

project  
**Ladder voor Duurzame Verstedelijking herontwikkeling Bommelstraat te Horst aan de Maas**

datum  
**4 mei 2022**

opdrachtgever  
**Gemeente Horst aan de Maas**

projectnummer  
**P05195**

opgesteld door  
**FSi, SJo**

i.a.a.  
**SSh**

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

## Samenvatting

### Aanleiding

De gemeente Horst aan de Maas is voornemens om 23 woningen te realiseren aan de Bommelstraat te Horst aan de Maas. Het betreft een herontwikkeling, waarbij de bestaande maatschappelijke bebouwing wordt getransformeerd tot een appartementengebouw. Het beoogde programma betreft sociale huur en is geschikt voor diverse doelgroepen, waaronder starters, ouderen en kleinschalige huishoudens in algemene zin.

Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de functie wonen is op basis van het vigerend bestemmingsplan "Peelkernen" (vastgesteld 10-11-2009) niet toegestaan. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Maatschappelijk', waarbinnen de gewenste functie niet mogelijk is. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

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

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 23 woningen mogelijk worden gemaakt. Door de omvang van de ontwikkeling (≥12 woningen) moet het initiatief worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. 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 pand op de hoek van de Bommelstraat en de Gasthuisstraat heeft momenteel een maatschappelijke bestemming. Het beoogde plan betreft een herontwikkeling van een pand met een maatschappelijke bestemming naar woningen. Het nieuwe appartementengebouw bestaat uit twee tot drie lagen, met in totaal 23 appartementen in het sociale huursegment. De appartementen zijn geschikt voor diverse doelgroepen, waaronder starters, ouderen en andere kleinschalige huishoudens (één- en tweepersoons).

### Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 23 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 een locatieafweging gemaakt ten aanzien van de ligging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Ook wordt stilgestaan bij eventuele effecten van de beoogde ontwikkeling. 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);
- Plancapaciteitsmonitor;
- Dashboard Wonen, Provincie Limburg;
- Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020);
- Limburgse Woonmonitor (2021).;
- Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 (2020);
- Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025 (2016);
- Woningbehoefteonderzoek door Stec Groep (2020);
- Ontwerp Omgevingsvisie, Gemeente Horst aan de Maas (2021);
- Structuurvisie Horst aan de Maas 2013 (actualisatie 2019);
- Masterplan 2021-2025, Gemeente Horst aan de Maas.

## Conclusie Ladder voor Duurzame Verstedelijking

### Sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van maximaal 23 woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Op basis van deze bestemming is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.



Figuur 1: Driedimensionaal ontwerp.

2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Besluit ruimtelijke ordening 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een maatschappelijke functie naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 23 woningen, wordt het initiatief gekwalificeerd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

### 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 twee woonregio's Venlo en Venray als secundaire verzorgingsgebied.

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

### 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 ingezien dat doorstroming van belang is om een toekomstbestendige woningmarkt te creëren met voldoende woningen van de juiste kwaliteit, welke voor iedereen beschikbaar en betaalbaar zijn. Met de realisatie van sociale huurappartementen draagt dit initiatief bij aan de betaalbaarheid van woningen in Horst en de rest van het verzorgingsgebied. Daarmee voorziet het ook in de behoefte vanuit meerdere doelgroepen (o.a. starters en senioren).
- Naast de betaalbaarheid van woningen komt uit zowel het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid het uitgangspunt naar voren om zoveel mogelijk binnen bestaande bebouwing te ontwikkelen en waar mogelijk leegstaande panden te transformeren. Met dit initiatief wordt een deel van een bestaand gebouw in de kern

Horst getransformeerd. Daarmee draagt dit initiatief bij aan het (deels) hergebruiken van bestaande bebouwing en het voorkomen van leegstand.

- Mede vanwege de bovenstaande conclusies voldoet dit initiatief aan vrijwel alle uitgangspunten die zijn opgesteld in de regionale woonvisie van Noord-Limburg 2020-2024.
- Uit gemeentelijk beleid komt de ambitie naar voren om tussen 2022 en 2025 1.000 woningen te realiseren, waarvan 30% sociale huur. Dit initiatief zal dan ook bijdragen aan deze beoogde 30% sociale huurwoningen in de gemeente Horst aan de Maas.
- Nieuwbouwplannen worden getoetst aan een afwegingskader. De beoogde ontwikkeling scoort naar verwachting voldoende punten om doorgang te kunnen vinden. Deze toetst is uiteindelijk voor de gemeente.

### Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 23 woningen voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte en kan worden ingepast in de harde plancapaciteit.

- 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%.
- 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 tweepersoons huishoudens).
- 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. Afgezet tegen de harde plancapaciteit is er behoefte aan ruim 900 woningen.

- Het beeld in de woonregio's Venlo en Venray is vergelijkbaar. Afgezet tegen de harde plancapaciteit bestaat behoefte aan circa 2.350 extra woningen.
- 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.

### Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om maximaal 23 sociale huurappartementen te realiseren in de kern Horst in gemeente Horst aan de Maas 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).
- Het aantal één- en tweepersoons huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas neemt sterk toe. Hierdoor neemt de behoefte aan kleinschalige woningen toe. Deze behoefte kan op meerdere manieren worden ingevuld, onder meer door appartementen, maar ook rijwoningen of kleinschalige tweekappers.
- Ook 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 kunnen doorstromen en plek vrijmaken voor starters.

- De behoefte aan levensloopbestendige woningen wordt meermaals benadrukt. Bij nieuwbouw is het van belang om in te zetten op woningen die qua omvang en uitstraling interessant zijn voor starters, maar tegelijkertijd volledig geschikt zijn (of geschikt te maken) voor ouderen.
- Het realiseren van nieuwe levensloopbestendige appartementen kan er tevens voor zorgen dat meer ouderen hun huidige (grotere, grondgebonden) woningen verlaten, waarna deze woningen vrijkomen voor jongeren en gezinnen.
- De richtlijn bij nieuwbouwwontwikkelingen in Horst aan de Maas is 30% sociale huur, 30% vrije sector huur en 40% koopwoningen. De vraag naar sociale huur is met name aanwezig in de kernen Horst en Sevenum. Het realiseren van 23 nieuwe sociale huurwoningen zal dus bijdragen aan deze richtlijn. Daarnaast zal het invulling geven aan de relatief grote behoefte aan appartementen en/of nultredenwoningen.
- Ook is in de regio aandacht voor het voorkomen van leegstand, aangezien deze boven het landelijk gemiddelde ligt. Ten behoeve van het voorkomen van leegstand en het behouden van de leefbaarheid in de gemeente is het uitgangspunt om woningen binnen de kernen te ontwikkelen. Ook biedt transformatie van bestaande panden potentieel uitkomst voor het verminderen van leegstand. Dit initiatief ligt hiermee in lijn, aangezien deze binnen de kern Horst wordt gerealiseerd, waarbij binnen bestaand stedelijk gebied wordt getransformeerd.

### Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden.

- De woningbehoefte in de huidige markt is enorm, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin, zeker voor de doelgroep sociale huur, evenals doelgroepen als starters, ouderen en andere kleinschalige huishoudens.
- Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt is het reeel om te veronderstellen dat ook na realisatie van het planinitiatief op gemeenteniveau behoefte blijft bestaan voor nieuwe woningen.

### Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

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

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: 'Maatschappelijk'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- De locatie is bovendien duidelijk onderdeel van het stedelijk gebied. In de directe omgeving zijn tevens stedelijke functies gelegen, waaronder woon- en bedrijfsfuncties.

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

# Bijlage 1: Onderbouwing woningbehoefte

## 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.

In de gemeente Horst aan de Maas betreft 67% van de verhuisbewegingen binnen de eigen gemeente (tabel 1). Daarmee wordt de gemeente Horst aan de Maas gezien als het primaire verzorgingsgebied. In de analyses wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

Samen met de gemeente Venray vormt de gemeente Horst a/d Maas de woonregio Venray. Vanwege de sterke regionale samenhang met de Woonregio Venlo, bestaande uit de gemeenten Peel en Maas en Venlo, worden beide woonregio's doorgaans als één subregio gezien. In totaal (excl. gemeente Horst aan de Maas) komt circa 14% van de verhuisbewegingen uit dit gebied. De beide woonregio's vormen daarom samen het secundaire verzorgingsgebied.

Tabel 1: Verhuisbewegingen naar gemeente Horst aan de Maas

Verhuisstromen naar gem. Horst a/d Maas	Aandeel
Verhuizingen binnen de gemeente	67%
Vanuit woonregio's Venlo en Venray (gem. Peel en Maas, Venlo en Venray)	14%
<b>Totaal</b>	<b>81%</b>

## B1.2 Kaderstellend beleid

### Provinciaal beleid

De **Omgevingsvisie Limburg (2021)** stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's. Van belang voor dit initiatief is het thema 'wonen en leefomgeving'. Waarmee het de ambitie heeft om samen met partners een voortreffelijke woon- en leefomgeving te realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. 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. Dit doet de provincie door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn. De provincie wil daarbij:

- 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.
- Het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied heeft voorrang. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestedemd 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** 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 inspeelt op de volgende aspecten:

- De huidige en toekomstige woningbehoeften;
- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;
- Voor iedereen toegankelijk en betaalbaar;
- Geen overschotten die leiden tot leegstand (m.u.v. 2% frictieleegstand);
- Flexibiliteit is noodzakelijk voor mensen die snel huisvesting nodig hebben;
- Eigen keuze is van belang. Een woning past bij de leefstijl van een bewoner die tot op zekere hoogte ook kan bepalen hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil wonen;
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, evenals de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

### Regionaal beleid

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 centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Daarover staat aangegeven:

- Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van Etil (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;
- 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;

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn 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.
- 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.

### Gemeentelijk beleid

De **Structuurvisie Horst aan de Maas** (opnieuw vastgesteld in 2019) geeft op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente. Ten aanzien van wonen en woonomgeving wordt gerefereerd aan het gemeentelijk beleid:

- De dorpen Grubbenvorst, Horst en Sevenum getypeerd zijn als 'centrumdorp'. In deze dorpen wordt gebouwd voor de eigen woningbehoefte.
- Locaties voor woningbouw liggen deels buiten de contouren van kernen, omdat binnen de contour ruimte ontbreekt. Het bouwen binnen de contouren is het uitgangspunt, maar geen vereiste (indien ruimte binnen de contour ontbreekt). Bouwen buiten de contouren acht de gemeente 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<sup>1</sup>. 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% vrije-sectorhuur en 40% koop in diverse prijscategorieën.
- Specifieke aandacht is er voor (de woonwensen van) senioren en starters op de woningmarkt. Daarom wordt er onder andere ingezet op nulredenwoningen.

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 (zie bijlage), bestaande uit een ruimtelijk en een volkshuisvestelijk kader. Naar verwachting scoort het plan goed op aspecten als inbreiding, hergebruik bestaand vastgoed, levensloopbestendigheid, huurwoningen en kleine huisvesting (de uiteindelijke toets is de verantwoordelijkheid van de gemeente).

De **Ontwerp Omgevingsvisie (2021)** biedt een vooruitblik op de leefomgeving tot het jaar 2040. Het is een langetermijnvisie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

- Ten aanzien van woningbouw wordt gestreefd naar een verdeling van 30% sociale huur, 30% vrije huur en 40% koop waarbij in elk dorpsplan ruimte is voor maatwerk. De nadruk ligt op betaalbaarheid en op het toevoegen van woningen voor senioren en starters.
- Met het toevoegen van minimaal 1.000 woningen moet de woningmarkt in Horst aan de Maas weer in balans komen. Tevens is aandacht voor transformeren van bestaande woningen naar levensloopbestendige en duurzame woningen.
- De woningbouw vindt plaats op inbreidings- en herontwikkelingslocaties, in bestaande plannen en binnen of direct aansluitend aan het bestaande dorpsgebied.

<sup>1</sup> Gemeente Horst aan de Maas (2021), Masterplan Wonen 2021-2025

In de **Prestatieafspraken 2022** ligt de focus op de onder andere de volgende afspraken:

- Om weer balans te krijgen op de woningmarkt is de ambitie van Gemeente Horst aan de Maas om tot en met 2025 1.000 woningen te vergunnen, waarvan 30% voor de sociale huur.
- Het borgen van leefbaarheid is maatwerk en vraagt om een gedegen samenwerking.
- Er is aandacht voor bijzondere doelgroepen (zorg, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners etc.).
- Duurzaamheid staat hoog op de agenda van alle partijen.
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroepen/verkoop van woningen.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen:

- Passend huisvesting van alle kwetsbare burgers met een ondersteuningsvraag in begeleiding van een zorgaanbieder aan te kunnen bieden.
- Voldoende huurwoningen beschikbaar komen voor het huisvesten van statushouders.
- Partijen streven naar gemengde wijken met sociale huurwoningen, duurdere huurwoningen en koopwoningen.

Nieuwbouw:

- Een belangrijk deel van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen is levensloopbestendig.

### Conclusies vanuit het beleid

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

- Provinciaal, regionaal en gemeentelijk wordt ingezien dat doorstroming van belang is om een toekomstbestendige woningmarkt te creëren met voldoende woningen

van de juiste kwaliteit, welke voor iedereen beschikbaar en betaalbaar zijn. Met de realisatie van sociale huurappartementen draagt dit initiatief bij aan de betaalbaarheid van woningen in Horst en de rest van het verzorgingsgebied. Daarmee voorziet het ook in de behoefte vanuit meerdere doelgroepen (o.a. starters en senioren).

- Naast de betaalbaarheid van woningen komt uit zowel het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid het uitgangspunt naar voren om zoveel mogelijk binnen bestaande bebouwing te ontwikkelen en waar mogelijk leegstaande panden te transformeren. Met dit initiatief wordt een deel van een bestaand gebouw in de kern Horst getransformeerd. Daarmee draagt dit initiatief bij aan het (deels) hergebruiken van bestaande bebouwing en het voorkomen van leegstand.
- Mede vanwege de bovenstaande conclusies voldoet dit initiatief aan vrijwel alle uitgangspunten die zijn opgesteld in de regionale woonvisie van Noord-Limburg 2020-2024.
- Uit gemeentelijk beleid komt de ambitie naar voren om tussen 2022 en 2025 1.000 woningen te realiseren, waarvan 30% sociale huur. Dit initiatief zal dan ook bijdragen aan deze beoogde 30% sociale huurwoningen in de gemeente Horst aan de Maas.
- Nieuwbouwplannen worden getoetst aan een afwegingskader. De beoogde ontwikkeling scoort naar verwachting voldoende punten om doorgang te kunnen vinden. Deze toetst is uiteindelijk voor de gemeente.

### B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de **cijfers van Provincie Limburg (Etil & CBS, 2022) en woningbehoefte per kern Horst aan de Maas (Stec Groep, 2020)**. Uitgegaan wordt van prognoses vanaf 2020 omdat de gemeente een onderzoek heeft laten uitvoeren voor de woningbehoefte per kern vanaf 2020. Vervolgens is de vraagbehoefte 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

Het inwonertal in de gemeente Horst aan de Maas bedraagt bijna 42.500 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 3,1%. De woonregio 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.

Tabel 2: Bevolkingsprognose

Inwoners	2021	2031	Vershil
Horst a/d Maas	42.487	43.810	+3,1%
Woonregio's	245.298	250.276	+2%

Tabel 3: Huishoudensprognose

Inwoners	2021	2031	Vershil
Horst a/d Maas	18.211	19.621	+7,7%
Woonregio's	110.094	116.440	+5,8%

Tabel 3 toont dat het aantal huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas en beide woonregio's relatief meer toeneemt dan het inwonertal. De gemeente Horst aan de Maas telt ruim 18.200 huishoudens. Dit aantal neemt de komende jaren met circa 7,7% 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.

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 tweepersoons huishoudens.

#### 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.

Tabel 4: Woningbehoefte

Woningbehoefte	2021	2031	Vershil
Horst aan de Maas	18.211	19.621	1.410
Woonregio's	110.094	116.440	6.346

Conform huishoudensprognose 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 significante behoefte

in de gemeente Horst aan de Maas wordt tevens onderschreven in het gemeentelijke Masterplan. Daarin wordt alleen al tot 2025 ingezet op circa 1.000 extra woningen.

#### Restbehoefte

Op basis van een gemeentelijk woningbouwoverzicht blijkt dat er in 2021 in de gemeente Horst aan de Maas 106 woningen zijn opgeleverd. Om een beeld te krijgen van de actuele woningbehoefte, dienen de opgeleverde woningen in mindering te worden gebracht van de woningbehoefte in tabel 4. Dit resulteert in een actuele woningbehoefte in de gemeente Horst aan de Maas van ruim 1.300 woningen (tabel 5).

Voor de opgeleverde plannen in de woonregio's Venlo en Venray is de plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg geraadpleegd. De gegevens voor Horst aan de Maas zijn daarbij vervangen door de cijfers zoals aangeleverd door de gemeenten. Geconcludeerd wordt dat er in 2021 in beide woonregio's circa 1.027 woningen zijn gerealiseerd.

Tabel 5: Restbehoefte

	Behoefte	Opgeleverd 2021	Restbehoefte
Horst aan de Maas	1.410	106	1.304
Woonregio's	6.346	1.027	5.319

#### Plancapaciteit

Tabel 6 toont een overzicht van de huidige plancapaciteit binnen de gemeente Horst aan de Maas en de woonregio's Venlo en Venray. De gegevens voor Horst aan de Maas zijn op basis van gemeentelijke cijfers. De gegevens voor beide woonregio's is op basis van de plancapaciteitsmonitor Limburg, waarbij de cijfers voor Horst aan de Maas zijn gecorrigeerd.



De totale plancapaciteit in de gemeente Horst aan de Maas (hard en zacht) bedraagt per saldo (toevoegingen én onttrekkingen) 1.344 woningen. Afgezet tegen de actuele woningbehoefte 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. Ervaring leert namelijk dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht. Indien uitsluitend wordt gekeken naar de harde plancapaciteit, blijkt dat er nog ruimte bestaat om ruim 900 woningen toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Voorliggende initiatief is reeds 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 nog ruimschoot behoefte om plannen toe te voegen aan de harde plancapaciteit.

### Conclusie kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 23 woningen voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte en kan worden ingepast in de harde plancapaciteit.

- 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%.
- 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 tweepersoons huishoudens).
- De huishoudensontwikkeling geeft een reëel beeld van de woningbehoefte. Wanneer de actuele woningbehoefte (rekening houdend met opgeleverde woningen in

Tabel 6: Plancapaciteit gemeente Horst aan de Maas en woonregio's Venlo en Venray

Plan­capaciteit	Gemeente Horst aan de Maas	Woonregio's Venlo en Venray
Netto plan­capaciteit hard	384	2.965
Netto plan­capaciteit zacht	960	2.886
Netto plan­capaciteit totaal	1.344	5.851
Ruimte totale plan­capaciteit	-40	-532
Ruimte harde plan­capaciteit	920	2.354

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. Afgezet tegen de harde plan­capaciteit is er behoefte aan ruim 900 woningen.

- Het beeld in de woonregio's Venlo en Venray is vergelijkbaar. Afgezet tegen de harde plan­capaciteit bestaat behoefte aan circa 2.350 extra woningen.
- 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.

## B1.4 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van onder andere **provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, CBS (2022) en Woningbehoefte onderzoek per kern gemeente 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.
- 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

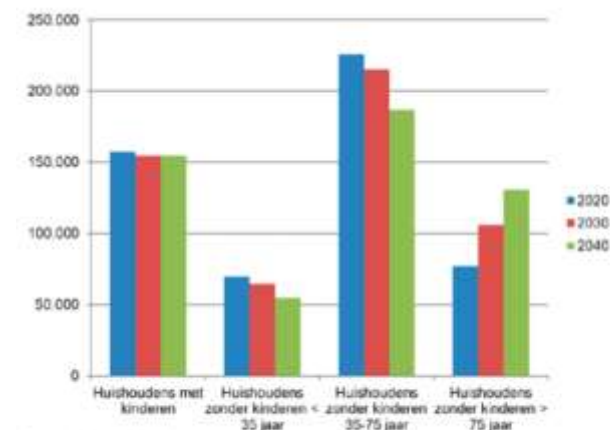
neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen stevig toe, dan wel woningen die op termijn levensloopbestendig te maken zijn.

- 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, kwetsbare groepen en spoedzoekers**. Daarnaast is er geringe doorstroming in de provincie Limburg. 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. Realisatie in dit segment bevordert bovendien de doorstroming. Op dit moment geldt dat ouderen noodgedwongen in hun (vaak te grote) woning blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wel is, komen bovengenoemde woningen eerder vrij en wordt de doorstroom op de woningmarkt bevorderd.

Figuur 2 toont een globaal beeld van de toekomstige ontwikkeling van Limburgse Huishoudens<sup>2</sup>. In lijn met de eerder genoemde 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



Figuur 2: Kwalitatieve woonopgave (Limburgse Agenda Wonen, 2020)

huishoudens nemen af, waarbij het aantal huishoudens zonder kinderen in de leeftijdscategorie tussen 35 en 75 jaar desondanks het hoogst blijft.

### Regionale behoefte

In de regionale Woonvisie Noord-Limburg wordt op hoofdlijnen tevens aandacht besteed aan kwalitatieve behoeften op de woningmarkt<sup>3</sup>. 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 het 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:

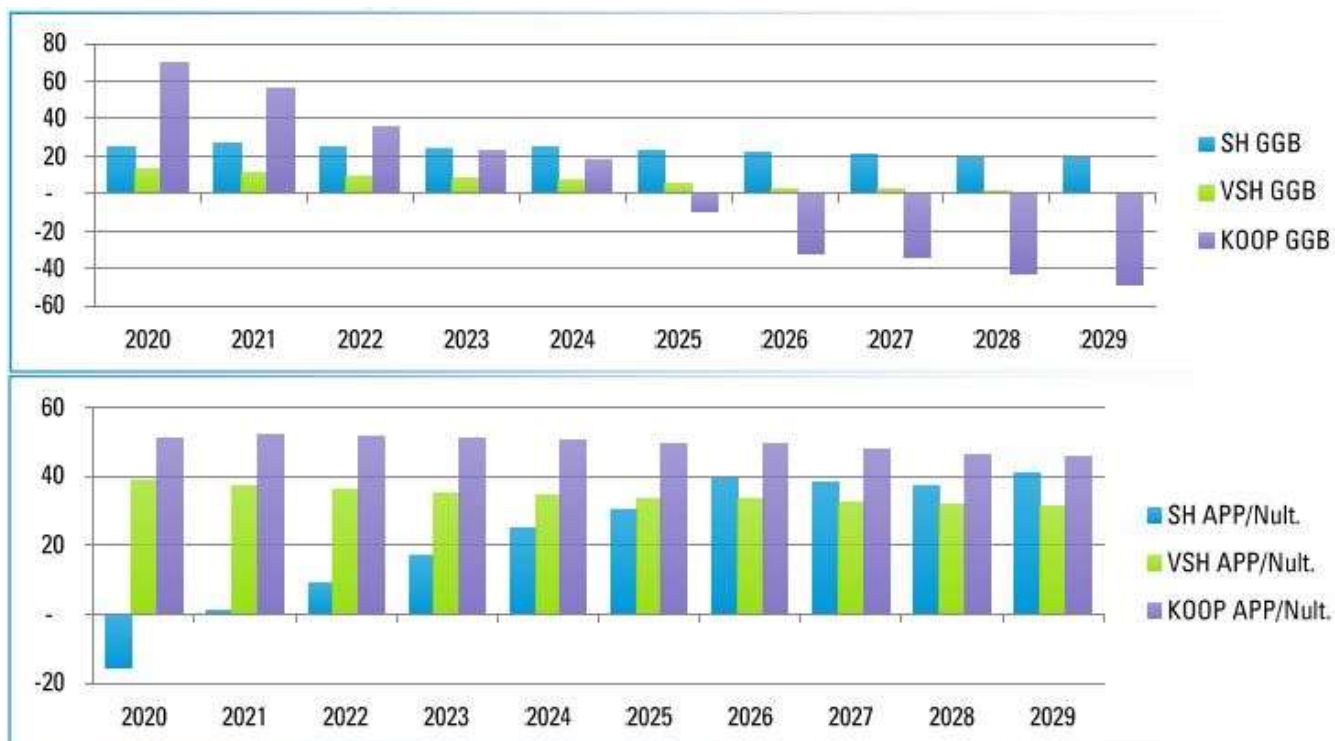
<sup>2</sup> Provincie Limburg (2021), Woonmonitor 2021

<sup>3</sup> Atrivé (2020), Regionale Woonvisie 2020-2024

- 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) nul-tredenwoningen en appartementen.
- 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:

- **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.
- **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.



Figuur 3: Ontwikkeling behoefte woonsegmenten Horst aan de Maas

#### Gemeentelijke behoefte

In de gemeentelijke structuurvisie wordt ten aanzien van kwalitatieve woningmarktaspecten het volgende gesteld<sup>4</sup>:

- Doelgroepen die **bijzondere aandacht krijgen zijn senioren** en, in mindere mate, **starters**. De verdeling van nieuwbouw over de dorpen 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<sup>5</sup>.

- **30%** van alle nieuwbouw betreft woningen voor **sociale huur**. Dit zijn woningen bestemd voor diverse huishoudens: **jongeren/starters, gezinnen en senioren met**

<sup>4</sup> Gemeente Horst aan de Maas (2019), Structuurvisie Horst aan de Maas

<sup>5</sup> Gemeente Horst aan de Maas (2021), Masterplan Wonen 2021-2025

**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 woningbehoefte-onderzoek laten uitvoeren door Stec Groep<sup>6</sup>. Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt het volgende 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 minder 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.

Figuur 1 toont dat de behoefte aan verschillende woonsegmenten in de gemeente Horst aan de Maas tot 2030 geleidelijk omslaat.

- Tot 2025 is nog sprake van **grondgebonden woningen in alle segmenten**, sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen. Vanaf 2025 is naar verwachting geen vraag mee 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** ligt de komende jaren stabiel op een hoog niveau. Tegelijkertijd neemt de behoefte aan **sociale huurappartementen en nultredenwoningen (levensloopbestendig)** tot 2030 stevig toe.

Tevens is 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 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 **écht 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 tevens een analyse gemaakt van de behoefte door specifieke doelgroepen op basis van woonmilieu, leeftijd, inkomen en samenstelling van huishoudens. Daaruit blijkt het volgende.

- De grootste toename van huishoudens tot 2030 betreft **suburbane senioren**. Deze groep heeft behoefte aan een dorps woonmilieu en beschikt doorgaans over een relatief laag inkomen.
- Ook de groep **ruim(t)je genietters / zilveren rand** neemt stevig toe. Deze groep heeft eveneens behoefte aan een dorps woonmilieu, maar beschikt over een gemiddeld tot hoog inkomen.
- Twee andere doelgroepen die aanzienlijk toenemen zijn **landelijke eenvoud** en **landelijke luxe**. Beide doelgroepen zijn op zoek naar een landelijk woonmilieu, waarbij

<sup>6</sup> Stec Groep (2020), Woningbehoefte per kern Horst aan de Maas

landelijke eenvoud over een relatief laag inkomen beschikt en landelijke luxe over een gemiddeld tot hoog inkomen.

### Kwalitatief aanbod

De gemeente Horst aan de Maas telt ruim 17.900 woningen. Onderstaand zijn enkele kenmerken van de bestaande woningvoorraad gegeven<sup>7</sup>.

- 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 dataportaal Wonen en Demografie van de provincie Limburg maakt tevens een onderscheid naar type woningen<sup>8</sup>.

- 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.

### Plancapaciteit

Er is vanuit de plancapaciteitsmonitor provincie Limburg openbare informatie bekend over de kwalitatieve plancapaciteit in de gemeente Horst aan de Maas. Dit geeft, echter,

geen representatief beeld omdat vanuit de gemeente aangegeven is dat deze gegevens door de gemeente zelf niet geactualiseerd is.

### Leegstand

Een gezonde woningmarkt kent heeft 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<sup>9</sup>. 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

Het initiatief om maximaal 23 sociale huurappartementen te realiseren in de kern Horst in gemeente Horst aan de Maas 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).
- Het aantal één- en tweepersoons huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas neemt sterk toe. Hierdoor neemt de behoefte aan kleinschalige woningen toe.

Deze behoefte kan op meerdere manieren worden ingevuld, onder meer door appartementen, maar ook rijwoningen of kleinschalige tweekappers.

- Ook 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 kunnen doorstromen en plek vrijmaken voor starters.
- De behoefte aan levensloopbestendige woningen wordt meermaals benadrukt. Bij nieuwbouw is het van belang om in te zetten op woningen die qua omvang en uitstraling interessant zijn voor starters, maar tegelijkertijd volledig geschikt zijn (of geschikt te maken) voor ouderen.
- Het realiseren van nieuwe levensloopbestendige appartementen kan er tevens voor zorgen dat meer ouderen hun huidige (grotere, grondgebonden) woningen verlaten, waarna deze woningen vrijkomen voor jongeren en gezinnen.
- De richtlijn bij nieuwbouwwontwikkelingen in Horst aan de Maas is 30% sociale huur, 30% vrije sector huur en 40% koopwoningen. De vraag naar sociale huur is met name aanwezig in de kernen Horst en Sevenum. Het realiseren van 23 nieuwe sociale huurwoningen zal dus bijdragen aan deze richtlijn. Daarnaast zal het invulling geven aan de relatief grote behoefte aan appartementen en/of nultredenwoningen.
- Ook is in de regio aandacht voor het voorkomen van leegstand, aangezien deze boven het landelijk gemid-

<sup>7</sup> Waar staat je gemeente, geraadpleegd in februari 2022

<sup>8</sup> Provincie Limburg, Dataportaal Wonen en Demografie, geraadpleegd in februari 2022

<sup>9</sup> CBS, Landelijke Monitor Leegstand, geraadpleegd in februari 2022



delde ligt. Ten behoeve van het voorkomen van leegstand en het behouden van de leefbaarheid in de gemeente is het uitgangspunt om woningen binnen de kernen te ontwikkelen. Ook biedt transformatie van bestaande panden potentieel uitkomst voor het verminderen van leegstand. Dit initiatief ligt hiermee in lijn, aangezien deze binnen de kern Horst wordt gerealiseerd, waarbij binnen bestaand stedelijk gebied wordt getransformeerd.

## Bijlage 2: Afwegingskader

De tabellen weergeven de twee onderdelen van het afwegingskader uit de structuurvisie van de gemeente Horst aan de Maas. Vanaf 8 punten kan volgens dit afwegingskader het initiatief als wenselijk worden beschouwd: er is dan sprake van de juiste woning op de juiste plek. Naar verwachting scoort het plan goed op aspecten als inbreiding, hergebruik bestaand vastgoed, levensloopbestendigheid, huurwoningen en kleine huisvesting. Benadrukt wordt dat de uiteindelijke toets de verantwoordelijkheid is van de gemeente.

Tabel 7: Ruimtelijk kader

Volgnr.	Omschrijving	Nadere uitleg	Ja = punten	Punten initiatief
1	Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding = binnen bestaand bebouwd gebied = aan de randen bebouwd gebied (al dan niet binnen de in de structuurvisie aangegeven kernen)	Inbreiding = 2 punten	
2	Hergebruik bestaand vastgoed	Zijnde: scholen, publieke accommodaties, kloosters, kerken, monumentale gebouwen, detailhandelsvastgoed of zorgvastgoed en het splitsen van woningen;  Indien het monumentaal of karakteristieke gebouwen betreft, 8 punten, mits de karakteristiek behouden blijft. Ter beoordeling aan de CRK	3 punten  8 punten	
3	Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten	Zijnde: locaties waar bijv. sprake is van het oplossen van langdurige leegstand/verpaupering woningen, ruimtelijk ongewenste bedrijvigheid, parkeren, bodemverontreiniging, overlastsituaties, wateroverlast etc.	4 punten	

Tabel 8: Volkshuisvestelijk kader

Volgnr.	Omschrijving	Nadere uitleg	Ja = punten	Punten initiatief
4	Levensloopbestendige woning	Betreft het een bouwplan waarbij alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer natte cel en slaapkamer) op de begane grond aanwezig zijn dan wel met een lift bereikbaar?	2 punten	
5	Huurwoning	Betreft het een bouwplan met huurwoningen dat minimaal 15 jaar beschikbaar blijven voor de verhuur?	kleine kern = 5 punten groeikern* = 3 punten	
6	Kleine huisvesting (eenpersoonshuishoudens)	Het gebruiksoppervlakte** bedraagt max. 120m <sup>2</sup>	4 punten	
7	Flexibel	Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan een actuele behoefte, maar op termijn zonder veel kosten te transformeren is naar een behoefte op termijn?	1 punt	
8	Gevarieerde wijkopbouw	Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw voor wat betreft het type woningen en verdeling huur/koop?	2 punten	
9	Duurzaamheid	Is het een plan waar mee meer dan gebruikelijk word geïnvesteerd in duurzaamheids- maatregelen (epc hoger dan het gelden bouwbesluit) of het aanleggen van een sedumdak	2 punten	
<b>Totaal aantal punten voor dit initiatief:</b>				