

project
**Woonladder Vlaskuileweg
Mariahoop**

datum
30 maart 2023

opdrachtgever
NuZekerheid

projectnummer
P04888

opgesteld door
DG, SJ

i.a.a.
JvGo

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

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Vlaskuileweg te Mariahoop (gemeente Echt-Susteren) zijn 14 woningen beoogd. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de functie wonen wordt door het vigerend bestemmingsplan “Stedelijk gebied” (vastgesteld op 17 december 2015) niet toegestaan. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Horeca’, waarbinnen de gewenste functie wonen niet mogelijk is. 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.”

De realisatie van de woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemmingen ‘Horeca’ en ‘Agrarisch’. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 14 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 14 woningen mogelijk worden gemaakt. 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 planinitiatief is gelegen aan de Vlaskuileweg, op de kruising met de Kerkweg in Mariahoop te gemeente Echt-Susteren. Het woningbouwprogramma bestaat uit koopwoningen, gericht op starters, senioren en gezinnen. De groottes van de woningen variëren tussen 104 en 170 m² BVO. Tabel 1 geeft inzicht in het type woningen.

Tabel 1 Woningbouwprogramma

Woningtype	Aantal
Vrijstaande gezinswoningen (€398.000,- V.O.N.)	2
Senioren-/gezinswoningen (€375.000,- V.O.N.)	8
Starterswoningen (€260.000,- V.O.N.)	4
Totaal	14

1.3 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 14 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?

Voor het antwoord onderzoeken we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met



Figuur 1: Impressie initiatief

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)
- Omgevingsverordening Limburg 2014 (Ontwerp Wijzigingsverordening 2022)
- Omgevingsvisie Limburg (2021)
- Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)
- Dashboard Bevolking en Wonen Provincie Limburg (Etil, 2020)
- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 (2018)
- Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 (2022)
- Woningmarktonderzoek Midden-Limburg 2018-2030
- Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025
- Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020
- Woonwensenonderzoek Echt-Susteren 2018-2030
- Woonwensenonderzoek Maria Hoop 2018-2030

2 Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

2.1 Conclusie: initiatief 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 gemeente Echt-Susteren en gemeente Sittard-Geleen.

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

Passend binnen beleidskaders

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

- Inbreiding binnen bestaande kernen gaat boven uitbreiding over landelijk gebied. Dit initiatief voldoet hieraan, aangezien het gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied (zie ook par. 2.3).
- Naast inbreiding geeft gemeente Echt-Susteren de voorkeur aan woningbouw vlakbij knooppunten van openbaar vervoer. Aangezien dit initiatief vlakbij een bushalte ligt zal hieraan worden voldaan.
- Er is provinciaal, regionaal en gemeentelijk vooral een kwalitatieve opgave. De huidige woningvoorraad sluit niet altijd aan op de behoefte. Er is vooral behoefte aan betaalbare en middeldure woningen voor starters en senioren. Dit zijn veelal kleinere en levensloopbestendige woningen. In de huidige woningvoorraad is er een overschot aan appartementen zonder lift en duurdere eenge-

zinswoningen. Met de woningen van dit initiatief zal ingespeeld worden op de urgente behoefte vanuit ouderen en starters.

Kwantitatieve behoefte

In zowel gemeente Echt-Susteren en Sittard-Geleen zal het aantal inwoners de komende jaren afnemen. Het aantal huishoudens laat een andere ontwikkeling zien in gemeente Echt-Susteren, aangezien deze nog tot 2029 blijft toenemen. Echter zijn er voldoende harde plannen om in de kwantitatieve woningbehoefte te voorzien. In kwantitatieve zin is er dus geen aanvullende woningbehoefte in de gemeenten Echt-Susteren en Sittard-Geleen.

Kwalitatieve behoefte

Er is zowel regionaal als in de gemeenten voornamelijk behoefte aan woningen voor senioren. Dit betreffen zowel appartementen als grondgebonden seniorenwoningen. De komende jaren zullen het aantal jongere huishoudens in de regio afnemen. Om hen in de regio te houden streven de gemeenten ernaar om nieuwe woningbouw ook beter bij hun behoefte aan te laten sluiten. Deze behoefte betreft voornamelijk een grondgebonden woning in een natuurlijke omgeving.

2.2 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 14 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. Er is in de gemeente Echt-Susteren en de rest van de regio een dusdanige kwalitatieve mismatch, dat er nieuwe woningen nodig zijn om in de veranderende behoefte te voorzien.

2.3 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. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aange-merkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.*

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Horeca' en (deels) 'Agrarisch'. Dit betekent dat het plangebied met het horeca-gedeelte een stedelijke functie heeft.
- In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' vigerend.

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.

Volgens de verhuisbewegingen (CBS, 2020) komt circa 45% van de verhuizingen naar een woning in gemeente Echt-Susteren vanuit de eigen gemeente. Daarnaast komt zo'n 29% vanuit één van de omliggende gemeenten, waarbij gemeente Sittard-Geleen eruit springt met 12%. Bij het bepalen van de behoefte wordt primair uitgegaan van de gemeente Echt-Susteren. Vanwege de relatief sterke verhuisrelatie wordt secundair gekeken naar de gemeente Sittard-Geleen.

Tabel 2: Verhuisbewegingen binnen en naar gemeente Echt-Susteren

Gemeenten	Verhuizingen
Echt-Susteren	45%
Sittard-Geleen	12%
Overige omliggende gemeenten ¹	17%
Totaal	74%

¹ Cranendonck, Maasgouw, Roermond en Roerdalen.

B1.2 Kaderstellend beleid

In deze paragraaf is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen

Provincie Limburg

Omgevingsvisie Limburg (2021)

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. Deze is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL 2014).

In de POVI Limburg geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving. De provinciale ambitie ten aanzien van wonen is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

Grootste opgave omtrent woningbouw is het toekomstgeschikt maken van de huidige woningvoorraad. 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.

De hoofdlijnen binnen het thema 'wonen en leefomgeving' zijn als volgt.

- Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Dit betekent voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

- Woningbouwontwikkelingen worden bekeken vanuit een brede maatschappelijke context. Verduurzaming en levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen wordt gestimuleerd.
- Het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied heeft voorrang. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden. Hierop kunnen uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

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)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) juridische binding te geven.

Het POL2014 is inmiddels komen te vervallen, maar de in 2014 vastgestelde omgevingsverordening blijft van kracht tot dat een nieuwe omgevingsverordening op grond van de nieuwe POVI in werking treedt.

Ingevolge het voormalige POL2014 zijn 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. Hiermee heeft elke regio het regionale woonbeleid verankerd.

Naar alle waarschijnlijkheid treedt op 1 januari 2024 de nieuwe Omgevingswet in werking.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, en daarmee ook de inwerkingtreding van een nieuwe omgevingsverordening, zijn een tweetal wijzigingsverordeningen in procedure gebracht. De wijzigingsverordening met betrekking tot het onderwerp 'wonen' is vastgesteld op 30 september 2022 en maakt sindsdien onderdeel uit van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Uit de wijzigingsverordening volgt dat de provincie Limburg over meer dan genoeg planvoorraad beschikt 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.

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.

Provinciale Staten hebben op 17 december 2021 de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op het moment dat ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

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, waaronder ook voor het aspect wonen.

Omdat de Omgevingswet diverse keren is uitgesteld zijn deze nieuwe onderwerpen en aanvullende regels inmiddels juridisch verankerd in de vigerende Omgevingsverordening Limburg 2014, zodat ook al vóór de inwerkingtreding van deze nieuwe 'Omgevingsverordening Limburg 2021' gebruik kan worden gemaakt van de nieuwe instructieregels.

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)

De Limburgse Agenda Wonen 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 2022-2025 (2022)
Op 6 juli 2022 is de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025' vastgesteld. Deze structuurvisie is de opvolger van de 'Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 tot en met 2022'.

De 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg voor 2022-2025' geeft een indicatie van de 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. In de gemeente Echt-Susteren wordt de huishoudenstop naar verwachting bereikt in 2029.
- 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 huishoudensrimp zal ontstaan tot het jaar 2030, zal het aantal 65+ huishoudens 30% 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 Echt-Susteren**Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025**

In de structuurvisie sorteert de gemeente Echt-Susteren voor op de veranderende huishoudenssamenstelling door bevolkingsdaling en vergrijzing. Deze veranderende bevolking brengt ook een veranderende woningbehoefte. Ten aanzien van wonen komt uit de structuurvisie het volgende naar voren:

- In het stedelijk gebied ligt de nadruk op inbreiden, herstructureren en temporiseren.
- Er is een nadrukkelijke voorkeur van nieuwe woningen binnen kernen boven nieuwe woningen in het buitengebied.
- In elke kern moet gebouwd worden naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- Er is (op het moment van het opstellen van deze structuurvisie) een overschot aan duurdere eengezinswoningen, en een tekort aan zorg- en levensloopbestendige nultredenwoningen.
- Nieuwbouw het liefst bij voorzieningen en/of op een knooppunt van openbaar vervoer.

Conclusie

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

- Inbreiding binnen bestaande kernen gaat boven uitbreiding over landelijk gebied. Dit initiatief voldoet hieraan, aangezien het gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied.
- Naast inbreiding geeft gemeente Echt-Susteren de voorkeur aan woningbouw vlakbij knooppunten van openbaar vervoer. Aangezien dit initiatief vlakbij een bushalte ligt zal hieraan worden voldaan.
- Er is provinciaal, regionaal en gemeentelijk vooral een kwalitatieve opgave. De huidige woningvoorraad sluit niet altijd aan op de behoefte. Er is vooral behoefte aan betaalbare en middeldure woningen voor starters en senioren. Dit zijn veelal kleinere en levensloopbestendige woningen. In de huidige woningvoorraad is er een overschot aan appartementen zonder lift en duurdere eengezinswoningen. Met de woningen van dit initiatief zal ingespeeld worden op de urgente behoefte vanuit ouderen en starters.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te vermindere met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte-raming uit tabel 2 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Het aantal inwoners zal volgens de prognose in zowel gemeente Echt-Susteren als Sittard-Geleen afnemen. In Echt-Susteren zal het aantal huishoudens nog licht toenemen². Dit ligt in lijn met de landelijke trends van de alsmaar kleiner wordende huishoudens.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de benodigde woningvoorraad (zie rij C). In de Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg (2022-2025) wordt voor gemeente Echt-Susteren de woningopgave geschat op 339 woningen totdat de huishoudenstop is bereikt in 2029. Van gemeente Sittard-Geleen zijn geen actuele woonambities bekend. Kijkend naar het aantal huishoudens zal daar (in kwantitatieve zin) de woningbehoefte afnemen.
- De plancapaciteit³ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte-raming. Dit zijn plannen in een gevorderd stadium.

De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerp-fase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.

- Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in beide gemeenten sprake van een **overschot aan woningbouwplannen** (zie rij F). Een relevante nuance daarbij is dat ook harde plannen soms niet tot uitvoering komen. Toch schrijft jurisprudentie voor dat we de harde planvoorraad moeten doorrekenen. Er is in dat geval per saldo geen sprake van een kwantitatieve behoefte.

Conclusie kwantitatieve behoefte

In zowel gemeente Echt-Susteren als Sittard-Geleen zal het aantal inwoners de komende jaren afnemen. Het aantal huishoudens laat een andere ontwikkeling zien in gemeente Echt-Susteren, aangezien deze nog tot 2029 blijft toenemen. Echter zijn er voldoende harde plannen om in de kwantitatieve woningbehoefte te voorzien. In kwantitatieve zin is er

duis geen aanvullende woningbehoefte in de gemeenten Echt-Susteren en Sittard-Geleen. Voor het planinitiatief is dat niet erg, mits er wel kwalitatieve behoefte is aangetoond en de eventuele effecten aanvaardbaar zijn. Zoals uit het beleid naar voren komt is er vooral een behoefte vanuit kwalitatief oogpunt, waar in de volgende paragraaf op in wordt gegaan.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Landelijke trends en ontwikkelingen

De woningbehoefte in Nederland neemt op veel plekken toe en blijkt bovendien veel groter dan voorheen aangenomen. In tegenstelling tot eerdere onderzoeken verspreid de behoefte zich over grotere delen van het land, ook in de periferie (vraag volgt aanbod). Landelijk gezien is nadrukkelijk sprake van een aantal trends, zo ook in de gemeente Echt-Susteren.

- De woningmarkt zit voor veel doelgroepen op slot. Zeker voor starters op de woningmarkt is het lastig om een geschikte én betaalbare woning te vinden. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren explosief gestegen, maar tegelijkertijd beschikken starters doorgaans over beperkte financiële middelen. Een groot deel van de woningmarkt is daardoor onbereikbaar. Het aanbod is bovendien beperkt, huizen staan vaak kort in de verkoop en (stevig) overbieden is meer regel dan uitzondering.

Tabel 3: Kwantitatieve behoefte-raming woningen in verzorgingsgebied

	Echt-Susteren			Sittard-Geleen		
	2022	2032	Ontwikkeling	2022	2032	Ontwikkeling
A. Inwonertal	31.671	30.939	-2,3%	91.280	87.557	-4,1%
B. Huishoudens	14.403	14.558	+1,1%	45.127	44.348	-1,7%
C. Benodigde woningvoorraad			+339			-779
D. Harde plancapaciteit woningen			400			935
E. Zachte plancapaciteit woningen			108			954
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			-61			-1.714

² Provincie Limburg, Dashboard Bevolking en Wonen, (Etil 2020)

³ Pcm limburg.nl, geraadpleegd op 24-08-2022.

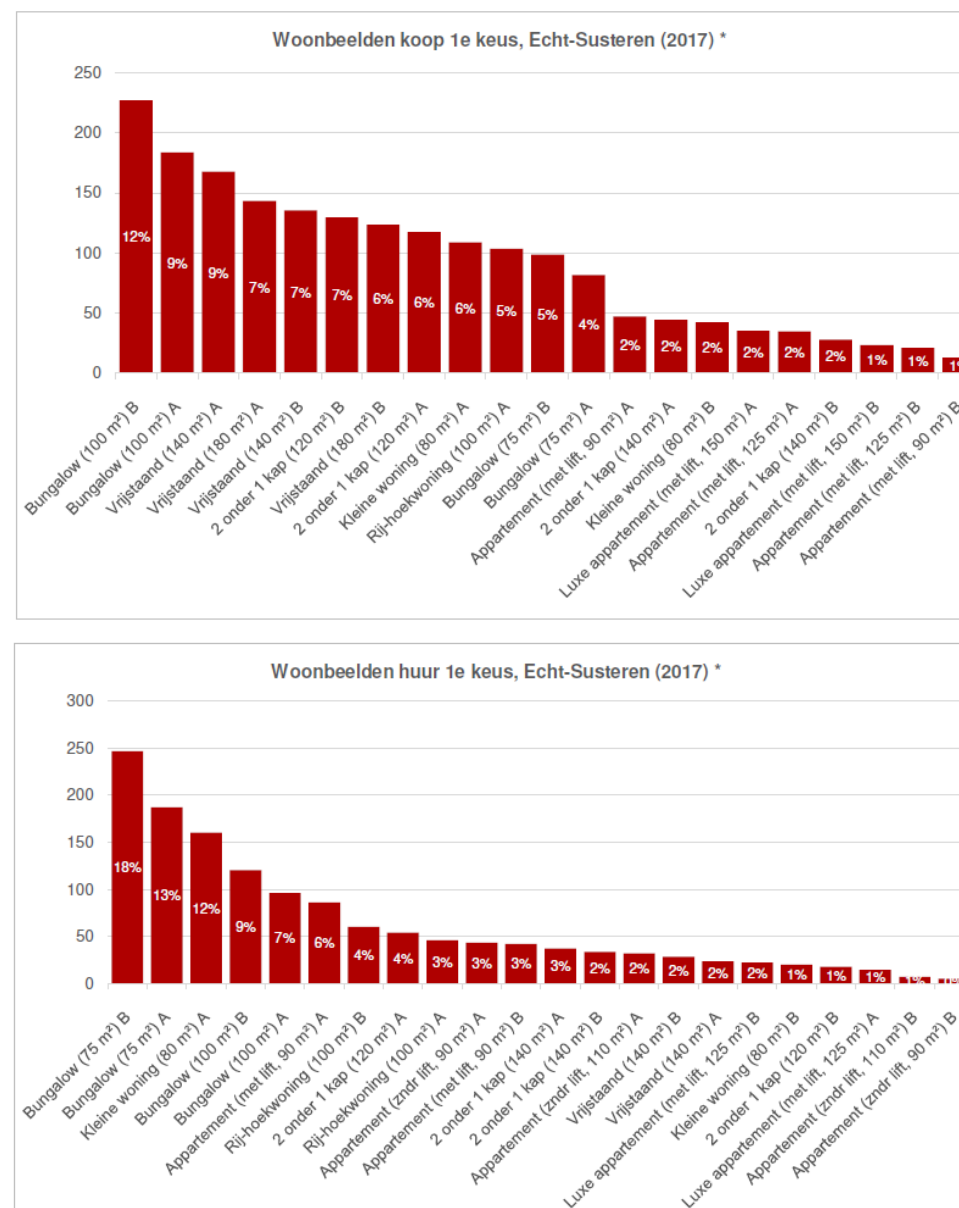
- Ook de zogenaamde ‘middeninkomens’ hebben het lastig. Deze groep komt doorgaans niet in aanmerking voor sociale huur, maar heeft onvoldoende financiële middelen voor de meeste koopwoningen. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop.
- Veel gemeenten kampen met vergrijzing waardoor het aantal ouderen (fors) toeneemt. Op veel plekken wordt al gesproken van ‘dubbele vergrijzing’. Inwoners worden niet alleen ouder, maar ouderen blijven ook langer zelfstandig thuis wonen. Dit is enerzijds ingegeven vanuit persoonlijke voorkeuren, anderzijds heeft het ook te maken met veranderende wet- en regelgeving. Hierdoor neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen stevig toe, dan wel woningen die op termijn levensloopbestendig te maken zijn.
- Vergrijzing zorgt tevens voor een toename van kleinschalige huishoudens (één- en tweepersoons). Kleinschalige huishoudens nemen ook toe door individualisering in de samenleving. De toename van kleinschalige huishoudens resulteert in een grotere behoefte aan kleinere woningen zoals (nultreden) appartementen.

Kwalitatieve behoefte

Behoeft Midden-Limburg

In 2018 is door Etil een woningmarktonderzoek uitgevoerd voor de regio Midden-Limburg voor de periode tot en met 2030. Naast de kwantitatieve behoefte is hierin ook inzicht verkregen in de kwalitatieve behoefte, waaronder:

- De toename van het aantal huishoudens bestaat voornamelijk uit ouderen en eenpersoonshuishoudens. Hierdoor wegen de woonwensen van deze doelgroepen steeds sterker mee.



Figuur 2: Voorkeurskeuzes woontypologieën Echt-Susteren.

- Kijkend naar de woonsegmenten blijkt dat de grootste tekorten ontstaan in onder andere grondgebonden seniorenwoningen in zowel de huur als koopsector. Het prijssegment waarbij een tekort dreigt is het sociale/goedkope prijssegment.
- De meeste behoefte komt vanuit senioren en jongere huishoudens. Dit zijn vaak kleinere huishoudens, die daardoor op zoek zijn naar betaalbare woningen. Jongere huishoudens hebben hierbij vooral behoefte aan grondgebonden koopwoningen (met name vrijstaand) in de prijsklasse €150.000,- tot €200.000,-.
- Vanuit de middenleeftijdsklasse (30-65 jaar) is er vooral behoefte aan vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen vanaf €200.000,- in een rustige en groene omgeving.
- Tot slot is er vanuit senioren vooral behoefte aan huurappartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen.

Gemeentelijke behoefte

Gemeente Echt-Susteren

Ook is bij het woningmarktonderzoek door Etil specifiek ingegaan op gemeente Echt-Susteren en op de kern Maria Hoop. Hieruit komt het volgende naar voren over de kwalitatieve behoefte in de gemeente:

- Na 2029 zal voornamelijk het aantal jongere huishoudens (< 55 jaar) afnemen. Het aantal ouderen zal nog toenemen, wat betekent dat het aandeel ouderen in de gemeente groter zal worden.
- Er zal dan ook vooral een behoefte ontstaan aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, in zowel de huur als koopsegment.
- Het aantal jongere huishoudens (tot 30 jaar) zal naar verwachting gaan afnemen. De belangrijkste vestigingsredenen van deze doelgroep is dat zij een ruimere woning

zochten in een natuurlijke omgeving. Een dergelijk aanbod kan er dus voor zorgen dat meer jongeren in gemeente Echt-Susteren komen of blijven wonen.

Over de behoefte in de kern Maria Hoop komt het volgende naar voren:

- Er is vooral behoefte aan grondgebonden woningen (bungalows en vrijstaande woningen).
- Ook in Maria Hoop zal er vooral een behoefte ontstaan vanuit senioren.

Gemeente Sittard-Geleen

Over de Sittard-Geleen is minder uitgebreide informatie over de kwalitatieve behoefte beschikbaar. In de woonvisie (2016-2020) komt hierover het volgende naar voren:

- Er is sprake van een kwalitatieve mismatch. Er is meer behoefte aan woningen voor ouderen, en aan (instapklare) woningen voor starters en jonge gezinnen.
- Door woningen te realiseren die beter passen bij de hedendaagse behoefte vanuit de jongere huishoudens kan 'ontgroening' van de gemeente worden tegengegaan.

Leegstand

- Volgens het CBS (2021) stond in de gemeente Echt-Susteren circa 3% van de woningen leeg. Dit is iets hoger dan het landelijk gemiddelde van 2%. Circa 46% van deze leegstaande woningen stond een jaar eerder ook leeg. Dit is hoger dan het landelijk gemiddelde van 34%.
- In gemeente Sittard-Geleen stond in 2021 circa 4% van de woningen leeg, wat ook iets hoger is dan het landelijk gemiddelde. Hiervan stond circa 35% ook leeg in het jaar ervoor, wat ongeveer gelijk ligt aan het landelijk gemiddelde.

Conclusie kwalitatieve behoefte

Er is zowel regionaal als in de gemeenten voornamelijk behoefte aan woningen voor senioren. Dit betreffen zowel appartementen als grondgebonden seniorenwoningen. De komende jaren zullen het aantal jongere huishoudens in de regio afnemen. Om hen in de regio te houden streven de gemeenten ernaar om nieuwe woningbouw ook beter bij hun behoefte aan te laten sluiten. Deze behoefte betreft voornamelijk een grondgebonden woning in een natuurlijke omgeving.