

Horst aan de Maas, ladder duurzame  
verstedelijking woningbouw Melderslo

Gemeente Horst aan de Maas



# Horst aan de Maas, ladder duurzame verstedelijking woningbouw Melderslo

**Gemeente Horst aan de Maas**

Rapportnummer: P01123

Datum: 21 januari 2020

Projectteam BRO: RV, SD

Bron foto kaft:

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

## Inhoudsopgave

pagina

1. Aanleiding	2
2. Planinitiatief	2
3. Opzet onderzoek	3
4. Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking	3
Bijlage: Onderbouwing woningbouwbehoefte	7
B1.1 Verzorgingsgebied: Gemeente Horst aan de Maas, woonregio Venray en woonregio Venlo	7
B1.2 Kaderstellend beleid	8
B1.3 Kwantitatieve behoefte	11
B1.4 Kwalitatieve behoefte	13

## 1. Aanleiding

De gemeente Horst aan de Maas is voornemens om woningbouw mogelijk te maken in het gebied gelegen tussen de Konijnenweg en Gussekuulke in het zuidwesten van de kern Melderslo. Op locatie worden 24 woningen gerealiseerd; 1 vrijstaande woning, 10 tweekappers en 13 rijwoningen. Binnen het vigerende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling 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 (24 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.

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.”

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.

## 2. Planinitiatief

Het initiatief is gelegen tussen de Konijnenweg en de Gussekuulke in Melderslo. Deze kern maakt onderdeel uit van de gemeente Horst aan de Maas. Het gaat hier om de toevoeging van 24 woningen op een locatie die momenteel bestemd is als agrarisch.

Typologie	Aantal
Vrijstaand	1
Tweekappers	10
Rijwoningen	13

### 3. Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 24 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

*Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?*

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

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

- Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, 2016;
- (Evaluatie) Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas, 2015;
- Masterplan Wonen Horst aan de Maas, 2016;
- Prognoses Neimed, 2016-2017;
- Plancapaciteitsmonitor Limburg;
- Cijfers plancapaciteit gemeente Horst aan de Maas, december 2019;
- Horstaandemaas.incijfers.nl

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

### 4. Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking

#### **Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling**

De beoogde ontwikkeling van 24 woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen: agrarisch met waarden. 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 24 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van agrarische gronden naar een woningbouwlocatie.

3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 24 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. 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) en 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. Samen vormen ze het secundaire verzorgingsgebied. Vanwege de aard van het initiatief in Melderslo 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. Het voldoet aan een behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en er is sprake van zo optimaal mogelijk duurzaam ruimtegebruik. 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 de gemeente Horst aan de Maas als de woonregio's Venray en Venlo een groei zien. Ontwikkelingen die hieraan ten grondslag liggen zijn vergrijzing en een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. In Noord-Limburg zet de groei van het aantal huishoudens het langst door in de gemeente Horst aan de Maas, maar ook in de kern Melderslo zelf is dit beeld positief.
- 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 1.833 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 996 woningen, waarvan 433 met de status hard en 563 met de status zacht. Er is in de gemeente Horst aan de Maas dus nog ruimte voor circa 932 woningen. Ook voor de kern Melderslo zelf geldt dat er nog een kwantitatieve behoefte bestaat aan woningen.
- De aandacht gaat 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. Het initiatief haakt in op deze behoefte.

#### *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, zoals tweekappers of vrijstaande woningen in het middeldure segment in en nabij grote kernen met voorzieningen maar ook kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens of woningen voor ouderen. Het programma sluit ten dele aan op deze vraag.
- 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. De verdeling van de nieuwbouw is in het algemeen: 20% starters, 30% gezinnen (doorstromers) en 50% senioren. De afgelopen jaren is er in de kern Melderslo voornamelijk gebouwd voor starters en doorstromers, voor senioren echter minder. Ook het huidige programma sluit vooral aan op de eerste twee doelgroepen.
- 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 ook in Melderslo met name eengezinskoopwoningen. Er is in de gemeente Horst aan de Maas behoefte aan onder meer woonwijken laagbouw. Qua typologie gaat het zowel om huurwoningen (een- en meergezinswoningen) als koopwoningen (met name (levensloopbestendige) eengezinswoningen). Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen wordt voorrang gegeven aan inbreidings- en herontwikkelingslocaties, maar dit is geen vereiste. Ook bouwen buiten de bestaande contouren is mogelijk.
- Echter, in de 'Herziening Structuurvisie Horst aan de Maas 2019' staat het volgende opgenomen: "nieuwe plannen worden bij het toevoegen van een woning in de kern getoetst aan het Lokaal Afwegingskader". Met het afwegingskader wordt bepaald of het plan een woningtype betreft waar op grond van het Masterplan Wonen behoefte aan is. Indien het plan 8 of meer punten scoort binnen het afwegingskader dan is er sprake van een juiste woning op de juiste plek. Dit beoogde plan scoort niet genoeg punten op dit afwegingskader. Om hier wel aan te kunnen voldoen zou een deel van het programma aangepast moeten worden en zich meer kunnen richten op de kleinere huishoudens én de vergrijzing.

#### *Advies programma:*

Om beter in te kunnen spelen op de kwalitatieve behoefte wordt geadviseerd om meergezinswoningen, bijvoorbeeld appartementen met lift of levensloopbestendige woningen, waarvan eventueel ook een deel in huur, toe te voegen aan het programma. Dit sluit aan bij de behoefte en het beleid van de gemeente. Hierdoor zou een deel van het beoogde plan kunnen worden aangepast, waardoor enkele vrijstaande, geschakelde- of rijtjeswoningen in de categorie eengezinskoopwoningen plaatsmaken voor dit type woningen. Uit de woningvoorraad blijkt namelijk dat er de afgelopen tien jaar voornamelijk aanbod in reguliere eengezins- en slechts ten dele of vrijwel niet in meergezins is gebouwd. Ook voor de doelgroep ouderen zijn er geringe aantallen (levensloopbestendige-) woningen beschikbaar.

### **Gesitueerd binnen/buiten bestaand stedelijk gebied**

- De gronden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' (vastgesteld op 19-12-2017) en hebben de volgende bestemmingen: 'Agrarisch met waarden'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft. Het plan valt daardoor buiten bestaand stedelijk gebied.
- Op basis van een korte quickscan blijkt dat binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Melderslo geen andere locaties in het stedelijk gebied beschikbaar zijn waar ruimte is voor de maximaal 24 nieuwe woningen, die gerealiseerd worden om te voorzien in de eigen woningbehoefte in Melderslo. Het plangebied Gussekuulke biedt de meest geschikte mogelijkheid om te voldoen aan de woningbehoefte in Melderslo, 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<sup>1</sup>.
- Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouwmogelijkheden binnen de kern Melderslo, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hoewel de planlocatie niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, vindt de locatie aansluiting op 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.

---

<sup>1</sup> De plancapaciteit is in beeld gebracht aan de hand van monitorgegevens en gegevens gemeente Horst aan de Maas.

## Bijlage: Onderbouwing woningbouwbehoefte

### B1.1 Verzorgingsgebied: 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 (10%) uit de woonregio Venlo (bestaande uit de gemeenten Venlo, Peel en Maas en Beesel). Vanuit Nijmegen (2%), Eindhoven (2%) en Tilburg (1%) komen ook nog wat verhuisstromen naar de gemeente Horst aan de Maas. Vanwege de afstand en grootte van Melderslo wordt de kans echter vrij klein geschat dat mensen specifiek naar de gemeente Horst aan de Maas verhuizen om in Melderslo 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 bijna 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 Gennep-Bergen<sup>2</sup>.

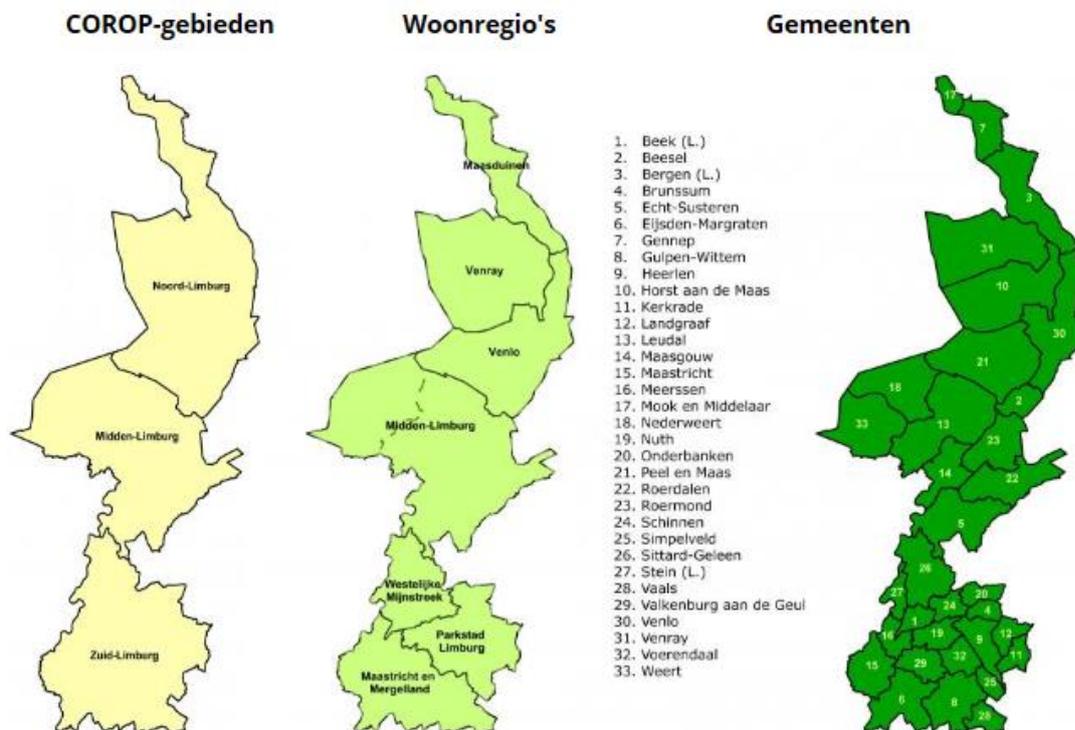
Tabel B1.1 Verhuisbewegingen naar gemeente Horst aan de Maas in 2016<sup>3</sup>

Verhuisstromen	Gemeenten	Percentage
Binnen 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	10%

<sup>2</sup> Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (2016).

<sup>3</sup> CBS (2017). Verhuisbewegingen gemeente Horst aan de Maas.

Figuur B1.1: Regio indeling provincie Limburg<sup>4</sup>



## B1.2 Kaderstellend beleid

### 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.

<sup>4</sup> Neimed (2017). Regio-indeling provincie Limburg.

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.

### **Gemeente Horst aan de Maas**

In de *Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas (2019)* 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.

Door de raad is op 10 september 2019 de 'Herziening Structuurvisie Horst aan de Maas 2019: Het toevoegen van een woning in de kern' vastgesteld. Hierin staat dat plannen die nieuwe woningen in de kern toevoegen aan de volgende onderdelen worden beoordeeld:

1. er moet sprake zijn van een goed stedenbouwkundig plan;
2. wanneer een plan in een klimaatgevoelig gebied ligt, kan het uitsluitend worden gerealiseerd wanneer er compenserende maatregelen worden genomen;
3. het plan wordt getoetst aan het Lokaal Afwegingskader;
4. het plan wordt getoetst aan de kwantitatieve woningbehoefte van de kern.

Onder punt drie wordt benoemd dat het plan wordt getoetst aan het Lokaal Afwegingskader. Met het afwegingskader wordt bepaald of het plan een woningtype betreft waar op grond van het Masterplan Wonen behoefte aan is. Er zijn zowel ruimtelijk als volkshuisvestelijke criteria waarop punten gescoord kunnen worden. Indien het plan 8 of meer punten scoort binnen het afwegingskader is er sprake van een juiste woning op de juiste plek. Hiermee wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte binnen de betreffende kern. Bij deze ontwikkeling worden de 8 punten niet gehaald. Dat komt onder meer vanwege het programma. Door een gedifferentieerder programma op te stellen, zou deze aansluiting wel gemaakt kunnen worden en wordt er tevens gewerkt aan een gedifferentieerde wijkopbouw.

**Figuur B1.2: Ruimtelijk afwegingskader Horst aan de Maas**

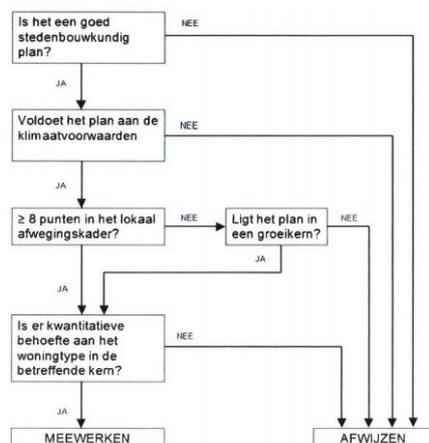
	Omschrijving	nadere uitleg	Ja = punten
1	inbreiding of uitbreiding	inbreiding = binnen bestaand bebouwd gebied uitbreiding = aan de randen bebouwd gebied (al dan niet binnen de in de structuurvisie aangewezen kernen)	inbreiding, 2 punten
2	hergebruik bestaand vastgoed met behoud van het pand	zijnde: scholen, publieke accommodaties, kloosters, kerken, detailhandelsvastgoed of zorgvastgoed en het splitsen van woningen; Indien het een monumentaal of karakteristiek gebouw betreft, 8 punten, mits de karakteristiek behouden blijft. Ter beoordeling aan de CRK	3 punten 8 punten
3	Herontwikkelingslocatie	zijnde: locaties waar bijv. sprake is van het oplossen van langdurige leegstand/verpaupering woningen, ruimtelijk ongewenste bedrijvigheid, parkeren, bodemverontreiniging, overlastsituaties, wateroverlast etc.	4 punten

**Figuur B1.3: Volkshuisvestelijk afwegingskader Horst aan de Maas**

	Omschrijving	nadere uitleg	Ja = punten
	LET OP!	Indien het plan meerdere woningtypes bevat moeten deze types het afwegingskader afzonderlijk doorlopen	
4	Levensloopbestendige woning	Betreft het een bouwplan waarbij alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer) op de begane grond aanwezig zijn danwel met een lift bereikbaar?	2 punten
5	huurwoning	Betreft het een bouwplan met huurwoningen die minimaal 15 jaar beschikbaar blijven voor de verhuur	In kleine kern = 5 punten In groiekern* = 2 punten
6	Kleine huisvesting (eenpersoonshuishoudens)	Het gebruiksoppervlakte** bedraagt maximaal 120m <sup>2</sup>	2 punten
7	Flexibel	Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan een actuele behoefte maar op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een behoefte op termijn?	1 punt
8	Gevarieerde wijkbouw	Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkbouw voor wat betreft het type woningen en verdeling huur/koop.	2 punten
9	Duurzaamheid	Is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheids- maatregelen (epc hoger dan het geldende Bouwbesluit) of het aanleggen van een sedumdak.	2 punten

Aan de hand van onderstaand stroomschema wordt bepaald of de ontwikkeling gewenst is.

**Figuur B1.4: Stroomschema ontwikkeling wel of niet gewenst**



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. Er zijn 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.

### **B1.3 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 **Neimed (2016-2017)**. 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**

Melderslo ligt in de gemeente Horst aan de Maas en telt 2.110 inwoners. De gemeente Horst aan de Maas zelf telt circa 42.139 inwoners<sup>5</sup>. Volgens de bevolkingsprognoses van Neimed stijgt het inwonertal van de gemeente Horst aan de Maas tot 2030 licht met 2,0% naar 42.998 inwoners in 2030. De bevolkingsprognose voor de woonregio Venray laat een vergelijkbaar beeld zien. Voor de woonregio Venlo is de verwachting dat de bevolking de komende jaren licht gaat dalen, met 0,7%. De cijfers van Etil 2018 zijn zelfs nog iets positiever, maar daarentegen geven de meest recente cijfers van 2019 weer een iets afgevlakter beeld van de verwachte groei ten opzichte van 2018.

---

<sup>5</sup> Neimed (2017). Bevolking Horst aan de Maas; CBS (2018) Kerncijfers wijken en buurten.

**Tabel B1.2 Bevolkingsprognose gemeente Horst aan de Maas, woonregio Venray en woonregio Venlo<sup>6</sup>**

	2017	2020	2025	2030	Vershil
Horst aan de Maas	42.139	42.503	42.778	42.998	+2,0%
Regio Venray	85.704	86.481	86.961	87.275	+1,8%
Regio Venlo	157.150	158.225	157.378	156.021	-0,7%

Wat betreft huishoudensprognoses laten zowel de gemeente Horst aan de Maas als de woonregio's een groei zien. 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. In 2032 wordt het kantelpunt verwacht. Ook vergrijst 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. De cijfers van Etil 2018 zijn in totale groei iets positiever, maar daarentegen geven de meest recente cijfers van 2019 weer een iets afgevlakter beeld van de verwachte groei ten opzichte van 2018.

**Tabel B1.3 Huishoudensprognose gemeente Horst aan de Maas, woonregio Venray en woonregio Venlo<sup>7</sup>**

	2017	2020	2025	2030	Vershil
Horst aan de Maas	17.553	18.029	18.588	18.927	+7,8%
Regio Venray	36.137	37.100	38.235	38.909	+7,7%
Regio Venlo	70.793	71.740	72.516	72.716	+2,7%

Zelfs de kern Melderslo laat nog een groei zien in zowel inwoners als huishoudens voor de komende 10 jaar. Ook in de jaren daarna blijft het nog groeien. Daarmee is Melderslo te kwantificeren als een van de groeikernen in de gemeente Horst aan de Maas.

### 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. De kern Melderslo zelf laat nog een behoefte zien van 92 woningen tot aan 2030.

**Tabel B1.4 Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Horst aan de Maas, woonregio Venray en woonregio Venlo<sup>8</sup>**

	2017	2020	2025	2030	Vershil
Horst aan de Maas	17.431	17.904	18.457	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

<sup>6</sup> Neimed (2017). Bevolkingsprognose Horst, woonregio Venray en woonregio Venlo 2017 – 2030

<sup>7</sup> Neimed (2017). Particuliere huishoudensprognose Horst, woonregio Venray en woonregio Venlo 2017 – 2030

<sup>8</sup> Neimed (2017). Woningvoorraad/woningbehoefte Horst, woonregio Venray en woonregio Venlo 2017 – 2030

## Aanbod

Tabel B1.5 Plancapaciteit Melderslo, gemeente Horst aan de Maas, woonregio Venray, woonregio Venlo

Plancapaciteit	Melderslo	Horst aan de Maas <sup>9</sup>	Woonregio Venray <sup>10</sup>	Woonregio Venlo
Netto plancapaciteit vanaf 2017 hard <sup>11</sup>	4	433	945	1.125
Netto plancapaciteit vanaf 2017 zacht <sup>12</sup>	41	563	332	650
<b>Netto plancapaciteit totaal</b>	<b>45</b>	<b>996</b>	<b>1.277</b>	<b>1.775</b>

Als we kijken naar de totale plancapaciteit dan zien we dat er de komende jaren voor Melderslo nog plannen zijn voor 45 woningen, 4 van deze woningen hebben de status 'hard'. Alle andere plannen hebben de status 'zacht'. Voor de gemeente Horst aan de Maas zijn er 996 woningen opgenomen in de plancapaciteit, 433 woningen hiervan hebben de status 'hard'. Als we de plancapaciteit vergelijken met de behoefte voor de gemeente Horst aan de Maas, namelijk 1.365 woningen tot aan 2030, dan zien we dat er nog ruimte is voor 932 plannen. Hierdoor is het plan in Melderslo ook passend binnen de kwantitatieve behoefte voor Horst aan de Maas, maar ook die van de kern zelf.

Voor Woonregio Venray gaat het om een totale plancapaciteit van 1.277 woningen. De harde plancapaciteit bedraagt 945 woningen. Dit betekent dat er nog ruimte is voor 1.833 plannen. Voor de Woonregio Venlo zijn er in totaal 1.775 plannen opgenomen in de plancapaciteit, 1.125 plannen hiervan hebben de status 'hard'.

## Conclusie

De komende jaren groeit de bevolking in de gemeente Horst aan de Maas met respectievelijk 2%, de regio Venray groeit met 1,8% tot aan 2030. Het aantal huishoudens neemt in de gemeente Horst aan de Maas toe met 7,8% tot aan 2030, voor de regio ligt dit op 7,7%. Als de woningbehoefte wordt afgezet tegen de plancapaciteit is er nog ruimte voor circa 1.345 woningen voor de gemeente Horst aan de Maas. Voor de regio Venray zijn er 945 plannen met de status 'hard'. Dat betekent dat er in de regio Venray nog ruimte is voor circa 1.833 woningen tot aan 2030. Kwantitatief voldoet het initiatief daardoor aan een behoefte.

## B1.4 Kwalitatieve behoefte

### Kwalitatieve behoefte

#### Regionale Structuurvisie Wonen (2016)

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).

<sup>9</sup> Cijfers plancapaciteit gemeente Horst aan de Maas (december, 2019)

<sup>10</sup> Plancapaciteitsmonitor Limburg (2018)

<sup>11</sup> Planologische status: vastgesteld of onherroepelijk.

<sup>12</sup> Planologische status: ideefase of ontwerp

**Figuur B2.1: Analyse kansrijke segmenten en risicosegmenten woningbouw regio Noord-Limburg<sup>13</sup>**

Kansrijke segmenten	Risicosegmenten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toenemende vraag huur</li> <li>• Kleine toename duurdere huur</li> <li>• Kwaliteitsvraag gezinnen naar 2<sup>^</sup>1kap of vrijstaand (middelduurdere segment 250-350 duizend), niet 'topsegment') in/nabij grotere kern met voorzieningen</li> <li>• Groeiende behoefte levensloopbestendige woning (toegankelijk, comfortabel en betaalbaar) in de nabijheid van voorzieningen (let op beperkte verhuismobiliteit)</li> <li>• Nieuwe vormen van 'verzorgd/geclusterd' wonen</li> <li>• Toenemende vraag in centrumdorpen (met voorzieningen voor ouderen)</li> <li>• Woonvoorzieningen arbeidsmigranten en statushouders</li> <li>• Toenemende vraag kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen behoefte aan goedkope meergezinswoningen (Venlo al veel toegevoegd/Venray)</li> <li>• Afnemende vraag (op termijn) bij kleine (naoorlogse) goedkope eengezinswoningen koop en huur</li> <li>• Afnemende vraag naar landelijk wonen</li> <li>• Afnemende vraag naar woningen in kleine kernen met weinig voorzieningen</li> <li>• Afnemende vraag aan grotere woningen</li> </ul>

**Masterplan Wonen 2016-2021**

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 (een- en meergezinswoningen) en koopwoningen (met name eengezinswoningen). Naar woonmilieu gemeenten neemt met name de behoefte aan Dorps wonen en Woonwijk laagbouw binnen de gemeente toe. De ontwikkeling is te typeren als woonwijk laagbouw. In Figuur B2.3 zijn forse tekorten aan appartementen met lift en seniorenwoningen te zien. Hier toont zich een spanning tussen een ouder wordende populatie en een woningvoorraad die daar nog niet goed op is afgestemd.

**Figuur B2.2: Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025<sup>14</sup>**

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		■		■		■	■	■	■

<sup>13</sup> Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (2016).

<sup>14</sup> Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025, hoofdrapport.

Figuur B2.3: Woningtype behoefte Noord-Limburg 2015-2025<sup>15</sup>

Woningtype	Beesel	Bergen	Gennep	Horst aan de Maas	Mook en Middelaar	Peel en Maas	Venlo	Venray	Noord-Limburg
Tussen- /hoekwoning	27%	13%	23%	16%	26%	9%	23%	21%	20%
Tweekapper/vrij	-2%	13%	0%	8%	2%	13%	-14%	2%	-1%
Appartement met lift	-8%	-11%	-10%	-9%	-11%	-6%	-10%	-11%	-10%
Appartement zonder lift	3%	3%	3%	2%	0%	3%	11%	4%	6%
Seniorenwoning	-15%	-16%	-16%	-16%	-15%	-16%	-9%	-16%	-13%
Overig	-5%	-1%	1%	0%	-2%	-2%	-1%	-1%	-1%
Totaal aantal woningen	5.963	5.701	7.366	17.117	3.473	17.803	46.943	18.312	122.678

### Kwalitatief aanbod

De gemeente Horst aan de Maas telt 17.610 woningen, waarvan 473 in Melderslo. In tabel B2.1 wordt een overzicht gegeven van de samenstelling van de woningvoorraad in Melderslo, de gemeente Horst aan de Maas en de regio Noord-Limburg. Hieruit blijkt dat de woningvoorraad Melderslo 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 de gemeente Horst aan de Maas en in Melderslo. Dit geldt voor zowel de sociale als de particuliere huursector.

Tabel B2.1: Woningvoorraad Melderslo, gemeente Horst aan de Maas en Noord-Limburg<sup>16</sup>

	Melderslo	Horst aan de Maas	Noord-Limburg
Eengezinswoningen	98%	89%	80%
Koopwoningen	82%	76%	65%
Huurwoningen corporatie	14%	14%	25%
Huurwoningen particulier	3%	9%	10%

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

<sup>15</sup> Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025, hoofdrapport.

<sup>16</sup> CBS (2017). Kerncijfers wijken en buurten; ABF (2018). Systeem woningvoorraad Melderslo, Horst aan de Maas, Noord-Limburg, per 1 januari 2018.

**Figuur B2.4: Woningvoorraad Noord-Limburg in 2015<sup>17</sup>**

PRODUCTSEGMENT	BEESEL	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

De afgelopen tien jaar zijn er voornamelijk woningen bijgebouwd in de categorie eengezins- en voor de doelgroepen starters en doorstromers. Een klein deel dat is bijgebouwd is levensloopbestendig en voor ouderen. Tegelijkertijd zien we dat juist de vraag vanuit die doelgroep de komende jaren toeneemt.

### Conclusie

Volgens de 'Herziening Structuurvisie Horst aan de Maas 2019: Het toevoegen van een woning in de kern' wordt een nieuw plan voor woningen getoetst aan een afwegingskader. Er zijn zowel ruimtelijk als volkshuisvestelijke criteria waarop punten gescoord kunnen worden. Indien het plan 8 of meer punten scoort binnen het afwegingskader dan is er sprake van een juiste woning op de juiste plek. Het beoogde planinitiatief scoort echter volgens dit afwegingskader niet genoeg punten. Om te voldoen aan deze criteria moet het programma op onderdelen worden aangepast. Zo kan het juiste type woning naar behoefte worden gebouwd voor een gevarieerde wijkopbouw. Als er gekeken wordt naar de woningvoorraad en wat er de afgelopen tien jaar is bijgebouwd, is er voornamelijk aanbod in eengezins- en vrijwel niet in meergezinswoningen. Ook voor de doelgroep ouderen zijn er weinig (levensloopbestendige-)woningen beschikbaar. Ook in het relevante beleid wordt voornamelijk het tekort aan appartementen met lift en seniorenwoningen benoemd. Om te kunnen voldoen aan de kwalitatieve behoefte zouden daarom een deel van deze woningen, bijvoorbeeld appartementen met lift of seniorenwoningen (eventueel in de huur), kunnen worden omgezet om zo beter passend te zijn dan het huidige beoogde plan.

<sup>17</sup> Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025, hoofdrapport.

