabij het centrum van Elsloo, met diverse voorzieningen zoals een supermarkt, (vers)speciaalzaken, een drogisterij en diverse andere winkels en voorzieningen. Voor de doelgroep senioren is de nabijheid van allerlei voorzieningen zeer relevant. De locatie zelf heeft reeds een sterk woonkarakter.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging 18 woningen (per saldo 17) te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

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

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied wordt onderzocht. Tevens wordt een afweging gemaakt ten aanzien van de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

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

- CBS Statline;
- Dataportaal Wonen en Demografie, Provincie Limburg;
- Provinciale Omgevingsvisie (2021);
- Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020);
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016);
- Limburgse Woonmonitor 2022;
- Beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen;
- Omgevingsvisie gemeente Stein (ontwerp 2021);

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van 18 woningen (per saldo 17) betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit het volgende:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Gemengd', 'Verkeer' en 'Agrarisch'. Op basis van de vigerende bestemmingen is de realisatie van 18

woningen 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 valt onder deze definitie, aangezien het hier gaat om de ontwikkeling van een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het initiatief voorziet per saldo in een toevoeging van 18 woningen (per saldo 17) en is daarmee een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen behoefte 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 is het primaire verzorgingsgebied de gemeente Stein en het secundaire verzorgingsgebied de regio Westelijke Mijnstreek.

Passend binnen beleidskaders

De beoogde ontwikkeling past binnen de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders:

- Het initiatief draagt bij aan de provinciale ambitie van voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Bovendien past de ontwikkeling binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte, onder meer voor de doelgroep ouderen. De beoogde herontwikkeling betekent tevens een kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving.

- Het initiatief draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de woonregio Zuid-Limburg, doordat kwaliteit wordt toegevoegd, evenals woningen die invulling geven aan een actuele vraag en inspelen op tekorten.
- De ontwikkeling draagt bij aan de juiste woningen op de juiste locatie. Het betreft een herstructureringslocatie in een bestaande woonwijk, die bij uitstek geschikt is voor woningbouw. Daarnaast draagt de ontwikkeling van de nultreden woningen en appartementen bij aan het invullen van de behoefte aan woningen voor het toenemende aantal ouderen.
- Het initiatief voldoet bovendien aan de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021", aangezien nadrukkelijk invulling wordt gegeven aan de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor onder meer de doelgroepen ouderen en in het midden-segment. Het beoogde initiatief is onder deze beleidsregel dan ook toegevoegd aan de subregionale woningbouwprogrammeringslijst van de Westelijke Mijnstreek.
- Het initiatief sluit tevens aan op het gemeentelijk beleid. De ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve transformatie en draagt bij aan de omgevingskwaliteit. Bovendien is nadrukkelijk aandacht voor levensloopbestendigheid.
- De omgevingskwaliteit van de wijk wordt verbeterd doordat het verouderde winkelpand wordt gesloopt en de locatie wordt ingevuld met kwalitatief hoogwaardige woningen waar veel behoefte aan is. Het onbebouwde deel van het plangebied wordt grotendeels groen ingericht. Dit groen zorgt er enerzijds voor dat hemelwater kan worden opgevangen en vastgehouden en biedt anderzijds koeling tijdens warme perioden. Het plan past daarmee binnen de ontwerp Omgevingsvisie Stein 2040.
- Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 18 nultredenwoningen binnen het prijssegment dat is gelegen tussen de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 en de NHG van € 405.000,- (prijspeil NHG 2023, exclusief

energiebesparende maatregelen). Woningen in het betaalbare segment zijn voor het initiatief helaas geen optie vanwege een moeilijke binnenstedelijke plek en gezien de kwaliteit van het bouwplan en de hoge bouwkosten.

- De ontwikkeling wordt opgenomen in de definitieve versie van de Woonzorgvisie Stein 2023-2028. Het plan maakt derhalve onderdeel uit van de plancapaciteit.

Passend binnen behoefte verzorgingsgebied

Op basis van provinciale prognosecijfers en de bestaande plancapaciteit voorziet de beoogde ontwikkeling in beginsel niet in een kwantitatieve behoefte. Tegelijkertijd betekent dit niet dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is. Bovendien zijn er diverse redenen die aantonen dat de beoogde ontwikkeling wel degelijk wenselijk is.

- De gemeente Stein is een krimpgemeente. Zowel het inwonertal (-4,2%) als het huishoudensaantal (-1%) neemt tot 2030 af. Dit beeld zien we ook in de gehele Westelijke Mijnstreek.
- Wanneer de huishoudensontwikkeling (c.q. reële behoefte) wordt afgezet tegen de bestaande plancapaciteit blijkt dat de plancapaciteit in de gemeente Stein (en ook in de Westelijke Mijnstreek) reeds voorziet in de behoefte (zowel de totale als de harde plancapaciteit). Hoewel de beoogde planlocatie regionaal bekend is als potentiële capaciteit, is er in kwantitatieve zin in beginsel geen aanleiding om het initiatief toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Dit betekent echter niet dat er geen vernieuwing mogelijk is en soms is vernieuwing zelfs noodzakelijk.
- Diverse onderzoeken tonen aan dat er in Maastricht sprake is van een woningtekort. Zeker op de korte termijn, maar ook richting 2030. Dit biedt mogelijkheden voor Stein, gelet op de sterke verhuisrelatie. Daarnaast

wordt door de coronacrisis een toename verwacht in het aantal verhuisbewegingen van Maastricht naar omliggende gemeenten zoals Stein.

- De acute woningbehoefte in Stein wordt bovendien onderstreept met de invoering van de beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Het toevoegen van woningen in kwantitatieve zin is mogelijk in segmenten en type woningen waar nadrukkelijk behoefte aan is, zoals woningen in het middensegment en woningen voor de doelgroepen starters en ouderen.
- Bovendien heeft de gemeente Stein een relatief hoog aandeel oude woningen, waardoor vernieuwing van het aanbod te meer een gewenste ontwikkeling is.

Kwalitatieve behoefte

Op basis van de kwalitatieve analyse wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van grondgebonden nultredenwoningen en nultredenappartementen voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Door de demografische ontwikkeling is in Zuid-Limburg nadrukkelijk behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren. Daarbij kan gedacht worden aan grondgebonden levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen), maar ook aan gestapelde levensloopbestendige woningen (appartementen). Het planinitiatief voorziet hier uitstekend in.
- Recent woningmarktonderzoek in Zuid-Limburg toont dat de behoefte aan nultredenwoningen aanzienlijk is, met name binnen het goedkope en middeldure segment.
- De woningen vallen binnen het prijssegment dat is gelegen tussen de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 en de NHG van € 405.000,- (prijsspeil NHG 2023, exclusief energiebesparende maatregelen). Woningen in het betaalbare segment zijn voor het initiatief helaas geen op-

tie vanwege een moeilijke binnenstedelijke plek en gezien de kwaliteit van het bouwplan en de hoge bouwkosten.

- Voorgaande is afgestemd met gemeente Stein en deze ontwikkeling zal worden opgenomen in de definitieve versie van de Woonzorgvisie Stein 2023-2028. Het plan maakt derhalve onderdeel uit van de plancapaciteit.
- Door woningen te realiseren voor ouderen, wordt bovendien de doorstroming op de woningmarkt bevordert. Doorstroming is een wenselijke ontwikkeling, zodat ook andere doelgroepen zoals starters meer kansen krijgen op de woningmarkt.
- Het aantal één- en tweepersoons huishoudens in de gemeente Stein neemt toe. Deze toename resulteert in een toenemende behoefte aan appartementen. Het planinitiatief is daarmee een wenselijke ontwikkeling. Te meer aangezien het aandeel appartementen in de bestaande voorraad en de plancapaciteit beperkt is.
- De positie van 'middeninkomens' op de woningmarkt staat landelijk onder druk. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop. De toevoeging van middeldure koopwoningen geeft invulling aan deze behoefte.
- Door bestaand vastgoed passend te transformeren of herstructureren kan deze specifieke woningbehoefte worden vervuld. Bovendien draagt de ontwikkeling daarmee bij aan een opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.
- Om in de toekomst een passend woningaanbod te creëren voor onder meer ouderen (gelet op sterke vergrijzing) zijn corporaties, ontwikkelaars, investeerders en beleggers van essentieel belang. Doorgaans kiezen beleggers en investeerders voor gebieden waar (indirecte)

rendementen hoger zijn. Daarom is het te meer van belang om kansrijke ontwikkelingen, zoals voorliggende initiatief zo veel mogelijk te stimuleren.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling onaanvaardbare effecten zullen optreden.

- De woningbehoefte in de huidige markt is immers groot, met name voor doelgroepen als ouderen en middeninkomens.
- Gezien de krappe woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat ook na realisatie van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor nieuwe woningen, zeker in kwalitatieve zin (o.a. bovengenoemde doelgroepen).
- Bovendien betreft het een herontwikkeling waarbij leegstand vastgoed een nieuwe functie krijgt en wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. De ontwikkeling draagt daarmee tevens bij aan opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Gesitueerd binnen/buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing aan de hand de ladder voor duurzame verstedelijking is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt binnen de stedelijke contour en heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'gemengd', waarmee sprake is van een stedelijk functie. Gezien het voorgaande is overduidelijk sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet noodzakelijk.

Bijlage 1: Onderbouwing behoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod naar woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De afbakening van de woningmarkt verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente¹

Tabel 1: Verhuisbewegingen

Verhuisbewegingen	Percentage
Binnen gemeente Stein	47%
Vanuit Westelijke Mijnstreek	24%
Totaal	73%

Bovenstaande tabel toont dat bijna de helft van alle verhuizingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Daarmee wordt de gemeente Stein in deze ladder beschouwd als het **primaire verzorgingsgebied**. Binnen de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

De gemeente Stein is onderdeel van de regio Westelijke Mijnstreek. Naast de gemeente Stein behoren ook de gemeenten Sittard-Geleen en Beek tot deze regio. Bijna een kwart van alle verhuisbewegingen komt uit andere gemeenten in de Westelijke Mijnstreek. De regio wordt daarmee gezien als het **Secundaire verzorgingsgebied**, te meer aan-

gezien Westelijke Mijnstreek wordt gezien als één woonregio. Beide verzorgingsgebieden samen zijn goed voor bijna drie kwart van alle verhuisbewegingen. Opvallend is ook de sterke verhuisrelatie met Maastricht. Ruim 5% van de verhuisbewegingen is afkomstig uit de provinciehoofdstad.

B1.2 Kaderstellend beleid

Provinciaal beleid

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving². De Provinciale ambitie ten aanzien van wonen is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Dit is in lijn met het vorige beleid, de POL2014. De hoofdlijnen binnen het thema 'wonen en leefomgeving' zijn als volgt.

- Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Dit betekent voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.
- Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als een provinciaal belang.
- Woningbouwontwikkelingen worden bekeken vanuit een brede maatschappelijke context. Verduurzaming en levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen wordt gestimuleerd.
- Het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied heeft voorrang. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden. Hierop kunnen uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten³. Doorstroming op de woningmarkt staat daarbij centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. Het doel van de agenda is om een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het van belang dat mensen kunnen wonen in een woning en woonomgeving waar ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat goed inspeelt op de volgende aspecten:

- De huidige en toekomstige woningbehoeften;
- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;
- Voor iedereen toegankelijk en betaalbaar;
- Er zijn geen overschotten die leiden tot leegstand (met uitzondering van 2% frictieleegstand);
- Flexibiliteit is noodzakelijk voor mensen die snel huisvesting nodig hebben;
- Eigen keuze is van belang. Een woning past bij de leefstijl van een bewoner die tot op zeker hoogte ook kan bepalen hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil wonen;
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, net als de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

Regionaal beleid

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is de ambitie geformuleerd dat wordt gestreefd naar een excellent woon- en vestigingsklimaat in Zuid-Limburg⁴. Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het

¹ CBS Statline (2020), Verhuisbewegingen gemeente Stein 2020

² Provincie Limburg (2021), Provinciale omgevingsvisie

³ Provincie Limburg (2020), Limburgse agenda wonen

⁴ Regio Zuid-Limburg (2016), Structuurvisie wonen Zuid-Limburg

past binnen de kwantitatieve kaders. Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- Terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Het is een kwalitatieve opgave om de woningvoorraad te vernieuwen. Dat betekent dat wordt ingezet op vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad, onder meer door middel van herstructurering en transformatie. In de structuurvisie is opgenomen dat compensatie dient plaats te vinden om goede initiatieven toe te kunnen voegen aan de programmering.

Eind 2020 hebben de Zuid-Limburgse gemeenteraden echter de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" vastgesteld⁵. Deze beleidsregel onderstreept de urgentie om nieuwe woningen toe te voegen. Met deze nieuwe beleidsregel kunnen goede woningbouwplannen zonder compensatie worden gerealiseerd. Daarmee wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen sociale- en middenhuur, starters en ouderen.

Goede woningbouwplannen voldoen aan drie criteria:

- Een initiatief heeft maatschappelijke meerwaarde. Daarbij gaat inbreiding voor uitbreiding en dienen plannen bij te dragen aan de leefbaarheid in kernen, onder meer door middel van herstructurering en vervangingsbouw.

- Een initiatief is planologisch aanvaardbaar en dient te voldoen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Voor elke plan dient de behoefte kwantitatief en kwalitatief te worden onderbouwd.
- Nieuwe woningbouwplannen dienen sub-regionaal te worden afgestemd en worden toegevoegd aan de regionale woningbouwprogrammering.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Stein heeft (nog) geen specifiek woonbeleid. Wel is het thema wonen onderdeel van de Ruimtelijke Structuurvisie Stein⁶. Daarnaast is de ontwerp Woonzorgvisie Stein 2023-2028 ter inzage gelegd.

Ruimtelijke structuurvisie Stein 2015-2025

De gemeente wil inspelen op de trends van vergrijzing en ontgroening door onder meer:

- Te investeren in de kwaliteit en leefbaarheid van de dorpen;

Ten aanzien van wonen en leefbaarheid stuurt de gemeente op een toekomstbestendige ontwikkeling van de kernen van Stein. Daarvoor gelden onder meer de volgende criteria:

- aandacht voor duurzaamheid van nieuw en bestaand vastgoed;
- flexibiliteit in functie en gebruiksmogelijkheden van nieuw en bestaand vastgoed;
- aandacht voor gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van gebruikers;
- de juiste woning op de juiste locatie: focussen op de randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonklimaat op

die plaatsen waar goede condities voor een hoogwaardig woonklimaat op lange termijn aanwezig zijn;

Naar verwachting zal het aantal ouderen en eenpersoonshuishoudens in de gemeente toenemen. De huidige planvoorraad is kwantitatief voldoende, maar de vraag is of zij ook voldoende voorziet in woningen voor deze doelgroepen.

Het thema wonen is tevens onderdeel van de gemeentelijk Omgevingsvisie, die in 2022 is vastgesteld⁷. De hoofdbambitie is dat Stein ook in de toekomst een groene woongemeente blijft waar het dorps wonen is in een verstedelijkt gebied met hoogwaardige voorzieningen. Verder zijn er diverse opgaven, waaronder:

- Een kwalitatieve en kwantitatieve transformatie van de woningvoorraad.
- Aandacht voor levensloop bestendig wonen.
- In woongebieden ligt de focus op wonen en leefkwaliteit.

Wat betreft het thema sociale en vitale wijken en kernen is het uitgangspunt om de woonmilieus af te stemmen op de toekomstige (regionale) samenstelling van de bevolking. Binnen de gemeente zijn drie woonmilieus onderscheiden:

- de dorpslinten,
- landelijke kernen
- stedelijke kernen.

De kern Elsloo betreft een stedelijke kern. Het afstemmen van de woonmilieus op de toekomstige (regionale) samenstelling van de bevolking wordt in samenhang beschouwd met de opgaven die voortvloeien uit de energietransitie. Hierbij zet de gemeente in op duurzame en levensloopbestendige wijken, met oog voor de unieke kenmerken van een wijk

⁵ Beleidsregio "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021"

⁶ Gemeente Stein (2015), Ruimtelijke structuurvisie 2015-2025

⁷ Gemeente Stein (2021) Omgevingsvisie 2040

of kern en het versterken van vitale stedelijke en landelijke centrumkernen. In de toekomst wil de gemeente de wijken en kernen zo inrichten om de gevolgen van hitte, droogte en wateroverlast goed op te kunnen vangen. Een van de middelen is het vergroenen van wijken en kernen.

Woonzorgvisie Stein 2023-2028

De woonzorgvisie beschrijft wat de gemeente wil op het gebied van wonen en op de zorg- en ondersteuningsbehoefte in relatie tot wonen. Ook wordt aangegeven hoe de gemeente daar samen met bewoners, woningcorporaties, zorgaanbieders en andere partners aan wil gaan werken. Zo vormt de woonzorgvisie onder meer de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties, zorgaanbieders en huurdersorganisaties. De visie is nog een concept dat vanaf 16 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage ligt.

De woonzorgvisie is een uitwerking van het thema wonen van de Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040 (vastgesteld in maart 2022). Daarnaast wordt de visie, samen met onder andere de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen", onderdeel van het huidige volkshuisvestelijk beleid. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het provinciaal woonbeleid en de nationale woon- en bouwagenda.

Samen met partners wil de gemeente de komende jaren in gemeente Stein werken aan een thuis voor iedereen. In de woonzorgvisie zijn eerst concrete analyses van de opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn beschreven. Deze zijn vertaald in ambities en keuzes, resulterend in een visie en aanpak.

De woningvoorraad van Stein bestaat in totaal uit circa 11.810 woningen (CBS, 2022). Het merendeel hiervan is een

eengezinskoopwoning (70%). Dit is ruim meer dan het aandeel in de regio Zuid-Limburg (52%). Daarentegen staan er in Stein juist relatief weinig meergezinswoningen (appartementen). Ook het aandeel huurwoningen is relatief laag, zowel in corporatie- als particulier bezit. Binnen de gemeente is er een groot aantal verpleegzorggeschikte woningen.

Overschotten bevinden zich in de reguliere grondgebonden eengezinswoningen, zowel in goedkoper/kleiner als in het duurder/groter segment. Dit overschot hangt samen met de vergrijzing en ontgroening. Ongeacht het migratiescenario worden risico's in het grondgebonden koopsegment gesignaleerd.

Ongeacht het bovenstaand scenario is de vraag naar ruimere en duurder nultredenwoningen groot en deze trend zet zich op gelijke wijze door tot 2040. De vraag komt van ouderen die nu nog in relatief grote grondgebonden woningen en niet veel woonruimte willen inleveren. Zij hebben doorgaans meer vermogen dan jonge huishoudens en/of overwaarde op hun huidige koopwoning.

Conclusies beleid

De beoogde ontwikkeling past binnen de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders:

- Het initiatief draagt bij aan de provinciale ambitie van voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Bovendien past de ontwikkeling binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte, onder meer voor de doelgroep ouderen. De beoogde herontwikkeling betekent tevens een kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving.

- Het initiatief draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de woonregio Zuid-Limburg, doordat kwaliteit wordt toegevoegd, evenals woningen die invulling geven aan een actuele vraag en inspelen op tekorten.
- De ontwikkeling draagt bij aan de juiste woningen op de juiste locatie. Het betreft een herstructureringslocatie in een bestaande woonwijk, die bij uitstek geschikt is voor woningbouw. Daarnaast draagt de ontwikkeling van de levensloopbestendige woningen en appartementen bij aan het invullen van de behoefte aan woningen voor het toenemende aantal ouderen.
- Het initiatief voldoet bovendien aan de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021", aangezien nadrukkelijk invulling wordt gegeven aan de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor onder meer de doelgroepen ouderen en in het midden-segment. Het beoogde initiatief is onder deze beleidsregel dan ook toegevoegd aan de subregionale woningbouwprogrammeringslijst van de Westelijke Mijnstreek.
- Het initiatief sluit tevens aan op het gemeentelijk beleid. De ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve transformatie en draagt bij aan de omgevingskwaliteit. Bovendien is nadrukkelijk aandacht voor levensloopbestendigheid.
- De omgevingskwaliteit van de wijk wordt verbeterd doordat het verouderde winkelpand wordt gesloopt en de locatie wordt ingevuld met kwalitatief hoogwaardige woningen waar veel behoefte aan is. Het onbebouwde deel van het plangebied wordt grotendeels groen ingericht. Dit groen zorgt er enerzijds voor dat hemelwater kan worden opgevangen en vastgehouden en biedt anderzijds koeling tijdens warme perioden. Het plan past daarmee binnen de ontwerp Omgevingsvisie Stein 2040.
- Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 18 nultredenwoningen binnen het prijssegment dat is gelegen tussen de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 en de NHG van € 405.000,- (prijspeil NHG 2023, exclusief

energiebesparende maatregelen). Woningen in het betaalbare segment zijn voor het initiatief helaas geen optie vanwege een moeilijke binnenstedelijke plek en gezien de kwaliteit van het bouwplan en de hoge bouwkosten.

- Voorgaande is afgestemd met gemeente Stein en deze ontwikkeling zal worden opgenomen in de definitieve versie van de Woonzorgvisie Stein 2023-2028. Het plan maakt derhalve onderdeel uit van de plancapaciteit.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van De provincie Limburg (Dataportaal Wonen en Demografie). De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Stein telt bijna 24.900 inwoners. Volgens actuele prognose van de provincie neemt het inwonertal de komende jaren af tot circa 23.800 in 2030⁸. Dit is een afname van circa 4,2%. In de regio Westelijke Mijnstreek neemt het inwonertal in diezelfde periode eveneens af, met circa 3,8%.

Tabel 2: Bevolkingsprognose

Bevolking	2021	2030	Vershil
Gemeente Stein	24.875	23.820	-4,2%
Westelijke Mijnstreek	132.493	127.470	-3,8%

Tabel 3: Huishoudensprognose

Bevolking	2021	2030	Vershil
Gemeente Stein	11.604	11.491	-1%
Westelijke Mijnstreek	64.117	63.371	-1,2%

De gemeente Stein telt ruim 11.600 huishoudens. Het aantal huishoudens neemt eveneens af, tot circa 11.500 in 2030. Dit is een afname van circa 1%. In de Westelijke Mijnstreek daalt het aantal huishoudens tot 2030 met circa 1.2%.

Het aantal huishoudens in de gemeente Stein en de regio neemt minder sterk af dan het inwonertal. Dit is een landelijke trend, onder meer als gevolg van individualisering en vergrijzing van de samenleving. Deze ontwikkelingen resulteren in een toename van een- en tweepersoonshuishoudens.

De natuurlijke bevolkingsaanwas in Limburg neemt af en daardoor is Limburg voor groei/stabiliteit op de langere termijn afhankelijk van de migratie.

- In 2020 is het buitenlandse migratiesaldo sterk gedaald vanwege de Coronacrisis, maar is het binnenlandse migratiesaldo juist gestegen.
- Voor de coronacrisis werden nieuwe prognoses steeds naar boven bijgesteld vanwege de stijgende migratiestromen. Zo zou het aantal Limburgse huishoudens tot

2031 stijgen met circa 11.000 huishoudens⁹. Door de afgenomen migratiestromen vielen prognoses in 2021 een stuk lager uit, met een verwachte woningopgave van 787 tot 2030¹⁰. Hier staat wel tegenover dat op de langere termijn de prognoses omhoog zijn bijgesteld.

Woningbehoefte

De afname van het aantal huishoudens heeft in beginsel impact op de kwantitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Stein en de Westelijke Mijnstreek. De huishoudensprognose geeft een indicatie van de woningbehoefte. Dit resulteert in de volgende woningbehoeftecijfers (tabel 4).

Tabel 4: Woningbehoefte

Woningbehoefte	2021	2030	Vershil
Gemeente Stein	11.604	11.491	-113
Westelijke Mijnstreek	64.117	63.371	-764

⁸ Provincie Limburg, Dataportaal Wonen en Demografie

⁹ Pearl (2019), Geprognosticeerde huishoudens(piek) en woonopgave

¹⁰ Progneff (2021) Geprognosticeerde huishoudens(piek) en woonopgave

Conform de provinciale prognose is er binnen de Stein tot 2030 een overschot van ruim 110 woningen. In de regio Westelijke Mijnstreek ontstaat in diezelfde periode een overschot van ruim 750 woningen. De cijfers zijn nadrukkelijk een indicatie, gebaseerd op prognoses die geen zekerheid bieden. De cijfers corresponderen bovendien niet met het landelijk heersende beeld van een stevig woningtekort.

Hoewel Zuid-Limburg een krimpregio is, mag worden aangenomen dat er in de gemeente Stein wel degelijke sprake is van een woningbehoefte.

- Op basis van analyse van STEC blijkt dat er in de gemeente Maastricht zeker op de korte termijn sprake is van een woningtekort, met name voor starters, jonge huishoudens en ouderen¹². Nieuwbouw is van belang om de doorstroom op de woningmarkt te bevorderen. Gezien de sterke verhuisrelatie met Maastricht, kan ook Stein profiteren van de tekorten in Maastricht.
- Het aantal verhuizingen vanuit Maastricht naar Stein vertoont bovendien een stijgende lijn, van 71 verhuizingen in 2015 naar 86 in 2020. In 2018 en 2019 was zelf sprake van een piek van respectievelijk 120 en 154 verhuizingen vanuit Maastricht naar Stein¹³.
- Door de coronacrisis is het welzijn in niet stedelijke gebieden relatief toegenomen vergeleken met stedelijke gebieden¹⁴. Met name hoogopgeleide inwoners in stedelijk gebied hebben last van concentratieproblemen, slapeloosheid en aandachtsproblemen. Inwoners hebben met toenemende mate behoefte aan een balkon, tuin of andere vorm van buitenruimten die in de binnensteden minder goed te vinden zijn. Twee derde van deze groep

verwacht dat de crisis ook in de toekomst de manier van werken blijft beïnvloeden, waardoor het voor mensen die werkzaam zijn in Maastricht interessant is om in nabijgelegen gemeenten zoals Stein te gaan wonen.

- Tussen 2012 en 2020 zijn in de gemeente Stein flinke woningtekorten ontstaan doordat het aantal gerealiseerde wooneenheden (234) fors is achtergebleven ten opzichte van de huishoudensontwikkeling (348). Per saldo een verschil van 114. Dit beeld zien we ook in de regio Westelijk Mijnstreek, waar per saldo sprake is van een verschil van 199.
- De behoefte aan nieuwe woningen wordt bovendien onderstreept met de invoering van de beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Daarmee wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen sociale- en middenhuur, starters en ouderen.

Aanbod en plancapaciteit

De gemeente Stein telt circa 11.681 woningen. De woningvoorraad is relatief verouderd. Ter indicatie, circa 37,3% van de woningen is gebouwd voor 1965, vergeleken met circa 35,7% in heel Limburg. Het aandeel woningen van voor 1945 bedraagt circa 12%. Dit is iets lager dan in Limburg als geheel (ca. 15,4%). Dit verouderde aanbod sluit niet altijd aan op de hedendaagse behoefte, waardoor vernieuwing op de woningmarkt een wenselijke ontwikkeling is.

Vanaf 2016 t/m 2020 zijn in Stein jaarlijks per saldo gemiddeld 34 woningen toegevoegd (toevoeging – onttrekking)¹⁵.

Effect corona op de bevolkingsgroei

Tijdelijke stagnatie, herstel op de middellange termijn
De Nederlandse bevolking is in 2020 met 65.000 personen toegenomen. Een halvering ten opzichte van de groei van een jaar eerder. De uitbraak van het coronavirus heeft daarmee geleid tot een abrupt einde van de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door beperkende maatregelen, zoals reisrestricties, bleef migratie namelijk grotendeels uit, terwijl dit de belangrijkste drijver van de bevolkingsgroei is. Vanwege de verdere uitrol van vaccinaties worden beperkende maatregelen versoepeld en diverse maatregelen komen zelfs te vervallen. Migratie zal daardoor aantrekken, waardoor ook de bevolkingsgroei de komende jaren weer gaat toenemen. In 2022 wordt daardoor weer een bevolkingsgroei verwacht van boven de 100.000 personen. Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de toename van arbeidsmigratie in 2021 nog beperkt is door de (verdere) stijging van de werkloosheid.

Beperkt effect op de woningmarkt

De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de Nederlandse woningmarkt, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Door de verwachting dat de bevolkingsgroei op termijn weer gaat toenemen, zal de verlichting bovendien tijdelijk zijn. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen namelijk nog altijd groter dan het aanbod. Deze woning schaarste blijkt ook uit het feit dat de prijsstijging (in absolute zin) in 2020 de grootste was van de afgelopen twintig jaar¹¹. Van een coronadip op de woningmarkt is absoluut geen sprake. De pandemie heeft mogelijk zelfs voor een extra stijging van de huizenprijzen gezorgd.

Daarmee is een klein deel van de woningvoorraad reeds vernieuwd. De volgende tabel toont de huidige plancapaciteit, zowel voor de gemeente Stein als de regio Westelijke Mijnstreek, die door de provincie wordt bijgehouden in de plancapaciteitsmonitor¹⁶.

¹¹ Rabobank (2020). Kwartaalbericht Woningmarkt (10-12-2020).

¹² Stec (2020), Woningmarktonderzoek Maastricht

¹³ CBS Statline, Verhuisbewegingen gemeente Stein

¹⁴ Wageningen University, the Netherlands, Urban Economics Group (2020) ruimtelijke verschillen in de impact van de lockdown op welzijn in Nederland

¹⁵ Provincie Limburg, Dataportaal Wonen en Demografie

¹⁶ Plancapaciteitsmonitor Provincie Limburg, geraadpleegd in December 2021.

Tabel 5: Plancapaciteit

	Stein	Westelijke Mijnstreek
Netto plancapaciteit hard	509	994
Netto plancapaciteit zacht	50	882
Totale netto plancapaciteit	559	1.876
Ruimte harde plancapaciteit	-622	-1.758
Ruimte totale plancapaciteit	-672	-2.640

De totale plancapaciteit in de gemeente Stein (hard en zacht) bedraagt per saldo (toevoegingen én onttrekkingen) 559 woningen. Afgezet tegen de huishoudensprognose (c.q. woningbehoefte) blijkt dat de plancapaciteit ruim voldoende toereikend is om in de behoefte te voorzien. Sterke nog, feitelijk overschrijdt de plancapaciteit de behoefte ruimschoots. Wanneer uitsluitend wordt gekeken naar plannen die een harde status hebben is nog altijd geen sprake van een kwantitatieve behoefte. Ook voor de regio geldt dat er in kwantitatieve zin meer dan voldoende plancapaciteit is.

Dit betekent dat er op basis van de provinciale prognosecijfers in kwantitatieve zin in beginsel geen ruimte is nieuwe woningbouwplannen toe te voegen. Hierbij moet wel worden vermeld dat de beoogde planinitiatief al bekend is en binnen het regionale beleid is opgenomen als potentiële capaciteit.

Bovenstaande resultaten liggen zeer voor de hand in een krimpregio. Zoals reeds duidelijk gemaakt betekent dit tegelijkertijd niet dat de volledige woningmarkt op slot zit en dat nieuwbouw niet mogelijk is. De gemeente Stein (en de overige gemeenten in Zuid-Limburg, onderschrijven dit met de invoering van de beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Het toevoegen van woningen in kwantitatieve

zin is mogelijk in bepaalde segmenten waar nadrukkelijk behoefte aan is, zoals woningen in het middensegment en woningen voor de doelgroepen starters en ouderen.

Conclusie kwantitatieve behoefte

Op basis van provinciale prognosecijfers en de bestaande plancapaciteit voorziet de beoogde ontwikkeling in beginsel niet in een kwantitatieve behoefte. Tegelijkertijd betekent dit niet dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is. Bovendien zijn er diverse redenen die aantonen dat de beoogde ontwikkeling wel degelijk wenselijk is.

- De gemeente Stein is een krimpgemeente. Zowel het inwonertal (-4,2%) als het huishoudens aantal (-1%) neemt tot 2030 af. Dit beeld zien we ook in de gehele Westelijke Mijnstreek.
- Wanneer de huishoudensontwikkeling (c.q. reële behoefte) wordt afgezet tegen de bestaande plancapaciteit blijkt dat de plancapaciteit in de gemeente Stein (en ook in de Westelijke Mijnstreek) reeds voorziet in de behoefte (zowel de totale als de harde plancapaciteit). Hoewel de beoogde planlocatie regionaal bekend is als potentiële capaciteit, is er in kwantitatieve zin in beginsel geen aanleiding om het initiatief toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Dit betekent echter niet dat er geen vernieuwing mogelijk is en soms is vernieuwing zelfs noodzakelijk.
- Diverse onderzoeken tonen aan dat er in Maastricht sprake is van een woningtekort. Zeker op de korte termijn, maar ook richting 2030. Dit biedt mogelijkheden voor Stein, gelet op de sterke verhuisrelatie. Daarnaast wordt door de coronacrisis een toename verwacht in het aantal verhuisbewegingen van Maastricht naar omliggende gemeenten zoals Stein.
- De acute woningbehoefte in Stein wordt bovendien onderstreept met de invoering van de beleidsregel 'ruim

baan voor goede woningbouwplannen'. Het toevoegen van woningen in kwantitatieve zin is mogelijk in segmenten en type woningen waar nadrukkelijk behoefte aan is, zoals woningen in het middensegment en woningen voor de doelgroepen starters en ouderen.

- Bovendien heeft de gemeente Stein een relatief hoog aandeel oude woningen, waardoor vernieuwing van het aanbod te meer een gewenste ontwikkeling is.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van landelijke trends en ontwikkelingen, regionale behoefte, lokale behoefte en leegstandeffecten. Op basis daarvan blijkt of er in kwalitatieve zin nog ruimte is voor de beoogde ontwikkeling.

Landelijke trends en ontwikkelingen

De woningbehoefte in Nederland neemt op veel plekken toe en blijkt bovendien veel groter dan voorheen verwacht¹⁷. In tegenstelling tot eerdere onderzoeken verspreid de behoefte zich over grotere delen van het land, ook naar de periferie. Landelijk gezien is nadrukkelijk sprake van een aantal trends, die ook in de gemeente Stein en de regio Westelijke Mijnstreek aan de orde zijn.

- De woningmarkt zit voor veel doelgroepen op slot. Zeker voor starters op de woningmarkt is het lastig om een geschikte én betaalbare woning te vinden. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren explosief gestegen, maar tegelijkertijd hebben met starters doorgaans nog maar beperkte financiële middelen. Een groot deel van de woningmarkt is daardoor onbereikbaar. Het aanbod is bovendien beperkt, huizen staan vaak kort in de verkoop en (stevig) overbieden is meer regel dan uitzondering.
- Ook de zogenaamde 'middeninkomens' hebben het lastig. Deze groep komt doorgaans niet in aanmerking voor sociale huur, maar heeft onvoldoende financiële middelen voor de meeste koopwoningen. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare en woningen nodig, zowel huur als koop.

- Veel gemeenten kampen met vergrijzing waardoor het aantal ouderen (fors) toeneemt. Hedendaagse ouderen hebben veelal de behoefte om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen. Op veel plekken wordt al gesproken van 'dubbele vergrijzing'. Inwoners worden niet alleen ouder, maar ouderen blijven ook langer zelfstandig thuiswoning. Dit is enerzijds ingegeven vanuit persoonlijke voorkeuren, anderzijds heeft het ook te maken met veranderende wet- en regelgeving. Hierdoor neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen stevig toe, dan wel woningen die op termijn levensloopbestendig te maken zijn.
- Vergrijzing zorgt tevens voor een toename van kleinschalige huishoudens (één- en tweepersoons). Kleinschalige huishoudens nemen bovendien tevens toe door individualisering in de samenleving. De toename van kleinschalige huishoudens resulteert in een toenemende behoefte aan kleinere woonproducten zoals appartementen.

Regionale behoefte

Structuurvisie wonen Zuid-Limburg

Een belangrijke kwalitatieve opgave opgenomen in de regionale structuurvisie betreft het vernieuwen van de woningvoorraad¹⁸. Dat betekent dat wordt ingezet op vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad, onder meer door middel van herstructurering en transformatie.

- In de provincie Limburg zijn tot 2030 ruim 40.000 woningen nodig voor specifieke doelen en doelgroepen, waaronder woningen voor ouderen en middenhuur¹⁹. Daarnaast is er een overschot van circa 40.000 woningen die

niet aansluiten bij de toekomstige woonbehoeften. Het toekomst- en levensloopbestendig maken van bestaande woningen is een belangrijke opgave.

Met de nieuwe beleidsregel "ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" kunnen goede woningbouwplannen zonder compensatie worden gerealiseerd²⁰. Daarmee wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen in het middensegment en ouderen. Goede woningbouwplannen voldoen aan drie criteria:

- Een initiatief heeft maatschappelijke meerwaarde. Daarbij gaat inbreiding voor uitbreiding en dienen plannen bij te dragen aan de leefbaarheid in kernen, onder meer door middel van herstructurering en vervangingsbouw.
- Een initiatief is planologisch aanvaardbaar en dient te voldoen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Voor elke plan dient de behoefte kwantitatief en kwalitatief te worden onderbouwd.
- Nieuwe woningbouwplannen dienen sub-regionaal te worden afgestemd en worden toegevoegd aan de regionale woningbouwprogrammering.

Woningmarktonderzoek Zuid-Limburg

In Limburg is recentelijk woningmarktonderzoek uitgevoerd door Stec Groep²¹. Het onderzoek biedt onder meer voor Zuid-Limburg inzicht in woningbehoeften een voorkeuren ten aanzien van onder meer type huishoudens, type woningen en prijssegmenten. Voor Zuid-Limburg is dit als volgt:

- Het aantal 65-plus huishoudens neemt de komende jaren aanzienlijk toe.

¹⁷ Bureau Stedelijke Planning (2019), Woningbehoefte neemt toe en verspreidt zich over het hele land

¹⁸ Regio Zuid-Limburg (2016), Structuurvisie wonen Zuid-Limburg

¹⁹ Provincie Limburg (2022), Limburgse woonmonitor

²⁰ Beleidsregio "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021"

²¹ Stec Groep (2022), Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg

- Ten aanzien van grondgebonden woningen is er vooral behoefte aan huurwoningen.
- De behoefte aan appartementen / nultredenwoningen is aanzienlijk. Daarbij is behoefte aan zowel huur als koop en in alle segmenten.
- In alle prijssegmenten is sprake van tekorten. De grootste tekorten hebben echter betrekking op het goedkope en middeldure segment.

Lokale behoefte

De gemeente Stein kampt met stevige vergrijzing. Het percentage van de bevolking ouder dan 75 is in de gemeente Stein met circa 12,7% relatief hoog ten opzichte van het provinciaal (10,7%) en het landelijk gemiddelde (8,5%). Dit aandeel neemt tot 2031 naar verwachting toe tot ruim 21%²². Figuur 1 toont duidelijk dat de verhouding 76-plussers de komende jaren aanzienlijk toeneemt. Hierdoor neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen toe. Dit wordt onderschreven in de gemeente omgevingsvisie die momenteel in ontwerp ligt. Woningen voor senioren bevinden zich bij voorkeur nabij voorzieningen. Dit betekent automatisch dat er tevens behoefte is aan woningen die gelegen nabij voorzieningen.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Stein telt ruim 11.680 woningen. Onderstaand zijn enkele kenmerken gegeven van de bestaande woningvoorraad²³.

- Ruim 70% van de woningen betreft koopwoningen, circa 22% sociale huur en circa 7,5% vrije sector huur. Ten opzichte van het provinciale gemiddelde is het aandeel

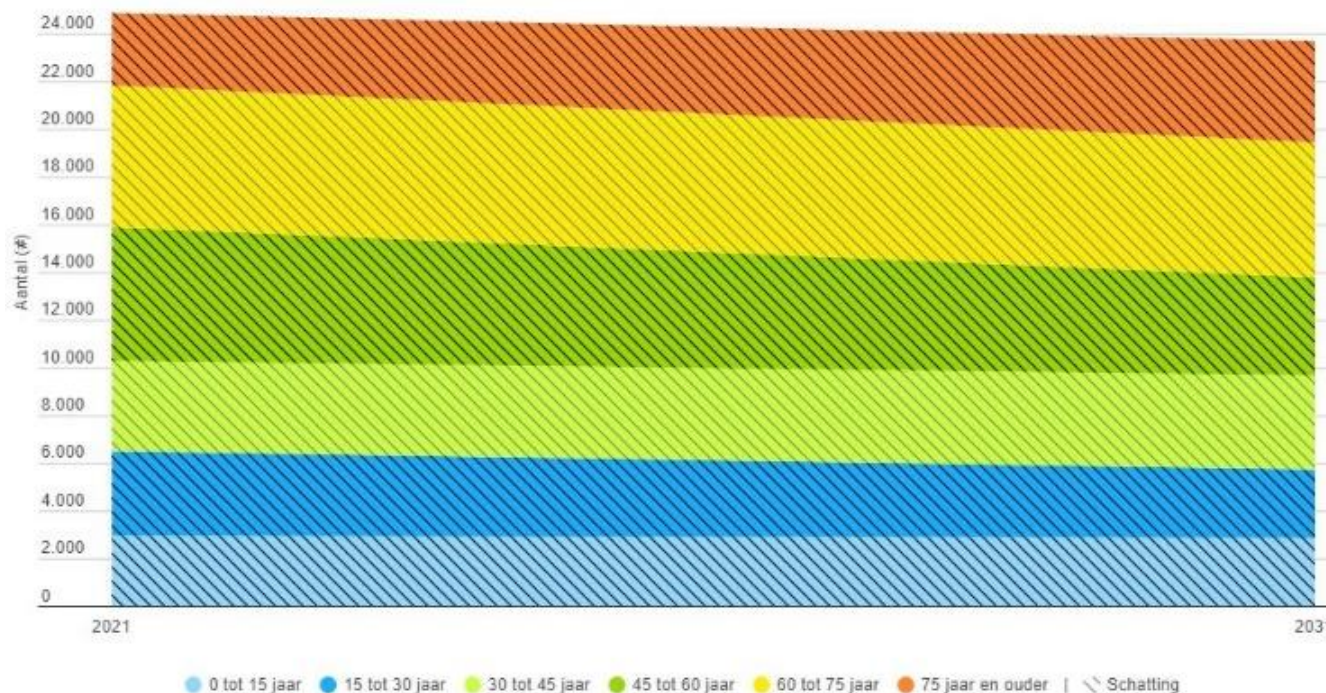
koopwoningen in Stein relatief hoog. Dit sluit echter aan bij het dorpse karakter van de gemeente.

- Bijna 85% van de woningen betreft eengezinswoningen. Dit is een stuk hoger dan het provinciale gemiddelde. Het lage aandeel meergezinswoningen (appartementen) past echter ook bij het Dorpse karakter van Stein. Tegelijkertijd betekent dit niet dat appartementen niet kansrijk zijn. Appartementen dragen juist bij aan de diversiteit van de woningvoorraad.

Plancapaciteit

Onderstaand zijn enkele kenmerken gegeven ten aanzien van de plancapaciteit in de gemeente Stein.

- De huidige plancapaciteit betreft voor circa twee derde koopwoningen. Dit hoge aandeel ligt voor de hand gelet op het dorpse karakter van Stein. Tegelijkertijd betekent dit ook dat het aandeel huurwoningen naar verhouding toeneemt ten opzichte van de huidige situatie (toename diversiteit).



Figuur 1: Ontwikkeling leeftijdscategorieën gemeente Stein

²² Provincie Limburg, Dataportaal wonen en demografie

²³ Provincie Limburg, Dataportaal wonen en demografie

- Ruim 80% van de plancapaciteit betreft een eengezinswoningen. De plannen voor meergezinswoningen (appartementen) zijn daarmee beperkt.
- Van de koopwoningen valt circa 75% in de categorie > € 325.000 (middelduur – duur). De overige woningen vallen binnen de categorie €240.000 - € 325.000 (middelduur).
- Gelet op bovenstaande betekent het dat de beoogde ontwikkeling aan de Stationsstraat qua diversiteit een wenselijke aanvulling is op de bestaande plancapaciteit. Het betreft nultredenwoningen bestaande uit twaalf koopappartementen en zes koopwoningen binnen het prijssegment dat is gelegen tussen de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 en de NHG van € 405.000,- (prijspeil NHG 2023, exclusief energiebesparende maatregelen). Woningen in het betaalbare segment zijn voor het initiatief helaas geen optie vanwege een moeilijke binnenstedelijke plek en gezien de kwaliteit van het bouwplan en de hoge bouwkosten.
- Voorgaande is afgestemd met gemeente Stein en deze ontwikkeling zal worden opgenomen in de definitieve versie van de Woonzorgvisie Stein 2023-2028. Het plan maakt derhalve onderdeel uit van de plancapaciteit.

Leegstand

Een gezonde woningmarkt kent heeft een leegstand van circa 2%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen.

- De woningleegstand in de gemeente Stein bedraagt circa 2% en ligt daarmee gelijk aan de frictieleegstand²⁴. De beperkte leegstand is een beeld dat past bij de huidige krapte op de woningmarkt.

- Gezien de beperkte leegstand en de krapte op de woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat het effect van het beoogde initiatief beperkt zal zijn. Te meer aangezien de kwalitatieve behoefte aan de beoogde type woningen (levensloopbestendig) groot is.
- Bovendien betreft het een herontwikkeling waarbij leegstand vastgoed een nieuwe functie krijgt en wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. De ontwikkeling draagt daarmee tevens bij aan opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Conclusie

Op basis van de kwalitatieve analyse wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van grondgebonden nultredenwoningen en nultredenappartementen voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Door de demografische ontwikkeling is in Zuid-Limburg nadrukkelijk behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren. Daarbij kan gedacht worden aan grondgebonden levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen), maar ook aan gestapelde levensloopbestendige woningen (appartementen). Het planinitiatief voorziet hier uitstekend in.
- Recent woningmarktonderzoek in Zuid-Limburg toont dat de behoefte aan nultredenwoningen aanzienlijk is, met name binnen het goedkope en middeldure segment.
- Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 18 nultredenwoningen.
- Door woningen te realiseren voor ouderen, wordt bovendien de doorstroming op de woningmarkt bevordert. Doorstroming is een wenselijke ontwikkeling, zodat ook

andere doelgroepen zoals starters meer kansen krijgen op de woningmarkt.

- Het aantal één- en tweepersoons huishoudens in de gemeente Stein neemt toe. Deze toename resulteert in een toenemende behoefte aan appartementen. Het planinitiatief is daarmee een wenselijke ontwikkeling. Te meer aangezien het aandeel appartementen in de bestaande voorraad en de plancapaciteit beperkt is.
- De positie van 'middeninkomens' op de woningmarkt staat landelijk onder druk. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop.
- Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 18 nultredenwoningen binnen het prijssegment dat is gelegen tussen de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 en de NHG van € 405.000,- (prijspeil NHG 2023, exclusief energiebesparende maatregelen). Woningen in het betaalbare segment zijn voor het initiatief helaas geen optie vanwege een moeilijke binnenstedelijke plek en gezien de kwaliteit van het bouwplan en de hoge bouwkosten.
- Voorgaande is afgestemd met gemeente Stein en deze ontwikkeling zal worden opgenomen in de definitieve versie van de Woonzorgvisie Stein 2023-2028. Het plan maakt derhalve onderdeel uit van de plancapaciteit.
- Door bestaand vastgoed passend te transformeren of herstructureren kan deze specifieke woningbehoefte worden vervuld. Bovendien draagt de ontwikkeling daarmee bij aan een opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.
- Om in de toekomst een passend woningaanbod te creëren voor onder meer ouderen (gelet op sterke vergrijzing) zijn corporaties, ontwikkelaars, investeerders en

²⁴ CBS, Landelijke Monitor Leegstand. Geraadpleegd februari 2022

beleggers van essentieel belang. Doorgaans kiezen beleggers en investeerders voor gebieden waar (indirecte) rendementen hoger zijn. Daarom is het te meer van belang om kansrijke ontwikkelingen, zoals voorliggende initiatief zo veel mogelijk te stimuleren.