

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Hoogstraat 11 te Montfort

datum
19 december 2022

opdrachtgever
Kelleners Ontwikkeling B.V.

projectnummer
P04076

opgesteld door
DBo

i.a.a.
HLe

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

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Hoogstraat 11 te Montfort

Aanleiding

Voor de locatie gelegen aan de Hoogstraat 11 in Montfort, gemeente Roerdalen, bestaat het voornemen een kleinschalig zorgcomplex te realiseren met 10 zorgappartementen, 6 zorgstudio's en één reguliere woning, in de vorm van een dienstwoning (voor de zorgondernemer). Het complex zal geëxploiteerd worden door franchisenemers van Fidesta Zorg als een Fidesta huis.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling aan de Hoogstraat 11 niet toegestaan. 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 motiveeringsinstrument 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."

Hoewel het verzoek passend is binnen de geldende bestemming 'wonen', is het niet haalbaar om binnen de bouwregels van het bestemmingsplan een dergelijk complex te realiseren

zowel qua vorm als qua aantal woningen. Daarnaast krijgt de locatie in het nieuwe bestemmingsplan een specifieke aanduiding 'zorgwoning'. Er is gekozen voor de bestemming wonen met de aanduiding 'zorgwonen' en niet voor de bestemming 'maatschappelijk', omdat er sprake is van een zelfstandige indeling van de woningen. Daarnaast is sprake van een dienstwoning. Het gehele complex krijgt één huisnummer.

Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 17 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 ligt aan de Hoogstraat 11 te Montfort in de gemeente Roerdalen (figuur 1, 2 en 3).
- De beoogde wooneenheden zijn beschikbaar voor zorg geïndiceerde bewoners van zorgzwaartepakket 4 t/m 6 zolang geen intensieve verpleging dient te worden verleend. Er is wel 24-uurs toezicht aanwezig, er is echter geen sprake van (intensieve) 24-uurs zorg.
- De zorgappartementen / -studio's en de dienstwoning worden aangemerkt als **levensloopbestendige huurappartementen met lift** (figuur 4 en 5). De appartementen hebben een volledig eigen woonprogramma, en zijn aanvullend voorzien van domotica ter ondersteuning van de te leveren zorg. Ook gemeenschappelijke ruimtes en een tuin maken onderdeel uit van het plan.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de realisatie van 16 zorgappartementen / -studio's en één inpan-dige dienstwoning te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofd-vraag van dit onderzoek luidt:

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

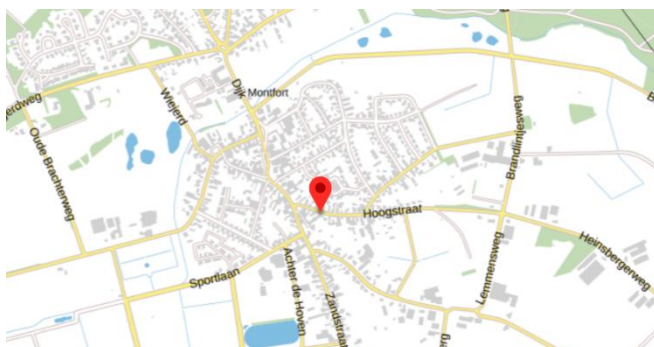
Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt ver-kregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsge-bied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het 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 doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimte-gebruik is onder andere gekeken naar:

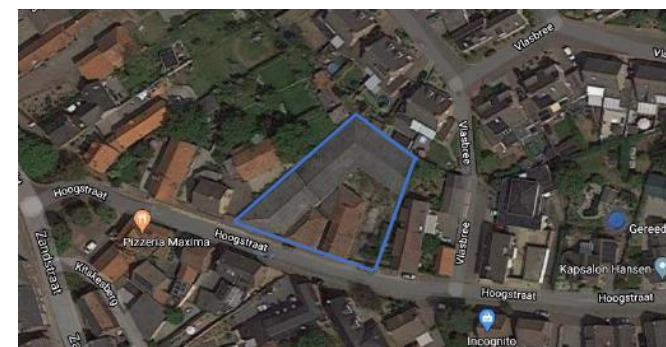
- Omgevingsverordening Limburg 2014 en Ontwerp Wijzi-gingsverordening 2022
- Omgevingsvisie Limburg (2021)
- Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)
- Progneff Prognose Limburg (2019)
- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 (2018) en Woningmarktonderzoek 2018-2030 (2018)
- Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025
- Omgevingsvisie Roerdalen 2050 (2021)
- Beleidsregel Compensatie woningbouwinitiatieven ge-meente Roerdalen (2019)
- Planvoorraad Roerdalen, update 1-11-2020



Figuur 1: Ligging initiatief in de regio



Figuur 2: Ligging initiatief in de kern



Figuur 3: Inpassing van plan aan de Hoogstraat 11



Figuur 4: Impressie ontwerp Hoogstraat 11



Figuur 5: Impressie ontwerp Hoogstraat 11

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling aan de Hoogstraat 11 te Montfort betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende bestemming: Wonen. Op basis van dit bestemmingsplan is niet meer dan één woning op de locatie toegestaan. Bovendien ligt op de locatie de aanduiding 'vrijstaand'. Om het beoogde initiatief te realiseren is daarom 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 maximaal 17 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Door het initiatief worden 16 zorgappartementen / -studio's en één dienstwoning gerealiseerd. De 17^e woning wordt in feite niet toegevoegd, aangezien in het huidige bestemmingsplan al één woning is toegestaan op het perceel. Het initiatief kan gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

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

- De provincie ambieert een woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, bij voorkeur op inbreidingslocaties. Het initiatief aan de

Hoogstraat 11 wordt gerealiseerd binnen de kern Montfort door middel van herstructurering. De provincie geeft daarnaast aan dat de woningmarkt dient aan te sluiten bij de demografische ontwikkeling op lange termijn en mogelijkheden moet bieden voor doorstroming. Nieuwbouw dient te voorzien in de vraag op de langere termijn waaronder de groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen. Het initiatief voorziet in deze kwalitatieve behoefte door levensloopbestendige appartementen met lift te realiseren.

- Op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau heeft het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied voorrang in de vorm van herstructurering en transformatie van leegstaand vastgoed. Op gemeentelijk niveau geldt dat sloop en nieuwbouw niet altijd te voorkomen is. Het verhogen van de woonkwaliteit wordt daarom belangrijker geacht dan hergebruik van woningen. De planlocatie aan de Hoogstraat 11 in Montfort voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en realiseert een nieuw complex met zorgwoningen.
- In de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 (2021) is opgenomen dat met betrekking tot de woningmarkt wordt gestreefd naar een gezonde evenwichtige verdeling van koop, middenhuur en sociale huurwoningen. Hiermee wordt ingezet op het behoud van een gezonde mix (diversiteit) aan inwoners, zowel in leeftijd als achtergrond. In onderhavig initiatief is sprake van een vernieuwend woonconcept: mensen wonen zelfstandig, maar binnen een beschutte woonomgeving waar 24-uurs toezicht aanwezig is. Ook een gemeenschappelijke huiskamer en tuin maken onderdeel uit van het plan. Omdat het een woningbouwontwikkeling betreft met een toevoeging van meer dan 10 woningen, moet het plan nog regionaal worden afgestemd. Appartementen met lift, zoals beoogd door het initiatief aan de Hoogstraat, zijn passend

in het woningbouwprogramma van de gemeente Roerdalen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021. In de kern Montfort is er kwalitatief nog behoefte aan appartementen met lift.

- Het initiatief aan de Hoogstraat 11 in Montfort voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 'Nee, tenzij-principe' van de beleidsregel Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019):
 - De ruimtelijke kwaliteit en locatie zijn akkoord (inbreidingslocatie).
 - De realisatie van appartementen met lift past in de Kwaliteitsenvelop.
 - Het gaat om de realisatie van maximaal 17 woningen, waarmee de toevoeging onder de grens van 20 woningen ligt.
 - Compensatie door fysieke onttrekking van een woning dan wel uitruil met planologisch vastgelegde bouwtitels is niet mogelijk (zie ruimtelijke onderbouwing in het bestemmingsplan).
 - Bovendien kan het plan op voorhand voldoen aan drie van de vijf criteria uit de kwaliteitszeef: er is sprake van een inbreidingslocatie, een herstructureringslocatie en de realisatie van levensloopbestendige woningen.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied de gemeente Roerdalen en het secundaire verzorgingsgebied de regio Midden-Limburg.

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.

Kwantitatieve behoefte

- In de gemeente Roerdalen bestaat een **resterende woningbouwopgave van 106 woningen** tot aan 2030. Met de aanwezige planvoorraad (350 woningen) zijn er in beginsel voldoende woningbouwplannen om in deze behoefte te voorzien, ook wanneer rekening wordt gehouden met de huidige reductieopgave en de inzet van de transformatie eenheden. Dit betekent dat er op gemeenteniveau in kwantitatieve zin **geen behoefte** is aan extra woningen.
- Voor de kern Montfort is in de Structuurvisie Middel-Limburg een richtcijfer van 39 te realiseren woningen opgenomen. Inmiddels zijn er 71 woningen gerealiseerd, waarmee het **richtcijfer** is behaald. Rekening houdend met de bestaande planvoorraad in de kern (30 woningen) is ook in Montfort reeds voldoende aanbod aanwezig om in de kwantitatieve woningbehoefte te voorzien.
- De woningen die worden toegevoegd door onderhavig planinitiatief zijn niet opgenomen in de planvoorraad van de gemeente Roerdalen. Er worden dus extra woningen toegevoegd terwijl er al een **overcapaciteit** is op de planvoorraad van Montfort. Het planinitiatief voorziet daarmee niet in een kwantitatieve behoefte in het primaire verzorgingsgebied. Desondanks is er vanuit **kwalitatieve overwegingen** behoefte aan het realiseren van nieuwe, passende woningen om de vraag in balans te brengen met het aanbod. Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit de substantiële behoefte aan woningen voor oudere huishoudens. Deze kwalitatieve behoefte wordt in B1.4 nader beschreven.

- Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de cijfers uit de Structuurvisie Midden-Limburg (2018) niet meer helemaal actueel zijn. Inmiddels is duidelijk geworden dat de huishoudenspiek in Roerdalen is verschoven richting 2025 (Dataportaal Wonen en Demografie, provincie Limburg). Dit betekent dat het aantal huishoudens de komende jaren nog groeit. In dat kader is het eveneens wenselijk om nu de **juiste kwaliteit woningen** toe te voegen en op termijn te kiezen voor herstructurering van de (bestaande) woningvoorraad.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief aan de Hoogstraat 11 te Montfort, waarbij 16 zorgwoningen en één in pandige dienstwoning c.q. levensloopbestendige huurappartementen met lift worden gerealiseerd, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Op provinciaal niveau is er grote behoefte aan zelfstandige woningen en **nieuwe woonconcepten voor ouderen**, met name in de middenhuur en sociale huur. Het initiatief aan de Hoogstraat voorziet in deze behoefte door appartementen te realiseren waar (hulpbehoevende) ouderen zelfstandig kunnen wonen. Een dergelijk initiatief bevordert bovendien de **doorstroming** op de woningmarkt. Op dit moment geldt dat ouderen noodgedwongen in hun (vaak te grote) woning blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wel is, komen woningen van ouderen eerder vrij en wordt de doorstroom op de woningmarkt bevorderd.
- In de regio Midden-Limburg wordt een mismatch tussen vraag en aanbod geconstateerd. De grootste tekorten doen zich voor in de huursector: appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen tot € 710. Het initiatief draagt concreet bij aan het oplossen van de mismatch door **appartementen met lift** te realiseren, geschikt voor senioren met een hulpvraag.

- Eenzelfde trend is te zien in de gemeente Roerdalen en de kern Montfort: er is met name behoefte aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, primair in de huursector (zowel tot de liberalisatiegrens als in de vrije huursector). Er is minder behoefte aan twee-onder-een-kapwoningen, rij- en hoekwoningen en vrijstaande woningen. Door het initiatief worden juist die woningen toegevoegd waar in de gemeente kwalitatief gezien de meeste behoefte aan bestaat. De woningbehoefte komt de komende jaren met name vanuit deze **oudere doelgroep** en het is daarom belangrijk dat er geschikte woningen gerealiseerd worden voor hen.
- Waar er in de gemeente Roerdalen met name behoefte is aan appartementen in de huursector ligt de nadruk in de planvoorraad juist op twee-onder-een-kapwoningen, rij- en hoekwoningen en vrijstaande woningen en worden er relatief weinig appartementen gerealiseerd. Realisatie van de 16 zorgappartementen / -studio's (levensloopbestendige huurappartementen met lift) en één in pandige dienstwoning aan de Hoogstraat draagt bij aan het oplossen van de **mismatch tussen de huidige planvoorraad en de (toekomstige) woningbehoefte** in de gemeente.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen aan de Hoogstraat onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden aangezien de woningen kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad en bijdragen aan het oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod.

Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in Montfort. De locatie betreft een verpauperde boerderij, bestaande uit een woning en loodsen, in de kern van Montfort. Het perceel

kent in het geldende bestemmingsplan al een woonbestemming. De van oudsher ontstane grote schuren die bij de woning liggen passen niet meer in het huidige straatbeeld dat te typeren is als een woongebied. Een geschikte functie voor de woning met de grote schuren is lastig te vinden. Een herstructurering van de locatie is daarom een goede oplossing. Daarmee wordt overvloedige bebouwing gesaneerd en wordt een locatie gecreëerd die passend is in het straatbeeld.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied ligt binnen de kern van Montfort en heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Wonen. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- Bovendien wordt het plangebied aan alle zijdes omsloten door stedelijke functies (wonen, verkeer).

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

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.

Wanneer wordt gekeken naar de verhuisstromen blijkt dat bijna de helft van de verhuizingen in de gemeente Roerdalen binnen de eigen gemeente plaatsvindt (48%). Dit is het primaire verzorgingsgebied voor het initiatief. Daarnaast komt circa 33% van de verhuizingen uit de regio Midden-Limburg. Op dit niveau worden ook woningbouwafspraken afgestemd. De regio Midden-Limburg vormt hiermee het secundaire verzorgingsgebied. Binnen de regio Midden-Limburg is de verhuisrelatie het sterkst met de gemeente Roermond (20%).

B1.2 Kaderstellend beleid

Provincie Limburg

Omgevingsverordening Limburg 2014

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De gemeente Roerdalen maakt onderdeel uit van de regio Midden-Limburg en binnen deze regio is de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021' vastgesteld. In het kader van deze regionale uitwerking zijn in artikel 2.4.2 van de verordening de navolgende bestuursafspraken (per regio) vastgelegd:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (Ontwerp Wijzigingsverordening 2022)

De provincie Limburg beschikt over meer dan genoeg planvoorraad om aan de kwantitatieve vraag te voldoen (2x meer planvoorraad dan de vraag). Of met deze bestaande planvoorraad voldaan kan worden aan de kwalitatieve vraag is niet altijd duidelijk. Daarbij zijn veel gemeenten na de vaststelling van het bestemmingsplan sterk afhankelijk van de bereidheid van de ontwikkelaar/initiatiefnemer om tot realisatie van de woningen te komen. Maar in papieren plannen kan niemand wonen. Om van de woningen op papier echte woningen te maken, om te stimuleren dat plannen worden gerealiseerd, in heel Limburg, in steden en op het platteland, is er een realisatietermijn voor woningbouwplannen in de omgevingsverordening opgenomen.

- Alle onherroepelijke en niet gerealiseerde plannen van vóór 2015, dienen vóór 2025 te zijn gerealiseerd. Indien realisatie niet plaatsvindt, dan zal de gemeente deze plannen voor die termijn heroverwegen. Alle woningbouwplannen die tussen 2015 en 2021 onherroepelijk zijn geworden, zullen voor 2029 gerealiseerd moeten worden
- Nieuwe woningbouwplannen vanaf 2022 die door de gemeente worden vastgesteld zullen binnen 5 jaar gerealiseerd moeten worden.

Tabel 1 Verhuisbewegingen gemeente Roerdalen en regio Midden-Limburg (CBS 2019)

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Roerdalen	Roerdalen	48%
Vanuit gemeente Roermond	Roermond	20%
Vanuit regio Midden-Limburg	Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert en Weert	13%
Totaal		81%

Omgevingsvisie Limburg (2021)

In de Limburgse provinciale omgevingsvisie wordt als grootste woonopgave het toekomstgeschikt maken van de huidige woningvoorraad beschreven. Deze woningen zijn verouderd of sluiten onvoldoende aan op de huidige vraag. Hierdoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen, terwijl er naar verwachting ook overschotten zullen ontstaan van andere type woningen. De provincie Limburg richt zich dus hoofdzakelijk op het passend maken van de woningvoorraad aan de woonbehoefte. In de provinciale woonmonitor komt naar voren dat er woningtekorten zijn in de sociale- en middeldure huur, voor eenpersoonshuishoudens, zorgbehoevenden en senioren. Daarnaast streeft de provincie ernaar om op wijkniveau en in samenhang naar sociale en fysieke woonopgaven te kijken, waaronder dus wonen en zorg. Het doel hiervan is om segregatie tussen groepen te voorkomen, inbreiding te stimuleren en de leefbaarheid van wijken te verbeteren.

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten. 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 toegankelijke en betaalbare woningen;
- 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 zekere 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.

Urgent te realiseren woningen betreffen segmenten als seniorenwoningen, woningen voor bijzondere doelgroepen en woningen in de (sociale en middeldure) huursector. Er is een grote behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen. Realisatie in dit segment bevordert de doorstroming. Op dit moment geldt, dat ouderen in hun (vaak te grote) woning noodgedwongen blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wél is, komen meer woningen van ouderen vrij voor een doorstromer. Deze maakt op zijn beurt een (betaalbare) woning vrij voor een starter

Regio Midden-Limburg

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 (2018)

In de Structuurvisie Wonen zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 t/m 2021 en wordt er een doorkijk gegeven op de verwachte woningbehoefte tot 2030. De uitgangspunten van het regionaal kwantitatief afwegingskader zijn als volgt:

- Elke gemeente wordt de mogelijkheid geboden om te bouwen in elke kern. In de structuurvisie wordt vastgelegd dat elke gemeente qua woningbehoefte kan uitgaan van minimaal de afspraak uit de Structuurvisie 2014 en alleen indien de prognose Etil 2017 hoger uitpakt, van deze nieuwe prognose. Dit betekent dat de uitgangssituatie voor Roerdalen de aantallen blijven die in 2014 zijn vastgelegd (figuur 6).

- Voor elke gemeente wordt een plafond aangegeven van het aantal woningen dat maximaal mag worden gebouwd, deze woningen moeten worden gerealiseerd of in productie worden genomen voor 1-1-2024 (figuur 6). Voor de gemeente Roerdalen geldt dat er maximaal 319 woningen mogen worden gerealiseerd.
- De opgave is om de planvoorraad in de komende planperiode verder terug te dringen. Er wordt een reductieopgave afgesproken van 40% in de periode 2018-2021 (figuur 6). De gemeente Roerdalen heeft een reductieopgave van 95 woningen. De reductieopgave wordt door het toevoegen van nieuwe plannen groter met de daarbij behorende risico's ten aanzien van reductie. Met andere woorden: alle plannen die binnen de planperiode worden toegevoegd (waaronder onderhavig initiatief), moeten ook extra (binnen de planperiode) worden geschrapt. Het is niet duidelijk hoe de gemeente Roerdalen hiermee wenst om te gaan. Sinds 2018 zijn er wat betreft de reductieopgave reeds 50 van de beoogde 95 woningen geschrapt. Hierdoor dienen er nog minimaal 45 woningbouwplannen uit de planvoorraad onttrokken te worden.
- Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de cijfers uit de Structuurvisie Midden-Limburg (2018) niet meer helemaal actueel zijn. Inmiddels is duidelijk geworden dat de huishoudenspiek in Roerdalen is verschoven richting 2025 (Dataportaal Wonen en Demografie, provincie Limburg). Dit betekent dat het aantal huishoudens de komende jaren nog groeit.

De structuurvisie stelt een aantal opgaven ten aanzien van specifieke doelgroepen, onder andere:

- *Kansen creëren voor nieuwkomers.* Er is onvoldoende reguliere huisvesting voor buitenlandse werknemers die een relatief korte periode in Nederland verblijven (short-stay).

- *Huisvesting voor sociaal kwetsbare inwoners.* Naast de groeiende groep oudere huishoudens, groeit ook de groep kwetsbare inwoners (mensen uit de GGZ, mensen met een beperking, daklozen, etc.).
- *Transformatie van vastgoed.* Transformatie van leegstaand vastgoed heeft de voorkeur boven nieuwbouw op uitbreidingslocaties. Middels transformatie kunnen kleinere woningen worden gerealiseerd (1- en 2-persoons-huishoudens).

- *Verduurzaming bestaande woningvoorraad.* Verduurzaming is zowel het energetisch aanpassen als ook aanpassingen in het kader van toegankelijkheid. *Nieuwe woonconcepten introduceren*, zoals tiny-houses, ecologisch wonen, hofjeswoningen, meer-generatiewoningen en groepswoningen

Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 (2022)

In de structuurvisie wonen wordt de koers voor de periode tot en met 2015 uiteengezet. De focus zal de aankomende vier

jaar vooral gericht zijn op het bouwen van kwalitatief de juiste woningen, aansluitend bij de lokale en regionale behoefte. De structuurvisie heeft nog een ontwerp status.

De regionale speerpunten zijn als volgt:

- De bestaande woningvoorraad in Midden-Limburg bestaat voor 68% uit koopwoningen. Dit percentage ligt in plattelandsgemeenten hoger. Het woningmarktonderzoek uit 2018 geeft aan dat er regionaal behoefte is aan extra huurwoningen. Elke gemeente stuurt bij bouwplannen op het realiseren van de juiste, gevraagde woningen.
- Het aantal starters stabiliseert of neemt af en in de reguliere woningvoorraad zijn in principe voldoende starterswoningen aanwezig. Echter vanwege de gestegen prijzen van koopwoningen zijn bestaande woningen voor starters nog slechts beperkt beschikbaar en bereikbaar, zelfs in gemeenten waar van oudsher starterswoningen beschikbaar zijn. Gelet op deze omstandigheden kunnen gemeenten er voor kiezen om starterswoningen op te nemen in nieuwbouwplannen. Hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat, vanwege de gestegen bouwkosten, de haalbaarheid onder druk staat. Transformatie van bestaand vastgoed biedt voor deze doelgroep wellicht een betaalbaarder alternatief. Gemeenten kunnen hier lokaal op sturen.
- De leefbaarheid in kernen en wijken is belangrijk. De transformatie van (leegstaand) vastgoed kan hierbij kansen bieden maar is niet overal vanzelfsprekend. Het biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht te sturen op huisvesting voor doelgroepen of een andere gewenste invulling. In algemene zin heeft leegstand een negatief effect op de leefbaarheid. Herstructurering geeft gemeenten daarnaast locatie specifieke mogelijkheden voor verdunning in de kernen ter bevordering van de leefomgeving en klimaatadaptatie.

Gemeente	afspraken 1 SV 2018 maximaal aan te houden groei v.a. 1-1-2014	netto realisaties 2014 t/m 2017	afspraken 2 SV 2018 maximaal aantal te bouwen tot HH top v.a. 1-1-2018	planvoor- raad per 1-1-2018	over-cap- aciteit per 1-1-2018	afspraken 3 SV 2018 40% reductie 2018 t/m 2021
Echt-Susteren	590	132	458	575	117	47
Leudal	640	183	457	1.080	623	249
Maasgouw	430	76	354	799	445	178
Neder-weert	585	236	349	553	204	82
Roerdalen	380	61	319	557	238	95
Roermond	3.610	769	2.841	3.099	258	103
Weert	1.775	415	1.360	1.659	299	119
Totaal regio	8.010	1.872	6.138	8.322	2.184	873

Figuur 6: Planvoorraad, netto realisaties, reductie (Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021)

- Vanwege de vergrijzing neemt de beroepsbevolking af. Hierdoor wordt er een krapte op de arbeidsmarkt verwacht. Internationale werknemers spelen een belangrijke economische rol in cruciale sectoren. In Midden-Limburg is dit vooral de groot- en detailhandel, industrie, horeca, logistiek, gezondheidszorg, landbouw, bouwnijverheid en onderwijs. De internationale werknemers nemen toe in de regio Midden-Limburg. Afstemming over lokaal beleid en grootschalige initiatieven voor short-stay huisvesting is wenselijk. Daarnaast wordt regionaal afgesproken om de SNF-normen als minimum kwaliteitsnorm te hanteren.
- Het aantal ouderen in een verpleeghuis neemt af. Het aantal ouderen dat thuis woont met maximale ondersteuning neemt toe. Nog een stap verder gaan nieuwe woonvormen met een flexibel gebruik van de wooneenheden, die zowel extramuraal als intramuraal ingezet kunnen worden. Daarbij gaat het in alle gevallen om het scheiden van wonen en zorg. Dat zorgt voor een grotere behoefte aan reguliere woningen die flexibel inzetbaar zijn voor diverse vormen van zorg, maar ook voor reguliere bewoning geschikt zijn. Belangrijk is dat de regio Midden Limburg open staat voor nieuwe (tijdelijke) woonvormen voor ouderen en zorgvragers. In lokale woonzorgvisies, dan wel woon-zorg beleid, kan dit verder worden uitgewerkt/gefaciliteerd.
- De ambitie voor het aantal woningbouwrealisaties in de planperiode 2021 tot en met 2025 is aangegeven binnen bandbreedtes. Het is een combinatie van de verwachte behoefte (prognose Etil 2021) en een aanvullende lokale ambitie. Deze is gebaseerd op (nieuwe) plannen en initiatieven waarvan de verwachting is dat ze voor eind 2025 netto gerealiseerd kunnen worden.
- De regio zet zich in om de hoge bouwproductie van de afgelopen jaren door te zetten. In de periode 2018 tot en

met 2021 zijn gemiddeld 880 woningen per jaar opgeleverd. In de bijgevoegde tabel wordt duidelijk dat de regio ambitieuzer inzet. Voor de periode 2021 tot en met 2025 wordt gekoerst op een gemiddelde jaarlijkse realisatie van 975-1.150 woningen.

- Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de periode 2021 tot en met 2025 nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. **Bovendien wil de regio niet alleen in de eigen behoefte voorzien, maar ook in een aanvullende ambitie. Hier toe wordt ingezet met de realisatie van extra woningen.**
- Vanwege demografische ontwikkelingen neemt het aantal jongere huishoudens af en het aantal oudere huishoudens fors toe. De woningbehoefte wordt dan ook grotendeels bepaald door de woonwensen van de groeiende groep ouderen. Daarbij neemt ook het aantal 1- en 2-persoonhuishoudens toe en het aantal gezinnen af.

Hierdoor ontstaat een grotere vraag naar kleinere en betaalbare woningen in zowel de huur- als koopsector.

- De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur als in de koopsector. De grootste mismatch gaat ontstaan bij appartementen zonder lift en rij-/hoekwoningen in de huursector en tweekappers in de koopsector. Door de druk op de woningmarkt is in Midden-Limburg nog geen sprake van uitval van bepaalde woningtypen.

Tabel 2: Aan te houden groei / kwantitatieve woningbehoefte

	Afspraak 1: Aan te houden groei van 2021 tot top huishoudens (Etil 2021)	Top in jaar (Etil 2021)	Afspraak 2: Aan te houden groei van 2021 tot en met 2025 (Etil 2021)	Ambitie jaarlijks te realiseren aantal woningen 2021 tot en met 2025	Planvoorraad 1-1-2021
Echt-Susteren	339	2.029	295	100-125	640
Leudal	870	2.032	603	125-150	499
Maasgouw	168	2.206	168	75-100	460
Nederweert	453	2.036	265	75-100	502
Roerdalen	68	2.025	67	75-100	359
Roermond	3.244	2.038	1.432	325-350	2.371
Weert	1.236	2.038	628	200-225	1.557
Midden-Limburg	5.387	2.034	3.459	975-1.150	6.388

Gemeente Roerdalen

Omgevingsvisie Roerdalen 2050 (2021)

De 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050' is gericht op de kwaliteit en ontwikkeling buiten (onze fysieke leefomgeving) voor de lange termijn. De omgevingsvisie heeft betrekking op alle terreinen van de leefomgeving en gaat in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur (wegen, sporen etc.) en cultureel erfgoed. De omgevingsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2021.

Met betrekking tot de woningmarkt wordt gestreefd naar een gezonde evenwichtige verdeling van koop, middenhuur en sociale huurwoningen. Hiermee wordt ingezet op het behoud van een gezonde mix (diversiteit) aan inwoners, zowel in leeftijd als achtergrond. Het strategisch verdunnen van het woningaanbod vormt een oplossingsrichting om de balans op de woningmarkt te herstellen. Het biedt kansen om de kwaliteit van de woningvoorraad, binnen de kernen van Roerdalen, op peil te houden. Strategisch verdunnen kan vorm krijgen door op specifieke plekken in een wijk een deel van de bebouwing te slopen. De vrijgekomen ruimte wordt benut voor de herbouw van woningtypes die aansluiten bij de behoefte; bijvoorbeeld levensloopbestendige woningbouw voor senioren. Deze vastgoedontwikkeling kan direct worden gebouwd conform de nieuwste eisen ten aanzien van energie en duurzaamheid.

Beleidsregel Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)

Met het oog op het aanpassen van de woningvoorraad heeft de raad op 12 december 2019 de beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)' vastgesteld. De beleidsregel is een nadere uitwerking van hetgeen is bepaald in de regionale 'Structuurvisie Wonen Midden-

Limburg 2018-2021' en is van toepassing op alle woningbouwontwikkelingen die niet zijn opgenomen op de planvoor-raadlijst.

Aan het initiatief aan de Hoogstraat 11 in Montfort kan uitsluitend medewerking worden verleend wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 'Nee, ten-zij-principe' van de beleidsregel:

- De ruimtelijke kwaliteit en locatie moeten akkoord zijn. Er is sprake van een inbreidings- en herstructureringslocatie. Met het plan wordt invulling gegeven aan de herontwikkeling van het perceel Hoogstraat 11, in de kern van Montfort. Het complex moet op een goede stedenbouwkundige manier worden ingepast in het straatbeeld. Het stedenbouwkundig ontwerp dat al is opgesteld is het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de plannen.
- De woningen moeten passen in de Kwaliteitsenvelop zoals opgenomen in bijlage 5 van de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021'. Uit de kwaliteitsenvelop volgt dat er nog behoefte is aan appartementen met lift.
- Het gaat om de toevoeging van maximaal 20 woningen per project. Het plan realiseert 17 woningen, hier wordt aan voldaan.
- Compensatie door fysieke onttrekking van een woning dan wel de uitruil met planologisch vastgelegde bouw-titels is niet mogelijk. Initiatiefnemer dient dit nader te motiveren in de ruimtelijke onderbouwing (zie de ruimtelijke onderbouwing in het bestemmingsplan opgesteld door BRO).
- Het woningbouwinitiatief voldoet aan minimaal drie van de vijf criteria uit de kwaliteitszeef zoals bedoeld in de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg':
 - a. Er moet sprake zijn van inbreiding;
 - b. Bestaand vastgoed wordt hergebruikt;
 - c. Er moet sprake zijn van een herstructureringslocatie;

- d. Het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid;
 - e. Er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen.
- Het plan kan op voorhand voldoen aan drie van de vijf criteria uit de kwaliteitszeef. Er is sprake van een inbreidingslocatie in de kern van Montfort. Daarnaast is er sprake van een herstructureringslocatie. De woning en de loodsen op het perceel worden vervangen door nieuwbouw die beter past in de omgeving. Tot slot is er sprake van levensloopbestendige woningen: het woningbouwprogramma bestaat uit appartementen met lift.

Conclusie

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

- De provincie ambieert een woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, bij voorkeur op inbreidingslocaties. Het initiatief aan de Hoogstraat 11 wordt gerealiseerd binnen de kern Montfort door middel van herstructurering. De provincie geeft daarnaast aan dat de woningmarkt dient aan te sluiten bij de demografische ontwikkeling op lange termijn en mogelijkheden moet bieden voor doorstroming. Nieuwbouw dient te voorzien in de vraag op de langere termijn waaronder de groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen. Het initiatief voorziet in deze kwalitatieve behoefte door levensloopbestendige appartementen met lift te realiseren.
- Op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau heeft het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied voorrang in de vorm van herstructurering en transformatie van leegstaand vastgoed. Op gemeentelijk niveau geldt dat sloop en nieuwbouw niet altijd te voorkomen is. Het verhogen van de woonkwaliteit wordt

daarom belangrijker geacht dan hergebruik van woningen. De planlocatie aan de Hoogstraat 11 in Montfort voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en realiseert een nieuw complex met zorgwoningen.

- In de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 (2021) is opgenomen dat met betrekking tot de woningmarkt wordt gestreefd naar een gezonde evenwichtige verdeling van koop, middenhuur en sociale huurwoningen. Hiermee wordt ingezet op het behoud van een gezonde mix (diversiteit) aan inwoners, zowel in leeftijd als achtergrond. In onderhavig initiatief is sprake van een vernieuwend woonconcept: mensen wonen zelfstandig, maar binnen een beschutte woonomgeving waar 24-uurs toezicht aanwezig is. Ook een gemeenschappelijke huiskamer en tuin maken onderdeel uit van het plan. Omdat het een woningbouwontwikkeling betreft met een toevoeging van meer dan 10 woningen, moet het plan nog regionaal worden afgestemd. Appartementen met lift, zoals beoogd door het initiatief aan de Hoogstraat, zijn passend in het woningbouwprogramma van de gemeente Roerdalen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021. In de kern Montfort is er kwalitatief nog behoefte aan appartementen met lift.
- Het initiatief aan de Hoogstraat 11 in Montfort voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 'Nee, tenzij-principe' van de beleidsregel Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019):
 - De ruimtelijke kwaliteit en locatie zijn akkoord (inbreidingslocatie).
 - De realisatie van appartementen met lift past in de Kwaliteitsenvelop.
 - Het gaat om de realisatie van maximaal 17 woningen, waarmee de toevoeging onder de grens van 20 woningen ligt.
 - Compensatie door fysieke onttrekking van een woning dan wel uitruil met planologisch vastgelegde

bouwtitels is niet mogelijk (zie ruimtelijke onderbouwing in het bestemmingsplan).

- Bovendien kan het plan op voorhand voldoen aan drie van de vijf criteria uit de kwaliteitszeef: er is sprake van een inbreidingslocatie, een herstructureringslocatie en de realisatie van levensloopbestendige woningen.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van Etil/Progneff (2019). De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Roerdalen telt circa 20.600 inwoners. Volgens de actuele prognoses van Etil/Progneff (2019) neemt het inwonertal de komende jaren af tot circa 19.800 inwoners. Dit is een afname van 3,7%. De regio Midden-Limburg telt circa 237.700 inwoners en neemt de komende jaren met 1,0% toe tot circa 239.700 inwoners in 2030 (tabel 3).

Het aantal huishoudens in de gemeente Roerdalen neemt beperkt af van 9.385 in 2020 naar circa 9.370 huishoudens in 2030. Dit is een afname van 0,3%. Het aantal huishoudens in de regio Midden-Limburg groeit met 4,5% naar ruim 113.000 huishoudens in 2030, een toename van ruim 4.800 huishoudens vergeleken met 2020 (tabel 4). Een sterkere groei van het aantal huishoudens dan het aantal inwoners duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering (toename van een- en tweepersoonshuishoudens).

Woningbehoefte

Als afgeleide van de bewoners- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte tot 2030.

- De woningbehoefte in de gemeente Roerdalen neemt tot 2030 licht af met circa 30 woningen. Ondanks de dalende behoefte is voor de gemeente Roerdalen afgesproken dat er 319 woningen mogen worden gerealiseerd tot 2030. Rekening houdend met het aantal woningen dat reeds is gerealiseerd mogen er nog **106 woningen** worden toegevoegd¹. Als richtcijfer voor de kern Montfort zijn 39 woningen opgenomen (ondanks een negatieve woningbehoefte van -29 woningen tot 2030). Sinds 2018 zijn er 71 woningen toegevoegd in Montfort, waarmee dit richtcijfer is behaald (en overschreden).
- Voor de regio Midden-Limburg bestaat er een behoefte van circa 4.900 woningen.²

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg (2018) wordt ook inzicht gegeven in de kwantitatieve woningbehoefte per doelgroep. Uit tabel 5 blijkt dat de behoefte vanuit jongere huishoudens (tot 30 jaar) en middengroep huishoudens (30-65 jarigen) in de gemeente Roerdalen daalt met respectievelijk -15,5% en -18,0% terwijl de behoefte vanuit oudere huishoudens (>65 jaar) toeneemt met 24,7%. Eenzelfde trend is te zien voor de regio Midden-Limburg.

Tabel 3 Bevolkingsprognose gemeente Roerdalen en regio Midden-Limburg (Progneff 2019)

	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Roerdalen	20.598	20.343	19.833	-3,7%
Regio Midden-Limburg	237.367	239.870	239.659	+1,0%

Tabel 4 Huishoudensprognose gemeente Roerdalen en regio Midden-Limburg (Progneff 2019)

	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Roerdalen	9.385	9.459	9.369	-0,3%
Regio Midden-Limburg	108.154	111.520	113.020	+4,5%

Tabel 5 Ontwikkeling woningbehoefte 2018-2030 naar doelgroep (Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021)

	Gemeente Roerdalen		Regio Midden-Limburg	
	Absoluut, ontwikkeling 2018-2030	In %, ontwikkeling 2018-2030	Absoluut, ontwikkeling 2018-2030	In %, ontwikkeling 2018-2030
Jongere huishoudens (tot 30 jaar)	-68	-15,5%	-929	-12,9%
Huishoudens midden-groep (30-65 jarigen)	-958	-18,0%	-6.958	-11,3%
Oudere huishoudens (> 65 jaar)	837	24,7%	10.498	30,4%

¹ Gemeente Roerdalen (2020). Planvoorraadlijst 1-11-2020.

² Etil Demografie, Progneff 2019.

Aanbod

Bestaande woningvoorraad

- De gemeente Roerdalen telt circa 9.460 woningen, waarvan circa 1.340 woningen in de kern Montfort. De regio Midden-Limburg telt circa 108.200 woningen.³
- De gemeente Roerdalen heeft een leegstandspercentage van 2,9%, dit is iets minder dan gemiddeld in de regio Midden-Limburg (3,1%) en de provincie Limburg (3,3%).⁴
- In de Limburgse Agenda Wonen (2020) is opgenomen dat er in een gezonde woningmarkt geen overschotten zijn die leiden tot leegstand (met uitzondering van 2% frictieleegstand). De leegstand in de gemeente Roerdalen is weliswaar beperkter dan in de regio en de provincie, maar ligt boven de 2% frictieleegstand.

Plancapaciteit

- Op basis van de planvoorraadlijst van de gemeente Roerdalen (november 2020) is er momenteel in de gemeente een totale plancapaciteit aanwezig van 350 woningen (hard en zacht), waarvan er 30 gelegen zijn in de kern Montfort. Onderdeel van de zachte planvoorraad in de gemeente zijn 91 transformatie eenheden.
- Onbekend is welk deel van deze plannen planologisch onherroepelijk of vastgesteld zijn. Volgens de plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg betreft de harde plancapaciteit in de gemeente Roerdalen circa 50% van het totale aantal plannen. Indien ter indicatie het percentage harde plannen uit de plancapaciteitsmonitor wordt geprojecteerd op de eigen cijfers van de gemeente (50%) is er sprake van circa **175 harde plannen in de gemeente Roerdalen, waarvan 15 in de kern Montfort**. De plancapaciteit is daarmee groter dan de resterende behoefte in de gemeente van 106 woningen.

- De woningen die worden toegevoegd door onderhavig planinitiatief zijn niet opgenomen in de planvoorraad van de gemeente Roerdalen. Er worden dus extra woningen toegevoegd terwijl er al een overcapaciteit is op de planvoorraad van Montfort. Daarmee wordt de kwantitatieve opgave voor de gemeente Roerdalen om de planvoorraad af te bouwen vergroot.
- In de regio Midden-Limburg zijn in totaal 7.973 woningbouwplannen voorradig. Hiervan hebben 4.469 plannen de planologische status 'hard'.

Tabel 6 Plancapaciteit gemeente Roerdalen en regio Midden-Limburg (exclusief onttrekkingen)

	Gemeente Roerdalen	Regio Midden-Limburg ⁵
Netto plancapaciteit zacht	175	3.504
Netto plancapaciteit hard	175	4.469
Totale netto plancapaciteit	350	7.973

Conclusie

- In de gemeente Roerdalen bestaat een **resterende woningbouwopgave van 106 woningen** tot aan 2030. Met de aanwezige planvoorraad (350 woningen) zijn er in beginsel voldoende woningbouwplannen om in deze behoefte te voorzien, ook wanneer rekening wordt gehouden met de huidige reductieopgave en de inzet van de transformatie eenheden. Dit betekent dat er op gemeenteniveau in kwantitatieve zin **geen behoefte** is aan extra woningen.

- Voor de kern Montfort is in de Structuurvisie Middel-Limburg een richtcijfer van 39 te realiseren woningen opgenomen. Inmiddels zijn er 71 woningen gerealiseerd, waarmee het **richtcijfer** is behaald. Rekening houdend met de bestaande planvoorraad in de kern (30 woningen) is ook in Montfort reeds voldoende aanbod aanwezig om in de kwantitatieve woningbehoefte te voorzien.
- De woningen die worden toegevoegd door onderhavig planinitiatief zijn niet opgenomen in de planvoorraad van de gemeente Roerdalen. Er worden dus extra woningen toegevoegd terwijl er al een **overcapaciteit** is op de planvoorraad van Montfort. Het planinitiatief voorziet daarmee niet in een kwantitatieve behoefte in het primaire verzorgingsgebied. Desondanks is er vanuit **kwalitatieve overwegingen** behoefte aan het realiseren van nieuwe, passende woningen om de vraag in balans te brengen met het aanbod. Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit de substantiële behoefte aan woningen voor oudere huishoudens. Deze kwalitatieve behoefte wordt in B1.4 nader beschreven.
- Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de cijfers uit de Structuurvisie Midden-Limburg (2018) niet meer helemaal actueel zijn. Inmiddels is duidelijk geworden dat de huishoudenspiek in Roerdalen is verschoven richting 2025 (Dataportaal Wonen en Demografie, provincie Limburg). Dit betekent dat het aantal huishoudens de komende jaren nog groeit. In dat kader is het eveneens wenselijk om nu de **juiste kwaliteit woningen** toe te voegen en op termijn te kiezen voor herstructurering van de (bestaande) woningvoorraad.

³ CBS Statline (2020), Kerncijfers wijken en buurten 2019.

⁴ Provincie Limburg, Dashboard Woningopgave.

⁵ Plancapaciteitsmonitor Limburg (2020), geraadpleegd 23-03-2021.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)

- Provinciaal wordt een tekort geconstateerd in de specifieke segmenten voor ouderen, (sociale) huurders, kwetsbare groepen en spoedzoekers. De tekorten in specifieke segmenten kunnen worden aangepakt door transformatie van bestaand vastgoed. Daarnaast is er geringe doorstroming in de provincie Limburg. Als gevolg van de vergrijzing in Limburg en het rijksbeleid om het zelfstandig wonen te bevorderen, heeft de doorstroming grote gevolgen gehad.
- Er is grote behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen. Het betreft dan bijvoorbeeld innovatieve concepten rondom wonen met zorg of hulp aan elkaar, concepten voor tijdelijke bewoning of tijdelijke huisvestingsvormen. Realisatie in dit segment bevordert bovendien de doorstroming. Op dit moment geldt dat ouderen noodgedwongen in hun (vaak te grote) woning blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wel is, komen woningen van ouderen eerder vrij en wordt de doorstroom op de woningmarkt bevorderd.

Woonmonitor Limburg 2021 (2021)

De Woonmonitor constateert dat er voor de komende jaren getalsmatig voldoende plannen klaarliggen voor het opvangen van de kwantitatieve woningbehoefte. Kwalitatief liggen niet overal de juiste plannen op de plank.

- Er is een grote behoefte aan woonconcepten voor ouderen en speciale doelgroepen, met name in de midden-huur en sociale huur. Dit vertaalt zich in tekorten aan appartementen (met lift) en levensloopbestendige woningen (bijvoorbeeld nultredenwoningen).

- Ook is er behoefte aan meer verschillende soorten huisvesting, op daarbij passende locaties, ook voor tijdelijke bewoning.
- Binnen de bestaande bouw is er een grote opgave om woningen duurzamer en levensloopbestendiger te maken.

Structuurvisie Midden-Limburg 2018-2021 (2018)

- De Structuurvisie Midden-Limburg constateert een mismatch in de woonsituatie van onder meer de sociale doelgroep. Een deel van deze doelgroep wenst een goedkopere woning. Daarnaast bestaat er in de huursector een behoefte aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen tot € 710. In deze sectoren zijn op regionaal niveau de grootste tekorten te zien.
- In de koopsfeer vormen de vrijstaande woningen (voorkeur voor de prijsklasse € 275.000 - € 375.000), twee-onder-een-kapwoningen en geschakelde woningen (voorkeur voor de prijsklasse € 150.000 - € 275.000) en grondgebonden seniorenwoningen (in de prijsklasse € 150.000 - € 275.000) de top 3 van de wensenlijst.
- Daarnaast geeft ruim de helft van het aantal verhuisgeïnteresseerde huishoudens aan behoefte te hebben aan levensloopbestendige woningen.
- In de kern Montfort is er met name behoefte aan appartementen met lift, twee-onder-een-kapwoningen en grondgebonden seniorenwoningen. In de koopsector is er primair behoefte aan woningen tussen € 125.000 - € 200.000, in de huursector betreffen dit woningen tussen € 417 - € 710 en meer dan € 900.

Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030 (2018)

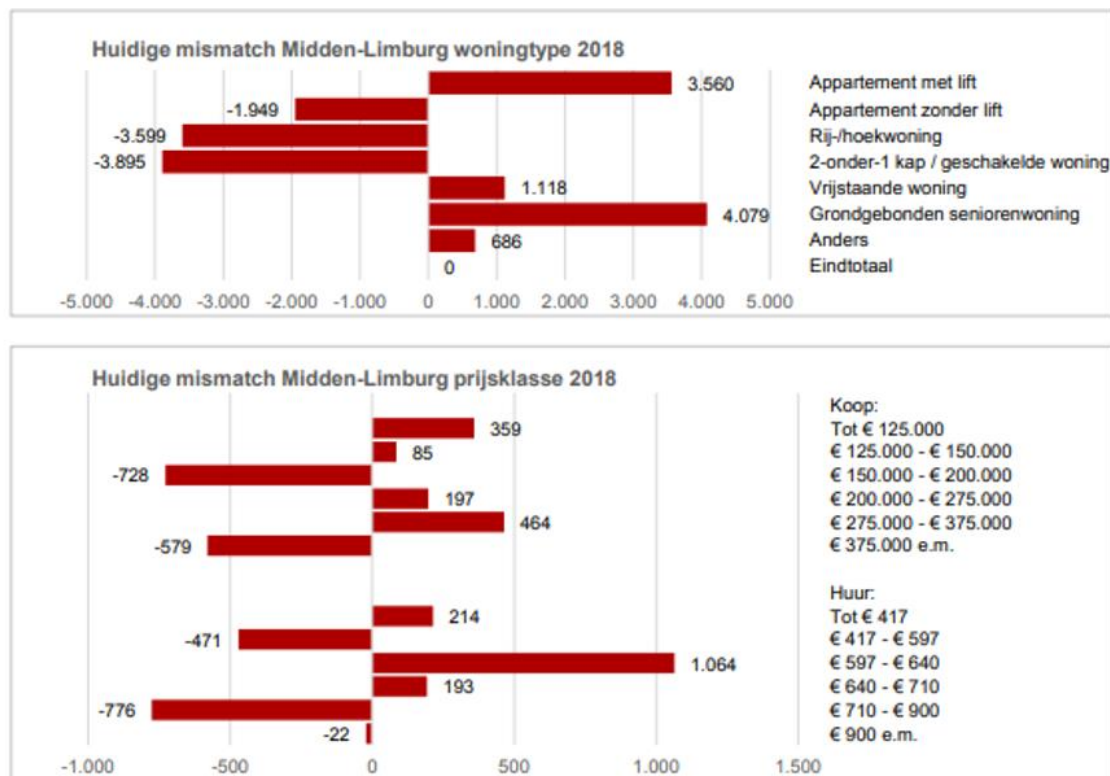
Om de discrepantie op de Midden-Limburgse woningmarkt in beeld te brengen en inzichtelijk te maken aan welk soort woningen behoefte bestaat, is de huidige kwalitatieve mismatch berekend. De kwalitatieve mismatch is in figuur 7 weergegeven.

- In de huidige situatie is er in de regio Midden-Limburg behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen, appartementen met lift en vrijstaande woningen. Er bestaat een overschot aan twee-onder-een-kapwoningen, rij-/hoekwoningen, en appartementen zonder lift.
- Daarnaast bestaat er in de regio met name behoefte aan huurwoningen tot € 417 en tussen € 597 - € 710. Er bestaat regionaal een overschot van huurwoningen tussen € 597 - € 640 en tussen € 710 - € 900.
- In de koopsector is een tekort aan koopwoningen tot € 125.000 en koopwoningen tussen € 125.000 - € 150.000 en tussen € 200.000 - € 375.000. Er bestaat een overschot aan koopwoningen in de prijsklassen € 150.000 - € 200.000 en vanaf € 375.000.

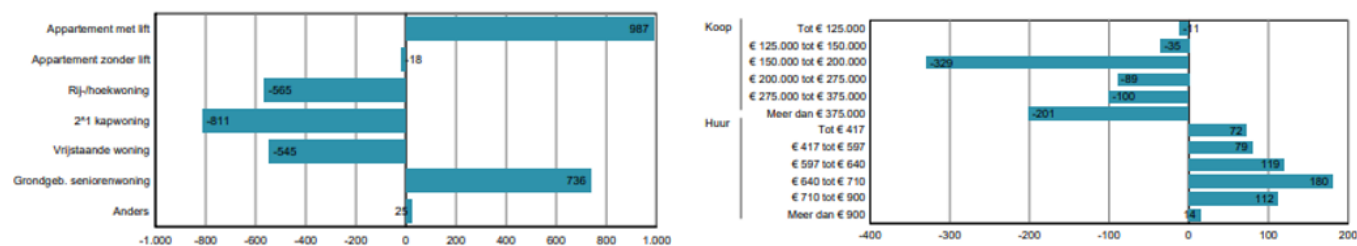
Woningmarktonderzoek Roerdalen 2018-2030 (2018)

Figuur 8 en 9 tonen het verschil tussen vraag en aanbod in woningtypen en prijsklassen in de gemeente Roerdalen.

- Uit de figuren blijkt dat er een behoefte bestaat aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen. Er is minder behoefte aan twee-onder-een-kapwoningen, rij- en hoekwoningen en vrijstaande woningen.
- Daarnaast bestaat er behoefte aan woningen in de huursector, voornamelijk aan woningen in de prijsklasse € 640 - € 710 (tot de liberalisatiegrens). Maar ook bestaat er behoefte aan huurwoningen in de vrije huursector.



Figuur 8: Mismatch woningaanbod regio Midden-Limburg (Woningmarktonderzoek 2018)



Figuur 6: Behoeftes naar woningtype gemeente Roerdalen

Figuur 7: Behoeftes naar prijsklasse gemeente Roerdalen

⁶ Provincie Limburg, Dashboard Woningvoorraadontwikkeling.

⁷ Provincie Limburg, Dashboard Plan Capaciteiten.

Kwalitatief aanbod

Bestaande woningvoorraad

Tabel 7 geeft de samenstelling van de woningvoorraad weer in Montfort, de gemeente Roerdalen en de regio Midden-Limburg.

- De samenstelling van de woningvoorraad binnen de kern Montfort komt redelijk overeen met de woningvoorraad van de gemeente. De voorraad bestaat grotendeels uit eengezinswoningen in de koopsector. Het hoge aandeel koopwoningen is te verklaren door het overwegend landelijke en dorpse karakter van de gemeente Roerdalen en de regio.
- Het aandeel eengezinswoningen in Montfort is hoger dan gemiddeld in de gemeente, hetzelfde geldt voor het aandeel koopwoningen. Het aandeel huurwoningen is relatief laag, zowel qua huurwoningen van de corporatie als van overige verhuurders. Daarnaast valt op dat er in de kern en de gemeente relatief weinig appartementen zijn in vergelijking met het regionaal gemiddelde.

De afgelopen jaren zijn er met name koopwoningen toegevoegd in de gemeente Roerdalen: 88% van de gerealiseerde woningen betrof een koopwoning, de rest waren huurwoningen. Kijkend naar woningtype zijn er met name tussenwoningen (31%), twee-onder-een-kapwoningen (40%) en vrijstaande woningen (22%) toegevoegd.⁶

Kwalitatieve plancapaciteit

Kijkend naar de samenstelling van de planvoorraad in de gemeente Roerdalen⁷ vallen een aantal zaken op:

- 94% van de plancapaciteit in de gemeente betreft koopwoningen. In de regio Midden-Limburg ligt dit aandeel veel lager met circa 64%.

- In de huidige planvoorraad van de gemeente wordt in de koopsector met name ingezet op de prijsklassen € 225.000 - € 300.000 en > € 300.000. In de huursector wordt ingezet op prijsklassen vanaf € 651.
- 85% van de plancapaciteit in de gemeente betreft een-gezinswoningen ten opzichte van 62% van de plancapaciteit in de regio Midden-Limburg. Dit betekent dat er relatief gezien veel minder appartementen worden gerealiseerd in de gemeente Roerdalen dan gemiddeld genomen in de regio.

De planvoorraad laat een mismatch zien met de behoefte. Waar er in de gemeente Roerdalen met name behoefte is aan **appartementen in de huursector** en minder behoefte aan twee-onder-een-kapwoningen, rij- en hoekwoningen en vrijstaande woningen, ligt de nadruk in de planvoorraad juist op deze laatste type woningen en worden er relatief weinig appartementen gerealiseerd. Op regionaal niveau sluit de planvoorraad beter aan bij de kwalitatieve woningbehoefte.

Tabel 7 Woningvoorraad Montfort, gemeente Roerdalen en regio Midden-Limburg (CBS Kerncijfers 2020)

	Montfort	Gemeente Roerdalen	Regio Midden-Limburg
Eengezinswoning	93%	91%	83%
Meergezinswoning	7%	9%	17%
Koopwoning	82%	74%	70%
Huurwoning corporatie	12%	17%	20%
Huurwoning particulier	6%	8%	10%

Conclusie

Het initiatief aan de Hoogstraat 11 te Montfort, waarbij 16 zorgappartementen / -studio's en één in pandige dienstwoning met lift worden gerealiseerd, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Op provinciaal niveau is er grote behoefte aan zelfstandige woningen en **nieuwe woonconcepten voor ouderen**, met name in de middenhuur en sociale huur. Het initiatief aan de Hoogstraat voorziet in deze behoefte door appartementen te realiseren waar (hulpbehoevende) ouderen zelfstandig kunnen wonen. Een dergelijk initiatief bevordert bovendien de **doorstroming** op de woningmarkt. Op dit moment geldt dat ouderen noodgedwongen in hun (vaak te grote) woning blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wel is, komen woningen van ouderen eerder vrij en wordt de doorstroom op de woningmarkt bevorderd.
- In de regio Midden-Limburg wordt een mismatch tussen vraag en aanbod geconstateerd. De grootste tekorten doen zich voor in de huursector: appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen tot € 710. Het initiatief draagt concreet bij aan het oplossen van de mismatch door **appartementen met lift** te realiseren, geschikt voor senioren met een hulpvraag.
- Eenzelfde trend is te zien in de gemeente Roerdalen en de kern Montfort: er is met name behoefte aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, primair in de huursector (zowel tot de liberalisatiegrens als in de vrije huursector). Er is minder behoefte aan twee-onder-een-kapwoningen, rij- en hoekwoningen en vrijstaande woningen. Door het initiatief worden juist die woningen toegevoegd waar in de gemeente kwalitatief gezien de meeste behoefte aan bestaat. De woningbehoefte komt de komende jaren met name vanuit deze **oudere doelgroep** en het is daarom belangrijk dat er geschikte woningen gerealiseerd worden voor hen.

- Waar er in de gemeente Roerdalen met name behoefte is aan appartementen in de huursector ligt de nadruk in de planvoorraad juist op twee-onder-een-kapwoningen, rij- en hoekwoningen en vrijstaande woningen en worden er relatief weinig appartementen gerealiseerd. Realisatie van de 16 zorgappartementen / -studio's (levensloopbestendige huurappartementen met lift) en één in pandige dienstwoning aan de Hoogstraat draagt bij aan het oplossen van de **mismatch tussen de huidige planvoorraad en de (toekomstige) woningbehoefte** in de gemeente.