

Ladder onderbouwing

Duurzame verstedelijking Beerendonckerweg te Broekhuizenvorst



Inhoud

Inleiding	3
Aanleiding.....	3
Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking.....	3
Planinitiatief.....	4
Opzet van Onderzoek	5
Toetsing aan de ladder voor Duurzame Verstedelijking	6
Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied.....	6
Passend binnen beleidskaders.....	6
Kwantitatieve behoefte	7
Kwalitatieve behoefte	7
Geen onaanvaardbaar leegstandeffect.	8
Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied.....	8
Bijlage 1 Onderbouwing woningbehoefte.....	9
Afbakening verzorgingsgebied.....	9
Bijlage 2 Beleidskaders	10
Conclusie beleidskaders.....	14
Kwantitatieve behoefte.....	14
Woningbehoefte	15
Plancapaciteit	15
Conclusie kwantitatieve behoefte	16
Kwalitatieve behoefte	16
Landelijke trends en ontwikkelingen.....	16
Provinciale behoefte.....	17
Regionale behoefte.....	17
Gemeentelijke behoefte	18
Kwalitatief aanbod	20
Conclusie kwalitatieve behoefte.....	20

Inleiding

Aanleiding

HVG Real Estate heeft het voornemen om op de locatie aan de Beerendonckerweg te Broekhuizenworfst maximaal 81 woningen te realiseren. 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

Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de functie wonen wordt door het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan. De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' (vastgesteld 19 december 2017). Het plangebied is daarin bestemd tot 'Agrarisch met waarden' en. Het huidige bestemmingsplan staat de beoogde inrichting van het plangebied als woongebied niet toe. 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.

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

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemmingen: 'Agrarisch met waarden' en waterbergend rivierbed. Op basis hiervan is wonen op de locatie, zoals beoogd door het initiatief, 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 81 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 81 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 81 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

De planlocatie is gelegen ter hoogte van de Beerendonckerweg, Ooijenseweg en Swolgenseweg (figuur 1) en het perceel staat kadastraal bekend als Broekhuizen, sectie E, nummer 735 en Broekhuizen sectie E, nummer 562 (gedeeltelijk) (figuur 2).

1. Er wordt een verhouding in segmenten beoogd van 30% sociale huur, 10% vrije sector huur en 60% koop in diverse prijscategorieën.
2. Qua woningtypen gaat het ontwerp uit van 5 vrijstaande woningen, 6 tweekappers, 62 rijwoningen en 8 appartementen (figuur 3).
3. Er is in het ontwerp veel aandacht voor groen, spelen en zichtlijnen op het open landschap



Figuur 1 Ligging Plangebied



Figuur 2: Afbakening plangebied



Figuur 3: Suggestie woningtypen (groen = vrijstaand, oranje = tweekappers, rood = rijwoningen, blauw = appartementen)

Opzet van Onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 81 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 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:

- Omgevingsvisie Limburg (2021);
- Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020);
- Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 (2020);
- Structuurvisie Horst aan de Maas (opnieuw vastgesteld in 2019);
- Masterplan 2021-2025, Horst aan de Maas (2021);
- Woningbehoefteonderzoek door Stec Groep (2020);
- Woondeal Limburg (2023).
- Dorpsplan Broekhuizenenvorst (2022).

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.

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 de gemeente Horst aan de Maas als primaire verzorgingsgebied en de regio's Venlo, Venray en Peel en Maas als secundaire verzorgingsgebied. Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze Ladderonderbouwing.

Passend binnen beleidskaders

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

- Provinciaal, regionaal en gemeentelijk wordt benadrukt dat doorstroming van belang is om een toekomstbestendige woningmarkt te creëren met voldoende woningen van de juiste kwaliteit. Het initiatief Beerendonckerweg creëert mogelijkheden voor doorstroming en het maken van wooncarrière door een gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren, zowel qua segmenten (sociaal, midden, duur) als woningtypen (vrijstaand, tweekappers, rijwoningen en appartementen).
- Regionaal en gemeentelijk uit zich dit in beleid waarbij aandacht besteed wordt aan de leefbaarheid van kleine kernen en daar de doorstroming op gang te laten komen. Specifiek moet in die kernen gebouwd worden naar behoefte. Het toevoegen van woningen kan bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid, maar vooral om de doorstroming te bevorderen. Het initiatief in Broekhuizenvorst draagt bij aan deze ambities.
- Het streven van de gemeente is om 30% sociale huur, 30% vrije sector huur en 40% koop in diverse prijscategorieën te realiseren. Op basis van behoefteonderzoek (Dorpsplan Broekhuizen en Broekhuizenvorst) is de inschatting dat voor Beerendonckerweg het aandeel markthuurloningen kan worden verlaagd van de in het Masterplan Wonen opgenomen 30% naar 10%. De verdeling voor Beerendonckerweg is dan 30/10/60: 30% sociaal, 10% markthuurloningen en 60% koop.
- Woningbouw zoveel plaats vindt binnen of direct aansluitend aan het bestaande dorpsgebied. Hiervan is sprake bij het initiatief. Beerendonckerweg betreft op dit moment agrarische grond, maar de locatie sluit aan op bestaand woongebied.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 81 woningen voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte:

1. De regio Noord-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose, zodat er kan worden gebouwd naar reële behoefte. Het aantal huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas neemt tot 2031 toe met 1.200 tot 1.400 huishoudens. De aanzienlijke behoefte in de gemeente Horst aan de Maas wordt onderschreven in het gemeentelijke Masterplan Wonen. Daarin wordt alleen al tot 2025 ingezet op de bouw van circa 1.000 extra woningen.
2. Het aantal huishoudens neemt relatief meer toe dan het inwonertal, wat betekent dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing (toename van een- en tweepersoonshuishoudens).
3. De huishoudensontwikkeling geeft een reëel beeld van de woningbehoefte. Wanneer de actuele woningbehoefte (rekening houdend met opgeleverde woningen in 2022) wordt afgezet tegen de bestaande harde plancapaciteit blijkt dat er in de gemeente Horst aan de Maas onvoldoende harde plancapaciteit is om in de behoefte te voorzien.
4. De behoefte in het primaire verzorgingsgebied bedraagt minus de harde plancapaciteit circa 915 woningen.
5. De woonbehoefte in het secundaire verzorgingsgebied bedraagt circa 2.363 woningen.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling Beerendonckerweg, met maximaal 81 woningen waarbij verschillende woningtypen worden gerealiseerd zijn eveneens in de doelgroepen verhouding 30/10/60, het initiatief voorziet in deze kwalitatieve behoefte:

1. Door de demografische ontwikkeling is in heel Noord-Limburg nadrukkelijk behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen.
2. Op de korte termijn is sprake van behoefte aan reguliere grondgebonden woningen, zoals rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Te meer omdat dit de gewenste doorstroom op de woningmarkt bevordert. Bovendien is ook een deel van de groeiende groep ouderen nog vitaal en wil graag in een reguliere grondgebonden woning blijven wonen. Met de realisatie van grondgebonden woningen in diverse prijsklassen voorziet het initiatief in deze behoefte.
3. De woningbehoefte onder starters is groot. Starters hebben vaak beperkte financiële middelen. De behoefte onder starters varieert van huur- en koopwoningen in het goedkope tot middeldure segment. Een andere manier om de woningmarkt voor starters toegankelijker te maken is om de doorstroom te bevorderen. Dit betekent het toevoegen van woningen voor ouderen of gezinnen, zodat deze doorstromen en plek vrijmaken voor starters. Het initiatief draagt hieraan bij door vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen en appartementen te realiseren.
4. De behoefte om nieuwbouwplannen toekomstbestendig te ontwikkelen. De gemeente hanteert voor de kern Broekhuizen Broekhuizenvorst een beleid voor nieuwbouwplannen dat moet bestaan uit 30% sociaal, 10% vrije sector en 60% koop. De ontwikkeling voldoet aan dit beleid.

Geen onaanvaardbaar leegstandeffect.

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van maximaal 81 woningen te Beerendonckerweg onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden in de gemeente Horst aan de Maas. De woningbehoefte in de kern Broekhuizenvorst én kern Broekhuizen is groot genoeg waardoor ook na realisatie van Beerendonckerweg behoefte blijft bestaan aan woningen. Dit geldt met name voor Broekhuizen, de behoefte in Broekhuizen en Broekhuizenvorst wordt ingevuld met dit initiatief. Een gezonde woningmarkt kent bovendien een leegstand van circa 2%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen. De gemeente Horst aan de Maas had in 2022 een woningleegstand van 2%.

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. 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 aangemerkt: 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.

1. Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' (vastgesteld op 19 december 2017) en de gronden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.
2. Het plangebied sluit aan de noordoostzijde aan op de Ooijenseweg en in het zuidwestzijde aan op de Beerendonckerweg waar eveneens vrijstaande woningen zijn gesitueerd. Het gebied vormt als het ware een overgang tussen het dorp en het landelijk gebied. Het plan is omringd door de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch met waarden'.
3. Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Broekhuizenvorst zijn geen andere locaties beschikbaar waar ruimte is voor de maximaal 81 nieuwe woningen, die gerealiseerd worden om te voorzien in de woningbehoefte van Broekhuizenvorst en Broekhuizen. Het plangebied tussen de Ooijenseweg en Beerendonckerweg biedt de meest geschikte mogelijkheid om te voldoen aan de woningbehoefte in Broekhuizenvorst, omdat er fysiek ruimte is en deze locatie al gedeeltelijk omringd wordt door andere woningen en daarmee aansluit aan het stedelijk gebied. Andere locaties waar woningbouw fysiek mogelijk zou zijn, bevinden zich ook buiten het bestaand stedelijk gebied.
4. Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouwmogelijkheden binnen de kern Broekhuizenvorst, 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 wat de keuze voor deze locatie toch geschikt maakt. Dit sluit aan bij het beleid van de gemeente Horst aan de Maas om zoveel mogelijk aansluitend op bestaande dorpen te bouwen.

Bijlage 1 Onderbouwing woningbehoefte

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. De gemeente Horst aan de Maas betreft 60% van de verhuisbewegingen bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarmee wordt de gemeente Horst a/d Maas gezien als het primaire verzorgingsgebied. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

De gemeente Venlo, Venray en Peel en Maas, Beesel vormen samen het secundaire verzorgingsgebied. Deze gemeentes behoren tot de regio Noord-Limburg en worden doorgaans gezien als één subregio vanwege de sterke regionale samenhang. In totaal komt circa 8% van de verhuisbewegingen uit Venlo, circa 6% uit Venray en circa 3% uit de Peel en Maas¹. Het primaire en secundaire verzorgingsgebied zijn samen zijn goed voor circa 77% van alle verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente Horst aan de Maas.

Daarnaast zijn er verhuisbewegingen uit diverse andere gemeenten in Nederland. Dit aandeel is maximaal 1% (Eindhoven). De overige verhuisbewegingen zijn in het vervolg van deze analyse daarom buiten beschouwing gelaten.

¹ Bron CBS 2021

Bijlage 2 Beleidskaders

Het kaderstellend beleid vanuit de provincie, regio en gemeente is in beeld gebracht. Op basis van dit beleid wordt het plan Beerendonckerweg afgewogen.

1. **Rijk**, de woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeenten in de provincie Limburg vormen samen één woningmarktregio: Limburg.
2. **Provincie Limburg**, de Omgevingsvisie Limburg (2021) stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De provinciale ambitie ten aanzien van wonen is een voortreffelijk woon- en leefomgeving waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelfgekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. De hoofdlijnen binnen het thema 'wonen en leefomgeving' zijn:
 - Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve 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 hergebruikt en herbestemd wordt en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden. Hierop kunnen (tijdelijke) uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020) geeft richting aan de activiteiten waar de provincie zich op wil richten. Doorstroming op de woningmarkt staat hierbij 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. Hieronder wordt een woningmarkt verstaan die met haar aanbod voldoende in- speelt op onderstaande aspecten:

- a. De huidige en toekomstige woonbehoeften. Er wordt gebouwd naar gelang de behoefte, daar waar tekorten zich voordoen.
- b. Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken.
- c. Toegankelijk en betaalbaar. Voor iedereen dient een passende woning te zijn, ook wat betreft leefstijl.
- d. Geen overschot. Er mag geen sprake zijn van overschot welke leidt tot leegstand (met uitzondering van de benodigde frictieleegstand van 2%).
- e. Flexibiliteit en nieuwe (tijdelijke) bouwconcepten.
- f. 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;
- g. De woonomgeving is minstens zo belangrijk, evenals de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

Woondeal Limburg

in de woondeal Limburg geeft de provincie aan dat de Limburgse huisvestingsopgave afwijkt van de nationale opgave. Het nationale tekort aan woningen vertaalt zich niet door naar Limburg. Het is voor provincie Limburg van belang dat er voldoende woningen worden gebouwd. De aantallen en typen woningen die Limburg heeft, sluit onvoldoende aan op de (toekomstige) woonwensen. De opgave in Limburgs bestaat daardoor niet enkel uit bouwen maar ook uit verbouwen, vervangen en onttrekken. De woondeal streeft ernaar dat van de nieuw te bouwen woningen twee derde van de woningen betaalbaar zijn. Dit moet bijdragen aan het verhogen van het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad naar 30%. Bij het streven naar 30% sociale huurwoningen wordt er rekening gehouden met specifieke situaties waarbij het in bepaalde woonregio's niet logisch of haalbaar is om toe te groeien naar 30% sociale huurwoning.

3. **Regio Noord-Limburg**, In de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad.:

- Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff /Etil wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren.

Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen.
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen, denk aan het oplossen van leegstand, herstructurering 'rotte plekken', invulling cultuurhistorisch waardevolle panden, etc.
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot.
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte.
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na, met woonconcepten die een bijdrage leveren aan 'het zorgen voor elkaar'.
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Aandacht voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

4. **Gemeente Horst aan de Maas**, de Structuurvisie Horst aan de Maas 2013 (opnieuw vastgesteld in 2019) bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, evenals de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Ten aanzien van wonen en woonomgeving wordt gerefereerd aan het gemeentelijk beleid:

- De dorpen Grubbenvorst, Horst en Sevenum getypeerd zijn als 'centrumdorp'. Deze dorpen hebben een bovenlokaal voorzieningenniveau. In deze dorpen wordt gebouwd voor de eigen woningbehoefte. De overige 13 dorpen zijn getypeerd als 'woondorp', waar de woningsamenstelling zich zo levensloopbestendig mogelijk moet kunnen ontwikkelen.
- Locaties voor woningbouw liggen deels binnen de begrenzingen van de plattelandskernen, maar deels ook buiten de contouren rondom de plattelandskern, omdat binnen de contour de ruimte ontbreekt. Het bouwen binnen de contouren is het uitgangspunt, maar ziet de gemeente niet als vereiste, daar waar de ruimte binnen de contouren ontbreekt. Bouwen buiten de contouren acht de gemeente daarom mogelijk, mits kwaliteit verbeterende maatregelen worden getroffen.
- De gemeente geeft de hoogste prioriteit aan locaties die al gemeentelijk eigendom zijn.

In 2021 is het nieuwe **Masterplan Wonen 2021-2025** vastgesteld door de gemeenteraad van Horst aan de Maas. Daarin is aangegeven dat de woningmarkt onder druk staat, dat de vraag naar woningen vele malen groter is dan het aanbod (zowel in de huur- als de koopsector) en dat de betaalbaarheid onder druk staat. De gemeente Horst aan de Maas zet daarom in op nieuwbouw van circa 1.000 woningen in de periode 2021-2025.

- De gemeente wil bouwen naar behoefte. Dit betekent concreet dat de nieuwbouwpoging bestaat uit een gevarieerde opbouw, namelijk 30% sociale huur, 30% vrijesectorhuur en 40% koop in diverse prijscategorieën.
- Aandacht voor (de woonwensen van) senioren en starters op de woningmarkt.

De gemeente vindt het van belang om de woningmarkt in balans te krijgen.

- Dat betekent voldoende aanbod, passend bij de woonwensen. Daarbij is het van belang om rekening te houden met veranderende woonwensen.
- Nieuwbouw is niet alleen van belang om in de acute behoefte te voorzien, maar ook om de doorstroom op de woningmarkt te bevorderen.

Nieuwbouwplannen worden getoetst aan de hand van een afwegingskader, op basis van onder meer de volgende kaders.

- Het plan voorziet kwalitatief en kwantitatief in de behoefte van inwoners. Dit betekent concreet dat de woningen aansluiten bij de opgave zoals omschreven in dit Masterplan én bij de lokale wensen en behoeften van inwoners zoals opgesteld in het Dorpsplan Broekhuizen Broekhuizenvorst (2022).
- Een programma met 30% sociale huur, 30% vrije sectorhuur en 40% koop (en dan vooral betaalbare woningen en nulredenwoningen zoals appartementen) waarbij maatwerk mogelijk is bij kleine locaties of een aangetoonde andere behoefte aan sociale huur.
- Nieuwe woningen en woonwijken worden klimaat adaptief gebouwd zodat geen nieuwe knelpunten wateroverlast en hittestress ontstaan.
- Inbreiding (ontwikkelen binnen bebouwd gebied) waar mogelijk, uitbreiding (ontwikkelen aan de rand van bebouwd gebied) indien nodig. Ontwikkelen in het buiten- gebied heeft niet onze voorkeur; woningbouw op industrieterreinen is niet toegestaan.
- Het plan is goed nagedacht over de kwaliteit van de woonomgeving.

Dorpsplan Broekhuizen + Broekhuizenvorst

Naar aanleiding van het Masterplan Wonen is voor iedere kern binnen de gemeente Horst aan de Maas een dorpsplan opgesteld. Het dorpsplan voor Broekhuizen Broekhuizenvorst is op 27 februari 2022 opgesteld en 27 september vastgesteld. Het doel van dit dorpsplan is om de behoefte aan woningbouw per kern in kaart te brengen. Voor de kern Broekhuizen en Broekhuizenvorst komt hieruit het volgende:

Er wordt uitgegaan van een behoefte aan circa 75 extra woningen in de kern Broekhuizen/ Broekhuizenvorst.

- In de woningbouwplannen is in het dorpsplan het initiatief Broekhuizen Luischhof fase 2 opgenomen, dit initiatief is verplaatst naar Broekhuizenvorst, en vergroot naar 81 woningen. Er wordt meer gebouwd dan de behoefte aantoont.
- Op basis van de interesse voor Luischhof fase 1 is gebleken Bij het project Luischhof fase 1 is gebleken dat er veel interesse is voor de woningen van buiten de regio wat de ontwikkeling mede rechtvaardigt
- De verdeling van segmenten uit het Masterplan Wonen past volgens de analyse en gesprekken met de WIBB niet bij de kernen Broekhuizen en Broekhuizenvorst. Naar sociale huur is veel vraag, de vraag naar vrijesectorhuur is beperkt. De verhouding is hierom vastgesteld: 30% sociale huur, 0 tot 10% vrijesector huur en 60-70% koopwoningen.
- De vraag naar vrijesectorhuur zit voornamelijk bij ouderen. Bij voorkeur worden de levensloopbestendige woningen in het middenhuursegment aangeboden.
- Behoefte aan een mix aan woontypen ten behoeve van de leefbaarheid. Dit komt neer op een behoefte aan bouwkavels, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen.

Doelgroepenverordening – uitwerking woningbouwprogramma naar betaalbaarheid

Twee derde van de nieuw te ontwikkelen woningen moeten betaalbare huur- of koopwoningen zijn. De verdeling ziet er als volgt uit:

Doelgroepen verdeling Beerendonckerweg			
30%	Sociale huur	24	Woningen
10%	Middenhuur	8	Woningen
5%	Goedkope koop	4	Woningen
22%	Betaalbare koop	18	Woningen
33%	Koopprijs vrij	27	Woningen
		81	Totaal aantal woningen

Hieruit blijkt dat 2/3 van het aantal beschikbare woningen onder de categorie betaalbare koop valt.

Conclusie beleidskaders

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

- Provinciaal, regionaal en gemeentelijk wordt benadrukt dat doorstroming van belang is om een toekomstbestendige woningmarkt te creëren met voldoende woningen van de juiste kwaliteit. Het initiatief Beerendonckerweg creëert mogelijkheden voor doorstroming en het maken van wooncarrière door een gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren, zowel qua segmenten (sociaal, midden, duur) als woningtypen (vrijstaand, tweekappers, rijwoningen).
- Regionaal en gemeentelijk uit zich dit in beleid waarbij aandacht besteed wordt aan de leefbaarheid van kleine kernen en daar de doorstroming op gang te laten komen. Specifiek moet in die kernen gebouwd worden naar behoefte. Het toevoegen van woningen kan bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid, maar vooral om de doorstroming te bevorderen. Het initiatief in Broekhuizenvorst draagt bij aan deze ambities.
- Het streven van de gemeente is om 30% sociale huur, 30% vrije sector huur en 40% koop in diverse prijscategorieën te realiseren. Op basis van behoefteonderzoek (woonenquête) en prognoses is de inschatting dat voor Beerendonckerweg het aandeel markthuurloningen kan worden verlaagd van de in het Masterplan Wonen opgenomen 30% vrije sector huur naar 10%. De verdeling voor Beerendonckerweg is dan 30/10/60: 30% sociaal, 10% vrijesector huur en 60% koop.
- Woningbouw zoveel plaats vindt binnen of direct aansluitend aan het bestaande dorpsgebied. Hiervan is sprake bij het initiatief Beerendonckerweg betreft op dit moment nog agrarische grond, maar de locatie sluit aan op bestaand woongebied.

Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in het primaire en secundaire verzorgingsgebied in beeld gebracht. Dit is gedaan op basis van recente bevolkings- en huishoudensprognosecijfers van Etil en het rapport Woningbehoefte per kern Horst aan de Maas (Stec, 2020). De kwantitatieve behoefte is bepaald door de vraag af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit in het verzorgingsgebied. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Het inwonertal in de gemeente Horst aan de Maas bedraagt momenteel 43.039 inwoners. Volgens de actuele prognoses van de Etil neemt het inwonertal de komende jaren toe tot ruim 43.800 in 2031. Dit is een toename van circa 1%. De woonregio's Venlo en Venray tellen samen ruim 245.000. Hier neemt het inwonertal de komende jaren toe met circa 2% tot ruim 250.000 inwoners in 2031. De gemeente Horst aan de Maas telt ruim 18.500 huishoudens. Dit aantal neemt de komende jaren met circa 5,9% toe tot ruim 19.600 huishoudens in 2031. In diezelfde periode neemt het aantal huishoudens in de woonregio's Venlo en Venray met circa 5,8% toe tot bijna 116.500. Naar verwachting ligt het kantelpunt in de gemeente bij 2038: vanaf dan neemt het aantal huishoudens in Horst aan de Maas naar verwachting af.

Een relatief sterke groei van het aantal huishoudens ten opzichte van het inwonertal duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit is in lijn met diverse landelijke trends en ontwikkelingen, zoals een toenemende individualisering en vergrijzing binnen de samenleving. Dit resulteert in een toename van een- en tweepersoonshuishoudens.

Woningbehoefte

De Noord-Limburgse gemeenten vinden het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose. Op die manier wordt er gebouwd naar reële behoefte. De actuele huishoudensprognose geeft een duidelijke indicatie van een woningbehoefte. De huidige prognoses resulteren in de volgende woningbehoeftecijfers.

Conform de huishoudensprognose (Etil) is er in de gemeente Horst aan de Maas tot 2031 behoefte aan ruim 1.400 woningen. In de woonregio's Venlo en Venray is zelfs sprake van een behoefte aan ruim 6.300 woningen. De woningbehoefte in de gemeente Horst aan de Maas wordt tevens onderschreven door het onderzoek van Stec (2020), waarin voor de periode 2020-2030 een woningbehoefte van 1.385 woningen wordt genoemd voor de gemeente. Ook het gemeentelijke Masterplan Wonen onderschrijft de behoefte aan woningen. Daarin wordt alleen al tot 2025 ingezet op circa 1.000 extra woningen.

Plancapaciteit

De plancapaciteit in de gemeente Horst aan de Maas bedraagt per saldo (toevoegingen én onttrekkingen) 1.331 woningen. Afgezet tegen de actuele woningbehoefte (1.304) blijkt dat de totale plancapaciteit voldoende is om in de behoefte te voorzien. Het is echter van belang om te kijken naar de harde plancapaciteit. Voorliggend initiatief is onderdeel van de zachte plancapaciteit, bovenstaande gegevens geven nadrukkelijk aanleiding om het initiatief toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Voor de woonregio's Venlo en Venray geldt een vergelijkbaar beeld. De totale plancapaciteit is voldoende om in de behoefte te voorzien, maar er is ruimschoots behoefte om plannen toe te voegen aan de harde plancapaciteit.

De kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. De vraag naar woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte-raming blijkt het volgende:

- Aantal inwoners en aantal huishoudens neemt toe, aantal huishoudens groeit sneller dan de inwonersaantallen wat duidt op een toename van kleinschaligere huishoudens.
- De toename van het aantal huishoudens bepaalt grotendeels de benodigde woningvoorraad

Conclusie kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 81 woningen voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte:

- De regio Noord-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose, zodat er kan worden gebouwd naar reële behoefte. Het aantal huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas neemt tot 2031 toe met ruim 1.400, een stijging van circa 7,7%. De aanzienlijke behoefte in de gemeente Horst aan de Maas wordt onderschreven in het gemeentelijke Masterplan Wonen. Daarin wordt alleen al tot 2025 ingezet op de bouw van circa 1.000 extra woningen.
- Het aantal huishoudens neemt relatief meer toe dan het inwonertal, wat betekent dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing (toename van een- en tweepersoonshuishoudens). De huishoudensontwikkeling geeft een reëel beeld van de woningbehoefte. Wanneer de actuele woningbehoefte (rekening houdend met opgeleverde woningen in 2021) wordt afgezet tegen de bestaande harde plancapaciteit blijkt dat er in de gemeente Horst aan de Maas onvoldoende harde plancapaciteit is om in de behoefte te voorzien. Rekening houdend met bestaande harde woningbouwplannen is er ruimte voor ruim 900 woningen op gemeenteniveau. Met de realisatie van 81 woningen in Broekhuizenvorst overschrijdt het initiatief de lokale behoefte. Gezien de nabijheid van Broekhuizenvorst tot Broekhuizen is het logisch dat Broekhuizenvorst als overloopgebied functioneert en een deel van de woningbehoefte van Broekhuizen opvangt.
- Het beeld in de woonregio's Venlo en Venray is vergelijkbaar. Afgezet tegen de harde plancapaciteit bestaat nog ruimte voor circa 2.350 extra woningen.

Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van onder meer landelijke trends en ontwikkelingen, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, CBS (2022) en Woningbehoefte onderzoek per kerngemeente Horst aan de Maas (Stec groep, 2020). 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. Landelijk gezien is nadrukkelijk sprake van een aantal trends, zo ook in de gemeente Horst aan de Maas.

- 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.
- 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 bovendien toe door individualisering in de samenleving. De toename van kleinschalige huishoudens resulteert in een grotere behoefte aan kleinere woonproducten zoals appartementen.

Provinciale behoefte

Provinciaal wordt een tekort geconstateerd in de specifieke segmenten voor ouderen, (sociale) huurders, middeninkomens, kwetsbare groepen en spoedzoekers. Daarnaast is de doorstroming beperkt. De vergrijzing in Limburg en het rijksbeleid om het zelfstandig wonen te bevorderen, heeft grote gevolgen gehad voor de doorstroming. De behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen is daarom groot. 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 bovengenoemde woningen eerder vrij en wordt de doorstroom op de woningmarkt bevorderd.

In lijn met de eerdergenoemde vergrijzing volgt ook uit de figuur dat het aantal huishoudens ouder dan 75 de komende jaren stevig zal toenemen. Het aantal huishoudens met kinderen blijft redelijk stabiel, maar onverminderd op een hoog niveau. De overige huishoudens nemen af, waarbij het aantal huishoudens zonder kinderen in de leeftijdscategorie tussen 35 en 75 jaar desondanks het hoogst blijft. De kwalitatieve behoeftevraag is tevens vertaald naar specifiek woonsegmenten. In Noord-Limburg is sprake van een tekort aan sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen, met nadrukkelijk de focus op appartementen en nultredenwoningen (levensloopbestendig). Dit beeld geldt voor de regio als geheel, lokaal kunnen er verschillen optreden.

Regionale behoefte

In de regionale Woonvisie Noord-Limburg wordt op hoofdlijnen tevens aandacht besteed aan kwalitatieve behoeften op de woningmarkt. Anno 2020 hebben mensen verschillende woonwensen en willen ze op verschillende manieren met elkaar samenleven. De tijd van het (standaard) rijtjeshuis of de (standaard) tweekapper is voorbij. Steeds vaker zijn er initiatieven voor de transformatie van bestaand vastgoed, waarbij doorgaans appartementen worden gerealiseerd. Een van de centrale opgaven in de regionale woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad:

- Bij nieuwbouw gaat de voorkeur uit naar toekomstbestendige en flexibele woonconcepten.
- Doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van de bevolking (o.a. vergrijzing) verandert ook de kwalitatieve woonbehoefte. Er is een toenemende behoefte aan (levensloopbestendige) nultredenwoningen en appartementen. Er ontstaan op termijn overschotten in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.
- In algemene zin is veel behoefte aan woningen voor starters en ouderen. Meer woningen voor ouderen zijn niet alleen een directe invulling van een behoefte door ouderen, maar het bevordert tevens de doorstroming op de woningmarkt.
- Gelet op de aanzienlijk behoefte aan woningen voor ouderen, wordt bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet op levensloopbestendige woningen.

De regio kiest ervoor om te werken met een kwalitatieve richtlijn. Hiermee wordt bedoeld dat Progneff/Etil de basis vormt, maar dat (indien kwalitatief wenselijk) er ruimte blijft om de 'goede dingen' te blijven realiseren. Relevante uitgangspunten voor de kwalitatieve richtlijn:

1. Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen. Gelet op de toekomstige samenstelling van onze bevolking streven we ernaar om woningen dichtbij voorzieningen te realiseren.
 - Ook in kleine kernen biedt de gemeente mogelijkheden om woningen toe te voegen ten behoeve van de leefbaarheid. Door de juiste woningen (levensloopbestendige woningen) toe te voegen aan de voorraad, komen bestaande woningen vrij voor starters en/of (jonge) gezinnen. Bij nieuwbouw is het dus essentieel de toekomstbestendigheid van die woningen in het oog te houden.
2. Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte. Alleen woningen toevoegen waaraan behoefte is, nu en in de toekomst. Denk hierbij aan een mix van sociale- en middenhuur, levensloopbestendige woningen en andersoortige toekomstbestendige woonconcepten.
 - Er zijn diverse redenen om aan te nemen dat de behoefte aan vrijesectorhuur aanwezig is en blijft in Noord-Limburg. Hierbij ligt de nadruk op het middensegment. Er is geen landelijke eenduidige definitie van middenhuur. Als ondergrens kan de liberalisatiegrens van de sociale huursector worden gehanteerd (> € 763,47,- /prijs per 24-03-2021). Als bovengrens wordt vaak circa € 1.000,- gebruikt.

Gemeentelijke behoefte

De structuurvisie Horst aan de Maas 2013 (opnieuw vastgesteld in 2019) stelt ten aanzien van kwalitatieve woningmarkt- aspecten dat:

- Doelgroepen die bijzondere aandacht krijgen zijn senioren en, starters. De verdeling van nieuwbouw over de dorpen is op hoofdlijnen: 20% starters, 30% gezinnen (doorstromers) en 50% senioren, een en ander in overleg met de dorpsraden.
- Bij uitbreidingslocaties voor woningbouw is de ambitie 30% van de nieuw te bouwen woningen in de sociale (huur- en/of koop) sector te realiseren.

De gemeentelijke woonvisie is het meest concreet ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte.

- 30% van alle nieuwbouw betreft woningen voor sociale huur. Dit zijn woningen bestemd voor allerlei huishoudens: jongeren, gezinnen en senioren met een laag inkomen. De behoefte naar sociale huur verschilt sterk per kern. Daar houdt de gemeente Horst aan de Maas rekening mee.
- 30% van de nieuwbouw worden vrije sector huurwoningen. Dit segment is vooral interessant voor senioren (zij verkiezen in toenemende mate huur boven koop) of voor starters en jonge gezinnen met een middeninkomen. Een ander argument voor huur in deze categorie is 'flexibiliteit'. Steeds meer mensen willen de vrijheid hebben om makkelijk te kunnen verhuizen, zonder de risico's van een koopwoning.
- De overige 40% worden koopwoningen en dan vooral betaalbare (starters) woningen en nultredenwoningen zoals appartementen, grondgebonden woningen met badkamer en slaapkamer op de begane grond en eengezinswoningen die later relatief eenvoudig getransformeerd kunnen worden tot nultredenwoningen. De vraag naar traditionele eengezinswoningen in het duurdere koopsegment zal op termijn stabiliseren of zelfs dalen. Bestaande woningen voorzien al grotendeels in deze behoefte. Daarom wordt terughoudend omgegaan met de nieuwbouw van dit segment.

In 2020 heeft de gemeente Horst aan de Maas een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren door Stec Groep. Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt geconcludeerd:

- De sterkste groei zal plaatsvinden onder huishoudens ouder dan 65. Dit heeft alles te maken met vergrijzing en dit vertaalt zich in een sterke vraag naar nultredenwoningen (levensloopbestendig). Deze vraag is het grootst in het koopsegment, maar in mindere mate ook in de vrije- en sociale huursector.
- Tegelijkertijd is (in mindere mate) ook sprake van een aanhoudende vraag naar reguliere grondgebonden woningen. Deze vraag komt met name van jonge huishoudens en gezinnen, die naar verwachting tot 2030 blijven toenemen. Bovendien is ook een deel van de groeiende groep ouderen nog vitaal en wil graag in een reguliere grondgebonden woning blijven wonen.
- Tot 2025 is nog sprake van vraag naar grondgebonden woningen in alle segmenten, sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen. Vanaf 2025 is naar verwachting geen vraag meer naar grondgebonden koop en omstreeks 2030 is naar verwachting uitsluitend nog behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen.
- De behoefte aan appartementen en nultredenwoningen (levensloopbestendig) binnen de vrije huursector en koopsector blijft de komende jaren redelijk stabiel.

Tevens is in het onderzoek van Stec Groep (2020) een onderscheid gemaakt op kernniveau. Daaruit komt het volgende naar voren.

- De vraag naar sociale huurwoningen is in de meeste kernen relatief beperkt. Alleen in de grootste kernen, Horst en Sevenum, is sprake van een substantiële vraag naar sociale huur.
- In vrijwel alle kernen is de vraag naar levensloopbestendige nultredenwoningen dominant en dan met name in de koopsector. Dit komt doordat het aantal 65- plushuishoudens in elke kern fors toeneemt.

Een belangrijke conclusie uit het onderzoek van Stec Groep (2020) is om in te zetten op levensloopbestendig bouwen en het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.

- Op korte termijn is nog vraag vanuit starters en gezinnen voor reguliere grondgebonden koopwoningen, maar dit slaat op termijn om in overschotten.
- Door woningen voor ouderen te realiseren wordt enerzijds de doelgroep direct bedient, maar indirect bevordert het ook de doorstroom op de woningmarkt. Ouderen die verhuizen laten weer een andere (doorgaans grondgebonden) woning achter enzovoort. Op die manier ontstaat een langere verhuisketen dan wanneer uitsluitend starterswoningen worden gerealiseerd.
- Bij nieuwbouw moet tevens goed worden ingezet op levensloopbestendige woningen. Woningen die qua omvang en uitstraling interessant zijn voor starters, maar tegelijkertijd ook volledig geschikt zijn (of geschikt te maken) voor ouderen.

Stec Groep heeft een analyse gemaakt van de behoefte door specifieke doelgroepen op basis van woonmilieu, leeftijd, inkomen en samenstelling van huishoudens. Daaruit blijkt het volgende.

1. De grootste toename van huishoudens tot 2030 betreft suburbane senioren. Deze groep heeft behoefte aan een dorps woonmilieu en heeft doorgaans een relatief laag inkomen.
2. De groep ruimtegenieters/ zilveren rand neemt stevig toe. Deze groep heeft eveneens behoefte aan een dorps woonmilieu, maar beschikt over een gemiddeld tot hoog inkomen.
3. Twee andere doelgroepen die aanzienlijk toenemen zijn landelijke eenvoud en landelijke luxe. Beide doelgroepen zijn op zoek naar een landelijk woonmilieu, waarbij landelijke eenvoud over een relatief laag inkomen beschikt en landelijke luxe over een gemiddeld tot hoog inkomen.

Kwalitatief aanbod

Volgens CBS (2022) telt gemeente Horst aan de Maas in 2020 ruim 17.900 woningen.

- Circa 76% van de woningen betreft koopwoningen, circa 15,5% sociale huur en circa 8,5% vrije sectorhuur. Ten opzichte van het provinciale en landelijke gemiddelde is voorraad koopwoningen relatief hoog. Dit past echter bij het overwegend landelijke karakter van de gemeente.
- Bijna 90% van de woningvoorraad betreft eengezinswoningen. Ook dit is relatief hoog ten opzichte van het provinciale en landelijke gemiddelde. Tegelijkertijd sluit ook deze verhouding aan bij het landelijke karakter van de gemeente Horst aan de Maas.
- De kleinere kernen Lottum, Broekhuizen en Broekhuizenvorst hebben relatief veel eengezinswoningen, primair in het koopsegment.

Het dataportaal Wonen en Demografie van de provincie Limburg maakt tevens een onderscheid naar type woningen.

- Ruim 35% van de woningen betreft vrijstaande woningen, ruim 28% betreft tweekappers, ruim 21% rijwoningen en ruim 10% betreft appartementen. De rest betreft overige woonvormen. Deze verdeling kan worden verwacht in een landelijke gemeenten als Horst aan de Maas en woonkernen met relatief veel ruimte.

Leegstand

Een gezonde woningmarkt kent een leegstand van circa 2%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen.

- De woningleegstand in de gemeente Horst aan de Maas is circa 2% en is daarmee nagenoeg gelijk aan de frictieleegstand. De woonregio Noord-Limburg kent een woningleegstand van ca. 3%. De beperkte leegstand is een beeld dat past bij de huidige krapte op de woningmarkt.

Gezien de beperkte leegstand en de krapte op de woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat het effect van het beoogde initiatief beperkt zal zijn. Te meer aangezien de behoefte groot is.

Conclusie kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling Beerendonckerweg, waarbij verschillende woningtypen worden gerealiseerd in de verhouding 30/10/60, voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Door de demografische ontwikkeling is in heel Noord-Limburg nadrukkelijk behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. Daarbij kan gedacht worden aan grondgebonden levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen), maar ook aan gestapelde levensloopbestendige woningen (appartementen met lift).

Op de korte termijn is nog sprake van behoefte aan reguliere grondgebonden woningen, zoals rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Te meer omdat dit de gewenste doorstroom op de woningmarkt bevordert. Deze vraag komt met name van jonge huishoudens en gezinnen, die naar verwachting tot 2030 blijven toenemen. Bovendien is ook een deel van de groeiende groep ouderen nog vitaal en wil graag in een reguliere grondgebonden woning blijven wonen. Met de realisatie van grondgebonden woningen in diverse prijsklassen voorziet het initiatief in deze behoefte.

De woningbehoefte onder starters is groot. Starters hebben vaak beperkte financiële middelen. De behoefte onder starters varieert van huur- en koopwoningen in het goedkope tot middeldure segment. Een andere manier om de woningmarkt voor starters toegankelijker te maken is om de doorstroom te bevorderen. Dit betekent het toevoegen van woningen voor ouderen of gezinnen, zo-

dat deze kunnen doorstromen en plek vrijmaken voor starters. Het initiatief draagt hieraan bij door vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen te realiseren.

Depositie van middeninkomens op de woningmarkt staat landelijk onder druk, zo ook in Horst aan de Maas. Deze groep is nu veelal aangewezen op de vrije huur- sector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop. Aan deze behoefte kan invulling worden gegeven door de toevoeging van huur en koopwoningen in het middeldure segment, hier voorziet het initiatief Beerendonckerweg in door een deel van de huur- en koopwoningen in dit segment te realiseren.

De richtlijn bij nieuwbouwontwikkelingen in Horst aan de Maas is 30% sociale huur, 30% vrije sector huur en 40% koopwoningen. Op basis van behoefteonderzoek (Dorpsplan Broekhuizen Broekhuizenvorst) en prognoses is de inschatting dat voor Beerendonckerweg het aandeel markthuurloningen kan worden verlaagd van de in het Masterplan Wonen opgenomen 30% naar 10%. De verdeling is dan 30/10/60. Specifiek is in de kern Broekhuizenvorst een (lichte) vraag naar alle woningtypen aangezien vrijwel alle doelgroepen een lichte groei laten zien. Daardoor ontstaat vraag naar nultredenwoningen (ouderen), maar ook reguliere grondgebonden (koop)woningen.