

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Het Brombemke te Sint Odiliënberg

datum
27 februari 2023

opdrachtgever
Fabri Projectontwikkeling BV

projectnummer
P03570

opgesteld door
DB, MOt

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 Het Brombemke te Sint Odiliënberg

Aanleiding

Het voornemen bestaat om op de hoek van de Schaapsweg en 't Sittert te Sint Odiliënberg (gemeente Roerdalen) zestien grondgebonden (senioren)woningen te realiseren. Ter plaatse is een leegstaand schoolgebouw gelegen.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling 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 motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

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

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd naar 'Wonen'. 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 16 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

Fabri Projectontwikkeling is voornemens om op locatie Brombemke (figuur 2 en 3) in de kern Sint Odiliënberg een 16-tal woningen te realiseren. Op de planlocatie is momenteel een oude school gelegen welke wordt gesloopt om de beoogde ontwikkeling te realiseren.

Het programma bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen gericht op senioren (zie figuur 1). De woningen worden levensloopbestendig gerealiseerd, conform de definitie in de beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)'. Dit wil zeggen dat de woningen beschikken over twee slaapkamers, woonkamer/keuken, badkamer, toilet en berging op de begane grond. De woningen worden gerealiseerd in de koopsector in de prijscategorie € 275.000 – € 375.000.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 16 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

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

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

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

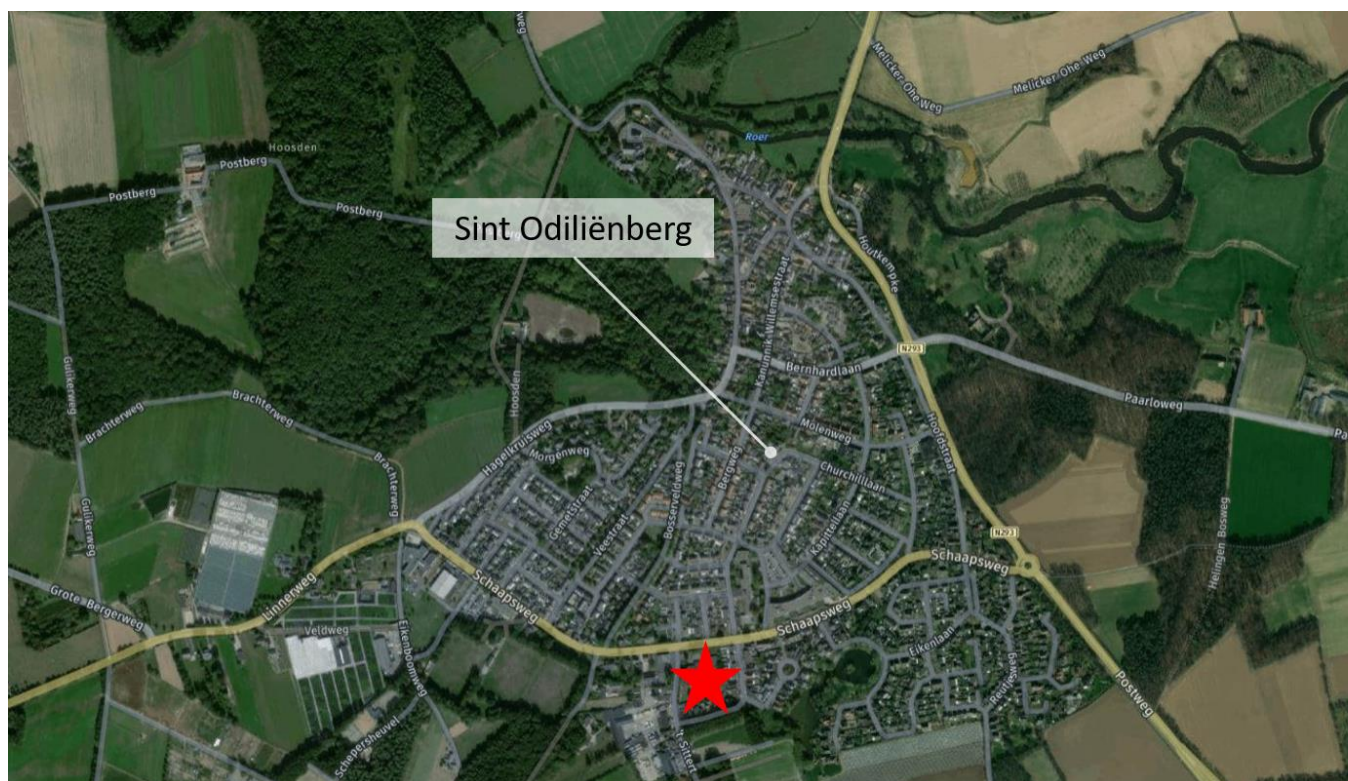
- Omgevingsverordening Limburg 2014 en Ontwerp Wijzigingsverordening 2022
- Omgevingsvisie Limburg (2021)
- Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)
- Progneff Prognose Limburg (2019)
- Woningmarktonderzoek 2018-2030 (2018)
- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025
- Omgevingsvisie Roerdalen 2050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



Figuur 1: Schetsontwerp planinitiatief



Figuur 1: Plangebied, Sint Odiliënberg



Figuur 3: Planlocatie, Sint Odiliënberg

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling op locatie Brombemke te Sint Odiliënberg betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende bestemming: Maatschappelijk. 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 maximaal 16 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. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 16 woningen, kan het initiatief 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 op locatie Brombemke wordt gerealiseerd binnen de kern Sint Odiliënberg 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 grondgebonden seniorenwoningen 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 voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en realiseert nieuwe woningen.
- 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. Grondgebonden seniorenwoningen, zoals beoogd door het planinitiatief, zijn passend in het woningbouwprogramma van de gemeente Roerdalen. Zoals benoemd in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 zal een steeds groter aandeel van de bevolking uit 65+ huishoudens bestaan waardoor hun woonwensen zwaarder meetellen.
- Het planinitiatief is opgenomen op de planvoorradelijst en de beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)' is dan ook verder niet van toepassing.

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 be-

hoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek betreft het primaire verzorgingsgebied de gemeente Roerdalen en de regio Midden-Limburg het secundaire verzorgingsgebied.

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

Kwantitatieve behoefte

- In de gemeente Roerdalen bestaat een **resterende woningbouwopgave van 106 woningen** tot aan 2030. Met de aanwezige planvoorraad (359 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.
- Het planinitiatief voorziet niet in een kwantitatieve behoefte in het primaire verzorgingsgebied aangezien er woningen worden toegevoegd terwijl al sprake is van een overcapaciteit op de planvoorraad. 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.

Kwalitatieve behoefte

Het planinitiatief op locatie Brombemke te Sint Odiliënberg, waarbij 16 grondgebonden seniorenwoningen worden gerealiseerd in de prijscategorie € 275.000 – € 375.000, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- De landelijke trend van vergrijzing is ook nadrukkelijk terug te zien in de verwachte demografische ontwikkeling in de provincie Limburg, de regio Midden-Limburg en de gemeente Roerdalen. Op provinciaal niveau wordt bijvoorbeeld verwacht dat het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder de komende 20 jaar gaat stijgen met 70%. Ingegeven door deze ontwikkeling is er zowel in de gemeente Roerdalen (1.723) als in de regio Midden-Limburg (16.500) sprake van een substantieel tekort aan **levensloopbestendige woningen**. Het initiatief op de locatie Brombemke voegt juist die woningen toe waar 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 voor hen worden gerealiseerd.
- Naast dat de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen voorziet in de behoefte van de ouderen doelgroep, wordt zo ook de **doorstroming** bevorderd. Op dit moment geldt namelijk dat ouderen noodgedwongen in hun (vaak te grote) woning blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wel is, komen meer woningen van ouderen vrij voor een doorstromer. Deze maakt op zijn beurt een (betaalbare) woning vrij voor een starter.
- De behoefte aan levensloopbestendige woningen bevindt zich deels in het grondgebonden woningtype. In de gemeente Roerdalen bestaat een tekort aan 736 **grondgebonden seniorenwoningen**, waarvan 279 in de **koopsector**. Het huidige (harde) planaanbod voorziet indicatief in 150 grondgebonden woningen. Het is niet bekend welk aandeel hiervan levensloopbestendig is, maar

zelfs in het geval dat alle 150 grondgebonden woningen in de plannen levensloopbestendig zijn, is dit aanbod niet voldoende om in de (kwalitatieve) behoefte in de gemeente te voorzien. Naar verwachting is er daardoor sprake van een flinke kwalitatieve **restbehoefte** in dit segment in de gemeente Roerdalen.

- Tot slot is er zowel gemeentelijk als regionaal een behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen in het prijssegment **€ 275.000 - € 375.000** (54 woningen gemeentelijk en 644 woningen regionaal). Rekening houdend met de aanwezige restbehoefte aan levensloopbestendige woningen mag naar redelijkheid worden aangenomen dat deze behoefte groot genoeg is om het planinitiatief van 16 woningen grondgebonden seniorenwoningen te faciliteren.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het planinitiatief onaanvaardbare effecten zullen optreden. Met het initiatief worden namelijk woningen gerealiseerd welke bijdragen aan het oplossen van de huidige en (potentieel) toekomstige mismatch tussen vraag en aanbod. Daarnaast draagt de realisatie van de beoogde woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in Sint Odiliënberg, onder andere door de herstructurering van de bestaande, verouderde bebouwing op deze locatie.

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 heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Maatschappelijk. Dit betekent

dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Bovendien wordt het plangebied aan alle zijdes omsloten door stedelijke functies (wonen, bedrijven en dienstverlening). 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 er 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

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (2021)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

In de POVI 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.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)

In het voormalig 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 2022-2025 (2022)' vastgesteld.

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 overig regio Midden-Limburg	Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert en Weert	13%
Totaal		81%

Voor deze ontwikkeling is artikel 2.4.2 uit deze verordening relevant. Dit artikel is vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet op 30 september 2022 gewijzigd en heeft thans de navolgende inhoud:

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. *rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;*
- b. *sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;*
- c. *over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;*
- d. *het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.*
- e. *realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.*

Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg door Provinciale Staten vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien gelijktijdig met het in werking treden van de nieuwe Omgevingswet.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in.

In artikel 12.1 hebben Provinciale Staten instructieregels vastgesteld met betrekking tot de nieuwe planvoorraad wonen, inhoudende:

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. *rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;*
- b. *sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;*
- c. *over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;*
- d. *het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5 (van deze verordening);*
- e. *realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de*

mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Deze instructieregels zijn bij besluit van Provinciale Staten d.d. 30 september 2022 middels een in procedure gebrachte wijzigingsverordening opgenomen in de thans vigerende 'Omgevingsverordening Limburg 2014' (eerder genoemd artikel 2.4.2).

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 zoals seniorenwoningen. 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 2022-2025 (2022)

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg voor 2022-2025 bepaalt de regionale koers met betrekking tot woningbouw in de komende jaren:

- De focus zal (nog steeds) liggen op het bouwen van woningen die aansluiten bij de lokale en regionale behoefte.
- Er is regionaal behoefte aan extra huurwoningen.
- Er is een beperkte doorstroming van ouderen naar een passendere woning. Het inspelen op hun behoefte moet niet alleen met nieuwbouw worden gedaan, maar ook moet de huidige woningvoorraad hierop worden aangepast.
- Er is een toenemende behoefte aan flexibele wooneenheden, waar zowel regulier wonen als wonen met zorg mogelijk is.

Kwantitatieve en kwalitatieve kaders

- Volgens de meest recente prognose van Etil (2021) wordt in de regio nog een toename in het aantal huishoudens verwacht, met een top in 2034.
- Per gemeente zijn kwantitatieve afspraken gemaakt met betrekking tot woningbouw. Dit hangt samen met de verwachte behoefte op basis van de prognose en aanvullende lokale ambities.
- Terwijl in de leeftijdsgroepen tot 65 jaar een huishoudenskrimp zal ontstaan tot het jaar 2030, zal het aantal

65+ huishoudens toenemen. De woonbehoeftes vanuit senioren zullen dus steeds zwaarder mee gaan wegen in de woningbouw. Er moet dan ook vooral ingezet worden ingezet op realisatie van seniorenwoningen (huur en koop, levensloopbestendig), 1- en 2-persoonswoningen en reguliere huurwoningen (sociale- en middenhuur).

Kijkend naar de huidige woningvoorraad is er een kwalitatieve mismatch. Er ontstaat een overschot aan woningen zoals appartementen zonder lift en koopwoningen, en een groter tekort aan huurwoningen.

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 (2022)

Op 14 juli 2022 is de beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)' vastgesteld.

De realisatie van nieuwe woningbouwontwikkelingen heeft een negatief effect op de huidige woningvoorraad. Ter compensatie wordt derhalve voor specifieke initiatieven een financiële compensatie vereist. De compensatieregeling is zodoende van toepassing op nieuw te bouwen woningen, die niet zijn opgenomen in de planvoorraadlijst.

De beoogde 16 grondgebonden seniorenwoningen zijn opgenomen op de planvoorraadlijst en derhalve is de beleidsregel verder niet van toepassing.

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 op locatie Brombemke wordt gerealiseerd binnen de kern Sint Odiliënberg 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 levensloop-

bestendige woningen. Het initiatief voorziet in deze kwalitatieve behoefte door grondgebonden seniorenwoningen 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 voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en realiseert nieuwe woningen.
- 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. Grondgebonden seniorenwoningen, zoals beoogd door het planinitiatief, zijn passend in het woningbouwprogramma van de gemeente Roerdalen. Zoals benoemd in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 zal een steeds groter aandeel van de bevolking uit 65+ huishoudens bestaan waardoor hun woonwensen zwaarder meetellen.
- Het planinitiatief is opgenomen op de planvoorraadlijst en de beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)' is dan ook verder niet van toepassing.

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 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 sterker 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 tweepersoons-huishoudens).

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 gereali-

seerd tot 2030. Rekening houdend met het aantal woningen dat reeds is gerealiseerd mogen er nog **106 woningen** worden toegevoegd¹. Als richtcijfer voor de kern Sint Odiliënberg zijn 40 woningen opgenomen in de regionale structuurvisie. Sinds 2018 zijn er reeds 59 woningen toegevoegd, waarmee dit richtcijfer is behaald.

- Voor de regio Midden-Limburg bestaat er een behoefte aan circa 4.900 woningen.²

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%

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg (2022) wordt ook inzicht gegeven in de kwantitatieve woningbehoefte tot het aantal huishoudens in de gemeente en regio zijn top heeft bereikt. Uit tabel 5 blijkt dat het aantal huishoudens in gemeente Roerdalen nog zal toenemen tot het jaar 2025.

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

² Etil Demografie, Progneff 2019.

Tabel 5: 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	2029	295	100-125	640
Leudal	870	2032	603	125-150	499
Maasgouw	168	2206	168	75-100	460
Nederweert	453	2036	265	75-100	502
Roerdalen	68	2025	67	75-100	359
Roermond	3.244	2038	1.432	325-350	2.371
Weert	1.236	2038	628	200-225	1.557
Midden-Limburg	5.387	2034	3.459	975-1.150	6.388

Om deze groei bij te houden zijn 68 extra woningen nodig. In de hele regio Midden-Limburg wordt de top van het aantal huishoudens pas bereikt in 2034. Tot die tijd moeten er circa 5.387 woningen bij komen. Jaarlijks komt dit neer op 975 - 1.150 extra woningen voor de regio Midden-Limburg.

Aanbod

Bestaande woningvoorraad

De gemeente Roerdalen telt circa 9.460 woningen. De regio Midden-Limburg telt circa 108.200 woningen.³ De gemeente Roerdalen heeft een leegstandspercentage van 2%, dit is gelijk aan de regio Midden-Limburg (2%), en lager dan de provincie Limburg (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 en regio Midden-Limburg is gelijk aan dit percentage, wat wijst op een gezonde woningmarkt.

Planvoorraad

- Op basis van de meest recente planvoorraadlijst van de gemeente Roerdalen (januari 2021) is er momenteel in de gemeente een totale plancapaciteit aanwezig van 359 woningen (hard en zacht), waarvan er 71 gelegen zijn in de kern Sint Odiliënberg. 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 **179 harde plannen in de gemeente Roerdalen**,

waarvan 35 in de kern Sint Odiliënberg. De plancapaciteit is daarmee groter dan de resterende behoefte in de gemeente van 106 woningen.

- Onderdeel van de zachte planvoorraad in de gemeente zijn 91 transformatie eenheden. Voor het bouwplan worden vanuit de transformatie-eenheden van de kern Sint Odiliënberg 7 eenheden toegekend, wat betekent dat de ontwikkeling deels onderdeel uitmaakt van de aanwezige plancapaciteit in de gemeente. Per saldo bedraagt de netto toevoeging daarmee 9 woningen.
- 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	179	3.504
Netto plancapaciteit hard	180	4.469
Totale netto plancapaciteit	359	7.973

Conclusie

- In de gemeente Roerdalen bestaat een **resterende woningbouwopgave van 106 woningen** tot aan 2030. Met de aanwezige planvoorraad (359 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

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

⁴ CBS Monitor Leegstand (2022).

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

transformatie eenheden. Dit betekent dat er op gemeenteniveau in kwantitatieve zin geen behoefte is aan extra woningen.

- Het planinitiatief voorziet niet in een kwantitatieve behoefte in het primaire verzorgingsgebied aangezien er woningen worden toegevoegd terwijl al sprake is van een overcapaciteit op de planvoorraad. 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.

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 en door het realiseren van **doorstroming**.
- Er is grote behoefte aan **zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen**. 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 2020 (2020)

De Woonmonitor constateert dat er voor de komende jaren vanuit kwalitatief oogpunt niet overal de juiste plannen op de plank liggen:

- Op provinciaal niveau wordt een aanzienlijke stijging verwacht van het aantal huishoudens ouder dan 75 jaar. De komende 20 jaar stijgt dit type huishouden met 70% ten opzichte van het huidige aantal.
- Als gevolg van de demografische ontwikkelingen zijn er in de gehele provincie tekorten aan levensloopbestendige woningen (zowel grondgebonden als appartementen met lift).
- In de regio Midden-Limburg is er in totaal een tekort aan 16.500 levensloopbestendige woningen tot aan 2030, waarvan **7.000 in de koopsector**.

Structuurvisie Midden-Limburg 2022-2025

Voor de regionale structuurvisie van 2018 is een onderzoek uitgevoerd van enerzijds de huidige kwalitatieve mismatch en anderzijds de woningbehoefte voor de komende jaren. Omdat in de drie jaar erna weinig is veranderd in de kwalitatieve behoefte gelden de uitkomsten uit dit onderzoek nog steeds voor de structuurvisie wonen van 2022. In relatie tot het planinitiatief bleek hieruit de volgende behoefte:

- In totaal is er in de regio Midden-Limburg een tekort aan **7.056 grondgebonden seniorenwoningen** tot 2030.
- Door de omvang van het tekort geldt voor grondgebonden seniorenwoningen in de koopsector dat er een behoefte bestaat in **ieder prijssegment** (tabel 7).
- Het planinitiatief voorziet in grondgebonden seniorenwoningen in het prijssegment € 275.000 – € 375.000. Ten aanzien van dit type woning bestaat er een tekort aan **644 woningen** in de regio Midden-Limburg.

- Gezien de tekorten in de woningmarkt concludeert de regio dat de grootste tekorten zullen ontstaan in **levensloopbestendige woningen**, waaronder grondgebonden koopwoningen.

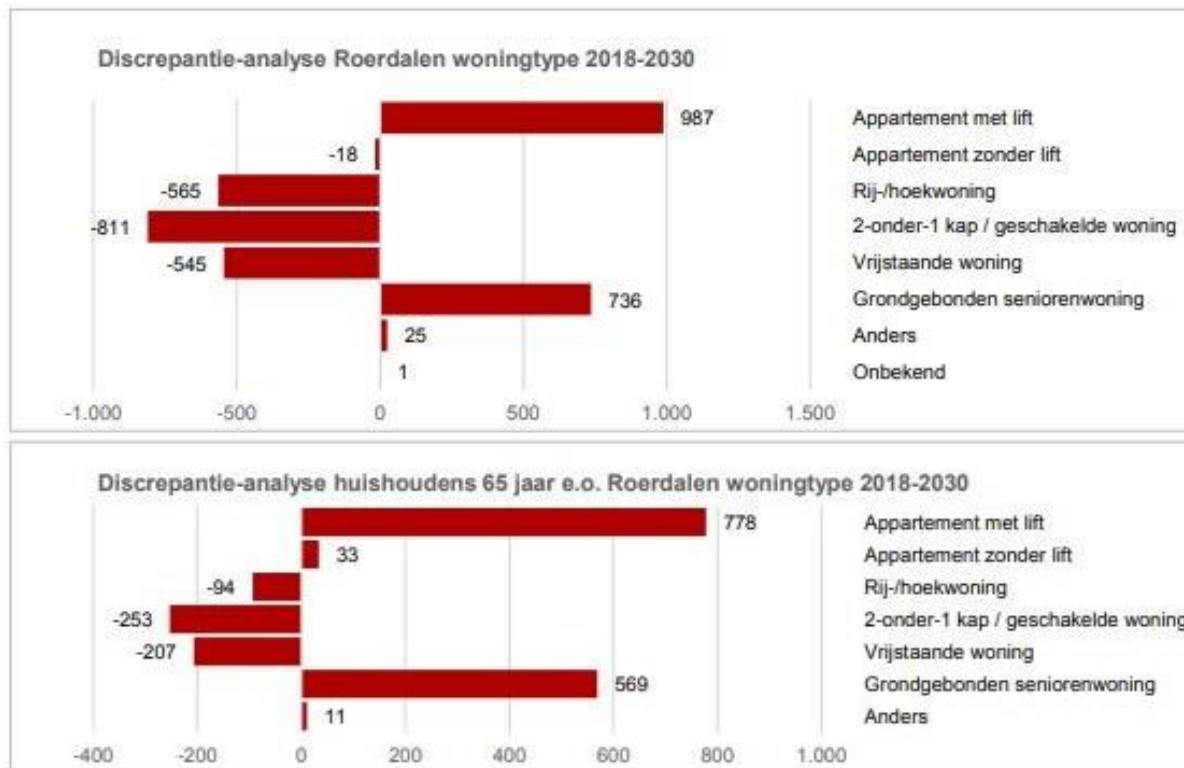
Tabel 7 Discrepantie-analyse grondgebonden seniorenwoningen (koop) regio Midden-Limburg 2018-2030

	Tekort (aantal woningen)
< € 200.000	1.257
€ 200.000 – € 275.000	1.326
€ 275.000 – € 375.000	644
> € 375.000	32
Totaal	3.259

Woningmarktonderzoek Roerdalen 2018-2030 (2018)

In 2018 is in de gemeente Roerdalen een woningmarktonderzoek verricht. Hierin zijn tevens meerdere discrepantie-analyses uitgevoerd om de kwalitatieve tekorten tot aan 2030 in kaart te brengen. De resultaten van deze analyse staan weergegeven in tabel 8 en figuur 5. Hieruit blijkt dat:

- In de gemeente Roerdalen is in totaal een tekort aan **736 grondgebonden seniorenwoningen** tot 2030 (figuur 5). Logischerwijs is de vraag naar deze woningen voornamelijk afkomstig van de ouderen doelgroep (65+). Het overige deel van de behoefte is afkomstig van de middengroep, naar verwachting vanuit de oudere leeftijdscategorie (50-65 jaar).



Figuur 5: Discrepantie-analyse gemeente Roerdalen 2018-2030

Tabel 8 Discrepantie-analyse grondgebonden seniorenwoningen (koop) gemeente Roerdalen 2018-2030

	Tekort (aantal woningen)	
	Oudere huishoudens (65+)	Totaal
< € 200.000	60	100
€ 200.000 – € 275.000	82	111
€ 275.000 – € 375.000	48	54
> € 375.000	-	3
Totaal	189	279

- Het tekort aan levensloopbestendige woningen in de gemeente is dermate groot dat er behoefte is aan grondgebonden seniorenwoningen in **ieder prijssegment** in de koopsector (tabel 7). Enkel wanneer er specifiek wordt
- ingezoomd op de behoefte van oudere huishoudens bestaat er geen tekort aan dure koopwoningen (€ 375.000+).
- In de prijsklasse waarin het planinitiatief zich bevindt bestaat een gemeentelijk tekort aan circa **54 levensloopbestendige koopwoningen**. De behoefte aan dit prijssegment komt vrijwel uitsluitend vanuit de doelgroep oudere huishoudens (48).

Kwalitatief aanbod

Bestaande woningvoorraad

Tabel 9 geeft de samenstelling van de woningvoorraad in de kern Sint Odiliënberg, de gemeente Roerdalen en de regio Midden-Limburg weer.

- De samenstelling van de woningvoorraad binnen de kern Sint Odiliënberg komt 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.
- Vanuit dit dorpse karakter is ook het relatief lage aandeel appartementen in de kern en de gemeente ten opzichte van de regio te verklaren. Tot de regio behoren namelijk ook plaatsen als Roermond en Weert, welke door hun omvang en meer stedelijke karakter meer in appartementen voorzien.

Tabel 9 Woningvoorraad Sint Odiliënberg, gemeente Roerdalen en regio Midden-Limburg (CBS Kerncijfers 2020)

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

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

In de meest recente planvoorraadlijst van de gemeente Roerdalen is geen nadere uitsplitsing gemaakt naar de woningtypen of prijssegmenten. Om een beeld te krijgen van de samenstelling van de planvoorraad wordt daarom indicatief gekeken naar de gegevens uit de Plancapaciteitsmonitor Limburg⁷.

- Hieruit blijkt dat 93% van het aantal plannen in de gemeente Roerdalen (waarvan de programmering bekend is) koopwoningen betreft. Geprojecteerd op de huidige (harde) planvoorraad in de gemeente (175) betreft dit circa 163 woningen.
- 85% van de plannen in de gemeente betreft grondgebonden woningen. Geprojecteerd op de huidige (harde) planvoorraad betreft dit circa 150 woningen.
- In de koopsector staan er met name woningen op de planning met een prijs van € 225.000 - € 300.000.
- Het is niet bekend in welke mate er in de huidige plancapaciteit wordt ingezet op grondgebonden levensloopbestendige koopwoningen.

Conclusie

Het planinitiatief op locatie Brombemke te Sint Odiliënberg, waarbij 16 grondgebonden seniorenwoningen worden gerealiseerd in de prijscategorie € 275.000 – € 375.000, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- De landelijke trend van vergrijzing is ook nadrukkelijk terug te zien in de verwachte demografische ontwikkeling in de provincie Limburg, de regio Midden-Limburg en de gemeente Roerdalen. Op provinciaal niveau wordt bijvoorbeeld verwacht dat het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder de komende 20 jaar gaat stijgen met 70%. Ingegeven door deze ontwikkeling is er zowel in de gemeente Roerdalen (1.723) als in de regio Midden-Limburg (16.500) sprake van een substantieel tekort aan **levensloopbestendige woningen**. Het initiatief op de locatie Brombemke voegt juist die woningen toe waar 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 voor hen worden gerealiseerd.
- Naast dat de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen voorziet in de behoefte van de ouderen doelgroep, wordt zo ook de **doorstroming** bevorderd. Op dit moment geldt namelijk dat ouderen noodgedwongen in hun (vaak te grote) woning blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wel is, komen meer woningen van ouderen vrij voor een doorstromer. Deze maakt op zijn beurt een (betaalbare) woning vrij voor een starter.
- De behoefte aan levensloopbestendige woningen bevindt zich deels in het grondgebonden woningtype. In de gemeente Roerdalen bestaat een tekort aan 736 **grondgebonden seniorenwoningen**, waarvan 279 in de **koopsector**. Het huidige (harde) planaanbod voorziet indicatief in 150 grondgebonden woningen. Het is niet bekend welk aandeel hiervan levensloopbestendig is, maar zelfs in het geval dat alle 150 grondgebonden woningen in de plannen levensloopbestendig zijn, is dit aanbod niet voldoende om in de (kwalitatieve) behoefte in de gemeente te voorzien. Naar verwachting is er daardoor

sprake van een flinke kwalitatieve **restbehoefte** in dit segment in de gemeente Roerdalen.

- Tot slot is er zowel gemeentelijk als regionaal een behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen in het prijssegment **€ 275.000 - € 375.000** (54 woningen gemeentelijk en 644 woningen regionaal). Rekening houdend met de aanwezige restbehoefte aan levensloopbestendige woningen mag naar redelijkheid worden aangenomen dat deze behoefte groot genoeg is om het planinitiatief van 16 woningen grondgebonden seniorenwoningen te faciliteren.

⁶ Provincie Limburg, Dashboard Woningvoorraadontwikkeling.

⁷ Provincie Limburg, Dashboard Plancapaciteiten.