

project
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Oosterweg
Valkenburg**

datum
25 mei 2022

opdrachtgever
**Swentibold
Projectontwikkeling**

projectnummer
P05588

opgesteld door
FS, SJ, EB

i.a.a.
BP

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Samenvatting

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om 19 woningen te ontwikkelen aan de Oosterweg 15 te Valkenburg. Het betreft een herontwikkeling, waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en plaatsmaakt voor een appartementencomplex.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. De projectlocatie is gelegen binnen bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020', vastgesteld op 5 oktober 2020. Hoewel reeds sprake is van een woonbestemming, waarbij twee woningen reeds planologisch zijn toegestaan, valt de beoogde ontwikkeling deels buiten het bestaande bouwvlak en bovendien is gestapeld wonen niet mogelijk.

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.

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."

Door de wijziging van de bestemming en de omvang van de ontwikkeling (>12 woningen) moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 19 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

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

Het initiatief voorziet in totaal in 19 woningen. Het betreft 7 huurappartementen in het middel dure huur segment, 10 koopappartementen in middeldure segment en 2 appartementen in het dure koopsegment. Alle woningen worden levensloopbestendig gebouwd. De ontwikkeling richt zich daarmee in de basis op ouderen. Daarnaast is het project echter ook geschikt voor starters of andere kleinschalige huishoudens. Voor de ladderonderbouwing wordt uitgegaan van onderstaand programma:

Tabel 1 Woningbouwprogramma

Functie	Aantal	Doelgroep
Wonen	7 appartementen (middeldure huur) 10 appartementen (middeldure koop) 2 appartementen (dure koop)	Senioren, starters, kleinschalige huishoudens
Totaal:	19 woningen	

Twee woningen zijn reeds planologisch toegestaan. Dit betekent dat er per saldo 17 woningen worden toegevoegd.

Locatie en situatie

De beoogde planlocatie, gelegen aan de Oosterweg 15a en 15b, is gelegen aan de oostkant van Valkenburg. Het centrum, waar diverse winkels en voorzieningen zijn gesitueerd, bevindt zich op circa 300 m richting het westen van het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen en het verzorgingstehuis 'Valkenheim' gelegen. 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 van 19 woningen (per saldo 17) verantwoordt 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 behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder meer 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 van 2021;
- Beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 (2020);
- Woonvisie gemeente Valkenburg 2020-2025 (2019)

Ladder voor Duurzame verstedelijking

Sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van 19 woningen (per saldo 17) betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

- Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming wonen, maar het initiatief valt deels buiten het bouwvlak en bovendien is gestapeld wonen niet mogelijk (aanduiding ontbreekt). Op basis van de vigerende bestemmingen is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
- 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.
- Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het initiatief voorziet in een toevoeging van 19 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 regi-

onale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om Valkenburg aan de Geul als primair verzorgingsgebied en de regio Maastricht Heuvelland als secundair verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Passend binnen beleidskaders

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

- Het initiatief draagt bij aan de provinciale ambitie om een woningvoorraad te creëren waarbij zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve aspecten in balans zijn. Bovendien past de ontwikkeling binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte, onder meer voor de doelgroep ouderen. De provincie stuurt hiervoor op het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad.
- 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.
- 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. Conform beleidsregel dient het initiatief sub-regionaal te worden afgestemd.
- Er is sprake van zowel vergrijzing als ontgroening in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Daarnaast is er een kwalitatieve mismatch in de woningvoorraad. Het gemeentelijk beleid richt zich zowel op de huidige krapte

op de woningmarkt als de verwachte bevolkingskrimp. De ontwikkeling voorziet in de behoefte voor woningen voor met name senioren. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor levensloopbestendigheid. Dit draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om de doorstroom op de woningmarkt aan te pakken en daarmee ook mogelijkheden te bieden voor starters.

Kwantitatieve behoefte

Op basis van provinciale prognosecijfers en de bestaande plancapaciteit voorziet de beoogde ontwikkeling in beginsel niet in een kwantitatieve behoefte. Op regionale niveau van Maastricht Heuvelland, met name binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul, is er sprake van een tekort aan plancapaciteit. Toch zijn er diverse redenen die aantonen dat de beoogde ontwikkeling wenselijk is:

- De gemeente Valkenburg aan de Geul is een krimpgebied. Zowel het inwonertal (-5,3%) als het aantal huishoudens (-2,8%) neemt de komende jaren af. In de regio Maastricht Heuvelland is de komende jaren nog sprake van een lichte groei in inwonertal en huishoudens.
- Wanneer de huishoudensontwikkeling (c.q. reële behoefte) wordt afgezet tegen de bestaande plancapaciteit op gemeentelijk niveau blijkt dat de plancapaciteit in de gemeente Valkenburg aan de Geul 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 ontwikkelingen op slot zitten en dat er geen vernieuwing mogelijk is. Soms is vernieuwing zelfs noodzakelijk.
- Diverse onderzoeken tonen aan dat er in de gemeente Maastricht sprake is van een woningtekort. Dit biedt mogelijkheden voor Valkenburg, gelet op de sterke verhuisrelatie en de korte afstand tussen de twee plaatsen.

- De acute woningbehoefte in Valkenburg aan de Geul wordt bovendien onderstreept met de invoering van de beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen' en in de 'Lokale Woonvisie 2020-2025'. Het toevoegen van woningen is mogelijk in segmenten en type woningen waar nadrukkelijk behoefte aan is, zoals woningen voor senioren en woningen in het middensegment.
- De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft bovendien 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 19 levensloopbestendige appartementen voor ouderen voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Door de demografische ontwikkeling (vergrijzing) is in Valkenburg aan de Geul en in Zuid-Limburg is nadrukkelijk behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren. Het planinitiatief met uitsluitend levensloopbestendige woningen voorziet hier uitstekend in.
- 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.
- 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 hoofdzakelijk middeldure koopwoningen geeft invulling aan deze behoefte.
- Door bestaand vastgoed passend te transformeren of herstructureren kan deze specifieke woningbehoefte

worden vervuld (zonder daarbij een nieuwe claim te leggen op de ruimte). Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan een opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

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 (onder meer voor bovengenoemde doelgroep en segment).
- Bovendien betreft het een herontwikkeling waarbij 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 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 'wonen', waarmee sprake is van een stedelijk functie. Gezien het voorgaande is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet noodzakelijk.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

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

Verhuisbewegingen (2020)	Percentage
Binnen gemeente Valkenburg aan de Geul	38%
Vanuit Regio Maastricht Heuvelland	27%
Totaal	65%

Bovenstaande tabel toont dat 38% van alle verhuizingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Daarmee wordt de gemeente Valkenburg aan de Geul in deze ladder beschouwd als het **primaire verzorgingsgebied**. Te meer aangezien het initiatief zich primair richt op senioren, die doorgaans hoofdzakelijk verhuizen binnen de eigen gemeente. Binnen de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

De gemeente Valkenburg aan de Geul is onderdeel van de regio Maastricht Heuvelland, waar ook de gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Maastricht, Meerssen en

Vaals toe behoren. Ruim een kwart van alle verhuisbewegingen is afkomstig uit de andere gemeenten in regio Maastricht Heuvelland. De regio wordt daarmee gezien als het **Secundaire verzorgingsgebied**. De regio Maastricht Heuvelland wordt bovendien gezien als één woonregio. Zeker vanuit Maastricht is sprake van een sterke verhuisbeweging naar Valkenburg aan de Geul. Beide verzorgingsgebieden zijn goed voor circa twee derde van alle verhuisbewegingen.

B1.2 Kaderstellend beleid

Provinciaal beleid

In de **Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)** geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving¹. 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 activiteiten². 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.

¹ Provincie Limburg (2021), Provinciale omgevingsvisie

² Provincie Limburg (2020), Limburgse agenda wonen

Regionaal beleid

In de **Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg** is de ambitie geformuleerd dat wordt gestreefd naar een excellent woon- en vestigingsklimaat in Zuid-Limburg³. 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 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**" vastgesteld⁴. 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 sa-

menleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen starters en ouderen, evenals het sociale en middeldure segment.

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

In de **Lokale Woonvisie 2020-2025** heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul haar ambities, voornemens en beleid met betrekking tot wonen voor de periode 2020-2025 op een rij gezet⁵.

- De gemeente zet in op een aanpak van de huidige krapte, de vergrijzing op de woningmarkt en de concurrentie op de woningmarkt die leidt tot het wegtrekken van starters.
- Hiervoor moeten binnen een redelijke termijn meer betaalbare woningen worden gerealiseerd voor alle doelgroepen, specifiek voor de laagste inkomensgroepen.
- Tegelijkertijd anticipeert de gemeente op de verwachte krimp van het aantal huishoudens in de toekomst.

De gemeente ontwikkelt een integrale aanpak om de woon-doelstellingen te realiseren. Relevante aspecten zijn:

- De focus ligt op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad op vlak van verduurzaming en waar nodig de levensloopbestendigheid.
- Het verbeteren van de doorstroming van de woningmarkt. Hiervoor krijgt het herbestemmen van bestaand vastgoed prioriteit. Sloop/nieuwbouw projecten en nieuwbouw op harde plancapaciteit passen ook binnen de transformatievisie.
- Vastgoed dat momenteel voor andere functies wordt gebruikt, wordt onderzocht op de mogelijkheden van omzetting naar een woonfunctie.
- Nieuwbouw op terreinen zonder woonbestemming is pas een alternatief als herbestemming of transformatie niet mogelijk of haalbaar is.

Conclusie

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

- Het initiatief draagt bij aan de provinciale ambitie om een woningvoorraad te creëren waarbij zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve aspecten in balans zijn. Bovendien past de ontwikkeling binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte, onder meer voor de doelgroep ouderen. De provincie stuurt hiervoor op het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad.
- 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.

³ Regio Zuid-Limburg (2016), Structuurvisie wonen Zuid-Limburg

⁴ Regio Zuid-Limburg (2020), Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021"

⁵ Gemeente Valkenburg aan de Geul (2019, Lokale Woonvisie 2020-2025

- 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. Conform beleidsregel dient het initiatief sub-regionaal te worden afgestemd.
- Er is sprake van zowel vergrijzing als ontgroening in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Daarnaast is er een kwalitatieve mismatch in de woningvoorraad. Het gemeentelijk beleid richt zich zowel op de huidige krapte op de woningmarkt als de verwachte bevolkingskrimp. De ontwikkeling voorziet in de behoefte voor woningen voor met name senioren. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor levensloopbestendigheid. Dit draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om de doorstroom op de woningmarkt aan te pakken en daarmee ook mogelijkheden te bieden voor starters.

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 behoefte 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 Valkenburg aan de Geul telt ruim 16.350 inwoners. Volgens actuele prognose daalt het inwonertal de komende jaren tot circa 15.500 in 2030. Dit is een afname van ruim 5,0%. In de regio Maastricht-Mergelland neemt het inwonertal tot 2031 beperkt toe met circa 0,6%.

Tabel 2: Bevolkingsprognose

Bevolking	2021	2031	Vershil
Gemeente Valkenburg aan de Geul	16.365	15.493	-5,3%
Maastricht Heuvelland	205.443	206.749	+0,6%

Tabel 3: Huishoudensprognose

Bevolking	2021	2030	Vershil
Gemeente Valkenburg aan de Geul	7.950	7.730	-2,8%
Maastricht Heuvelland	107.431	107.900	+0,4%

De gemeente Valkenburg telt circa 7.950 huishoudens. Het aantal huishoudens neemt eveneens af, tot circa 7.730 in

2031. Dit is een afname van circa 2,8%. In de regio Maastricht-Heuvelland neemt het aantal huishoudens tot 2031 toe met circa 0,4%.

In de gemeente Valkenburg daalt het aantal huishoudens relatief minder hard dan het aantal inwoners. Dit is een landelijke trend, onder meer ingegeven door individualisering en vergrijzing van de samenleving. Deze ontwikkelingen resulteren in een toename van een- en tweepersoonshuishoudens. In de regio als geheel zijn de ontwikkeling van het inwonertal en het aantal huishoudens nagenoeg vergelijkbaar.

Woningbehoefte

De verandering van het aantal huishoudens heeft in beginsel impact op de kwantitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Valkenburg aan de Geul en de regio. De huishoudensprognose geeft in beginsel een indicatie van de woningbehoefte. Dit resulteert in de volgende woningbehoeftecijfers.

Tabel 4: Woningbehoefte

Woningbehoefte	2021	2030	Vershil
Gemeente Valkenburg aan de Geul	7.950	7.773	-177
Maastricht Heuvelland	107.431	107.944	513

Conform de provinciale prognose is er binnen Valkenburg aan de Geul tot 2030 een overschot van ruim 175 woningen. In de regio Maastricht Heuvelland ontstaat in dezelfde periode een tekort aan ruim 500 woningen. De cijfers zijn nadrukkelijk een indicatie, gebaseerd op prognoses die geen zekerheid bieden. De cijfers, zeker voor de gemeente Valkenburg aan de Geul, corresponderen bovendien niet met

het landelijk heersende beeld van een stevig woningtekort, zeker voor doelgroepen als senioren en starters. Hoewel Zuid-Limburg een krimpregio is, mag worden aangenomen dat er in de gemeente Valkenburg aan de Geul en ook de regio wel degelijke sprake is van een (forse) woningbehoefte.

- In de Woonmonitor Zuid-Limburg⁶ wordt extra nadruk gelegd op de mismatch tussen de huidige woningvoorraad en de kwantitatieve vraag. Ondanks de dalende woningbehoefte, zoals in dit hoofdstuk reeds uitgewerkt, zijn er tekorten binnen de provincie voor onder meer eenpersoonshuishoudens, starters, senioren en in de segmenten sociale en middeldure huur.
- De behoefte aan nieuwe woningen wordt bovendien onderstreept met de invoering van de beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen' en de 'Lokale Woonvisie 2020-2025'. 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
- In de Lokale Woonvisie wordt geconstateerd dat de huidige woningmarkt op slot zit. Nieuwbouw is van belang om de doorstroom op de woningmarkt te bevorderen.

Aanbod en plancapaciteit

De gemeente Valkenburg aan de Geul telt circa 8.100 woningen (2020). De woningvoorraad is relatief verouderd. Ter indicatie, circa 38,1% van de woningen is gebouwd voor 1960, vergeleken met circa 28,6% in heel Limburg. Het aandeel woningen van voor 1945 bedraagt circa 24,2, ook dit is significant meer dan gemiddeld in Limburg (ca. 15,4%). Dit aan-

⁶ Provincie Limburg (2021), Limburgse woonmonitor

bod sluit niet altijd aan op de hedendaagse behoefte, waardoor vernieuwing op de woningmarkt een wenselijke ontwikkeling is.

Vanaf 2016 t/m 2020 zijn in Valkenburg aan de Geul jaarlijks gemiddeld per saldo 145 woningen toegevoegd (toevoeging – onttrekking). Daarmee is een deel van de woningvoorraad reeds vernieuwd. Onderstaande tabel toont huidige plancapaciteit, zowel voor de gemeente Valkenburg aan de Geul als de regio Maastricht Heuvelland, die door de provincie Limburg wordt bijgehouden in de Plancapaciteitsmonitor⁷.

	Valkenburg a/d Geul	Maastricht Heuvelland
Netto plancapaciteit hard	88	2.366
Netto plancapaciteit zacht	843	3.196
Totale plancapaciteit	931	5.562
Ruimte harde plancapaciteit	-265	-1.853
Ruimte totale plancapaciteit	-1.108	-5.049

De totale plancapaciteit in de gemeente Valkenburg aan de Geul (hard en zacht) bedraagt per saldo (toevoegingen én onttrekkingen) 931 woningen. Afgezet tegen de huishoudensprognose (c.q. woningbehoefte) blijkt dat de plancapaciteit ruim voldoende toereikend is om in de behoefte te voorzien. Sterker nog, feitelijk overschrijdt de plancapaciteit de behoefte op gemeentelijk niveau ruimschoots. Dit geldt eveneens voor de harde plancapaciteit. Op regionaal niveau is de totale en harde plancapaciteit eveneens groter dan de behoefte aan woningen.

Dit betekent dat er op basis van de provinciale prognosecijfers in kwantitatieve zin in beginsel geen ruimte lijkt te zijn

om nieuwe woningen toe te voegen binnen gemeente Valkenburg aan de Geul en de regio Maastricht Heuvelland. Hierbij moet wel worden vermeld dat het beoogde initiatief reeds onderdeel is van de zachte plancapaciteit. Bovenstaande uitkomsten liggen zeer voor de hand in een krimpregio. Tegelijkertijd betekent dit niet dat ontwikkelingen op slot zitten en dat nieuwbouw niet mogelijk is.

- Diverse onderzoeken tonen dat er óók in Zuid-Limburg wel degelijk sprake is van een woningbehoefte. Binnen de huidige woningmarkt is nieuwbouw van cruciaal belang voor specifieke doelgroepen, maar ook om de doorstroom te bevorderen en de woningmarkt weer van het slot te krijgen.
- De gemeente Valkenburg aan de Geul (en de andere 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 voor senioren en starters en woningen in het sociale en middensegment.

Conclusie

Op basis van provinciale prognosecijfers en de bestaande plancapaciteit voorziet de beoogde ontwikkeling in beginsel niet in een kwantitatieve behoefte. Op regionale niveau van Maastricht Heuvelland, met name binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul, is er sprake van een tekort aan plancapaciteit. Toch zijn er diverse redenen die aantonen dat de beoogde ontwikkeling wenselijk is:

- De gemeente Valkenburg aan de Geul is een krimpgebied. Zowel het inwonertal (-5,3%) als het aantal huishoudens (-2,8%) neemt de komende jaren af. In de regio

Maastricht Heuvelland is de komende jaren nog sprake van een lichte groei van inwonertal en huishoudens.

- Wanneer de huishoudensontwikkeling (c.q. reële behoefte) wordt afgezet tegen de bestaande plancapaciteit op gemeentelijk niveau blijkt dat de plancapaciteit in de gemeente Valkenburg aan de Geul 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 ontwikkelingen op slot zitten en dat er geen vernieuwing mogelijk is. Soms is vernieuwing zelfs noodzakelijk.
- Diverse onderzoeken tonen aan dat er in de gemeente Maastricht sprake is van een woningtekort. Dit biedt mogelijkheden voor Valkenburg, gelet op de sterke verhuisrelatie en de korte afstand tussen de twee plaatsen.
- De acute woningbehoefte in Valkenburg aan de Geul wordt bovendien onderstreept met de invoering van de beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen' en in de 'Lokale Woonvisie 2020-2025'. Het toevoegen van woningen is mogelijk in segmenten en type woningen waar nadrukkelijk behoefte aan is, zoals woningen voor senioren en woningen in het middensegment.
- De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft bovendien een relatief hoog aandeel oude woningen, waardoor vernieuwing van het aanbod te meer een gewenste ontwikkeling is

⁷ Plancapaciteitsmonitor Limburg, geraadpleegd in augustus 2021.

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 verwacht⁸. 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 Valkenburg aan de Geul en de regio Maastricht Heuvelland 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 thuiswonen. 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.
- 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 woningvoorraad⁹. 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 middenhuur¹⁰. 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.

“Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021”

Met de nieuwe beleidsregel “ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021” kunnen goede woningbouwplannen zonder compensatie worden gerealiseerd¹¹. Daarmee wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor onder meer de doelgroep ouderen en specifiek het middensegment. 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.

⁸ Bureau Stedelijke Planning (2019), Woningbehoefte neemt toe en verspreidt zich over het hele land

⁹ Regio Zuid-Limburg (2016), Structuurvisie wonen Zuid-Limburg

¹⁰ Provincie Limburg (2021), Limburgse woonmonitor

¹¹ Beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021”

Lokale behoefte

De gemeente Valkenburg aan de Geul kampt met een stevige vergrijzing, zie tabel 5¹². Prognoses tonen dat het aandeel 60 tot 75-jarigen en 75-plussers sterk zal stijgen. In 2031 zal 19,0% van de bevolking van de gemeente 75+ zijn en 25,4% in de leeftijdscategorie 60-75 jaar vallen. Dit is hoger dan het gemiddelde van de provincie Limburg, waar dit respectievelijk 14,8% en 22,8% is. Het landelijke gemiddelde voor het aandeel bewoners dat ouder is dan 75 ligt met 8,5% nog lager.

Tabel 5: Gemeentelijke bevolkingsprognose per leeftijdsklasse

Leeftijdscategorie	2021	2031	Vershil
0 – 15 jaar	11,0%	11,3%	+0,3%
15 – 30 jaar	14,1%	11,6%	-2,5%
30 – 45 jaar	14,3%	15,7%	+1,4%
45 – 60 jaar	22,5%	17,0%	-5,5%
60 – 75 jaar	23,9%	25,4%	+1,5%
75 + jaar	14,2%	19,0%	+4,8%

Door de stevige toename van het aantal ouderen neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen toe. Dit wordt onderschreven in de gemeentelijke omgevingsvisie die momenteel in ontwerp voorligt. Woningen voor senioren bevinden zich bij voorkeur nabij voorzieningen.

De vergrijzing binnen de gemeente heeft ook invloed op de woningmarkt doorstromingsmogelijkheden, aldus de Lokale Woonvisie 2020 – 2025¹³. Starters in Valkenburg ondervinden concurrentie van beleggers, kopers van tweede wonin-

gen maar voornamelijk ook van ouderen. Het beoogde initiatief is feitelijk ook geschikt voor starters. Maar ook indirect bevordert het de doorstroom op de woningmarkt, waar starters ook indirect meer mogelijkheden krijgen.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Valkenburg aan de Geul telde in 2020 circa 8.100 woningen. Onderstaand zijn enkele kenmerken gegeven van de bestaande woningvoorraad¹⁴.

- Circa 59,0% van de woningen betreft koopwoningen en circa 22,5% particuliere huur. De overige 18,5% betreft huurwoningen in woningcorporatiebezit. Ten opzichte van het provinciale gemiddelde is het aandeel huurwoningen vergelijkbaar.
- Bijna een derde van de woningen in de gemeente betreft appartementen. Dit is hoger dan het gemiddelde in de provincie (zie tabel 6). Verder bestaat een groot deel van de woningen in de gemeente uit 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen. Het aandeel hoek- en tussenwoningen is in de gemeente juist lager dan het gemiddelde van de provincie.
- De woningvoorraad in Valkenburg aan de Geul is relatief oud vergeleken met het gemiddelde in de provincie Limburg. Circa 24,2% van de woningvoorraad is gebouwd voor 1945 en nog eens 13,9% is gebouwd tussen 1945 en 1960. Vernieuwing van de woningvoorraad is daarmee een wenselijke ontwikkeling.

Tabel 6: Percentuele verdeling woningtypes

Woningtype	Valkenburg aan de Geul	Provincie Limburg
Appartementen	31,3%	25,5%
2^1 kap woningen	23,3%	23,0%
Hoekwoningen	8,6%	11,0%
Vrijstaande woningen	24,1%	20,8%
Tussenwoningen	11,2%	18,1%
Overige woningen	1,5%	1,5%

Plancapaciteit

Onderstaand zijn enkele kenmerken gegeven ten aanzien van de plancapaciteit in Valkenburg aan de Geul¹⁴.

- De huidige plancapaciteit betreft voor circa 55% huurwoningen en circa 40% koopwoningen. Van de overige plancapaciteit is de eigendom onbekend. Het hogere aandeel huurwoningen sluit aan bij het stedelijke karakter van Valkenburg.
- Circa 70% van de plancapaciteit in Valkenburg aan de Geul betreft meergezinswoningen (appartementen). Dit is passend bij de ambitie van de gemeente om de doorstromingsmogelijkheden voor ouderen te verbeteren en om meer woningen levensloopbestendig te ontwikkelen.
- Van de koopwoningen valt circa 35,4% van de huidige plancapaciteit in de categorie >€325.000 (middelduur-duur). De overige plancapaciteit (64,6%) van koopwoningen valt in de categorie €240.000-325.000. Ten aanzien van de huurprijs blijkt dat het overgrote aandeel, 87,4% van de geplande huurwoningen sociale huur betreft (huur < €737).

¹² Provincie Limburg, Dataportaal wonen en demografie

¹³ Gemeente Valkenburg aan de Geul (2019), Lokale Woonvisie 2020-2025

¹⁴ Provincie Limburg, Dataportaal wonen en demografie

De beoogde ontwikkeling aan de Oosterweg in Valkenburg omvat zowel huur- (37%) als koopwoningen (53% middelduur en 10% dure koop). Gelet op het bovenstaande betekent het dat het planinitiatief qua diversiteit een wenselijke aanvulling is op de bestaande plancapaciteit.

Leegstand

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

- De woningleegstand in Valkenburg aan de Geul bedraagt circa 5%. Dit is iets hoger dan de frictieleegstand, maar valt nog altijd binnen een acceptabele marge. De beperkte leegstand is een logische gezien de huidige krapte op de woningmarkt. Gezien de beperkte leegstand en de huidige 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 bestaand vastgoed 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 kwalitatieve behoefte

Op basis van de kwalitatieve analyse wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van 19 levensloopbestendige appartementen voor ouderen voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Door de demografische ontwikkeling (vergrijzing) is in Valkenburg aan de Geul en in Zuid-Limburg is nadrukke-

lijk behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren. Het planinitiatief met uitsluitend levensloopbestendige woningen voorziet hier uitstekend in.

- 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.
- 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 hoofdzakelijk middeldure koopwoningen geeft invulling aan deze behoefte.
- Door bestaand vastgoed passend te transformeren of herstructureren kan deze specifieke woningbehoefte worden vervuld (zonder daarbij een nieuwe claim te leggen op de ruimte). Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan een opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.