

**Advies : Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw
21 RvR-kavels te Heythuysen**

Datum	18 januari 2023
Opdrachtgever	RJ
Projectnummer	P01496
Opgesteld door	LvdH en FS

1. Aanleiding onderzoek

Inleiding

In Heythuysen, gemeente Leudal, bestaat het initiatief om vrijstaande woningen te ontwikkelen op locatie 'Bevelanden' in de vorm van 21 ruimte-voor-ruimte-kavels. Het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling kan op drie manieren:

1. De woningbouwmogelijkheid worden gecreëerd op de grond van de agrarische bedrijfslocatie als alle stallen (definitief) worden gesloopt.
2. Er wordt elders een mogelijkheid gecreëerd voor woningbouw en er wordt door middel van een bevoegdheidsovereenkomst een verplichting opgelegd om een bijdrage te betalen in een provinciaal fonds waaruit de subsidies werden betaald (Limburg).
3. Degene die in aanmerking komt voor woningbouwmogelijkheden dient er zelf voor te zorgen dat de vereiste vierkante meters varkensstallen definitief worden gesaneerd (Noord-Brabant).

In het verleden zijn binnen de gemeente Leudal agrarische bedrijfslocaties gesaneerd, waarvoor nu woningen aan de rand van de kern Heythuysen worden gerealiseerd. Daarmee wordt conform de ruimte-voor-ruimte-regeling gezorgd voor een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied en het behoud of versterken van het ruimtelijk beeld ervan.

Het doel van deze notitie is om zowel bij de gemeente Leudal als de Provincie draagvlak te krijgen voor het project. Centraal staat een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets is verplicht bij de onderbouwing van een ontwikkeling, vanaf 12 woningen, waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is. Deze toets levert de voor het verdere proces benodigde informatie op over de haalbaarheid en wenselijkheid van het project en voor een onderbouwing in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

Initiatief

Voor de locatie 'Bevelanden' ten oosten van de Vlasstraat is het voornemen om 21 Ruimte-voor-Ruimte Kavels te realiseren op ruime kavels van minimaal 800 m². Dit worden allemaal vrijstaande woningen in een hoogwaardig groene omgeving. Het initiatief wordt ruim opgezet en kan worden gekwalificeerd als landelijk wonen. Het bijzondere van dit woonmilieu is dat dit wordt gerealiseerd binnen een centrumdorpsekern. Tevens wordt een landschappelijk inpassing gedaan dat ervoor zorgt dat het groen eromheen kwalitatief opgewaardeerd wordt. Het initiatief zorgt daarmee voor een aanbod van ruim wonen in het groen vlakbij voorzieningen.

Locatie en situatie

De gemeente Leudal bestaat uit 16 dorpen met een eigen profiel en identiteit. Heythuysen is de hoofdkern en is solitair gelegen ten opzichte van steden als Weert, Roermond maar ook de A2. De gemeente Leudal maakt onderdeel uit van de provincie Limburg en vormt samen met de gemeenten Echt-Susteren, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert de regio Midden-Limburg.



Figuur 1.2: Ligging planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de noordkant van de Noorderbaan en aan de zuidkant van de Belandsebeek. Ten zuiden van het plangebied ligt de kern Heythuysen. Momenteel wordt het plangebied gebruikt voor akkerbouw. Aan de noordelijke zijde grenst het plangebied aan de Belandsebeek en een agrarisch perceel. Ook aan de oost- en westzijde grenst het plangebied aan verschillende agrarische percelen. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied grenst direct aan de Noorderbaan, welke in westelijke richting overgaat in een rotonde.

Planlocatie en bestemming

De gronden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' (geheel in werking, vastgesteld 14 november 2017) en zijn daarin bestemd tot 'agrarisch'. De huidige bestemming staat de inrichting als woongebied niet toe.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) (hierna: "de ladder") is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. Door de omvang van de uitbreiding (21 woningen) en de wijziging van de bestemming (van "agrarisch" naar "wonen") moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Voor wonen geldt namelijk dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6. van het Bro als volgt beschreven:

“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.”

Conform de methodiek van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voor dit initiatief het volgende onderzoek gedaan:

Voldoet het initiatief van 21 ruimte-voor-ruimte woningen aan de Noorderbaan te Heythuysen aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?

2. Opzet onderzoek

Ruimtelijk-functioneel onderzoek

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 wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

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

- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025
- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018
- Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg en gemeente Leudal, 2018-2030;
- Plancapaciteitsmonitor Limburg;
- Dataportaal wonen en demografie provincie Limburg;
- CBS Statline.

Leeswijzer rapport

In de volgende paragraaf wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd komen aan de orde in de bijlage. In bijlage 1 wordt de kwantitatieve behoefte verkend binnen het verzorgingsgebied (de relevante regio) van de beoogde ontwikkeling. In bijlage 2 is de kwalitatieve onderbouwing van het initiatief uitgewerkt.

3. Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling op locatie 'Bevelanden' in Heythuysen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende bestemming: 'Agrarisch'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het initiatief om 21 woningen te bouwen op locatie 'Bevelanden' in Heythuysen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een agrarisch gebied naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van 21 nieuwe woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Leudal (primair verzorgingsgebied) en de regio Midden-Limburg (secundair verzorgingsgebied). Uit gegevens van CBS blijkt dat een groot deel van de verhuisbewegingen plaatsvindt in de gemeente Leudal (40%). Voor de analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente. Daarnaast mag de regio Midden-Limburg niet vergeten worden vanwege de verhuisbewegingen tussen de regiogemeenten en de locatie van Heythuysen op de grens van de regio Weert en Roermond (ook beide onderdeel van Midden-Limburg), maar ook gezien de regionale woningbouwafspraken.

Uit de analyses volgt dat er in zowel het primaire als secundaire verzorgingsgebied in kwantitatieve zin behoefte bestaat aan nieuwe ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw, omdat de harde plancapaciteit niet voldoende is om in de woningbehoefte, op basis van de verwachte huishoudensgroei, te voorzien.

- In de kern Heythuysen en de regio Midden-Limburg neemt de bevolking tot 2032 toe en in gemeente Leudal blijft de bevolking ongeveer gelijk. Alle drie de gebieden laten daarentegen een groei van het aantal huishoudens zien. Als afgeleide van de huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de regio Midden Limburg circa 4.320 woningen en gemeente Leudal 200 woningen tot 2032. De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 benadrukt dat de huishoudensontwikkeling als uitgangspunt moet worden genomen. De harde plancapaciteit is nog niet toereikend om in deze woningbehoefte te voldoen. In Heythuysen zijn harde plannen voor 35 woningen, terwijl er 200 huishoudens bij komen. In gemeente Leudal zijn er harde plannen voor 223 woningen, terwijl het aantal huishoudens met 700 stijgt en in regio Midden-Limburg zijn harde plannen voor 3.717 woningen, tegenover een groei van 4.320 huishoudens. De kwantitatieve behoefte aan dit initiatief kan daardoor worden verantwoord.
- Bovendien maakt het initiatief al onderdeel uit van de zachte plancapaciteit¹ en wordt er geen extra netto (zachte) plancapaciteit toegevoegd. Daarnaast is het onderdeel van de ruimte- voor-ruimte-regeling (1^e tranche), waarin eerder vierkante meters agrarisch bedrijf

¹ (woningbouw)plannen die nog in de ideeën- of studiefase zitten die nog geen formele bestemmingsplan status hebben (harde plancapaciteit).

zijn gesloopt en waarvoor nu woningen in de plaats mogen komen. Desalniettemin moeten deze woning bouwaantallen worden meegenomen in de reguliere programmering woningbouw.

In kwalitatieve zin kan het plan echter wel voorzien in een behoefte door haar bijdragen aan het invullen van de vraag vanuit zowel de regio Midden-Limburg als de gemeente Leudal zelf naar vrijstaande koopwoningen in het duurdere prijssegment in een bijzonder woonmilieu.

- Het recente woningmarktonderzoek van Midden-Limburg en de gemeente Leudal geeft aan dat er binnen de regio en de gemeente waarschijnlijk een tekort zal ontstaan aan grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met lift. Terwijl er een potentieel overschot wordt verwacht aan onder andere 2^e kapwoningen (koop) en huurappartementen zonder lift. Toch wonen ouderen in Leudal verhoudingsgewijs iets meer in vrijstaande woningen dan het gemiddelde huishouden in de gemeente (43% versus 41%). Ten opzichte van de regio is dit verschil groot. Het aandeel oudere huishoudens woonachtig in vrijstaande woningen bedraagt in de regio namelijk 33%. Dit is een indicatie dat, hoewel het huidige inkomen wellicht niet (meer) zo hoog is, er een grote groep ouderen is met een prima vermogenspositie.
- Tegelijkertijd wijst het Woningmarktonderzoek uit dat zowel in de gemeente Leudal als specifiek voor Heythuysen, er de grootste vraag naar vrijstaande woningen is (35%). Daarvan is er ook een grote groep die juist in het hoge segment een woning wil realiseren, boven de € 375.000,-.
- Veel van de vrijstaande woningen, vooral in de nieuwbouwsfeer, zijn te typeren als vrijstaand suburbaan wonen in een centrumdorpse kern. Het planinitiatief is juist met behulp van de ruimte-voor-ruimte regeling te omschrijven als landelijk wonen tegen de centrumdorpse kern en is daardoor complementair aan de bestaande voorraad en de harde plancapaciteit.
- Uit onderzoek komt ook naar voren dat er een relatief grote voorkeur is voor centrumdorps en dorpse woonmilieu. Met het initiatief kan men landelijk gaan wonen in een centrumdorps woonmilieu, waardoor de nieuwe bewoners beschikken over centrumvoorzieningen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Dat maakt het woonmilieu vrij uniek binnen de gemeente. Het initiatief voorziet daarmee zowel op gemeentelijk als kernniveau in een kwalitatieve behoefte. Belangrijk is dat in de gemeente Leudal voldoende aanbod van dit woonmilieu aanwezig is (bij voorkeur korte afstand van het stedelijke gebied) om te concurreren met de regio. Voorkomen moet worden dat woningzoekenden in dit specifieke marktsegment buiten de gemeente gaan wonen. Mogelijk kan het zelfs huishoudens trekken uit de regio's Eindhoven, Cranendonck, Venlo en Peel en Maas. Gemeenten waarmee gemeente Leudal ook een belangrijke verhuisrelatie laat zien.
- Ruimte voor Ruimte is een opgave uit de Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 die in deregio speelt. Hoewel deze structuurvisie is opgevolgd door de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 is deze vorige structuurvisie belangrijk voor dit initiatief. Er wordt conform de ruimte-voor-ruimte-regeling uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg gezorgd voor een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied en het behoud of versterken van het ruimtelijk beeld ervan. Dit wordt gewaarborgd binnen het initiatief dat ruim is opgezet en de sterke relatie met het groen heeft.
- Daarnaast sluit het aan bij de vigerende structuurvisie van gemeente Leudal (2010). Het initiatief vindt aansluiting bij de beschikbaarheid van woningen voor alle groepen, waarbij elke inwoner in staat moet zijn een passende woning te vinden in de gemeente Leudal. Ook draagt het bij aan het realiseren van een woningvoorraad die aansluit bij de doelgroep, waarbij hoog gewaardeerde woonkwaliteiten van gemeente Leudal worden behouden en waar mogelijk versterkt (wonen in het groen).

In totaliteit kan geconcludeerd worden dat er kwantitatieve behoefte bestaat én dat het plan vanwege het specifieke woonmilieu en als onderdeel van de ruimte voor ruimte regeling een toegevoegde waarde heeft op de bestaande voorraad en de harde plancapaciteit en daardoor ook in kwalitatieve zin in een behoefte voorziet binnen het primaire en secundaire verzorgingsgebied.

Sprake van duurzaam ruimtegebruik ondanks situering buiten bestaand stedelijk gebied

Een voorwaarde voor Ruimte-voor-Ruimte woningen is, dat zij slechts gebouwd mogen worden op locaties die gelegen zijn in, of aansluiten aan de bestaande bebouwingscontour, -clusters of – linten. Het plan sluit ruimtelijk gezien aan op de bebouwing van de kern Heythuysen en daarmee op bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaande stedelijke van de gemeente Leudal is redelijkerwijs een dergelijk ruimte-extensief, op landelijk-dorps wonen gericht woningbouwplan niet te realiseren (zie bijlage 3).

Ten slotte past het initiatief in het beleid van de lagere overheden omdat het invulling geeft aan de kwantitatieve en ruimtelijke opgave vanuit de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten

Gezien de gerichtheid op een specifieke doelgroep (kapitaalkrachtige), het specifieke woonmilieu (vrijstaand wonen in een hoogwaardig groene omgeving) en het geringe aantal woningen (21) dat wordt toegevoegd, is het niet te verwachten dat de realisatie van het initiatief resulteert in leegstand van woningen in de regio Midden-Limburg of gemeente Leudal, laat staan onaanvaardbare leegstand. Daarbij is ook gelet op percentage leegstand in 2022 dat rond de 2% uitkomt voor de gemeente Leudal en voor de gehele regio Midden Limburg. Hierbij speelt mee dat door de goede voorzieningen in Heythuysen vestiging van bewoners in deze kern nog steeds gewild is.

Met de toevoeging van 21 woningen in Heythuysen mag verwacht worden dat het aantal inwoners zal toenemen met ca. 50 tot 70. Deze nieuwe inwoners zullen veel gebruik maken van de voorzieningen in Heythuysen (hetgeen verschraling tegengaat) en zorgen voor nieuwe aanwas bij bijvoorbeeld de verenigingen. Dat is positief voor de leefbaarheid in het dorp.

Verwacht mag tevens worden dat de nieuwe bewoners heel mobiel zullen zijn en veel huishoudens zullen over twee auto's beschikken. Daarmee zullen ook de verkeersbewegingen in het dorp toenemen, maar het aantal is dusdanig beperkt dat dit geen sprake zal zijn van een negatieve impact op de leefbaarheid. Daarnaast kunnen deze gemakkelijk afvloeien via een van de hoofdontsluitingswegen, namelijk de Noorderbaan.

Bijlage 1: Onderbouwing kwantitatieve woningbouwbehoefte

B1.1 Relevante regio: gemeente Leudal en regio Midden-Limburg

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

Wanneer gekeken wordt naar de verhuisstromen (tabel B1.1) blijkt dat er in totaal 3.154 verhuizingen hebben plaatsgevonden in de gemeente Leudal, waarvan 40% binnen de eigen gemeente. Voor de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de behoefte wordt daarom gekeken naar de gemeente Leudal als primair verzorgingsgebied.

Als secundair verzorgingsgebied wordt de regio Midden-Limburg aangemerkt. Dit vanwege het feit dat gemeenten in de regio Midden-Limburg een belangrijke positie innemen in de migratiestromen naar de gemeente Leudal. Er zijn in totaal 1.882 verhuizingen tussen de gemeente Leudal en andere gemeenten, hiervan zijn 652 verhuizingen afkomstig uit de andere gemeenten behorend tot de regio Midden-Limburg. In totaal behelst 61% van alle verhuizingen in Leudal verhuizingen binnen de gemeente of verhuizingen vanuit de Midden-Limburgse regiogemeenten naar Leudal. Om deze reden wordt zowel de gemeente Leudal (primair verzorgingsgebied) als de regio Midden-Limburg (secundair verzorgingsgebied) meegenomen in de kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing. Daarnaast zien we dat ook verhuizingen vanuit gemeente Cranendonck, Eindhoven, Peel en Maas en Venlo naar gemeente Leudal, waardoor het vermarkten van dit initiatief voor deze regio's relevant kan zijn. Per regio stromen ook nog enkele procenten uit naar het gebied. Echter worden deze gebieden in de woningmarktafbakening buiten beschouwing gelaten en daarmee ook in de onderbouwing van behoefte en duurzaam ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Tabel B1.1: Verhuizingen binnen en naar gemeente Leudal²

Verhuisbewegingen	Absoluut	Relatief (%)
✓ Binnen gemeente verhuisd	1.272	40%
✓ Tussen gemeente verhuisd	1.882	60%
Verhuisbewegingen totaal	3.154	100%
Vanuit gemeente naar Leudal		
✓ Roermond	240	7,6%
✓ Maasgouw	140	4,4%
✓ Weert	122	3,9%
✓ Nederweert	60	1,9%
✓ Echt-Susteren	47	1,5%
✓ Roerdalen	43	1,4%
Totaal vanuit Midden-Limburgse gemeenten	652	20,7%

² CBS (2022). Verhuizingen binnen en naar gemeente ADVIES/ Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw 21 RvR-kavels te Heythuysen

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Leudal en de regio Midden-Limburg in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. Dit is gedaan aan de hand van het dataportaal demografie van provincie Limburg (2022) en de structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025. De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de gemeente en de regio, om zo aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Heythuysen ligt in de gemeente Leudal en telt circa 6.640 inwoners. De gemeente Leudal zelf telt circa 36.000 inwoners³. Volgens de bevolkingsprognose van de Provincie Limburg blijft het inwonertal van de gemeente Leudal tot 2032 ongeveer gelijk met circa 35.925 inwoners en stijgt het inwoneraantal van Heythuysen tot 2032 met 1,9% naar circa 6.750 inwoners. De bevolkingsprognose voor de gehele regio Midden-Limburg laat ook een lichte stijging zien van 0,7% naar circa 240.000 inwoners in 2032.

Tabel B1.2: Bevolkingsprognose gemeente Leudal en Midden-Limburg⁴

	2022	2027	2032	Vershil
Heythuysen	6.637	6.715	6.766	+1,9%
Gemeente Leudal	36.034	36.122	35.923	0%
Midden-Limburg	238.337	239.832	240.009	+0,7%

Wat betreft huishoudensprognose laten zowel de gemeente Leudal als de regio Midden-Limburg een groei zien. Dit komt overeen met landelijke trends als de groei van eenpersoonshuishoudens, de toename van kleinere huishoudens en vergrijzing. Het is de verwachting dat deze groei met name de grotere kernen in de regio ten goede komen. Heythuysen is de grootste kern in de gemeente Leudal. Dit blijkt ook uit de cijfers van de kern Heythuysen waar sprake is van een toename van het aantal huishoudens van 6,6% tot 2032. Uit de **Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022 tot en met 2025 blijkt** dat de huishoudenspiek in Leudal rond 2032 wordt bereikt.

Tabel B1.3: Huishoudensprognose gemeente Leudal en Midden-Limburg⁵

	2022	2027	2032	Vershil
Heythuysen	2.995	3.115	3.192	6,6%
Gemeente Leudal	15.985	16.487	16.677	4,3%
Midden-Limburg	109.808	112.741	114.126	3,9%

Kwantitatieve woningbehoefte

Hoewel de bevolking in gemeente Leudal ongeveer gelijk blijft, is er in de gemeente wel een groeiend huishoudensaantal. Hierdoor neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in gemeente Leudal. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Leudal circa 500 woningen tot 2027 en circa 700 woningen tot 2032. Voor de regio Midden-Limburg geldt tot 2032 een woningbehoefte van circa 4.320 woningen. In de kern Heythuysen is er een woningbehoefte van circa 200 woningen tot aan 2032 te verwachten.

³ Provincie Limburg (2022). Dataportaal.

⁴ Provincie Limburg (2022). Dataportaal.

⁵ Provincie Limburg (2022). Dataportaal.

Regionale woningbouwafspraken

Regio Midden-Limburg heeft in de structuurvisie Wonen 2018-2021 woningbouwafspraken vastgelegd. Door deze afspraken mocht er in de gehele regio Midden-Limburg nog een toevoeging worden gedaan van 6.116 woningen. Gemeente Leudal mocht 457 woningen toevoegen. In de periode van 2018 tot 2021 zijn in regio Midden-Limburg netto 3.377 woningen gerealiseerd. De woningvoorraad is daardoor flink gegroeid, sterker dan dat het aantal huishoudens is gegroeid. Er bestaat echter nog steeds een achterstand op de woningbehoefte, doordat er voor 2018 te weinig woningen zijn gebouwd. In gemeente Leudal zijn er netto 405 woningen toegevoegd in de periode tussen 2018 en 2021. Dit is iets lager dan de stijging van het aantal huishoudens (437). In de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 worden geen kwantitatieve uitspraken gedaan over hoeveel woningen gebouwd moeten worden. De visie benadrukt dat de woningbouwproductie gelijk moet blijven aan de ontwikkeling van huishoudens.

Kwantitatief aanbod

Kijkend naar de plancapaciteit blijkt dat er nog ruimte is in de plancapaciteit, zowel in de kern Heythuysen als in de gemeente Leudal, maar niet in regio Midden-Limburg. De totale plancapaciteit voor kern Heythuysen bedraagt 64 woningen, waarvan er voor 35 harde plannen zijn. De verwachte woningbehoefte bedraagt in Heythuysen circa 200 woningen. In gemeente Leudal is een totale plancapaciteit van 435 woningen, terwijl er een behoefte bestaat aan 600 woningen. Zowel in Heythuysen, als in gemeente Leudal zijn de harde én zachte plannen samen niet voldoende om in de woningbehoefte te voorzien. Voor Midden-Limburg is de totale plancapaciteit wel voldoende om in de behoefte te voorzien. Veel zachte plannen worden echter nooit gerealiseerd, waardoor de harde plancapaciteit het belangrijkste is. Deze bedraagt 3.717 woningen, terwijl er in Midden-Limburg een behoefte aan circa 4.320 woningen is. Hierdoor is ook in Midden-Limburg de plancapaciteit onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien.

Tabel B1.5 Plancapaciteit Heythuysen, gemeente Leudal en Midden-Limburg⁶

Plancapaciteit	Heythuysen	Gemeente Leudal	Midden-Limburg
Netto plancapaciteit hard ⁷	35	223	3.717
Netto plancapaciteit zacht ⁸	29	212	3.103
Netto plancapaciteit totaal	64	435	6.821

Kwantitatief aanbod passend binnen beleid

In de **Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 tot en met 2022** wordt beschreven dat de regio Midden-Limburg in het verleden erg veel plannen in ontwikkeling heeft genomen. Een groot deel van de plannen is planologisch nog niet hard, maar vaak zijn er wel contractuele afspraken gemaakt. De regio ziet het als reëel om in de periode tot en met 2021 een planreductie van 40% te realiseren. Het is daarom van belang dat er afstemming plaatsvindt tussen de planvoorraad en de lokale behoefte in kwantitatieve zin. Meerdere opties dienen zich aan: contracten openbreken, verdunnen, afboeken, aanhouden, meer onttrekken, bestemming eraf halen, etc. Daar staat tegenover dat het voordeel van de ruime mate aan plannen is dat de gemeenten kunnen sturen op kwaliteit.

In de **Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022 tot en met 2025** wordt beschreven dat de omstandigheden op de woningmarkt zijn veranderd, waardoor er meer focus is gekomen op het

⁶ Provincie Limburg (2022), dataportaal.

⁷ Planologische status: vastgesteld of onherroepelijk

⁸ Planologische status: ideefase of ontwerp

versnellen van (nieuwe) planontwikkelingen en bouwrealisaties van kwalitatief passende woningen en minder op het schrappen van plannen. De opgenomen termijn waarbinnen plannen geschrapt moeten worden is daarom door de regio niet meer een harde afspraak gehanteerd, maar er blijft wel aandacht voor dynamisch voorraadbeheer en het schrappen van plannen die niet overeenkomen met de behoefte.

Confrontatie kwantitatieve vraag en aanbod

In de kern Heythuysen en de regio Midden-Limburg neemt de bevolking tot 2032 toe en in gemeente Leudal blijft de bevolking ongeveer gelijk. Alle drie de gebieden laten daarentegen een groei van het aantal huishoudens zien. Als afgeleide van de huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de regio Midden Limburg circa 4.320 woningen en gemeente Leudal 200 woningen tot 2032. De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 benadrukt dat de huishoudensontwikkeling gevolgd moet worden. De harde plancapaciteit is nog niet toereikend om in deze woningbehoefte te voldoen. In Heythuysen zijn harde plannen voor 35 woningen, terwijl er 200 huishoudens bij komen. In gemeente Leudal zijn er harde plannen voor 223, terwijl het aantal huishoudens met 700 stijgt en in regio Midden-Limburg zijn harde plannen voor 3.717 woningen, tegenover 4.320 extra huishoudens. In kwantitatieve zin kan de behoefte aan dit initiatief daardoor onderbouwd worden.

Bijlage 2: Onderbouwing kwalitatieve woningbehoefte

B2.1 Kwalitatieve vraag

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

In de Structuurvisie voor de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Roerdalen, Roermond, Nederweert en Weert zijn diverse woonambities geformuleerd. De focus in de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 ligt op het bouwen van kwalitatief gezien de juiste woningen, aansluitend op de lokale en regionale behoefte. Vooral beschikbaarheid en bereikbaarheid zijn aandachtspunten. Belangrijke ambities en doelgroepen binnen het beleid zijn onder meer:

- Het vergroten van het aandeel huurwoningen: er is regionaal behoefte aan extra huurwoningen. Via jaarlijkse lokale prestatieafspraken worden concrete afspraken gemaakt met woningcorporaties en huurdersorganisaties over het aanbieden van (sociale) huurwoningen. Ook particuliere beleggers kunnen een rol spelen bij het vergroten van het aandeel huurwoningen.
- Starters: Toetreding tot de woningmarkt is steeds moeilijker door lange wachttijden voor sociale huurwoningen en hoge koopprijzen. Er zijn in principe genoeg woningen voor starters, maar door de stijgende prijzen zijn deze (financieel) niet bereikbaar.
- Wonen met zorg: Ouderen willen wel verhuizen, maar toch gebeurt het in de praktijk beperkt. Vanwege de grote doelgroep is nieuwbouw alleen niet mogelijk, maar moet ook de bestaande woningvoorraad worden aangepast. Ook is er een grote opgave voor het realiseren van huisvesting voor kwetsbare inwoners (mensen met een psychisch probleem, licht verstandelijke beperking, of mensen zonder sociaal vangnet).

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018

Voorgaand aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 was de structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018. Een van de ambities van deze structuurvisie was het realiseren van ruimte voor ruimte woningen. Begin jaren 2000 zijn in Noord- en Midden-Limburg stallen gesloopt. De kosten zijn destijds gesubsidieerd door Ruimte voor Ruimte Limburg CV. Om deze kosten terug te verdienen worden Ruimte voor Ruimte (RvR) woningen toegelaten. RvR woningen mogen slechts worden gebouwd op locaties die gelegen zijn in, of aansluiten aan de bestaande bebouwingscontour, -clusters of -linten. Ook mogen deze niet zijn gelegen in de gouden zonering van het POL2014. Nog niet voor alle 785 woningen zijn locaties gevonden. Er dienen nog voor ongeveer 160 woningen locaties te worden gevonden, waarvan ongeveer 75 in Midden-Limburg. Ruimte voor Ruimte is zodoende een opgave die in de regio speelt.

Dit initiatief is één van de beoogde locaties voor de Ruimte-voor-ruimte regeling. Hoewel sinds 1 januari 2023 de regeling is gestopt, betekent dit niet dat deze regeling niet meer relevant is. Bestaande locaties van de ruimte-voor-ruimte regeling mogen namelijk nog ontwikkeld worden, waaronder deze locatie. Hierdoor sluit dit initiatief aan bij de structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018.

Structuurvisie gemeente Leudal 2010

De Structuurvisie voor gemeente Leudal benoemt ook enkele ambities op het gebied van wonen:

- **Beschikbaarheid van een woning voor alle doelgroepen:** Elke inwoner moet in beginsel in staat zijn in de gemeente Leudal een passende woning te vinden. Passend ten aanzien van de aard van de woning, de bereikbaarheid van de noodzakelijke

voorzieningen, maar ook ten aanzien van de betaalbaarheid.

- ✓ **De gemeente Leudal geeft extra aandacht aan de volgende doelgroepen:**
 - lage inkomensgroep, waarin onder andere jongeren en starters vallen;
 - zorgbehoevende senioren aan het eind van de wooncurve;
 - overige speciale doelgroepen zoals gehandicapten.
- ✓ **Aanpassing van de woning aan veranderende wooneisen:** De gemeente Leudal is van mening dat het binnen randvoorwaarden mogelijk moet zijn voor de bewoners van de gemeente om de woning en woonomgeving aan te kunnen passen aan veranderende wooneisen. Gedacht kan worden aan het realiseren van aan- of uitbouw en realisatie van bijgebouwen. Aanpassing van de woning is enkel mogelijk met behoud van kwaliteit.
- ✓ **Een woningvoorraad die aansluit bij de bevolkingsontwikkeling en doelgroepen:** De ontwikkeling van het aantal huishoudens in Leudal wordt bepaald door de samenstelling van de bevolking, maatschappelijke trends, maar vooral door vestiging en vertrek van huishoudens in/uit de gemeente. Ontwikkelingen in de woningmarkt moeten de maatschappelijk hoog gewaardeerde woonkwaliteiten van Leudal, veel laagbouw en het dorpse karakter, minimaal behouden en waar mogelijk versterken (wonen in het groen).
- ✓ **Inspelen op mogelijkheden herijking bestaande woningbouwplannen:** Indien door bijvoorbeeld veranderende marktomstandigheden bestaande woningbouwplannen opnieuw tegen het licht worden gehouden, wil de gemeente Leudal de mogelijkheid aangrijpen om de woningbouwplannen te kunnen herijken en af te zetten tegen de volkshuisvestingsdoelen.

Het initiatief vergroot de mogelijkheden voor doorstroming op de woningmarkt en vindt daarmee aansluiting bij de beschikbaarheid van woningen voor alle groepen, waarbij elke inwoner in staat moet zijn een passende woning te vinden in de gemeente Leudal. Ook draagt het bij aan het realiseren van een woningvoorraad die aansluit bij de doelgroep, waarbij hoog gewaardeerde woonkwaliteiten van gemeente Leudal worden behouden en waar mogelijk versterkt (wonen in het groen).

Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018

Midden-Limburg

Het aantal ouderenhuishoudens (65+) bedraagt 33.600 en zal toenemen met 10.500 huishoudens in de regio Midden Limburg. Met name het aantal zelfstandig wonende 75-plussers neemt toe. Een flink deel van de ouderen geeft aan zo lang mogelijk zelfstandig te willen blijven wonen in hun woning (36%). De verhuisgeneigde ouderen willen het liefst naar een huurwoning, een appartement met lift of een grondgebonden seniorenwoning. Voor alle gemeenten geldt in de periode 2018 tot en met 2029 een afname van het aantal jongere huishoudens en de huishoudens uit de middengroep.

Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat bijna 28.170 huishoudens in Midden Limburg aangeven te willen verhuizen. Dit is 27% van het totaal aantal huishoudens. Circa 14.000 huishoudens zijn op zoek naar een koopwoning, 9.487 huishoudens zoeken een huurwoning en 4.678 mensen hebben geen voorkeur. Het merendeel van de huishoudens met een verhuishwens behoort tot de middengroep (64%), gevolgd door de groep oudere huishoudens (27%). Het percentage verhuisgeneigden in de groep jongere huishoudens bedraagt ongeveer 9%.

In de koopsfeer vormen de vrijstaande woningen, de 2^e kap / geschakelde woningen en de

grondgebonden seniorenwoningen de top 3 van de wensenlijst. Voor vrijstaande woningen is de prijsklasse vanaf € 200.000 populair met een duidelijke voorkeur voor de prijsklasse € 275.000 – € 375.000. Ruim de helft (53%) van het aantal verhuiscapaciteit geeft aan behoefte te hebben aan levensloopbestendige woningen.

Het onderzoek schetst het beeld dat mensen met een verhuiscapaciteit veelal een woning zoeken in de huidige woonkern dan wel willen verhuizen binnen de huidige gemeente. Een substedelijk woonklimaat en/of een dorps woonklimaat al dan niet met een centrumfunctie met voorzieningen genieten daarbij regionaal gezien de voorkeur.

In het woningmarktonderzoek is een discrepantie-analyse gemaakt van enerzijds de huidige kwalitatieve mismatch en anderzijds de woningbehoefte voor de komende jaren op basis van de meest actuele prognoses (Etil 2017) en de aangegeven woonwensen. In onderstaand tabel is daarom per segment en prijsklasse het tekort of overschot te zien.

Tabel B2.3: Discrepantie-analyse Midden-Limburg - koopwoningen tot 2030

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

Gemeente Leudal

Uit het onderzoek blijkt ook dat ruim 3.860 huishoudens in de gemeente Leudal willen verhuizen; wat gelijk is aan 26% van het totaal aantal huishoudens. Het favoriete woonmilieu in Heythuysen is centrum dorps. In dit woonmilieu kan men dorps wonen in een kern met een centrumfunctie voor omliggende dorpen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Heythuysen beschikt over deze basisvoorzieningen en heeft een centrumfunctie voor omliggende dorpen, omdat het de grootste kern van de gemeente is. Heythuysen kan daarom gekenmerkt worden als een centrum-dorps woonmilieu. In de gehele gemeente is het favoriete woonmilieu dorps. Er moet worden vermeld dat de groei in het aantal huishoudens in de gemeente Leudal met name zal bestaan uit een toename van het aantal oudere huishoudens > 55 jaar. De wensen van ouderen wegen dus sterk mee. Het favoriete woonmilieu van ouderen in de gemeente Leudal is centrum dorps.

Daarnaast blijkt dat binnen de gemeente Leudal een aantal woningsegmenten kwetsbaar dan wel kansrijk zijn. Uit onderstaand overzicht blijkt dat binnen de gemeente Leudal waarschijnlijk een tekort zal ontstaan aan grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met lift, en een potentieel overschot aan onder andere 2^e1 kapwoningen (koop), vrijstaande woningen (koop) en huurappartementen zonder lift.

Woningsegmenten Leudal waar mogelijk een tekort zal ontstaan	Woningsegmenten Leudal waar een potentieel overschot zal ontstaan
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 710 - Grondgebonden seniorenwoningen koop € 150.000 - € 275.000 - Appartementen met lift huur € 417 - € 710 - Appartementen met lift koop € 150.000 - € 275.000	2[^]1 kapwoningen koop € 150.000 - € 275.000 - Vrijstaande woningen koop > € 275.000 - Appartementen zonder lift huur < € 710 - Rij-/hoekwoningen koop < € 275.000 - Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 900

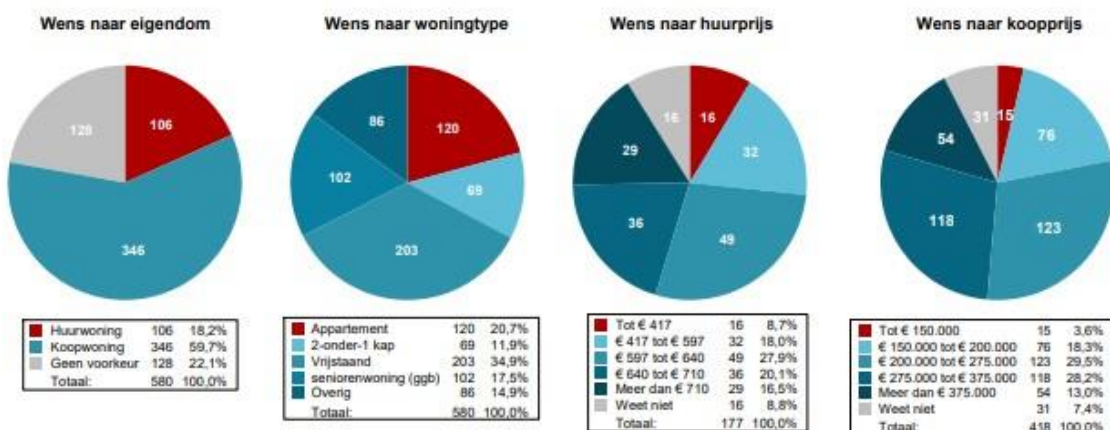
Indien gekeken wordt naar de woonsituatie van oudere huishoudens blijkt wel dat 43% in vrijstaande woningen woont. Ouderen wonen in Leudal verhoudingsgewijs iets meer in vrijstaande woningen dan het gemiddelde huishouden in de gemeente (43% versus 41%). Ten opzichte van de regio is dit verschil wel groot. Het aandeel oudere huishoudens woonachtig in vrijstaande woningen bedraagt in de regio namelijk 33%. Dit is een indicatie dat, hoewel het huidige inkomen wellicht niet (meer) zo hoog is, er een grote groep ouderen is met een prima vermogenspositie.

In de woonwensen komt naar voren dat ruim de helft van het aantal verhuiscapabele huishoudens in Leudal de wens heeft om naar een koopwoning te verhuizen (56%). 28% geeft aan te willen verhuizen naar een huurwoning. Een deel van de ondervraagden (16%) heeft geen voorkeur. Een relatief groot deel van de verhuiscapabele huishoudens vraagt naar een vrijstaande koopwoning in de prijsklasse vanaf € 200.000. Tevens zijn grondgebonden seniorenwoningen en 2[^]1 kapwoningen in de koopsector tussen € 150.000 en € 275.000 gewild. Ook naar grondgebonden seniorenwoningen en appartementen in de huursector tussen € 417 en € 710 bestaat een duidelijke vraag. Echter bijna de helft van de verhuiscapabele oudere huishoudens in de gemeente wenst een huurwoning. Daarbij zijn met name huurappartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen in de prijsklasse € 417 tot € 710 populair. Circa 30% wenst een koopwoning; met name grondgebonden seniorenwoningen (€ 150.000 - € 275.000) en koopappartementen met lift (€ 200.000 - € 275.000).

De verhuiscapabele huishoudens zijn ook gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop als huurwoningen. Hieruit blijkt dat in de koopsector bungalows van 100 m², met een kaveloppervlakte van 250 m² en een prijs rond de € 225.000 het populairst zijn: 22% heeft dit woonbeeld als eerste keus. Ook de vrijstaande koopwoningen zijn populair, met name die van 140 m², met een kaveloppervlakte van 350-450 m² en een prijs tussen de € 250.000 en € 300.000. 20% van de verhuiscapabele huishoudens heeft dit woonbeeld als eerste keus.

Uit het Woningmarktonderzoek specifiek voor Heythuysen, zie figuur B2.2, blijkt dat er de grootste vraag naar vrijstaande woningen is (35%), daarna zijn appartementen het populairste (21%) en ook naar grondgebonden seniorenwoningen is veel vraag (18%). De wens in koopprijs is het grootst naar woningen in de categorie € 200.000 tot € 275.000 (30%) en naar de categorie € 275.000 tot € 375.000 (28%). Toch is er ook een groep (13%) die juist in het hogere segment een woning wil realiseren, boven de € 375.000,-.

Figuur B2.2: Woonwensen Heythuysen⁹



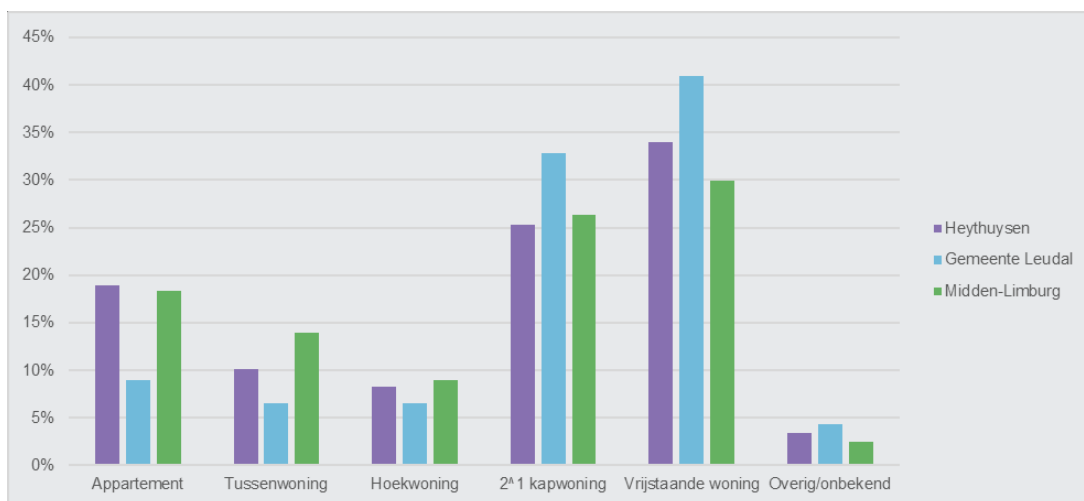
Kwalitatief aanbod

De gemeente Leudal telt circa 15.410 woningen, waarbij 21% een huurwoning en 79% een koopwoning is. Circa 2.940 woningen staan in Heythuysen (28% huur, 72% koop). Tot 2010 bestond de bouwproductie in de gemeente grotendeels uit vrijstaande woningen. De bouw van appartementen en tussenwoningen is in de laatste 10 jaar toegenomen.

In Leudal is het aandeel van de sociale doelgroep het grootst in Heythuysen (46%). Ook absoluut gezien is de doelgroep met 1.310 huishoudens het grootst in Heythuysen. In Heythuysen is het aandeel appartementen (19% van de totale woningvoorraad) hoger dan in de overige kernen. Heythuysen 916 sociale voorraad, 1.335 personen in de sociale doelgroep, is een verschil van -419 woningen. Op basis van de huishoudensprognose van de sociale doelgroep, de verhoudingsfactor (de huidige verhouding tussen de sociale doelgroep en sociale voorraad) en de aannames ten aanzien van de prijsontwikkelingen, is de behoefte naar de omvang van de sociale voorraad berekend voor de periode 2018-2030. Op basis hiervan zal in Leudal de vraag naar sociale voorraad de komende jaren per saldo met bijna 50 toenemen tot 4.080 woningen (+1,2%) in 2030. Binnen de gemeente zijn relatief grote verschillen te zien. Absoluut gezien zal de vraag in Heythuysen het meest toenemen met ruim 20 woningen (+2,3%). Eenpersoonshuishoudens in Leudal die willen verhuizen willen voornamelijk in een dorpse omgeving wonen (42%). De dorpsgemeenschap staat er voorop, waarbij basisvoorzieningen beschikbaar zijn voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, een basisschool en soms een huisartsenpost.

In figuur B2.3 is de woningvoorraad in Heythuysen, gemeente Leudal en de regio Midden-Limburg naar woningtype weergegeven. Hieruit blijkt dat het aandeel tussenwoningen en hoekwoningen in Heythuysen relatief beperkt is ten opzichte van de regio Midden-Limburg. Daarentegen heeft het relatief veel appartementen en vrijstaande woningen in vergelijking met de rest van de regio. Veel van de vrijstaande woningen, vooral in de nieuwbouwsfeer, zijn gelegen te typeren als vrijstaand suburbaan wonen in een centrumdorpse kern. Het planinitiatief is juist met behulp van de ruimte-voor-ruimte regeling te omschrijven als landelijk wonen tegen de centrumdorpse kern en is daardoor complementair aan de bestaande voorraad.

⁹ Woningmarktonderzoek Heythuysen, 2018
ADVIES/ Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw 21 RvR-kavels te Heythuysen



Figuur B2.3 Woningvoorraad Heythuysen, gemeente Leudal en regio Midden-Limburg naar woningtype¹⁰

De Ruimte-voor-Ruimte-regeling in Limburg

De Ruimte-voor-Ruimte-regeling stelde veehouders onder bepaalde voorwaarden in staat om hun stallen tegen een vergoeding te laten slopen. Deze sloopsubsidies werden voorgefinancierd door de provincie. De gedachte achter de regeling was dat de overheid vervolgens het voorgefinancierde bedrag kon terugverdienen door de verkoop van zogenoemde Ruimte-voor-Ruimte-kavels. Met de regeling wilde de provincie een positieve impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. Een voorwaarde voor Ruimte-voor-Ruimte woningen is, dat zij slechts gebouwd mogen worden op locaties die gelegen zijn in, of aansluiten aan de bestaande bebouwingscontour, -clusters of -linten. De afspraken voor dit initiatief vallen onder de restopgave uit de 1^e tranche van de ruimte voor ruimte regeling.

Confrontatie kwalitatief aanbod en vraag

In kwalitatieve zin kan het plan bijdragen aan het invullen van de vraag vanuit zowel de regio als geheel als de gemeente Leudal zelf naar vrijstaande koopwoningen in het duurdere prijssegment in het landelijk-centrumdorpse woonmilieu.

- ✓ Het meest recente woningmarktonderzoek van Midden-Limburg en de gemeente Leudal geeft aan dat er binnen de regio en de gemeente waarschijnlijk een tekort zal ontstaan aan grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met lift. Terwijl er een potentieel overschot wordt verwacht aan onder andere 2+1 kapwoningen (koop) en huurappartementen zonder lift. Toch wonen ouderen in Leudal verhoudingsgewijs iets meer in vrijstaande woningen dan het gemiddelde huishouden in de gemeente (43% versus 41%). Ten opzichte van de regio is dit verschil groot. Het aandeel oudere huishoudens woonachtig in vrijstaande woningen bedraagt in de regio namelijk 33%. Dit is een indicatie dat, hoewel het huidige inkomen wellicht niet (meer) zo hoog is, er een grote groep ouderen is met een prima vermogenspositie.
- ✓ Tegelijkertijd wijst het Woningmarktonderzoek uit dat zowel in de gemeente Leudal als Specifiek voor Heythuysen, er de grootste vraag naar vrijstaande woningen is (35%). Daarvan is er ook een grote groep die juist in het hoge segment een woning wil realiseren, boven de €375.000,-.
- ✓ Veel van de vrijstaande woningen, vooral in de nieuwbouwsfeer, zijn te typeren als vrijstaand suburbaan wonen in een centrumdorpse kern. Het planinitiatief is juist met behulp van de ruimte-voor-ruimte regeling te omschrijven als landelijk wonen tegen de centrumdorpse kern en is daardoor complementair aan de bestaande voorraad.

¹⁰ Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg (2018)
ADVIES/ Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw 21 RvR-kavels te Heythuysen

- Uit onderzoek komt ook naar voren dat er een relatief grote voorkeur is voor centrum-dorps en dorpse woonmilieu. Met het initiatief kan men landelijk gaan wonen in een centrumdorps woonmilieu, waardoor de nieuwe bewoners beschikken over een centrumvoorzieningen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Dat maakt het woonmilieu vrij uniek binnen de gemeente. Het initiatief voorziet daarmee zowel op gemeentelijk als kernniveau in een kwalitatieve behoefte. Belangrijk is dat in de gemeente Leudal voldoende aanbod van dit woonmilieu aanwezig is (bij voorkeur korte afstand van het stedelijke gebied) om te concurreren met de regio. Voorkomen moet worden dat woningzoekenden in dit specifieke marktsegment buiten de gemeente gaan wonen. Mogelijk kan het zelfs huishoudens trekken uit de regio's Eindhoven, Cranendonck, Venlo en Peel en Maas. Gemeente waarmee gemeente Leudal ook een belangrijke verhuisrelatie laat zien.

Bijlage 3: Ruimtelijke mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

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

In de **Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025** wordt in het kader van het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking over woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied het volgende gezegd: “Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over:

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

Specifiek voor Heythuysen geldt dat de locatie aansluit op de bestaande bebouwing van de kern Heythuysen. Weliswaar wordt dit onderbroken door een belangrijke verkeersader, maar de planlocatie als geheel sluit aan op de bestaande bebouwing. Daarmee wordt voldaan aan een voorwaarde uit de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

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

De locatie in Heythuysen betreft een haalbare locatie waarop nog ruimte voor een landelijk-dorps woonmilieu beschikbaar is binnen de gemeente Leudal. Dit specifiek in het Rijksbeleid benoemde woonmilieu kenmerkt zich door wonen in buitengebied of een dorp in lage dichtheden. Het Rijk wil graag dat gemeenten dit woonmilieu faciliteren. Belangrijk is dat in de gemeente Leudal voldoende aanbod van dit woonmilieu aanwezig is (bij voorkeur korte afstand van het stedelijke gebied) om te concurreren met de regio. Voorkomen moet worden dat woningzoekenden in dit specifieke marktsegment buiten de gemeente gaan wonen. Het gaat namelijk om een omvangrijk segment van de woningmarkt”. Weliswaar wordt met dit initiatief een stukje ‘groen’ ingeruild voor ‘rood’, maar het gaat wel om rood met een sterk groene uitstraling. Op basis van bovenstaande argumentatie is het reëel te veronderstellen dat realisatie van een op landelijk dorps wonen gericht plan als in Heythuysen binnen het bestaande stedelijke gebied in de gemeente Leudal niet mogelijk is.