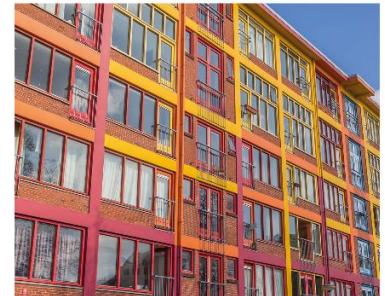


Laddertoets Bergsheisteeg, Altweerderheide

Kneepkens Vastgoedontwikkeling & Management B.V.



4 oktober 2021

Definitief



DATUM	4 oktober 2021
TITEL	Laddertoets Bergsheisteeg, Altweerderheide
OPDRACHTGEVER	Kneepkens Vastgoedontwikkeling & Management B.V.
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink
PROJECTNUMMER	7882.100/G
STATUS	Definitief

Inhoud

Conclusies	4
1 Inleiding	6
2 Locatie en plan	8
3 Beleidskaders	9
4 Woningbehoefte	11
4.1 Bepalen woningmarktregio	11
4.2 Kwantitatieve woningbehoefte	11
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte	14
4.4 Alternatieve locaties	14

Conclusies

Samenvatting plan

Kneepkens Vastgoedontwikkeling is voornemens om 23 grondgebonden woningen te realiseren op de locatie 'Bergsheisteeg' in Altweerderheide in de gemeente Weert. De locatie is gelegen aan de zuidzijde van de kern Altweerderheide. Het programma bestaat uit de volgende woningtypen:

- 4 rijwoningen in het sociale segment (eigendomsvorm nader te bepalen)
- 6 levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen
- 10 twee-onder-een-kapwoningen met een plat dak
- 3 bouwkavels

De zes levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd met een volledig programma op de begane grond en zijn daarmee per definitie geschikt voor senioren. De tien twee-onder-een-kapwoningen kunnen naar keuze van de koper worden uitgevoerd met een levensloopgeschikt programma en spelen daarmee in op de behoefte van zowel jonge als oudere huishoudens.

Plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het plan 'Bergsheisteeg' moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Omdat de locatie momenteel een agrarische bestemming heeft, en daarmee buiten bestaand stedelijk gebied

ligt, moet daarnaast worden beoordeeld of er geen alternatieve locaties zijn binnen bestaand stedelijk gebied.

Ontwikkeling past binnen de huidige beleidskaders

De ontwikkeling van de locatie 'Bergsheisteeg' past binnen de huidige beleidskaders. Woningbouw is noodzakelijk om de druk op de markt te verlichten. Daarnaast levert het project een belangrijke bijdrage aan realisatie van woningbouw voor de toenemende groep ouderen in de gemeente Weert. Hiermee levert de ontwikkeling een belangrijke bijdrage aan het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt. En biedt het de mogelijkheid voor ouderen om te blijven wonen in de kern Altweerderheide. Daarnaast is binnen het planvoornemen aandacht voor realisatie van aanbod voor zowel jongeren als gezinnen.

Toets kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Uit de analyses van de kwantitatieve woningbehoefte komt naar voren dat in de gemeente Weert in de periode tot 2034 ruimte is voor toevoeging van 1.440 woningen. De huidige netto planvoorraad (per 1 januari 2021) bestaat uit 1.543¹ woningen. Hiervan zijn 1.256 woningen aangeduid als harde plancapaciteit en 287 woningen als zachte plancapaciteit. De praktijk leert dat planningslijsten een dynamisch karakter hebben. Een deel van de plannen wordt aangepast, loopt vertraging op of komen soms helemaal niet tot uitvoering. Om goed in te kunnen spelen op de woningbehoefte is daarom enige mate van overcapaciteit in de programmering gewenst.

De planvoorraad is nagenoeg in evenwicht met de behoefte. Inclusief de voorgenomen ontwikkeling van het plan Bergsheisteeg bedraagt de overcapaciteit minder dan 10% van de berekende behoefte. Daarbij geldt dat een deel van de

¹ Exclusief 16 woningen Bocholterweg, Alweerderheide.

huidige plannen onder de noemer zachte plancapaciteit valt en het onduidelijk is of - en wanneer - deze plannen doorgang vinden. Op basis hiervan komen we tot de conclusie dat er op gemeenteniveau ruimte is voor toevoeging van 23 woningen in de programmering.

De woningbehoefte in Altweerderheide is in deze periode geraamd op circa 25 tot 35 woningen. De realisatie van 23 woningen op de locatie Bergsheisteeg past binnen deze bandbreedte.

Uit het woningmarktonderzoek gemeente Weert 2018 blijkt dat de grootste tekorten zijn aan:

- Appartementen met lift huur in het sociale huursegment
- Appartementen met lift koop
- Grondgebonden seniorenwoningen huur in het sociale huursegment
- Grondgebonden seniorenwoningen koop
- Vrijstaande woningen (bouw kavels)

In het programma zijn 16 grondgebonden koopwoningen opgenomen die geschikt, of geschikt te maken zijn voor ouderen en daarmee inspelen op de behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen. Ook de drie bouw kavels spelen in op het segment waar de grootste tekorten in zijn. De ontwikkeling van vier rijwoningen in het sociale segment speelt in op de vraag van starters die in de kern Altweerderheide willen wonen. Voor deze doelgroep is het vrijkomend aanbod zeer beperkt en zijn er weinig betaalbare alternatieven voorhanden.

Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

Binnen de kern Altweerderheide zijn momenteel geen alternatieve binnenstedelijke locaties beschikbaar om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. In 2020 kwam bij de gemeente een verzoek binnen om de woning en het

bijbehorende perceel op de locatie Bocholterweg 94 te ontwikkelen naar woningbouw (16 woningen). Deze locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Dit plan is echter in juli 2021 van de planningslijst gehaald omdat gebleken is dat dit project niet uitvoerbaar is. Daarmee komen we tot de conclusie dat ontwikkeling van nieuwbouw op de locatie Bocholterweg 94 geen alternatief is voor nieuwbouw op de locatie aan de Bergsheisteeg.

Conclusie

Het plan Bergsheisteeg speelt in op de huidige kwantitatieve en kwalitatieve vraag in Altweerderheide. Het plan voorziet in de lokale woonwensen, speelt in belangrijke mate in op de groeiende vraag van senioren, starters en doorstromers op de woningmarkt. Daarnaast geeft realisatie van woningen op deze locatie een belangrijke kwalitatieve impuls aan de kern Altweerderheide. Voor de locatie zijn geen geschikte binnenstedelijke alternatieven binnen Altweerderheide voorhanden. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro aan de plantoelichting stelt.

1 Inleiding

Aanleiding

Kneepkens Vastgoedontwikkeling is voornemens om 23 grondgebonden woningen te realiseren op de locatie 'Bergsheisteeg' in Altweerterheide in de gemeente Weert. De locatie is gelegen aan de zuidzijde van de kern Altweerterheide. Het programma bestaat uit de volgende woningtypen:

- 4 rijwoningen in het sociale segment (eigendomsvorm nader te bepalen)
- 6 levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen
- 10 twee-onder-een-kapwoningen met een plat dak
- 3 bouwkavels

De zes levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd met een volledig programma op de begane grond en zijn daarmee per definitie geschikt voor senioren. De tien twee-onder-een-kapwoningen kunnen naar keuze van de koper worden uitgevoerd met een levensloopgeschikt programma en spelen daarmee in op de behoefte van zowel jonge als oudere huishoudens. Deze woningen zijn daarmee in de basis geschikt voor senioren. Indien gewenst kunnen deze woningen ook gerealiseerd worden zonder bovenverdieping.

Kneepkens Vastgoedontwikkeling heeft Companen gevraagd een laddertoets uit te voeren waarin een onderbouwing wordt gegeven van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in Altweerterheide en een confrontatie met het planaanbod.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument

dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, 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.'

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk

gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: 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.

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van 23 woningen in het plan Bergsheisteeg beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat er een laddertoets uitgevoerd moet worden. De locatie heeft momenteel een agrarische bestemming. Daarom moet naast het aantonen van de behoefte aan deze ontwikkeling ook worden gemotiveerd of er geen binnenstedelijke alternatieven zijn voor ontwikkeling van deze locatie.

Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het nieuwbouwplan 'Bergsheisteeg' in Altweerderheide. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna brengen we de meest relevante beleidskaders in beeld (hoofdstuk 3) en analyseren we de woningbehoefte (hoofdstuk 4).

2 Locatie en plan

In deze analyse zoomen we in op de specifieke achtergronden van de locatie van het ontwikkelplan. Aandacht gaat uit naar specifieke kenmerken van de mogelijke doelgroep van dit project. Het gaat hierbij om factoren als de ligging, bereikbaarheid en voorzieningenniveau.

Figuur 2.1: Ligging planlocatie



Bron: Google Maps, 2021.

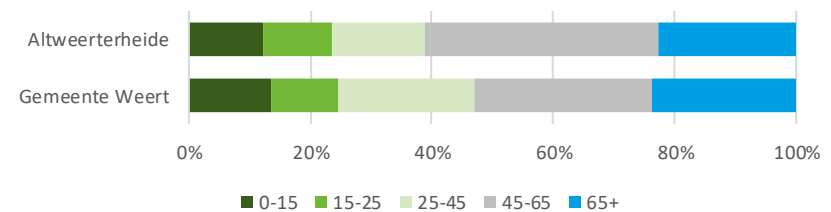
Locatie Bergsheisteeg, Altweerderheide

De ontwikkellocatie ligt aan de zuidzijde van de kern Altweerderheide gelegen aan de Bergsheisteeg. De beoogde ontwikkeling is gelegen aan de rand van het dorp en heeft nu een agrarische bestemming. Altweerderheide is één van de kerkdorpen in de gemeente Weert en telt circa 585 inwoners. Inclusief het buitengebied gaat het om ongeveer 1.025 inwoners. De afgelopen jaren

hebben er nauwelijks woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden in de kern. De locaties Heidebeemd (2003) en Eigen Erf (2007) waren de laatste uitbreidingsplannen. Nadien hebben geen uitbreidingen meer plaatsgevonden. Wel zijn er enkele individuele woningen gebouwd.

Als we kijken naar de bevolkingsopbouw van Altweerderheide dan valt op dat het aandeel 65-plussers vergelijkbaar is met de gemeentelijke bevolkingsopbouw. Wel wonen er naar verhouding iets meer 45-65-jarigen. In Altweerderheide wonen in vergelijking tot de rest van de gemeente iets meer gezinnen en tweepersoonshuishoudens en minder alleenstaanden.

Figuur 2.2: Bevolkingsopbouw naar leeftijd, 2021



Bron: CBS 2021.

De kern heeft een beperkt aantal voorzieningen waaronder een basisschool met kinderopvang en buitenschoolse opvang, een sportpark en een beperkt aantal horecavoorzieningen. Voor dagelijkse boodschappen zijn inwoners veelal aangewezen op Weert.

Potentiële doelgroepen

De verwachting is dat de locatie sterk inspeelt op de behoefte vanuit de kern zelf of van mensen die op een andere wijze een (sociale) binding met de kern hebben. Het gaat hierbij om starters die op zoek zijn naar een betaalbare woning, doorstromers op zoek naar een ruimere woning en ouderen op zoek naar een levensloopgeschikte woning.

3 Beleidskaders

Bij de ontwikkeling van de locatie Bergsheisteege spelen vigerende beleidskaders met betrekking tot het woonbeleid een belangrijke rol in de onderbouwing. De volgende beleidskaders zijn relevant voor de ontwikkeling van de locatie:

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 - 2021

De gemeenten in de regio Midden-Limburg kennen een samenwerkingstraditie op het thema wonen. De Structuurvisie Wonen richt zich primair op het thema wonen en schetst daarmee de belangrijkste beleidskaders voor de gemeente Weert.

Werken aan een blijvend en gezond evenwicht

Het beleid van de regio, en de gemeente Weert, is sterk gericht om ervoor te zorgen dat er een blijvend en gezond evenwicht ontstaat op de woningmarkt. Door middel van aandacht voor woningaanpassing, transformaties in de bestaande voorraad en aanvullende kwalitatieve woningbouw wordt ingespeeld op de veranderende woningvraag.

Regie op de woningbouwprogrammering

Huishoudensprognoses van Etil worden gebruikt als basis voor de woningbouwprogrammering en de te maken afspraken in de regio. Hierbij is afgesproken dat elke gemeente in de regio uit kan gaan van minimaal de afspraak uit de Structuurvisie uit 2014 en alleen indien de prognose Etil 2017 hoger uitpakt, van deze nieuwe prognose. Dit is het geval in Weert. In 2014 is de groei geraamd op 900 woningen in de periode vanaf 2014. In 2018 is dit bijgesteld naar 1.775 woningen in de periode 2014 tot en met 2031 (huishoudensstop). De netto realisatie per jaar bepaalt de restantopgave. In de periode 2014 tot

en met 2020 zijn er 1.026 woningen gerealiseerd, waardoor de netto-opgave per 1 januari 2021 op 749 woningen uitkomt. (Let wel: dit is op basis van de prognose uit 2017).

Limburgse agenda wonen 2020 - 2023

In juni 2020 is de Limburgse Agenda Wonen 2020 - 2023 vastgesteld. Hierin geeft de provincie Limburg aan hoe zij een bijdrage wil leveren aan het beleidsveld wonen. Het centrale thema van deze agenda is doorstroming. En om dit te bereiken wordt ingezet op versnellen, versterken en doorzetten. De provincie zet daarmee in op het sneller bouwen van woningen die in Limburg hard nodig zijn. De rol van de Provincie is erop gericht om partijen te stimuleren en uit te dagen om hun mogelijkheden optimaal in te zetten om gezamenlijk de woonopgave tot uitvoering te brengen. Hierbij handelt de Provincie volgens de volgende drie principes:

- bij het opstellen van kaders en het verruimen van mogelijkheden op de woningmarkt staan de inwoners en diens mogelijkheden centraal;
- zoeken naar regionaal en/of lokaal maatwerk in de context van de Limburgse woningmarkt als de situatie ter plekke daarom vraagt;
- acteren vanuit toegevoegde waarde.

In de Agenda Wonen constateert de provincie dat er getalsmatig genoeg plannen zijn, maar dat niet overal de juiste plannen liggen. Zo is er een grote behoefte aan woonconcepten voor ouderen. Daarnaast ligt er een grote opgave in het realiseren van doorstroming. Geconstateerd wordt dat starters het moeilijk hebben op de woningmarkt en ouderen zitten 'vast'. Er is grote behoefte aan zelfstandige woonvormen en concepten voor ouderen.

Belangrijkste conclusies

- Het programma aan de Bergsheisteege sluit aan bij de huidige beleidskaders van de gemeente Weert. De levensloopgeschikte woningen spelen in op

de veranderende woningvraag en bedienen de vraag van de groeiende groep ouderen. De ontwikkeling van deze woningen levert een belangrijke bijdrage aan het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast bieden de plattegronden van de twee-onder-een-kapwoningen met plat dak een dusdanige flexibiliteit dat ook de vraag van andere doelgroepen bediend kan worden. De vier rijwoningen in het sociale segment bedienen de vraag van starters in het dorp en de bouwkavels spelen in op de vraag van doorstromers.

4 Woningbehoefte

4.1 Bepalen woningmarktregio

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeenten. Hieruit blijkt dat bijna twee derde van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen de gemeentegrenzen hebben plaatsgevonden (63%). Tevens blijkt een relatief groot aandeel van de verhuizers afkomstig uit de gemeente Nederweert (5%) en Cranendonck (4%).

Tabel 4.1: Verhuisde personen binnen de gemeente Weert en herkomst vestigers, 2014 - 2019

	Aantal	Percentage
Totaal verhuisd binnen gemeente Weert	17.473	63%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Weert	10.439	37%
• Afkomstig uit Nederweert	1.332	5%
• Afkomstig uit Cranendonck	1.089	4%
• Afkomstig uit Leudal	729	3%
• Afkomstig uit andere gemeente Nederland	7.289	26%
Totaal aantal verhuizingen	27.912	100%

Bron: CBS 2021.

Gelet op de omvang van Altweerderheide en de positie van de kern binnen de gemeente ligt het in de lijn der verwachting dat de vraag in belangrijke mate afkomstig is van huishoudens uit Altweerderheide en de gemeente Weert. Het gaat hierbij veelal om huishoudens die een sociale binding met de kern hebben. We beschouwen de kern Altweerderheide dan ook als de primaire marktregio en de gemeente Weert als secundaire regio.

4.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Op basis van de Etil-prognose (Progneff 2019) is de toekomstige ontwikkeling van de bevolking en huishoudens doorgerekend. Deze prognose wordt als basis gebruikt voor de regionale woningbouw-afspraken. In de periode tot en met 2030 neemt op basis van de provinciale prognose het aantal huishoudens in Weert toe met ongeveer 1.480. In de periode tot 2035 is de groei geraamd op circa 1.560 huishoudens.

Tabel 4.2: Bevolkings- en huishoudensprognose, 2019 - 2030

	2019	2025	2030	2035	2019 - 2030	2019 - 2035
Bevolkingsprognose	49.840	51.020	51.350	51.350	+1.510	+1.510
Huishoudensprognose	22.410	23.490	23.890	23.970	+1.480	+1.560

Bron: Progneff, 2019.

Groei beduidend hoger dan eerder verondersteld

In vergelijking tot prognoses uit eerdere jaren valt op dat de groei van het aantal personen en huishoudens telkens naar boven bij is gesteld. Daarnaast is de krimp langzamer dan eerder voorzien. In de meest recente prognose is de piek van de huishoudensontwikkeling geraamd in 2034. Terwijl dit omslagpunt in de prognose uit 2017 nog lag rond 2032. De huidige woningbouwafspraken (Structuurvisie 2018) zijn geraamd op realisatie van 1.775 woningen in de periode vanaf 2014 tot en met 2032. Op basis van de meest recente prognose (Progneff 2019) is de groei vanaf 2014 tot de piek van de huishoudensontwikkeling geraamd op 2.460 woningen. In de periode tot en met 2020 zijn er circa 1.020 woningen netto toegevoegd aan de voorraad. Hanteren we dezelfde methodiek als in de Structuurvisie 2018 dan betekent dit dat er een woningbouwopgave is van 1.440 woningen in de periode tot 2034.

Woningbehoefte in Altweerderheide

Bevolkings- en huishoudensprognoses zijn op gemeenteniveau doorgaans een robuuste 'voorspeller' van de verwachte woningvraag. De ontwikkeling van het geboortesaldo en migratiebewegingen in de afgelopen jaren geven een inschatting van de te verwachten ontwikkelingen in de toekomst. Op kernniveau zijn deze onzekerheden beduidend groter omdat, zeker bij kleine aantallen, factoren als verhuizingen, bouwproductie in de afgelopen jaren en het woningbouwbeleid (denk aan wel of niet bouwen in de kern) een belangrijke rol spelen.

Dit geldt ook voor de verwachte woningbehoefte in de kern Altweerderheide. De kern telt inclusief het buitengebied ongeveer 435 huishoudens en dit is circa 2% van het aantal huishoudens in de gemeente Weert. Zoals eerder geconstateerd zijn er in de afgelopen jaren niet of nauwelijks woningen toegevoegd. Daarnaast komen woningen in de bestaande voorraad maar beperkt beschikbaar en zijn deze doorgaans binnen enkele weken verkocht. Vandaar dat we uitgaan van een evenredige verdeling van de gemeentelijke woningbouwopgave. De woningbouwopgave in de gemeente is in de periode tot 2034 geraamd op 1.440 woningen. Bij een evenredige verdeling van de woningbehoefte over de gemeente ramen we de woningbehoefte in Altweerderheide op circa 25 tot 35 woningen in de periode tot 2034.

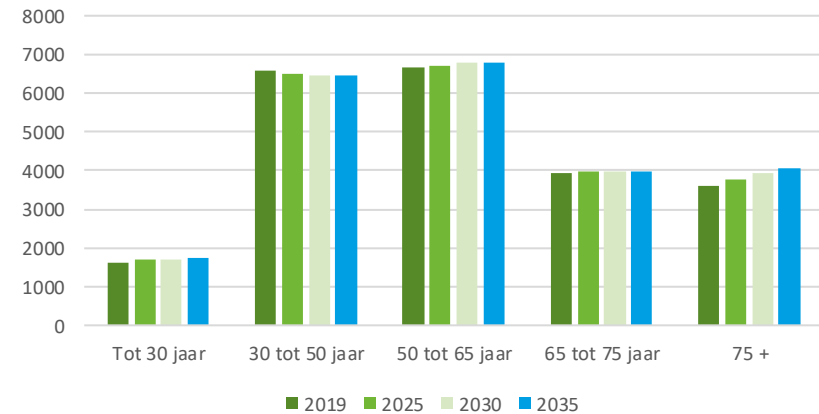
Met name groei 50-plus huishoudens

Als we kijken naar de verwachte ontwikkeling van de samenstelling van de huishoudens zien we dat er sprake is van een toename in de leeftijdsgroep van 50 jaar en ouder in de gemeente Weert. Met name het aandeel 75-plussers neemt in de komende jaren sterk toe (+40%). Het aantal gezinnen blijft de komende jaren stabiel. Er valt een toename te zien van de leeftijdsgroep jonger

² Exclusief 16 woningen Bocholterweg, Alweerderheide.

dan 30 jaar tussen 2019 en 2025 en daarna blijft deze stabiel. Gelet op de huidige leeftijdsopbouw van Altweerderheide zal het aantal 50-plussers in de komende jaren, evenals in de rest van de gemeente, sterk stijgen.

Figuur 4.1: Huishoudensontwikkeling naar leeftijdsklasse, 2019 - 2035



Bron: Progneff, 2019.

Huidige plancapaciteit gemeente Weert

Volgens opgave van de gemeente Weert bestaat de netto planvoorraad per 1 januari 2021 uit 1.543² woningen. Hiervan zijn 1.256 woningen aangeduid als harde plancapaciteit en 287 woningen als zachte plancapaciteit. De praktijk leert dat planningslijsten een dynamisch karakter hebben. Een deel van de plannen wordt aangepast, loopt vertraging op of komen soms helemaal niet tot uitvoering. Om goed in te kunnen spelen op de woningbehoefte is daarom enige mate van overcapaciteit in de programmering gewenst. De Ladder vormt geen beletsel voor een werkwijze waar door het naar voren halen van woningbouwplannen op korte of middellange termijn overcapaciteit optreedt. Zolang

op langere termijn maar (weer) in de pas wordt gelopen met de voorziene behoefte aan woningen in een regio. Overprogrammeren kan nodig kan zijn om het woningtekort in te lopen en om vertraging en planuitval op te vangen.

De gemeente heeft de afgelopen periode fors ingezet op het in evenwicht brengen van de planvoorraad met de woningbehoefte. De planvoorraad is nagenoeg in evenwicht met de behoefte. Inclusief de voorgenomen ontwikkeling van het plan Bergsheisteeg bedraagt de overcapaciteit minder dan 10% van de berekende behoefte. Daarbij geldt dat een deel van de huidige plannen onder de noemer zachte plancapaciteit vallen en het onduidelijk is of - en wanneer - deze plannen doorgang vinden. Op basis hiervan komen we tot de conclusie dat er op gemeenteniveau ruimte is voor toevoeging van 23 woningen in de programmering.

Plan capaciteit in Altweerderheide

De huidige netto harde plancapaciteit in Altweerderheide bestaat uit 8 woningen. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 4.3: Harde plancapaciteit Altweerderheide per 1-1-2021

Plannaam	Planstatus	Aantal	Sloop	Netto
Grotesteeg 9A	Hard	1	0	1
Dijkerstraat 40-42	Hard	2	0	2
Kavel Heidebeemd	Hard	1	0	1
Past. Schipperstraat	Hard	4	0	4
Diesterbaan 49	Hard	1	1	0
Hoogbeemdenweg 4	Hard	1	1	0
Totaal		10	2	8

Bron: Planningslijst gemeente Weert 1-1-2021.

Hierbij geldt dat Grotesteeg 9A onder de ruimte-voor-ruimteregeling valt. Naast de harde plancapaciteit stond op de planningslijst nog de ontwikkeling

van netto 15 woningen aan de Bocholterweg 94 (16 woningen nieuwbouw minus 1 woning sloop). Recent (juli 2021) is echter bekend geworden dat dit plan niet doorgaat en het plan van de planningslijst is gehaald.

Confronteren we de harde plancapaciteit met de kwantitatieve behoefte dan is er in Altweerderheide een restcapaciteit van circa 17 tot 27 woningen. Het plan Bergsheisteeg bevat 23 woningen en past binnen deze marge. Daarmee komen we tot de conclusie dat er in Altweerderheide in kwantitatieve zin ruimte is voor toevoeging van 23 woningen op deze locatie.

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

In 2018 is in de gemeente Weert een woningmarktonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek gebruiken we om te toetsen of de ontwikkeling aan de Bergsheisteeg inspeelt op de kwalitatieve woningbehoefte. Uit de kwalitatieve opgave blijkt dat er in de kern Altweerderheide een sterke kooporiëntatie is en ruim driekwart van de woningzoekenden een grondgebonden woning zoekt. Daarnaast valt op dat een groot deel van de huishoudens in de huidige woonplaats wil blijven wonen en de voorkeur geeft aan een landelijk dorps of dorps woonmilieu. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de grootste tekorten zijn aan:

- Appartementen met lift huur in het sociale huursegment
- Appartementen met lift koop
- Grondgebonden seniorenwoningen huur in het sociale huursegment
- Grondgebonden seniorenwoningen koop
- Vrijstaande woningen (bouwkavels)

Gelet op het landelijke/dorpse karakter van Altweerderheide is de vraag naar woningen sterk grondgebonden. De vraag naar appartementen concentreert zich daarom sterker in de stad Weert. De ontwikkeling aan de Bergsheisteeg speelt met de 16 grondgebonden geschikte woningen sterk in op de vraag van de groeiende groep ouderen die op zoek is naar een passende woning. Dit is een woonproduct dat momenteel niet of nauwelijks voorhanden is in de bestaande voorraad. Uit het woningmarktonderzoek blijkt op gemeenteniveau dat er vraag is naar vrije bouwkavels. Deze zijn in het programma opgenomen. Met de ontwikkeling van de vier rijwoningen wordt ingespeeld op de behoefte van starters die in Altweerderheide willen wonen. Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat deze groep een relatief sterke kooporiëntatie heeft.

De 10 twee-onder-een-kapwoningen met een plat dak spelen door haar opzet en plattegrond overigens in op de vraag van een brede doelgroep. De woningen zijn geschikt, of geschikt te maken, voor zowel ouderen als gezinnen die op zoek zijn naar een geschikte woning. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om de woning zowel met als zonder bovenverdieping aan te bieden. Hiermee kan de vraag van verschillende inkomensgroepen bediend worden.

Belangrijkste conclusies

De ontwikkeling van Bergsheisteeg voorziet zowel in de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte. Op basis van de kwalitatieve analyse concluderen we dat in de gemeente Weert een grote vraag is naar levensloopgeschikte koopwoningen die inspelen op de vraag van een groeiende groep ouderen. Daarnaast biedt het plan aanbod voor doorstromers (in de vorm van kavels) en starters.

4.4 Alternatieve locaties

Zoals eerder aangegeven ligt de projectlocatie buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom moet worden beoordeeld of er geen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn. Binnen de kern Altweerderheide zijn momenteel geen alternatieve binnenstedelijke locaties beschikbaar om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. In 2020 kwam bij de gemeente een verzoek binnen om de woning en het bijbehorende perceel op de locatie Bocholterweg 94 te ontwikkelen naar woningbouw (16 woningen). Deze locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Dit plan is echter in juli 2021 van de planningslijst gehaald omdat gebleken is dat dit project financieel niet uitvoerbaar is. Daarmee komen we tot de conclusie dat ontwikkeling van nieuwbouw op de locatie Bocholterweg 94 geen alternatief is voor nieuwbouw op de locatie aan de Bergsheisteeg.