

**Advies : Ladder voor Duurzame
Verstedelijking 26 woningen
Simonsstraat-Meerweg Kronenberg**

Datum : 14 mei 2020
Opdrachtgever : Gemeente Horst aan de Maas
Ter attentie van : Bart Peelen en Jacqueline van Melick
Projectnummer : P00796

Opgesteld door : Rian Vermeulen, Lotte Verhulst

1. Aanleiding onderzoek

Inleiding

De gemeente Horst aan de Maas is voornemens om het bestaande woongebied in de kern Kronenberg in zuidwestelijke richting uit te breiden met 34 woningen, een speelveldje en verkeersvoorzieningen. Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling tussen de Simonsstraat en de Meerweg in Kronenberg niet toegestaan.

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van Bro. Door de omvang van de uitbreiding (34 woningen) en de wijziging van de bestemming (van 'agrarisch naar 'wonen) moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Voor wonen geldt namelijk dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Initiatief

Het initiatief is gelegen tussen de Simonsstraat en de Meerweg in Kronenberg. Deze kern maakt onderdeel uit van de gemeente Horst aan de Maas. Het plan zal in fasen gerealiseerd worden, met in totaal 34 woningen¹. In fase 1, waar dit bestemmingsplan en ladderonderbouwing betrekking op heeft, worden maximaal 26 woningen, een speelveldje en verkeersvoorzieningen gerealiseerd. Volgens het ontvangen verkavelingsplan (d.d. 13-08-2019) voorziet fase 1 van het plan op dit moment in twee typen woningen: 18 rijwoningen en 8 twee-onder-een-kapwoningen. Daarbij wordt gedacht aan het bieden van huisvesting voor de doelgroepen starters, gezinnen en senioren. Het gaat hierbij om zowel huur- als koopwoningen. De prijsklasse is nog niet bekend.

¹ Houdt er rekening mee dat fase 2 ook onderdeel uitmaakt van dit initiatief en conform de jurisprudentie gezien wordt als één woningbouwlocatie. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen. Dat betekent dat fase 2 ook moet worden onderbouwd op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Locatie en situatie

De gemeente Horst aan de Maas ligt tussen de gemeente Venray en de gemeente Venlo in de provincie Limburg. Een van de 16 dorpen binnen de gemeente is Kronenberg. Dit dorp ligt ongeveer drie kilometer ten westen van (één van de hoofdkernen) Sevenum en binnen een straal van 20 kilometer van Venray en Venlo.

Het plangebied wordt als volgt globaal begrensd (figuur 1.1). In het noordoosten grenst het plangebied aan Den Bunder en de woningen met tuinen die hieraan gelegen zijn. Aan de noordwest kant van het plangebied ligt de Meerweg, met bijbehorende woningen en tuinen. Ook aan de zuidoost kant liggen vrijstaande woningen aan de Simonsstraat. Bovendien zijn hier verschillende bedrijven gevestigd. Ten zuidwesten wordt het plangebied begrensd door het buitengebied van Horst aan de Maas. Hier geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Bestemming

De gronden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' (vastgesteld op 19-12-2017) en zijn daarin bestemd tot 'Agrarisch met waarden' en 'Groen'. De huidige bestemming staat de inrichting als woongebied niet toe.

Figuur 1.1: Luchtfoto met globale aanduiding plangebied Simonsstraat-Meerweg in Kronenberg



2. Noodzaak doorlopen ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’

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

Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt beschreven:

“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.”

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 26 woningen aan de Simonsstraat-Meerweg in Kronenberg te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

- *Voldoet het initiatief van maximaal 26 woningen aan de Simonsstraat-Meerweg in Kronenberg aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied?*

3. Opzet onderzoek

Ruimtelijk-functioneel onderzoek

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

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is er onder andere gekeken naar:

- CBS Statline, 2019;
- Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas, 2015;
- Masterplan Wonen, 2016.
- Prognoses Neimed, 2017;
- Prognoses Progneff, 2019;
- Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, 2016;
- Woningbehoefte Noord-Limburg, 2016;
- Woonmonitor 2019.

Leeswijzer rapport

In de volgende paragraaf wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd komen aan de orde in de bijlage. In bijlage 1 wordt de kwantitatieve behoefte verkend binnen het verzorgingsgebied (de relevante regio) van de beoogde ontwikkeling. In bijlage 2 is de kwalitatieve onderbouwing van het initiatief uitgewerkt.

4. Conclusie Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling aan de Simonsstraat-Meerweg in Kronenberg betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen: 'Agrarisch met waarden' en 'Groen'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het initiatief om maximaal 26 woningen te bouwen aan de Simonsstraat-Meerweg in Kronenberg kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een agrarisch gebied naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 26 nieuwe woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden 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 kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de woonregio Venray (waarbinnen de gemeente Horst aan de Maas valt) én de woonregio Venlo. Zowel uit gegevens van het CBS als de beleidsstukken blijkt dat beide woonregio's een sterke verhuisrelatie hebben met de gemeente Horst aan de Maas. Vanwege de aard van het initiatief in Kronenberg en kenmerken van dit dorp wordt verwacht dat de aantrekkingskracht op de gemeente Horst aan de Maas zelf het grootst zal zijn. Deze gemeente wordt daarom gezien als het primaire verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte:

Wat betreft de huishoudensprognose laten zowel Kronenberg en gemeente Horst aan de Maas als de woonregio's Venray en Venlo een groei zien. Hierdoor is er behoefte aan extra woningen die in de gemeente Horst aan de Maas vooralsnog niet volledig wordt ingevuld met harde plancapaciteit. Ontwikkelingen die hieraan ten grondslag liggen zijn vergrijzing en een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, wat ook blijkt uit de Woonmonitor 2019. In Noord-Limburg zet de groei van het aantal huishoudens het langst door in de gemeente Horst aan de Maas.

- De regio Noord-Limburg vindt het belangrijk om de plancapaciteit terug te brengen zodat er gebouwd wordt naar reële behoefte. Op basis van de match van de woningvraag en de plannen is te zien dat er in de woonregio Venray nog ruimte is voor het toevoegen van circa 1.100 woningen en in de woonregio Venlo voor circa 950 woningen.
- Met een groeiend inwonertal en huishoudensaantal neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Horst aan de Maas. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Horst aan de Maas 1.365 woningen tot 2030. In de gemeente Horst aan de Maas bedraagt de netto plancapaciteit 1.071 woningen, waarvan 487 met de status hard. Er is in de gemeente Horst aan de Maas dus nog ruimte voor circa 584 woningen. Ook voor de kern Kronenberg is de plancapaciteit bekend.

Hier hebben alle woningen de status hard. Dit betekent dat het initiatief met daarin maximaal 26 woningen de kwantitatieve behoefte in Kronenberg overschrijdt, maar wel passend is binnen de totale gemeentelijke behoefte. Daarnaast wordt de locatie ook als woningbouwmogelijkheid aange merkt in het Masterplan Wonen (2018) en is hierbij rekening gehouden met de toevoeging van ongeveer 30 woningen op deze locatie.

- Juist in een gebied waar maar weinig marktruimte aanwezig is voor woningtoevoegingen, is vernieuwing en versterking van het bestaande aanbod nodig om in de veranderende vraag te kunnen voorzien voortkomend uit de demografische ontwikkelingen. Hierdoor kan ondanks de geringe kwantitatieve vraag wel om kwalitatieve redenen vernieuwing en versterking van het aanbod nodig zijn (ABRvS 7 mei 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1689).

Kwalitatieve behoefte:

- De Regionale Structuurvisie Wonen (2016) Noord-Limburg besteedt aandacht aan de kwalitatieve opgaven van de regio op het gebied van wonen. Aansluiting bij de vraag van de consument is leidend. Dit betekent dat er alleen plannen worden toegevoegd die aansluiten bij kansrijke segmenten (figuur B2.1). Ook gaat de aandacht uit naar het versterken van de dragende structuur van regionale centra en centrumdorpen in de regio. Hoewel terughoudend wordt omgegaan met woningbouw in de kleine kernen moet er wel degelijk aandacht zijn voor een goede afstemming tussen vraag en aanbod in deze kernen zodat in de behoefte van de lokale bevolking wordt voorzien.
- De gemeente Horst aan de Maas wil inzetten op het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod dat bijdraagt aan de mogelijkheid om een gewenste wooncarrière te maken binnen de gemeente en zorgt voor een evenwichtige bevolkingsopbouw. In het programma wonen wordt daarom de nadruk gelegd op bouwen voor jongeren, starters en senioren. In het bijzonder blijkt behoefte aan (huur)woningen voor jongeren/starters en levensloopbestendige woningen voor ouderen. Het is zowel vanuit bevolkingsontwikkeling en de bestaande voorraad bevorderlijk wanneer een deel van de woningen in het initiatief geschikt zijn voor de doelgroep senioren. Dit zal de woningvoorraad van Kronenberg gedifferentieerder maken en een woningbehoefte invullen voortkomend uit de vergrijzing.
- Bovendien moet het gemeentelijk woningbouwprogramma toereikend zijn in aantal en gedifferentieerd in eigendom, type en prijs. De huidige woningvoorraad is vrij eenzijdig, met in de gemeente Horst aan de Maas relatief veel eengezinskoopwoningen in het hoge segment en in Kronenberg met name koopwoningen. Er is in de gemeente Horst aan de Maas behoefte aan Dorps wonen in zowel huurwoningen (een- en meergezinswoningen) als koopwoningen (met name eengezinswoningen). Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen wordt voorrang gegeven aan inbreidings- en herontwikkelingslocaties, maar dit is geen vereiste. Ook bouwen buiten de bestaande contouren is mogelijk.
- Door in te zetten op het realiseren van woningen voor zowel starters, gezinnen als senioren, sluit het initiatief aan bij de wens van de gemeente Horst aan de Maas om woningen te bouwen voor behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw. Bovendien is er binnen de gemeente Horst aan de Maas met name behoefte aan eengezinswoningen (huur en koopsector) in een Dorps woonmilieu als Kronenberg. Daarmee wordt er in kwalitatieve zin door het initiatief dus voorzien in een behoefte. Het aanbod aan huurwoningen in Kronenberg is op dit moment schaars, maar er blijkt binnen de regio wel behoefte te zijn aan huurwoningen. Het is vanuit beleidsmatig oogpunt, de woningbehoefte in de regio en de huidige woningvoorraad in Kronenberg daarom een pré wanneer een deel van de woningen in het initiatief (sociale) huurwoningen betreft. Dit zal de woningvoorraad van Kronenberg gedifferentieerder maken. Ook wat betreft het prijssegment zouden woningen in het betaalbare en middeldure segment een aanvulling vormen op het bestaande woningaanbod.

Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

- Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan (vastgesteld op 19-12-2017) de volgende bestemmingen: 'Agrarisch met waarden' en 'Groen'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.
- Het plangebied vormt met aan de ene zijde voornamelijk woonbebouwing en aan de andere zijden vrijstaande woningen en agrarische gronden een overgang tussen het dorp en het landelijk gebied. Het plan is aan weerszijden omringd door de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch met waarden'.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Kronenberg zijn geen andere locaties in het stedelijk gebied beschikbaar waar ruimte is voor de maximaal 26 nieuwe woningen, die gerealiseerd worden om te voorzien in de eigen woningbehoefte in Kronenberg. Het plangebied tussen de Simonsstraat en Meerweg biedt de meest geschikte mogelijkheid om te voldoen aan de woningbehoefte in Kronenberg, omdat er fysiek ruimte is en deze locatie al grotendeels 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.
- Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouwmogelijkheden binnen de kern Kronenberg, 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.

Geen onaanvaardbare effecten

- Gezien de diversiteit van de woningtypologie en de doelgroepen en het geringe aantal woningen (maximaal 26) dat wordt toegevoegd, draagt het initiatief (voor een deel) bij aan de kwalitatieve mismatch die momenteel aanwezig is binnen de gemeente.
- Met de toevoeging van maximaal 26 woningen in Kronenberg mag verwacht worden dat het aantal inwoners zal toenemen met ca. 35 tot 50. Deze nieuwe inwoners zullen gebruik maken van de voorzieningen in Kronenberg, waaronder bijvoorbeeld het multifunctioneel centrum, de basisschool en het verenigingsleven, hetgeen verschraling tegengaat. Dat is positief ook voor de leefbaarheid in het dorp. Hierbij speelt mee dat mede door de honkvastheid van haar eigen inwoners vestiging van bewoners in deze kern nog steeds gewild is. Dit blijkt uit de diverse infoavonden en overleggen met de dorpsraad, lokale verenigingen en initiatiefnemers.

Bijlage 1: Onderbouwing kwantitatieve woningbouwbehoefte

B1.1 Relevante regio: Gemeente Horst aan de Maas, woonregio Venray en woonregio Venlo

De actuele relevante regio is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen / migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Wanneer gekeken wordt naar de verhuisstromen (tabel B1.1) blijkt dat 64% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Horst aan de Maas. De gemeente Horst aan de Maas maakt samen met de gemeente Venray deel uit van de woonregio Venray. Het merendeel van de verhuizingen (70%) naar de gemeente Horst aan de Maas vindt plaats binnen deze regio. Daarnaast komt een deel (9%) uit de woonregio Venlo (bestaande uit de gemeenten Venlo, Peel en Maas en Beesel). Vanuit Eindhoven en Nijmegen (beide 2%) en Tilburg (1%) komen ook nog wat verhuisstromen naar de gemeente Horst aan de Maas. Vanwege de afstand en grootte van Kronenberg wordt de kans echter vrij klein geschat dat mensen specifiek naar de gemeente Horst aan de Maas verhuizen om in Kronenberg te gaan wonen. Voor de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag wordt daarom gekeken naar de gemeente Horst aan de Maas (primair verzorgingsgebied).

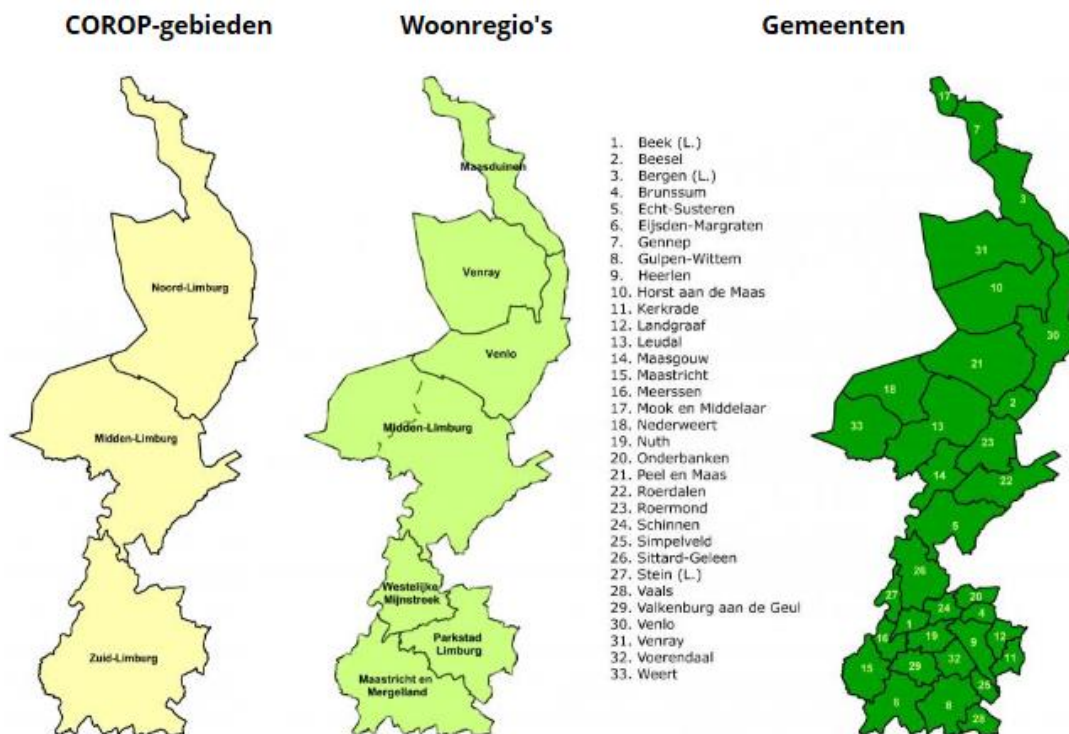
Als secundair verzorgingsgebied worden de woonregio's Venray en Venlo aangemerkt. Dit vanwege het feit dat de woonregio Venray voor ca. 2/3 aan verhuisstromen naar de gemeente Horst aan de Maas vangt. Daarnaast mag de woonregio Venlo niet genegeerd worden. Beide woonregio's behoren tot de regio Noord-Limburg (zie figuur B1.1) en worden doorgaans als één subregio gezien binnen Noord-Limburg vanwege de sterke regionale samenhang tussen Venlo-Peel en Maas, Horst aan de Maas-Beesel en Gennepe-Bergen².

Tabel B1.1 Verhuisbewegingen naar gemeente Horst aan de Maas

Verhuisstromen	Gemeenten	Percentage
<u>Binnen</u> gemeente Horst aan de Maas	Horst aan de Maas	64%
Vanuit woonregio Venray	Horst aan de Maas + Venray	70%
Vanuit woonregio Venlo	Venlo + Peel en Maas + Beesel	9%

² Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (2016).

Figuur B1.1: Regio indeling provincie Limburg³



B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Horst aan de Maas en de woonregio's Venray (waartoe Horst aan de Maas behoort) en Venlo in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. Dit is gedaan aan de hand van het **Masterplan Wonen 2016-2021** van de gemeente Horst aan de Maas en cijfers van de prognoses van **Progneff (2019)**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de gemeente en de regio, om zo aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Kronenberg ligt in de gemeente Horst aan de Maas en telt 1.113 inwoners. De gemeente Horst aan de Maas zelf telt 42.489 inwoners⁴. Volgens de bevolkingsprognoses van Progneff daalt het inwonertal van Kronenberg met 1% naar 1.081 inwoners in 2040. De bevolking van gemeente Horst aan de Maas stijgt met 4,0% naar 44.032 inwoners in 2040. De bevolkingsprognose voor de woonregio Venray laat een vergelijkbaar beeld zien. Voor de woonregio Venlo is de verwachting dat de bevolking de minder hard groeit met 1,5%.

Tabel B1.2 Bevolkingsprognose gemeente Horst aan de Maas, woonregio Venray en woonregio Venlo⁵

	2020	2025	2030	2035	2040	Vershil
Kronenberg	1.113	1.111	1.103	1.095	1.081	-1%
Horst aan de Maas	42.489	43.378	43.921	44.220	44.032	+4%
Regio Venray	85.972	87.703	88.663	89.186	88.784	+3,7%
Regio Venlo	159.005	161.270	161.844	161.457	159.743	+1,5%

³ Neimed (2017). Regio-indeling provincie Limburg.

⁴ Progneff (2019). Bevolkingsprognose Kronenberg en Horst aan de Maas 2020 – 2040

⁵ Progneff (2019). Bevolkingsprognose Kronenberg, Horst, woonregio Venray en woonregio Venlo 2020 – 2040

Wat betreft huishoudensprognose laten zowel de kern Kronenberg en de gemeente Horst aan de Maas als de woonregio's een groei zien. Ondanks de bevolking in Kronenberg licht krimpt, stijgt het aantal huishoudens. Uit het **Masterplan Wonen 2016-2021** blijkt dat deze groei in Horst aan de Maas in vergelijking met andere gebieden binnen de regio Noord-Limburg het langst doorzet. Ook vergriest de bevolking in Horst aan de Maas. De gemeente gaat zich daarom voorbereiden op meer bewoners in de oudere leeftijdsklassen en minder kinderen en jongvolwassenen.

Tabel B1.3 Huishoudensprognose gemeente Horst aan de Maas, woonregio Venray en woonregio Venlo⁶

	2020	2025	2030	2035	2040	Vershil
Kronenberg	451	475	489	489	484	+7,3%
Horst aan de Maas	18.184	19.036	19.572	19.782	19.739	+8,5%
Regio Venray	37.114	38.861	39.945	40.364	40.310	+8,6%
Regio Venlo	72.305	74.629	75.795	76.083	75.643	+4,6%

Kwantitatieve woningbehoefte

Met een toenemende bevolking en het groeiende huishoudensaantal neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Horst aan de Maas. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Horst aan de Maas tot 2030 volgens Neimed circa 1.365 woningen. Ook in de regio's Venray en Venlo is sprake van een kwantitatieve woningbehoefte. Echter gaat de provincie Limburg tegenwoordig uit van een afgeleide van de huishoudensprognoses. Deze prognoses laten zien dat alle kernen een stijging van de huishoudensgroei kennen. Dit beeld past bij de landelijke toename van kleinere huishoudens.

Tabel B1.4 Ontwikkeling woningvoorraad Horst, woonregio Venray en woonregio Venlo⁷

	2017	2020	2025	2030	Vershil
Horst aan de Maas	17.431	17.904	18.459	18.796	1.365
Regio Venray	36.221	37.186	38.323	38.999	2.778
Regio Venlo	70.204	71.143	71.915	72.114	1.910

Kwantitatief aanbod

De plancapaciteit ligt in de gemeente Horst aan de Maas lager dan de huishoudensgroei (**Regionale Structuurvisie Wonen, 2016**). Kijkend naar de meest actuele plancapaciteit die door de provincie Limburg wordt bijgehouden, blijkt dat er nog ruimte is in de plancapaciteit, zowel in de gemeente Horst aan de Maas als in de woonregio's Venray en Venlo. De geleverde cijfers uit de plancapaciteitsmonitor Limburg hebben betrekking op de periode vanaf 2017, zonder indicatief eindjaar.

Tabel B1.5 Plancapaciteit Kronenberg, Horst aan de Maas, woonregio Venray, woonregio Venlo⁸

Plancapaciteit	Kronenberg	Horst aan de Maas	Woonregio Venray	Woonregio Venlo
Netto plancapaciteit vanaf 2017 hard ⁹	25	487	1.769	2.114
Netto plancapaciteit vanaf 2017 zacht ¹⁰	0	584	1.186	953
Netto plancapaciteit totaal	25	1.071	2.955	3.067
<i>Ruimte</i>	<i>0</i>	<i>584</i>	<i>1.186</i>	<i>953</i>

⁶ Progneff (2019). Particuliere huishoudensprognose Horst, woonregio Venray en woonregio Venlo 2020 – 2040

⁷ Neimed (2017). Woningvoorraad/woningbehoefte Horst, woonregio Venray en woonregio Venlo 2017 – 2030

⁸ Gemeente Horst aan de Maas (2020); Plancapaciteitsmonitor Limburg (2018).

⁹ Planologische status: vastgesteld of onherroepelijk.

¹⁰ Planologische status: ideefase of ontwerp

De netto plancapaciteit in de totale woonregio Venray bedraagt 2.955 woningen. Een deel van deze vraag wordt al ingevuld met plannen. In totaal hebben 1.769 woningen een harde status, wat inhoudt dat er nog circa 1.186 woningen kunnen worden gebouwd, omdat de overige plannen een zachte status hebben. In de gemeente Horst aan de Maas ligt een flink deel hiervan, namelijk een totale netto plancapaciteit van 1.071 woningen, waarvan 487 met de status hard. Ook in de woonregio Venlo is nog ruimte voor 953 woningen.

Ook voor de kern Kronenberg is de plancapaciteit bekend, namelijk een totaal van 25 woningen. Alle woningen hebben een harde status. In Kronenberg zijn twee woningbouwplannen reeds afgerond: het project Steijverhorst in 2008 en een project aan de Simonsstraat in 2016. De woningen die destijds zijn toegevoegd worden niet meegerekend in de bestaande plancapaciteit van Kronenberg.

De gemeente Horst aan de Maas heeft in de **Structuurvisie (2013)** aangegeven te willen bouwen voor de eigen behoefte. Bouwen naar ambitie moet mogelijk zijn in de dorpen. Voor de vitaliteit van elk dorp is het van groot belang om te kunnen blijven voorzien in de eigen woningbehoefte, afgestemd op de demografische ontwikkelingen in de gemeente.

Kwantitatief aanbod passend binnen beleid

De regio Noord-Limburg (bestaande uit de gemeenten Beesel, Bergen, Gennepe, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) vindt het onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. De regio wil daarom werken aan een realistisch en haalbaar bouwprogramma. In de **Regionale Structuurvisie Wonen (2016)** hebben de gemeenten afgesproken dat de plancapaciteit wordt teruggebracht. Om dit te bereiken zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De regionale plancapaciteit in 2030 mag niet meer zijn dan de regionale huishoudensgroei. In de gemeenten waar de plancapaciteit hoger is dan de huishoudensgroei, wordt de plancapaciteit in de eerste 5 jaren met 40% van het overschot ten opzichte van de huishoudensgroei (circa 1.200 woningen) gereduceerd.
- Nieuwe initiatieven van meer dan tien woningen worden regionaal afgestemd.
- Harde plannen die binnen vijf jaar niet tot uitvoering komen, worden heroverwogen.
- Kwalitatief wenselijke plannen kunnen worden toegevoegd, mits in combinatie met het schrappen van bestaande plannen/voorraad (conform het principe van dynamisch voorraadbeheer).
- De gemeente Horst aan de Maas is de enige gemeente binnen de regio Noord-Limburg waar de plancapaciteit lager ligt dan de huishoudensgroei. Dit betekent dat in deze gemeente voor de periode 2015-2030 de plancapaciteit niet hoeft te worden gereduceerd aangezien er al gebouwd wordt naar behoefte. Maar Horst aan de Maas heeft evenals de andere gemeenten ook een kwalitatieve opgave, wat regionale afstemming van belang maakt.

Confrontatie kwantitatieve vraag en aanbod

Wat betreft de huishoudensprognose laten zowel Kronenberg en gemeente Horst aan de Maas als de woonregio's Venray en Venlo een groei zien tot aan 2040. In Noord-Limburg zet de groei van het aantal huishoudens het langst door in de woonregio Venray. In Horst aan de Maas en beide woonregio's groeit ook het aantal inwoners nog. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Horst aan de Maas 1.365 woningen tot 2030. Ook in de regio's Venray en Venlo is er sprake van een kwantitatieve woningbehoefte.

De regio Noord-Limburg vindt het belangrijk dat de plancapaciteit in lijn is met de bevolkingsprognose zodat er gebouwd wordt naar reële behoefte. Op basis van de match van de woningvraag en de plannen is te zien dat er in de woonregio Venray nog ruimte is voor het toevoegen van circa 1.186 woningen en in de woonregio Venlo voor circa 953 woningen. In de gemeente Horst aan de Maas bedraagt de netto plancapaciteit 1.071 woningen, waarvan 487 met de status hard. Er is in de gemeente Horst aan de Maas dus nog ruimte voor circa 584 woningen. Voor de gemeente Horst aan de Maas geldt dat geen reductie van plancapaciteit nodig is aangezien er al gebouwd wordt naar behoefte.

Ook voor de kern Kronenberg is de plancapaciteit bekend. In Kronenberg hebben alle woningen de status hard. Dit betekent dat het initiatief met daarin maximaal 26 woningen in fase 1 de kwantitatieve behoefte overschrijdt, maar niet de totale behoefte van gemeente Horst aan de Maas.

Bijlage 2: Onderbouwing kwalitatieve woningbehoefte

B2.1 Kwalitatieve vraag

Kwalitatieve behoefte

Regio Noord-Limburg

In de **Regionale Structuurvisie Wonen (2016)** van de regio Noord-Limburg geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing aan de regionale woningmarkt. Op de korte termijn streeft de provincie Limburg naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad afgestemd op de behoefte, met voldoende betaalbare woningen voor de betreffende doelgroepen. Er ligt op zowel kwantitatief als kwalitatief vlak een opgave. Op de lange termijn streeft de provincie naar het bieden van de juiste woning op de juiste plek. Om dit te realiseren is een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk.

Samen met alle woonpartners zijn vijf pijlers opgesteld die de kern vormen van deze visie:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte. Het aantal plannen moet in verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. De plancapaciteit wordt teruggebracht en er worden alleen plannen toegevoegd die echt kwaliteit toevoegen en passen bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio. Er wordt gebouwd naar reële behoefte.
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer. Aansluiting bij de vraag van de consument is noodzakelijk. Er worden alleen plannen toegevoegd die aansluiten bij de kansrijke segmenten (passend binnen regionale en lokale kwalitatieve woningbehoefte). De aandacht gaat uit naar het versterken van de dragende structuur van regionale centra en centrumdorpen in de regio. Er wordt terughoudend omgegaan met woningbouw in de kleine kernen. Maar, er moet wel aandacht zijn voor de woondorpen, waar goed gewoond en geleefd kan worden en waar geen of een beperkt aantal voorzieningen aanwezig zijn.
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor arbeidsmigranten, studenten, statushouders en asielzoekers(centra). Ook staat de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen centraal.
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal. De grote opgave is het tegengaan van het overaanbod aan goedkope en slechte koopvoorraad.
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio. Vergrijzing krijgt extra aandacht in het lokale woonbeleid.

In onderstaand overzicht is een opsomming gegeven van kansrijke en risicosegmenten waar rekening mee moet worden gehouden in het ontwikkelen van nieuwe woningen in de regio Noord-Limburg. De gemeente Horst aan de Maas heeft deze segmenten overgenomen in de lokale woonvisie (Masterplan Wonen 2016-2021).

Figuur B2.1: Analyse kansrijke segmenten en risicosegmenten woningbouw regio Noord-Limburg¹¹

Kansrijke segmenten	Risicosegmenten
<ul style="list-style-type: none"> • Toenemende vraag huur • Kleine toename duurdere huur • Kwaliteitsvraag gezinnen naar 2^e1kap of vrijstaand (middelduurdere segment 250-350 duizend), niet 'topsegment') in/nabij grotere kern met voorzieningen • Groeiende behoefte levensloopbestendige woning (toegankelijk, comfortabel en betaalbaar) in de nabijheid van voorzieningen (let op beperkte verhuismobiliteit) • Nieuwe vormen van 'verzorgd/geclusterd' wonen • Toenemende vraag in centrumdorpen (met voorzieningen voor ouderen) • Woonvoorzieningen arbeidsmigranten en statushouders • Toenemende vraag kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen behoefte aan goedkope meergezinswoningen (Venlo al veel toegevoegd/Venray) • Afnemende vraag (op termijn) bij kleine (naoorlogse) goedkope eengezinswoningen koop en huur • Afnemende vraag naar landelijk wonen • Afnemende vraag naar woningen in kleine kernen met weinig voorzieningen • Afnemende vraag aan grotere woningen

Gemeente Horst aan de Maas

Het **Masterplan Wonen 2016-2021** is een uitwerking van de regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg. In het Masterplan Wonen streeft de gemeente Horst aan de Maas naar een kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod, dat aansluit op de vraag van de huidige en toekomstige inwoners. Een gedifferentieerd woningaanbod draagt bij aan de mogelijkheid om een gewenste wooncarrière te maken binnen de gemeente en zorgt voor een evenwichtige bevolkingsopbouw. In het programma wonen wordt daarom extra aandacht besteed aan bouwen voor jongeren, starters en senioren. Het gaat hier om (huur)woningen voor jongeren/starters en levensloopbestendige woningen voor ouderen.

Tevens moeten in alle kernen voor de lange en korte termijn een passend woningaanbod aanwezig zijn, ook met betrekking tot huurwoningen. Er wordt gebouwd voor de concrete behoefte, deze wordt samen met de dorpen bepaald.

In de **Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas (2013)** zijn de dorpen in de gemeente ingedeeld. De dorpen Grubbenvorst, Horst en Sevenum zijn getypeerd als 'centrumdorp' met een bovenlokaal voorzieningenniveau. De overige 13 dorpen zijn getypeerd als 'woondorp'. De woningsamenstelling moet zich hier zo levensloopbestendig mogelijk kunnen ontwikkelen. In beide typen dorpen wordt gebouwd voor de eigen woningbehoefte. De verdeling van de nieuwbouw over de dorpen is in het algemeen: 20% starters, 30% gezinnen (doorstromers) en 50% senioren.

In lijn met de Integrale Structuurvisie heeft de gemeente Horst aan de Maas in het **Masterplan Wonen 2016-2021** drie beleidsopgaven geformuleerd:

1. Een nieuwbouwprogramma met toekomstwaarde. Het programma moet toereikend zijn in aantal en gedifferentieerd in eigendom, type en prijs. Het uitgangspunt is om te bouwen op inbreidings- en herontwikkelingslocaties, maar dit ziet de gemeente niet als vereiste, met name wanneer ruimte ontbreekt.
2. Een sluitend netwerk van wonen, zorg en welzijn. Een dergelijk aanbod maakt zorg op maat mogelijk, zodat alle inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en in de samenleving kunnen functioneren. Zo wordt rekening gehouden met de vergrijzing waar de gemeente mee te maken krijgt.
3. Aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad en bestaande wijken door verduurzaming in brede zin.

¹¹ Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (2016).

Figuur B2.2 toont de kwalitatieve woningbehoefte in de verschillende gemeenten in de regio Noord-Limburg. In de figuur is weergegeven aan welke segmenten meer behoefte is (blauw) en aan welke minder (rood). De totale woningbehoefte per segment is in groen weergegeven. In de gemeente Horst aan de Maas is een behoefte te zien aan alle type woningen, maar met name aan huurwoningen (eengezinswoningen) en koopwoningen (met name eengezinswoningen). Naar woonmilieu gemeenten neemt met name de behoefte aan Dorps wonen en Woonwijk laagbouw binnen de gemeente toe. De kern Kronenberg wordt getypeerd als een Dorps woonmilieu.

Figuur B2.2: Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025¹²

Woningbehoefte basis PrognEFF	BEESEL	BERGEN	GENNEP	HORST AAN DE MAAS	MOOK EN MIDDELAAR	PEEL EN MAAS	VENLO	VENRAY	TOTAAL
Totaal	163	184	317	1063	137	1205	1261	1280	5610
HUUR - Eengezins									
HUUR - Meergezins									
KOOP - Eengezins									
KOOP - Meergezins									
Binnenstad									
Levendige stadswijk									
Rustige stadswijk									
Luxe stadswijk									
Woonwijk gemengd									
Woonwijk laagbouw									
Luxe woonwijk									
Dorps									
Landelijk									

Kwalitatief aanbod

De gemeente Horst aan de Maas telt 17.672 woningen, waarvan 443 in Kronenberg. In tabel B2.1 wordt een overzicht gegeven van de samenstelling van de woningvoorraad in Kronenberg, de gemeente Horst aan de Maas en de regio Noord-Limburg. Hieruit blijkt dat de woningvoorraad in Kronenberg met name bestaat uit eengezinswoningen in de koopsector. Ook voor de gehele gemeente Horst aan de Maas is dit aanbod groot. In vergelijking met de regio Noord-Limburg valt op dat het aandeel huurwoningen beperkt is in Kronenberg. Dit geldt voor zowel de sociale als de particuliere huursector.

Tabel B2.1: Woningvoorraad Kronenberg, gemeente Horst aan de Maas en Noord-Limburg¹³

	Kronenberg	Horst aan de Maas	Noord-Limburg
Eengezinswoningen	98%	89%	87%
Meergezinswoningen	2%	11%	13%
Koopwoningen	90%	76%	73%
Huurwoningen corporatie	7%	15%	16%
Huurwoningen particulier	2%	8%	9%

In figuur B2.3 is de woningvoorraad in verschillende gemeenten in Noord-Limburg weergegeven (let op: het gaat hier om de situatie in 2015). Voor de gemeente Horst aan de Maas geldt dat er relatief veel eengezinskoopwoningen in het hoge segment zijn. Daarnaast blijkt dat de huursector een beperkt

¹² Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025, hoofdrapport.

¹³ CBS (2019). Kerncijfers wijken en buurten; ABF (2019). Systeem woningvoorraad Kronenberg, Horst aan de Maas, Noord-Limburg, per 1 januari 2019.

aandeel inneemt in de totale woningvoorraad (22%), terwijl er tegelijkertijd behoefte is aan woningen in dit segment (figuur B2.2).

Figuur B2.3: Woningvoorraad Noord-Limburg in 2015¹⁴

PRODUCTSEGMENT	BEESSEL	BERGEN LB	GENNEP	HORST AAN DE MAAS	MOOK EN MIDDELAAR	PEEL EN MAAS	VENLO	VENRAY	TOTAAL
HUUR - Eengezins - tot 175	25%	19%	13%	12%	8%	15%	17%	18%	22.344
HUUR - Eengezins - 175+	3%	6%	12%	5%	9%	7%	4%	5%	3.812
HUUR - Meergezins - tot 175	4%	2%	4%	4%	3%	3%	16%	8%	11.706
HUUR - Meergezins - 175+	2%	1%	1%	1%	3%	1%	2%	2%	1.273
KOOP - Eengezins - tot 175	19%	11%	5%	9%	3%	6%	17%	7%	14.315
KOOP - Eengezins - 175-250	26%	29%	26%	28%	21%	29%	20%	24%	29.649
KOOP - Eengezins - 250+	19%	30%	33%	38%	50%	37%	15%	29%	32.617
KOOP - Meergezins - tot 175	1%	1%	2%	1%	1%	1%	6%	3%	3.654
KOOP - Meergezins - 175-250	1%	1%	2%	1%	1%	2%	2%	2%	2.240
KOOP - Meergezins - 250+	0%	1%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1.068
Totaal	5.963	5.701	7.366	17.117	3.473	17.803	46.943	18.312	122.678

Confrontatie kwalitatieve vraag en aanbod

Vanuit zowel het regionaal als gemeentelijk beleid blijkt dat er veel aandacht is voor het realiseren van een woningvoorraad passend bij de behoefte, met voldoende betaalbare woningen. De regio Noord-Limburg wil bouwen voor de reële behoefte en vindt het hierbij noodzakelijk dat een omslag wordt gemaakt naar een vraaggerichte woningmarkt. De gemeente Horst aan de Maas bouwt voort op deze regionale visie door te stellen dat zij een kwalitatief gedifferentieerde woningvoorraad willen realiseren (in eigendom, type en prijs) die aansluit op de vraag van de huidige en toekomstige inwoners.

De huidige woningvoorraad is vrij eenzijdig, met in de gemeente Horst aan de Maas relatief veel eengezinskoopwoningen in het hoge segment en in Kronenberg met name koopwoningen. In de toekomst dient de nadruk te liggen op het realiseren van betaalbare woningen voor jongeren, starters en senioren. In het bijzonder: (huur)woningen voor jongeren/starters en levensloopbestendige woningen voor ouderen. Het initiatief sluit hierop aan door eengezinswoningen te realiseren voor starters, doorstromers en senioren. Zo wordt tegemoetgekomen aan de wens van de gemeente om woningen te bouwen voor behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw. Bovendien is er binnen de gemeente Horst aan de Maas met name behoefte aan eengezinswoningen (huur en koopsector) in een Dorps woonmilieu als Kronenberg. Daarmee wordt er in kwalitatieve zin door het initiatief dus voorzien in een behoefte.

Het aanbod aan huurwoningen in Kronenberg is op dit moment schaars, maar er blijkt binnen de regio wel behoefte te zijn aan huurwoningen. Hetzelfde geldt voor levensloopbestendige woningen. Het is vanuit beleidsmatig oogpunt, de woningbehoefte in de regio en de huidige woningvoorraad in Kronenberg daarom een pré wanneer een deel van de woningen in het initiatief (sociale) huurwoningen betreft en/of levensloopbestendig wordt gerealiseerd. Dit zal de woningvoorraad van Kronenberg gedifferentieerder maken. Ook wat betreft het prijssegment zouden woningen in het betaalbare en middeldure segment een aanvulling vormen op het bestaande woningaanbod.

¹⁴ Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025, hoofdrapport.