

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Margraten Bloesemgaard

datum
27 juli 2022

opdrachtgever
BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid

projectnummer
P04200

opgesteld door
DB, SJ

i.a.a.
DA

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

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Margraten Bloesemgaard

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om maximaal 40 woningen te bouwen ten behoeve van het woongebied Bloesemgaard te Margraten. De projectlocatie bestaat uit twee deelgebieden, waarvan het eerste is gelegen aan de Holstraat/Scheuldersteeg en het tweede tussen de Heiligerweg en de IJzerenweg. Dit totale woongebied bevat de ontwikkeling van 115 woningen, waarvan in de eerdere fases al 69 van de 75 woningen zijn gerealiseerd.

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 'Agrarisch met waarden' en 'Groen' gewijzigd naar 'Wonen'. Op de gronden is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing, op basis waarvan de bestemming gewijzigd kan worden in de bestemmingen 'Wonen-1', 'Wonen-2', 'Groen' en 'Verkeer' ten behoeve van de realisatie van maximaal 40 woningen. Voorwaarde is dat de behoefte van de woningen in de markt is aangetoond. 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 40 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 beoogde initiatief voorziet in de ontwikkeling van maximaal 40 woningen. Maximaal 12 van deze woningen ligt in een vrij te bepalen prijsklasse, en de meerderheid betreft betaalbare koop. Ook bestaat het initiatief uit 16 levensloopbestendige patiowoningen en 12 goedkope starterswoningen. Het specifieke programma is te zien in tabel 1.

Functie	Prijsklasse	Aantal
Levensloopbestendige woningen (patio)	Tot NHG grens (tot €355.000)	16
Goedkope starterswoningen	€275.000 - €300.000	12
(Half)vrijstaande woningen	Vrij te bepalen	8 - 10
Vrije sector bouwkvavels (Marx)	Vrij te bepalen	2
Vrije sector bouwkvavels	Vrij te bepalen	0 tot 2
Totaal	Maximaal 40 woningen	

Tabel 1 Programma van dit initiatief

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 40 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?

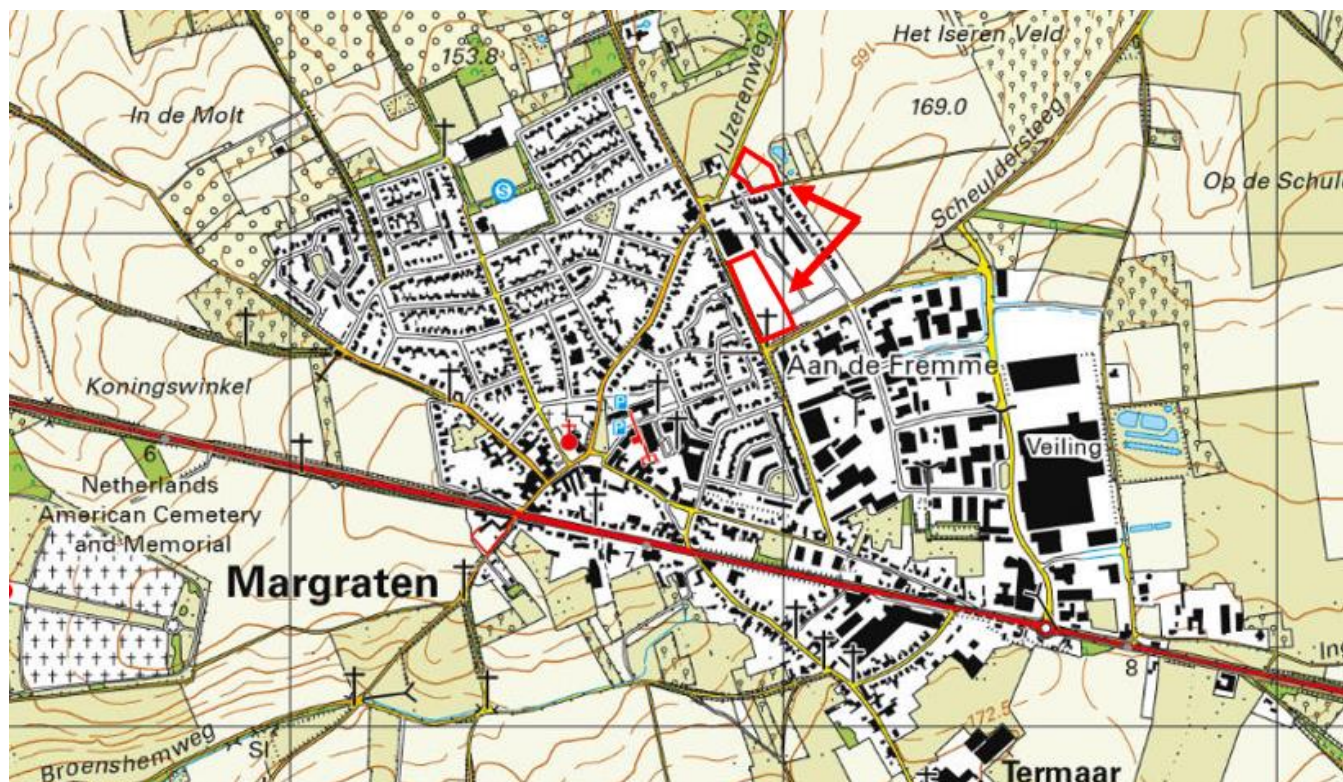
Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het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



Figuur 1: Ligging planlocatie Bloesemgaard te Margraten



Figuur 2: Verkaveling Bloesemgaard



Figuur 3: Aanduiding plangebied Bloesemgaard

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

- Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014
- Omgevingsvisie Limburg (2021)
- Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)
- Etil/Progneff (2020)
- Plancapaciteitsmonitor Limburg (2020/2022)
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016)
- Woonvisie Eijsden-Margraten 2019-2025 (2019)
- Woonbehoefteonderzoek Eijsden-Margraten (2018)

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van het woongebied Bloesemgaard te Margraten betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden' en voor een klein deel 'Groen'. 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 40 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, aangezien het hier gaat om de ontwikkeling van 'Agrarisch met waarden' en 'Groen' naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging

gaat van maximaal 40 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 Limburg geeft aan dat de woningvoorraad toekomstbestendig dient te zijn, mogelijkheden moet bieden voor doorstroming en rekening moet houden met (veranderende) woonwensen. Het initiatief realiseert een divers en betaalbaar programma van hoek- en rijwoningen, (half)vrijstaande woningen, patio's en bouwkavels. De (half)vrijstaande woningen zijn geschikt voor gezinnen met kinderen (die op hun beurt vaak een kleinere woning achterlaten), ook de patiowoningen dragen bij aan doorstroming op de woningmarkt aangezien deze gericht zijn op een oudere doelgroep (die op hun beurt een eengezinswoning achterlaten). Het programma voor Bloesemgaard biedt zo verschillende doelgroepen de mogelijkheid om wooncarrière te maken.
- Op regionaal niveau hebben de gemeenten de regel losgelaten dat om kwalitatief goede woningbouwinitiatieven toe te voegen compensatie plaats dient te vinden (door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking). Dit betekent dat niet meer gecompenseerd hoeft te worden. Het toevoegen van woningen blijft mogelijk waar het gaat om segmenten waar nadrukkelijk behoefte aan is, zoals woningen voor ouderen en starters. Ook de gemeente Eijsden-Margraten streeft naar meer passende woningen voor starters en senioren. Meer dan de helft van het programma Bloesemgaard richt zich op deze doelgroepen (16 patiowoningen en 12 goedkope starterswoningen).

- De gemeente Eijsden-Margraten wil zorg dragen voor voldoende woningen voor alle doelgroepen die nu en in de toekomst in de gemeente woonachtig zijn. Daarbij ligt de nadruk op kwaliteit, aangezien de woningvoorraad in kwantitatieve zin in grote lijnen toereikend is voor de huishoudensontwikkeling in de komende jaren. Ook levensloopbestendigheid en duurzaamheid hebben hoge prioriteit bij nieuwbouw. Het initiatief realiseert diverse type woningen, waaronder woningen geschikt voor ouderen (patio's) en woningen voor starters (goedkope segment).

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 is er voor de onderbouwing van de behoefte primair gekeken naar de gemeente Eijsden-Margraten en secundair naar de regio Maastricht-Heuvelland.

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

- Het aantal bewoners en huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten neemt tot 2030 nog toe, daarna zet een daling in. Voor de regio Maastricht-Heuvelland geldt hetzelfde. Binnen de regio laten alleen de gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittert en Maastricht tot 2030 een groei van het aantal huishoudens zien.

- Conform de huishoudensprognose is er binnen de gemeente Eijsden-Margraten tot 2030 een behoefte aan circa 349 woningen. In de regio Maastricht-Heuvelland (excl. Eijsden-Margraten) is in diezelfde periode een behoefte aan circa 513 woningen. De cijfers geven nadrukkelijk een indicatie. Het betreft prognoses die geen zekerheid bieden. Zeker in een krimpregio zoals Zuid-Limburg dienen cijfers nadrukkelijk als indicatie te worden gezien. Binnen de krimpregio vertoont gemeente Eijsden-Margraten echter een redelijk positief beeld. Daarom wordt de huishoudensgroei als norm aangehouden
- De totale plancapaciteit (hard en zacht) in de gemeente Eijsden-Margraten bedraagt 511 woningen. Afgezet tegen de woningbehoefte blijkt dat de plancapaciteit voldoende toereikend is om in de behoefte te voorzien. Echter hebben onvoldoende plannen een harde status waardoor er een opgave ligt om bestaande plannen 'hard' te maken. In de regio als geheel zijn er voldoende (harde) plannen om in de woningbehoefte te voorzien. Deze resultaten liggen zeer voor de hand in een krimpregio. Tegelijkertijd betekent dit niet dat de volledige woningmarkt op slot zit en dat nieuwbouw niet mogelijk is. Het toevoegen van woningen is mogelijk in bepaalde segmenten waar nadrukkelijk behoefte aan is, zoals woningen voor ouderen en starters (zie kwalitatieve woningbehoefte).
- Bovendien is enige overmaat (130%) in harde plannen wenselijk vanuit het Rijk om planvertraging en/of -uitval op te vangen. Ten opzichte van de harde plancapaciteit betekent deze benodigde 130% voor de gemeente Eijsden-Margraten een restbehoefte van circa 215 woningen. In dit opzicht voorzien de maximaal 40 woningen van dit initiatief in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief waarbij 40 grondgebonden woningen (patio's, bouwkvavels, hoek- en rijwoningen, (half)vrijstaande woningen) worden gerealiseerd voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- In de regio Zuid-Limburg is, ondanks een beperkte kwantitatieve woningbehoefte, sprake van een kwalitatieve mismatch op de woningmarkt. Vernieuwen, verduurzamen, betaalbaar houden en levensloopbestendig maken zijn noodzakelijk. Belangrijke redenen voor (toekomstige) ouderen (55-75 jaar) én starters (18-35 jaar) in de gemeente om niet te verhuizen zijn de lage kwaliteit van woningen en het ontbreken van passend/voldoende aanbod. Dit onderstreept het belang om nieuwe, passende woningen te realiseren. Het initiatief voorziet hierin.
- In alle regio's in de provincie Limburg is sprake van een grotere vraag naar vrijstaande woningen en tweekappers. Ook in Zuid-Limburg is deze kwalitatieve vraag groot. Met de realisatie van (half)vrijstaande woningen voorziet het initiatief daarmee in een behoefte.
- Uit onderzoek blijkt dat (toekomstige) ouderen in de gemeente Eijsden-Margraten naast levensloopbestendige woningen ook geïnteresseerd zijn in vrijstaande woningen. Starters in de gemeente zijn voornamelijk op zoek naar vrijstaande woningen, tweekappers en hoekwoningen. Het initiatief sluit goed aan op deze behoefte door patio's, hoek-/rijwoningen, (half)vrijstaande woningen en bouwkvavels te realiseren geschikt voor verschillende doelgroepen. Dit diverse en betaalbare programma draagt bovendien bij aan het bevorderen van doorstroming in de gemeente door zowel woningen te realiseren geschikt voor starters, gezinnen en ouderen in diverse prijsklassen.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de Bloesemgaard onaanvaardbare effecten zullen optreden. Het initiatief realiseert woningen waar in kwalitatieve zin behoefte aan is en draagt bij aan doorstroming op de woningmarkt. Op regionaal niveau is afgesproken dat het toevoegen van woningen mogelijk blijft, waar het gaat om segmenten waar nadrukkelijk behoefte aan is. Daarnaast

Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

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

- De planlocatie is onderdeel van een grotere woningbouwontwikkeling. Een deel van deze woningbouw is al gerealiseerd en zo zijn er 'open' plekken ontstaan. Het plangebied bestaat uit twee delen (zie figuur 4). Het zuidelijke deel (Holstraat/Scheulderstraat) betreft braakliggend terrein. Het noordelijke deel (Heiligerweg en de IJzerenweg) is momenteel nog in gebruik als landbouwgrond. In de Omgevingsverordening Limburg (ontwerp, mei 2021) is het gebied aangemerkt als Buitengebied.
- Het zuidelijk deel heeft in dit bestemmingsplan (Woningbouw Heiligerweg, vastgesteld 18-12-2012) de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het noordelijke deel is bestemd tot 'Agrarisch met waarden' en een klein strookje is bestemd tot 'Groen'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft. Ter plaatse van het plangebied is wel een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen.
- Het zuidelijke deel van het plangebied wordt aan alle kanten omsloten door stedelijke functies. Ten westen en oosten van het gebied liggen woningen, ten noorden en zuiden van het gebied liggen bedrijven. Dit maakt dat de

locatie praktisch gezien onderdeel van het bestaand stedelijk gebied van Margraten.

- Het noordelijk deel van het plangebied wordt aan twee kanten ingesloten door bestaande woningbouw en aan de andere kanten door agrarische gronden. Zo vormt het gebied een overgang tussen Margraten en het landelijk gebied.
- Binnen bestaand stedelijk gebied in Margraten is alleen op de sportvelden, locaties van groenvoorzieningen of bestaande bedrijvigheid (in het oosten) fysiek ruimte voor woningbouw. Deze locaties zijn niet wenselijk voor woningbouw omdat ook binnen bestaand stedelijk gebied groen behouden dient te worden en/of omdat de gronden niet beschikbaar zijn (sportvelden, bestaande bedrijvigheid). Dit maakt de keuze om buiten bestaand stedelijk gebied woningen te realiseren logisch.
- Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen de kern Margraten, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hoewel de planlocatie officieel niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, wordt de locatie (deels) omringd door bestaande stedelijke functies (waaronder woningen) wat de keuze voor deze locatie toch geschikt maakt. Bovendien zorgt het realiseren van woningen op deze locatie ervoor dat de locatie 'af' is aangezien de open plekken worden ingevuld.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale ligging van de 2 delen van het plangebied (rood omlijnd)

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.

Verhuisbeweging tonen aan dat 41% van de verhuizingen in de gemeente Eijsden-Margraten plaatsvindt binnen de eigen gemeente. De regio Maastricht-Heuvelland is goed voor 36% van de verhuisbewegingen naar gemeente Eijsden-Margraten. Vooral vanuit de gemeente Maastricht verhuizen er relatief veel mensen naar Eijsden-Margraten (28%), gevolgd door de gemeente Valkenburg aan de Geul (3%). Maastricht springt er in de verhuisbewegingen naar Eijsden-Margraten dus uit. Het primaire verzorgingsgebied voor de ontwikkeling wordt afgebakend als de gemeente Eijsden-Margraten, de

Tabel 2 Verhuisbeweging gemeente Eijsden-Margraten en regio Maastricht-Heuvelland

Verhuisbewegingen	Percentage
Binnen gemeente Eijsden-Margraten	41%
Vanuit regio Maastricht-Heuvelland ¹	36%
Totaal	77%

regio Maastricht-Heuvelland als secundair verzorgingsgebied.

B1.2 Kaderstellend beleid

Provincie Limburg

Omgevingsverordening Limburg (2014)

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rol-opvatting 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.

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.

Omgevingsvisie Limburg (2021)

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) 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

¹ Gemeenten in de regio Maastricht-Heuvelland (excl. Eijsden-Margraten): Gulpen-Wittern, Maastricht, Meerssen, Valkenburg en Vaals.

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.

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 voldoende inspeelt op de volgende aspecten:

- De huidige en toekomstige woningbehoeften;
- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;

- De woningmarkt is voor iedereen toegankelijk en betaalbaar;
- Er zijn geen overschotten die leiden tot leegstand (met uitzondering van 2% frictieleegstand);
- Flexibiliteit is noodzakelijk voor mensen die snel huisvesting nodig hebben;
- Eigen keuze is van belang. Een woning past bij de leefstijl van een bewoner die tot op zeker hoogte ook kan bepalen hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil wonen;
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, net als de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

Regio Zuid-Limburg

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016)

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is de beleidsambitie opgenomen dat wordt gestreefd naar een excellent woon- en vestigingsklimaat in Zuid-Limburg. Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het past binnen de kwantitatieve kaders.

Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- Terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016) is opgenomen dat om kwalitatief goede initiatieven toe te voegen aan

de programmering compensatie plaats dient te vinden door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking.

Door Provinciale Staten is bij besluit van 5 oktober 2020 de Omgevingsverordening Limburg 2014 gewijzigd vastgesteld, waarmee artikel 2.4.2 lid 6 is komen te vervallen. Door het vervallen verklaren van dit artikellid is er voor de Limburgse gemeenten geen plicht meer is om compenserende maatregelen nader te motiveren in het ruimtelijke besluit dat betrekking heeft op woningbouwplannen die leiden tot een woningtoename. Naar aanleiding van deze wijziging van de provinciale verordening, hebben burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten op 20 oktober 2020 besloten een voorstel voor de gemeenteraadsvergadering van 15 december 2020 voor te bereiden, waarin haar gemeenteraad wordt voorgesteld om Beleidsafspraken VI van de SVWZL vervallen te laten verklaren.

In afwachting van dit raadsbesluit en om invulling te geven aan de raadsopdracht om per direct te stoppen met het opleggen van compenserende maatregelen, zoals opgelegd in de aangenomen raadsnotie als voornoemd, hebben burgemeester en wethouders tevens besloten om tussentijds geen compenserende maatregelen meer op te leggen als voornoemd, aan alle woningbouwplannen die op 29 september 2020 bij haar in behandeling waren of na deze datum voor behandeling worden ontvangen en waarover op 29 september 2020 nog geen planologisch besluit is genomen. Hiermee wordt geanticipeerd op het komende raadsbesluit en op de ontwikkelingen rondom de SVWZL op Zuid Limburgse schaal.

In opdracht van de Zuid-Limburgse gemeente is de SVWZL in juni 2020 geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie hebben de Zuid-Limburgse gemeenten besloten om de beleids-

afspraken van te huidige SVWZL te actualiseren. In navolging van het provinciale beleid hieromtrent hebben diverse Zuid-Limburgse gemeenteraden inmiddels besloten om geen compensatie als voornoemd meer toe te passen op woningbouwplannen, in afwachting op een nieuwe structuurvisie wonen Zuid-Limburg. Vanwege het te doorlopen proces hieromtrent, zullen de Zuid-Limburgse gemeenteraden niet eerder dan het 1e kwartaal 2021 een besluit over een gezamenlijke geactualiseerde structuurvisie wonen kunnen nemen.

Dit betekent dat niet meer gecompenseerd hoeft te worden. Het toevoegen van woningen blijft mogelijk waar het gaat om segmenten waar nadrukkelijk behoefte aan is, zoals woningen voor ouderen en starters.

Gemeente Eijsden-Margraten

Woonvisie Eijsden-Margraten 2019-2025 (2019)

De gemeente Eijsden-Margraten streeft naar een duurzame woningvoorraad met passende woningen voor starters en senioren. De woonambities van de gemeente Eijsden-Margraten zijn geformuleerd in speerpunten van beleid. Daarbij wordt gekeken naar de volgende relevante doelgroepen en thema's:

- De doelgroep starters waarvoor de gemeente meer toegang wil creëren binnen de bestaande woning- en/of planvoorraad, met als doel het aantal koopwoningen voor starters te verhogen. Als dit (financieel) onmogelijk blijkt dan zullen deze woningen worden gerealiseerd via nieuwe capaciteit waarvoor gecompenseerd wordt om een bijdrage te kunnen leveren aan het transformeren van de woning- en/of planvoorraad.
- De doelgroep oudere doorstromers waarvoor woningen gerealiseerd worden binnen de kernen en binnen het bestaand vastgoed of op locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijk en volkshuisvestelijk verantwoord is.

- Voor doelgroepen die langer thuis blijven wonen worden faciliterende mogelijkheden geboden om woningen levensloopbestendig te maken.
- Voor bijzondere doelgroepen, zoals gehandicapten, dient voldoende aanbod aan betaalbare huurwoningen te zijn, bij voorkeur binnen bestaand vastgoed binnen de kernen en mogelijk via bijzondere huisvesting.

In de visie zijn tevens enkele algemene beleidsdoelstellingen geformuleerd waaronder:

- De gemeente wil zorgdragen voor voldoende woningen voor alle doelgroepen die nu en in de toekomst in de gemeente woonachtig zijn. Daarbij ligt de nadruk op kwaliteit, aangezien de woningvoorraad in kwantitatieve zin in grote lijnen toereikend is voor de huishoudensontwikkeling in de komende jaren.
- De gemeente wil zich inspannen dat starters, oudere doorstromers en bijzondere doelgroepen optimaal toegang hebben tot de woningmarkt. Betaalbaarheid en functionaliteit zijn daarbij belangrijke voorwaarden.
- De gemeente geeft hoge prioriteit aan levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Bij nieuwbouw hebben deze criteria de hoogste prioriteit. De gemeente wil leefbaarheid in alle gemeentelijk kernen waarborgen met behoud van onderscheidende identiteiten en waardevolle woonmilieus.

Conclusie beleidskaders

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

- De provincie Limburg geeft aan dat de woningvoorraad toekomstbestendig dient te zijn, mogelijkheden moet bieden voor doorstroming en rekening moet houden met (veranderende) woonwensen. Het initiatief realiseert een

divers en betaalbaar programma van hoek- en rijwoningen, (half)vrijstaande woningen, patio's en bouwkvavels. De (half)vrijstaande woningen zijn geschikt voor gezinnen met kinderen (die op hun beurt vaak een kleinere woning achterlaten), ook de patio-woningen dragen bij aan doorstroming op de woningmarkt aangezien deze gericht zijn op een oudere doelgroep (die op hun beurt een eengezinswoning achterlaten). Het programma voor Bloesemgaard biedt zo verschillende doelgroepen de mogelijkheid om wooncarrière te maken.

- Op regionaal niveau hebben de gemeenten de regel losgelaten dat om kwalitatief goede woningbouwinitiatieven toe te voegen compensatie plaats dient te vinden (door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking). Dit betekent dat niet meer gecompenseerd hoeft te worden. Het toevoegen van woningen blijft mogelijk waar het gaat om segmenten waar nadrukkelijk behoefte aan is, zoals woningen voor ouderen en starters. Ook de gemeente Eijsden-Margraten streeft naar meer passende woningen voor starters en senioren. Meer dan de helft van het programma Bloesemgaard richt zich op deze doelgroepen (16 patio-woningen en 12 goedkope starterswoningen).
- De gemeente Eijsden-Margraten wil zorg dragen voor voldoende woningen voor alle doelgroepen die nu en in de toekomst in de gemeente woonachtig zijn. Daarbij ligt de nadruk op kwaliteit, aangezien de woningvoorraad in kwantitatieve zin in grote lijnen toereikend is voor de huishoudensontwikkeling in de komende jaren. Ook levensloopbestendigheid en duurzaamheid hebben hoge prioriteit bij nieuwbouw. Het initiatief realiseert diverse type woningen, waaronder woningen geschikt voor ouderen (patio's) en woningen voor starters (goedkope segment).

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 Eijsden-Margraten telt circa 25.900 inwoners. Volgens actuele prognoses van Etil/Progneff (2020) neemt het inwonertal de komende jaren toe tot ruim 26.300 inwoners in 2030 (tabel 3). Dit is een toename van circa 1,8%. In de periode 2030-2040 is de verwachting dat het aantal inwoners weer iets is afgenomen, tot 26.346.

De regio Maastricht-Heuvelland telt circa 205.443 inwoners en neemt de komende jaren slechts licht toe tot circa

Tabel 3 Bevolkingsprognose (Etil/Progneff 2020)

	2021	2030	Vershil
Eijsden-Margraten	25.900	26.367	+ 1,8%
Maastricht-Heuvelland	205.443	206.571	+ 0,5%

Tabel 4 Huishoudensprognose (Etil/Progneff 2020)

	2021	2030	Vershil
Eijsden-Margraten	11.188	11.537	+ 3,1%
Maastricht-Heuvelland	107.431	107.944	+ 0,5%

206.571. Het gaat om een toename van slechts 0,5%. De beperkte toename is te verklaren doordat vier van de zes gemeenten in de regio te maken krijgen met bevolkingsdaling. Alleen de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten krijgen te maken met een toename van de bevolking tot 2030.

De gemeente Eijsden-Margraten telt ruim 11.188 huishoudens. Dit aantal neemt tot 2030 toe tot ruim 11.500. Dit is een toename van circa 3,1% (tabel 4). Dit ligt iets hoger dan de bevolkingsgroei, duidend op een afname van de gemiddelde huishoudensomvang. Deze trend sluit aan bij het landelijke beeld met betrekking tot onder meer individualisering en vergrijzing.

Ook in de regio Maastricht-Heuvelland zal het aantal huishoudens nog licht toenemen. Uit nadere analyse blijkt dat deze groei vooral in Eijsden-Margraten (+349) plaats vindt. De relatief sterke groei van het aantal huishoudens in Eijsden-Margraten hangt samen met de stroom verhuiskbewegingen naar de gemeente, o.a. vanuit gemeente Maastricht.

Woningbehoefte

De verandering van het aantal huishoudens heeft impact op de kwantitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Eijsden-Margraten en de regio. De huishoudensprognose geeft een reële indicatie van de woningbehoefte. Dit resulteert in de volgende woningbehoeftecijfers (tabel 5). Conform de huishoudensprognose is er binnen de gemeente Eijsden-Margraten tot 2030 een behoefte aan circa 349 woningen. In de regio Maastricht-Heuvelland is in diezelfde periode een behoefte aan circa 513 woningen. Behalve een kleine woningbehoefte in gemeente Gulpen-Wittern, neemt in de overige regiogemeenten het aantal huishoudens af.

De cijfers geven nadrukkelijk een indicatie. Het betreft prognoses die geen zekerheid bieden. Zeker in een krimpregio zoals Zuid-Limburg dienen cijfers nadrukkelijk als indicatie te worden gezien. Binnen de krimpregio vertoont gemeente Eijsden-Margraten echter een redelijk positief beeld. In het vervolg van deze analyse wordt de huishoudensgroei daarom als norm aangehouden.

Tabel 5 Woningbehoefte (Etil/Progneff 2020)

	2021	2030	Vershil c.q. behoefte
Eijsden-Margraten	11.188	11.537	+349
Maastricht-Heuvelland	107.431	107.944	+513

Aanbod

De gemeente Eijsden-Margraten telt eind 2021 11.426 woningen. In totaal zijn er afgelopen 5 jaar 557 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, terwijl er 83 woningen gesloopt zijn (tabel 6).

De gemeente telde in 2021 200 leegstaande woningen. Dit betekent een woningleegstand van ca. 2% van het totaal. Dit wordt gezien als een acceptabele frictieleegstand en ligt beneden de woningleegstand in Limburg (3%) en Nederland (2%). 40% van de woningen stond een jaar eerder ook leeg. Dit ligt gelijk aan het gemiddelde in de provincie (39%) en iets boven het gemiddelde van heel Nederland (34%).²

² Dashboard Leegstand 2021, CBS.

Plancapaciteit

Tabel 7 toont de meest recente plancapaciteit voor gemeente Eijsden-Margraten en de regio Maastricht-Heuvelland, die door de provincie wordt bijgehouden in de plancapaciteitsmonitor.³

- De totale plancapaciteit (hard en zacht) in de gemeente Eijsden-Margraten bedraagt 511 woningen. Afgezet tegen de woningbehoefte blijkt dat de totale plancapaciteit voldoende toereikend is om in de behoefte te voorzien. Het plan Bloesemgaard is onderdeel van de zachte plancapaciteit.
- Wanneer uitsluitend wordt gekeken naar plannen die een harde status hebben (239 woningen) blijkt een positiever beeld, en is sprake van een restbehoefte van 110 woningen in de gemeente. Deze restbehoefte kan ingevuld worden met bestaande zachte plannen. In de regio Maastricht-Heuvelland zijn er ruim voldoende harde plannen om te voorzien in de woningbehoefte.
- Een ruimer aanbod aan woningen en versnelde planvorming is door de grote druk op de woningmarkt niet alleen wenselijk maar ook noodzakelijk. Het Rijk wil daarom dat dertig procent meer nieuwbouwwoningen worden ge-

pland dan nodig zijn om zo rekening te houden met planvertraging en/of -uitval. In de gemeente Eijsden-Margraten zou dit een benodigde plancapaciteit van **circa 454 woningen** betekenen (349 x 130%). Om hieraan te voldoen is er in de gemeente Eijsden-Margraten nog een **restbehoefte van circa 215 woningen**.

Tabel 7: Plancapaciteit (Plancapaciteitsmonitor) juni 2021)

	Eijsden-Margraten	Maastricht-Heuvelland
Netto plancapaciteit hard	239	2.260
Netto plancapaciteit zacht	272	2.012
Totale plancapaciteit	511	4.272
Behoefte	349	513
Ruimte harde plancapaciteit	110	-1.747
Ruimte totale plancapaciteit	-162	-3.759

Tabel 6 Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Eijsden-Margraten (CBS 2016-2020)

Jaartal	Beginstand voorraad	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Saldo voorraad	Eindstand voorraad
2016	10.888	52	62	1	32	10	91	10.979
2017	10.979	193	53	45	21	22	202	11.181
2018	11.181	57	21	23	28	0	27	11.208
2019	11.208	122	16	9	12	1	118	11.326
2020	11.326	37	19	2	12	-1	41	11.367
2021	11.367	96	33	3	75	8	59	11.426

³ Plancapaciteiten woningbouw in Limburg, geraadpleegd voor Maastricht-Heuvelland juni 2021 en voor Eijsden-Margraten juli 2022.

Conclusie kwantitatieve behoefte

- Het aantal bewoners en huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten neemt tot 2030 nog toe, daarna zet een daling in. Voor de regio Maastricht-Heuvelland geldt hetzelfde. Binnen de regio laten alleen de gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern en Maastricht tot 2030 een groei van het aantal huishoudens zien.
- Conform de huishoudensprognose is er binnen de gemeente Eijsden-Margraten tot 2030 een behoefte aan circa 349 woningen. In de regio Maastricht-Heuvelland (excl. Eijsden-Margraten) is in diezelfde periode een behoefte aan circa 513 woningen. De cijfers geven nadrukkelijk een indicatie. Het betreft prognoses die geen zekerheid bieden. Zeker in een krimpregio zoals Zuid-Limburg dienen cijfers nadrukkelijk als indicatie te worden gezien. Binnen de krimpregio vertoont gemeente Eijsden-Margraten echter een redelijk positief beeld. Daarom wordt de huishoudensgroei als norm aangehouden.
- De totale plancapaciteit (hard en zacht) in de gemeente Eijsden-Margraten bedraagt 511 woningen. Afgezet tegen de woningbehoefte blijkt dat de plancapaciteit voldoende toereikend is om in de behoefte te voorzien. Echter hebben onvoldoende plannen een harde status waardoor er een opgave ligt om bestaande plannen 'hard' te maken. In de regio als geheel zijn er voldoende (harde) plannen om in de woningbehoefte te voorzien. Deze resultaten liggen zeer voor de hand in een krimpregio. Tegelijkertijd betekent dit niet dat de volledige woningmarkt op slot zit en dat nieuwbouw niet mogelijk is. Het toevoegen van woningen is mogelijk in bepaalde segmenten waar nadrukkelijk behoefte aan is, zoals woningen voor ouderen en starters (zie kwalitatieve woningbehoefte).

- Bovendien is enige overmaat (130%) in harde plannen wenselijk vanuit het Rijk om planvertraging en/of –uitval op te vangen. Ten opzichte van de harde plancapaciteit betekent deze benodigde 130% voor de gemeente Eijsden-Margraten een restbehoefte van circa 215 woningen. In dit opzicht voorzien de maximaal 40 woningen van dit initiatief in een kwantitatieve behoefte.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Landelijke ontwikkelingen

De woningbehoefte in Nederland neemt op veel plekken toe en blijkt bovendien veel groter dan voorheen verwacht. In tegenstelling tot eerdere onderzoeken verspreid de behoefte zich over grotere delen van het land. In Zuid-Limburg blijft de behoefte echter beperkt. Landelijk gezien is wel nadrukkelijk sprake van een aantal trends, die ook in de gemeente Eijsden-Margraten aan de orde zijn.

- Het aantal huishoudens neemt relatief sterker toe dan het aantal inwoners. Dit duidt op een toename van kleinere (een- en tweepersoons) huishoudens. Als gevolg hiervan zal de behoefte aan kleinere woningen aanzienlijk toenemen.
- De toename van kleinere huishoudens heeft voor een groot deel te maken met vergrijzing. Hedendaagse ouderen hebben veelal de behoefte om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen. Op veel plekken wordt al gesproken van ‘dubbele vergrijzing’. Inwoners worden niet alleen ouder, maar ouderen blijven ook langer zelfstandig thuiswoning. Dit is enerzijds ingegeven vanuit persoonlijke voorkeuren, anderzijds heeft het ook te maken met veranderende wet- en regelgeving.

- Daarmee ontstaat tevens de opgaven om levensloopbestendige woningen te realiseren voor ouderen, dan wel woningen die (op termijn) levensloopbestendig kunnen worden gemaakt.

Regionale behoefte

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016)

In de regionale structuurvisie wordt ingegaan op kwalitatieve regionale opgaven voor de woningmarkt.

- Er is sprake van een kwalitatieve mismatch. Een deel van de particuliere woningen is verouderd en/of staat op de verkeerde plek. Vernieuwen, verduurzamen, betaalbaar houden en levensloopbestendig maken zijn noodzakelijk.
- De opgave ten aanzien van levensloopbestendige woningen sluit aan bij de aanzienlijke vergrijzing. Zeker in landelijk gebieden is bovengemiddeld sprake van vergrijzing.
- Behoud van leefbaarheid in de kleinere kernen is een belangrijke opgave. Ruimtelijk gezien wordt daarom de focus gelegd op het versterken van de kernen.

Leefstijlonderzoek provincie Limburg (2015)

- In alle regio's in de provincie Limburg is er sprake van een afnemende vraag naar rij-/hoekwoningen in vooral de suburbane gebieden en een grotere vraag naar vrijstaande woningen en tweekappers. In Zuid-Limburg is deze kwalitatieve vraag groot. Deze vraag wordt door de demografische ontwikkeling in de loop der jaren wel teruggebracht. Daarnaast is er in Zuid-Limburg een grotere vraag dan aanbod aan goedkope en middeldure koopwoningen.

Lokale behoefte

Woonvisie Eijsden-Margraten 2019-2025 (2019)

In de gemeentelijke woonvisie worden verschillende relevante doelgroepen en thema's omschreven:

- De gemeente wil levensloopbestendigheid van woningen optimaliseren. Levensloopbestendigheid is een belangrijke voorwaarde bij toetsing nieuwbouwiniciatieven.
- Voor de doelgroep starters wil de gemeente meer toegang creëren binnen de bestaande woning- en/of planvoorraad, met als doel dat het aantal koopwoningen voor starters wordt verhoogd. Bovenstaande geldt ook voor de doelgroep oudere doorstromers.

In 2018 heeft onderzoeksbureau Moventem in gemeente Eijsden-Margraten **woonbehoefteonderzoek onder (toekomstige) ouderen** (55-75 jarigen)⁴ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijken de volgende resultaten:

- Belangrijke redenen die respondenten ervan weerhouden om te verhuizen zijn onder meer het ontbreken van passend aanbod en dat de kwaliteit van het beschikbare aanbod te laag is.
- De oudere doorstromers hebben behoefte aan zowel huurwoningen (43%) als koopwoningen (57%). Het overgrote deel van de respondenten is daarbij op zoek naar een appartement met lift. Dit sluit aan bij de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Daarnaast zoekt 16% op dit moment naar een vrijstaande woning.
- Respondenten die op zoek zijn naar een koopwoning zoeken vooral in de categorie € 225.000 tot € 250.000. Als een onderverdeling wordt gemaakt naar segmenten is de meeste behoefte aan het goedkope tot middeldure koopsegment.

⁴ Moventem (2018), Onderzoeksrapport woonbehoefte 55-75 jarigen.

- De voornaamste problemen bij het vinden van een koopwoning hebben te maken met te weinig aanbod in de gewenste klassen of de kwaliteit van woningen.

Daarnaast heeft Moventem in 2017 in gemeente Eijsden-Margraten ook een **woonbehoefteonderzoek onder starters** (18-35 jarigen)⁵ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijken de volgende resultaten:

- De meeste starters (60%) verhuizen vanwege persoonlijke redenen, zoals uit huis gaan, samenwonen en verandering van werk.
- 60% van de respondenten gaf aan voorkeur voor een koopwoning te hebben ten opzichte van 33% van de respondenten die een huurwoning wenst.
- Qua type woningen zijn respondenten voornamelijk op zoek naar vrijstaande woningen (57%), tweekappers/geschakelde woningen (44%), en hoekwoningen (43%). Dit laatste in tegenstelling tot het regionale beeld.
- Respondenten die op zoek zijn naar een koopwoning zoeken vooral in de categorie € 200.000 tot € 225.000.
- De voornaamste problemen bij het vinden van een koopwoning hebben te maken met te weinig aanbod in de gewenste klassen of de kwaliteit van woningen.
- 12% van de respondenten wil het liefst in de kern Margraten wonen.

Kwalitatief aanbod

- Van de woningvoorraad in de gemeente is 76% koopwoning, 14% huurwoning in bezit van particulieren en 10% huurwoningen in bezit van woningcorporaties.
- De gemeente Eijsden-Margraten heeft relatief veel koopwoningen ten opzichte van regio Zuid-Limburg.

- Van de woningvoorraad in de gemeente is 9% appartement, 34% tweekappers, 8% hoekwoningen, 13% tussenwoningen en 34% vrijstaande woningen. Ten opzichte van Zuid-Limburg bevat de gemeente relatief weinig appartementen en veel tweekappers.

Kwalitatieve plancapaciteit

Op basis van de Etil Plancapaciteitsmonitor (2020)⁶ volgen enkele conclusies over de kwalitatieve plancapaciteit:

- 37% van de plancapaciteit in Eijsden-Margraten betreft huurwoningen, dit is minder dan gemiddeld in de regio Maastricht-Heuvelland (50%).
- In Eijsden-Margraten wordt relatief gezien een kleiner deel van de plancapaciteit gerealiseerd als meergezinswoning (50%) dan in de regio (72%).
- In het huursegment zijn in Eijsden-Margraten relatief veel woningen in het segment 663 – 737. Het aandeel duurdere huurwoningen (> 737) is relatief beperkt. Het beeld voor het koopsegment is vergelijkbaar met het

Tabel 8: Plancapaciteit naar (bekende) huurprijs & koopprijs (%)

	Gem. Eijsden-Margraten	Maastricht-Heuvelland
< € 432	4,1%	-
€ 432 – € 663	5,1%	15,4%
€ 663 – € 737	75,9%	50,4%
> € 737	14,9%	34,8%
€ 165.000 – € 240.000	9,6%	2,1%
€ 240.000 – € 325.000	43,1%	51,3%
> € 325.000	47,3%	47,1%

beeld op regionaal niveau, al worden er in Eijsden-Margraten relatief gezien meer goedkope koopwoningen gerealiseerd (tabel 8).

Conclusie kwalitatieve behoefte

Het initiatief waarbij 40 grondgebonden woningen (patio's, bouwkvavels, hoek- en rijwoningen, (half)vrijstaande woningen) worden gerealiseerd voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- In de regio Zuid-Limburg is, ondanks een beperkte kwantitatieve woningbehoefte, sprake van een kwalitatieve mismatch op de woningmarkt. Vernieuwen, verduurzamen, betaalbaar houden en levensloopbestendig maken zijn noodzakelijk. Belangrijke redenen voor (toekomstige) ouderen (55-75 jaar) én starters (18-35 jaar) in de gemeente om niet te verhuizen zijn de lage kwaliteit van woningen en het ontbreken van passend/voldoende aanbod. Dit onderstreept het belang om nieuwe, passende woningen te realiseren. Het initiatief voorziet hierin.
- In alle regio's in de provincie Limburg is sprake van een grotere vraag naar vrijstaande woningen en tweekappers. Ook in Zuid-Limburg is deze kwalitatieve vraag groot. Met de realisatie van (half)vrijstaande woningen voorziet het initiatief daarmee in een behoefte.
- Uit onderzoek blijkt dat (toekomstige) ouderen in de gemeente Eijsden-Margraten naast levensloopbestendige woningen ook geïnteresseerd zijn in vrijstaande woningen. Starters in de gemeente zijn voornamelijk op zoek naar vrijstaande woningen, tweekappers en hoekwoningen. Het initiatief sluit goed aan op deze behoefte door patio's, hoek-/rijwoningen, (half)vrijstaande woningen en bouwkvavels te realiseren geschikt voor verschillende

⁵ Moventem (2018), Onderzoeksrapport 'Woonbehoefte starters'.

⁶ Via <https://dataportaal-viewer.prvlimburg.nl/dashboard/dashboards/plancapaciteiten>

doelgroepen. Dit diverse en betaalbare programma draagt bovendien bij aan het bevorderen van doorstroming in de gemeente door zowel woningen te realiseren geschikt voor starters, gezinnen en ouderen in diverse prijsklassen.