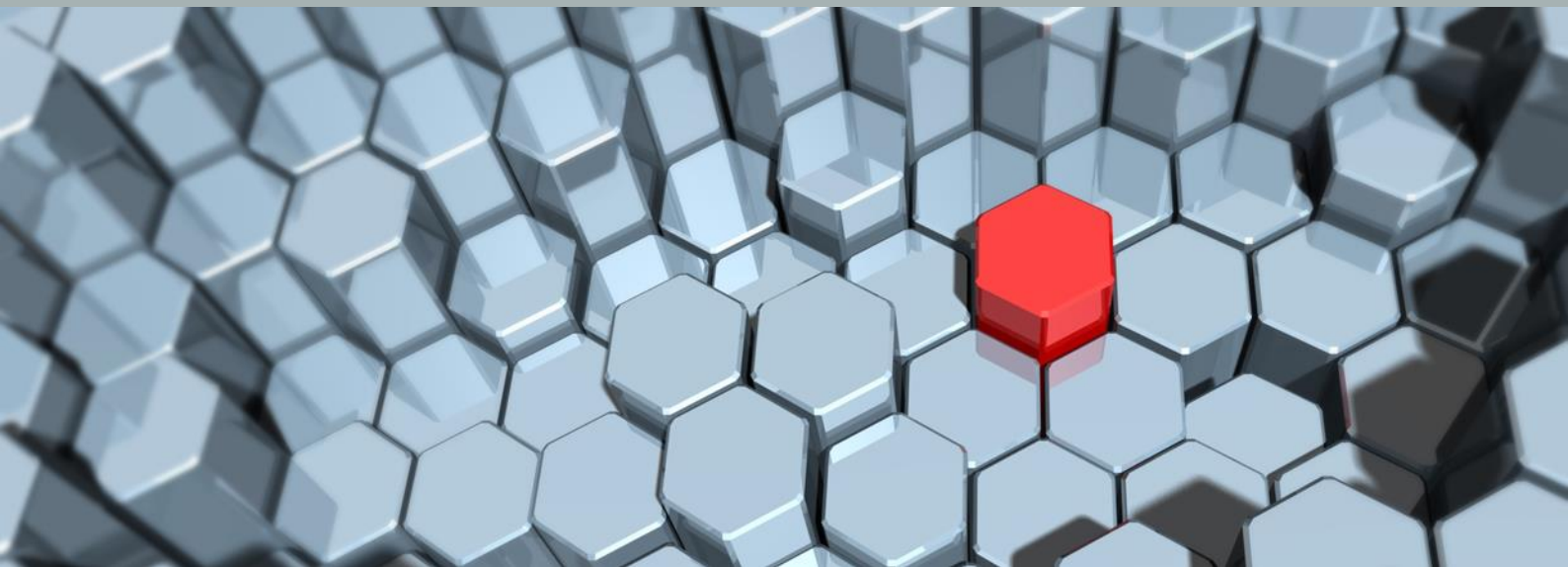


Nederweert, Ladder voor duurzame
verstedelijking woningbouw
Centrumgebied

Gemeente Nederweert



Nederweert, Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw Centrumgebied

Gemeente Nederweert

Rapportnummer:	P00067_2
Datum:	27 november 2018
Opdrachtgever:	Gemeente Nederweert
Contactpersoon:	Dhr. drs. ing. G. Groot
Projectteam BRO:	Ruben Barnhoorn, Rian Vermeulen en Maartje Verhulst
Trefwoorden:	Ladder, duurzame verstedelijking, wonen
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	In dit rapport wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking voor een initiatief in het centrum van Nederweert doorlopen.

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

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING ONDERZOEK	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Locatie	2
1.3 Planinitiatief	2
1.4 Wijziging bestemmingsplan en laddertoets	5
1.5 Leeswijzer rapport	5

2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING	6
2.1 Introductie	6
2.2 Toetsingsonderdelen en onderzoek	6
2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	7

BIJLAGEN	11
-----------------	-----------

BIJLAGE 1: ONDERBOUWING KWANTITATIEVE WONINGBOUWBEHOEFTE

- B1.1 Relevante regio: Nederweert en Weert
- B1.2 Kwantitatieve behoefte
- B1.3 Kwantitatief aanbod

BIJLAGE 2: ONDERBOUWING KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

- B2.1 Kwalitatieve vraag
- B2.2 Kwalitatief aanbod

1. INLEIDING ONDERZOEK

1.1 Aanleiding

De ruimtelijk-functionele structuur van Nederweert-centrum is momenteel verre van optimaal. Om deze optimaliseringslag te bewerkstelligen is een herontwikkelingsplan gemaakt voor de locatie aan de Burgemeester Hobusstraat, waarin zowel wonen als detailhandel mogelijk wordt gemaakt. De herontwikkeling past momenteel niet binnen het bestemmingsplan. 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 het Bro. De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. In deze notitie is onderdeel wonen getoetst aan de criteria van de ladder voor Duurzame Verstedelijking.

1.2 Locatie

Het plangebied ligt aan de Burgemeester Hobusstraat, in het centrum van Nederweert. Het wordt ontwikkeld op de locatie van het huidige pand (voormalige sporthal annex meubelwinkelpand), dat voor een deel onderhevig is aan langdurige leegstand. De locatie is gesitueerd tussen het gemeentehuis en de supermarktlocatie van Emté. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een combinatie van centrumfuncties zoals winkels, (maatschappelijke) diensten en woningbouw. Figuur 1.2 geeft een overzicht van het planinitiatief en de locatie.

1.3 Planinitiatief

Het initiatief beoogt de herontwikkeling en revitalisatie van een centrumlocatie in Nederweert. Door de sloop van het huidige pand (voormalige sporthal annex meubelwinkelpand), wordt langdurige leegstand opgeheven en verouderd vastgoed vervangen door nieuwbouw met daarin zowel wonen als detailhandel. Doelstelling is om het centrum van Nederweert hiermee een kwaliteitsimpuls te geven middels het versterken van de detailhandelstructuur, het verbeteren van de consumentenverzorging en het toevoegen van parkeren en een woningvoorraad naar behoefte.

Het initiatief is op te delen in drie verschillende blokken.

Blok A

Blok A krijgt een omvang van circa 2.000 m² vvo. Hiervan wordt circa 1.650 m² vvo ingevuld met een supermarkt. De overige meters zijn bedoeld voor overige commerciële ruimten, waarschijnlijk voor een verplaatsing van een apotheek. Op de verdieping worden 25 sociale huurappartementen alsmede 4

woonruimten die nauw aansluiten bij de op het moment van realisatie aanwezige volkshuisvestingsvraag ontwikkeld. De woningbouw is verdeeld over drie bouwlagen en een laag in de kap en variëren van circa 65 m² tot en met 95 m² go.

Figuur 1.1. Impressie Blok A



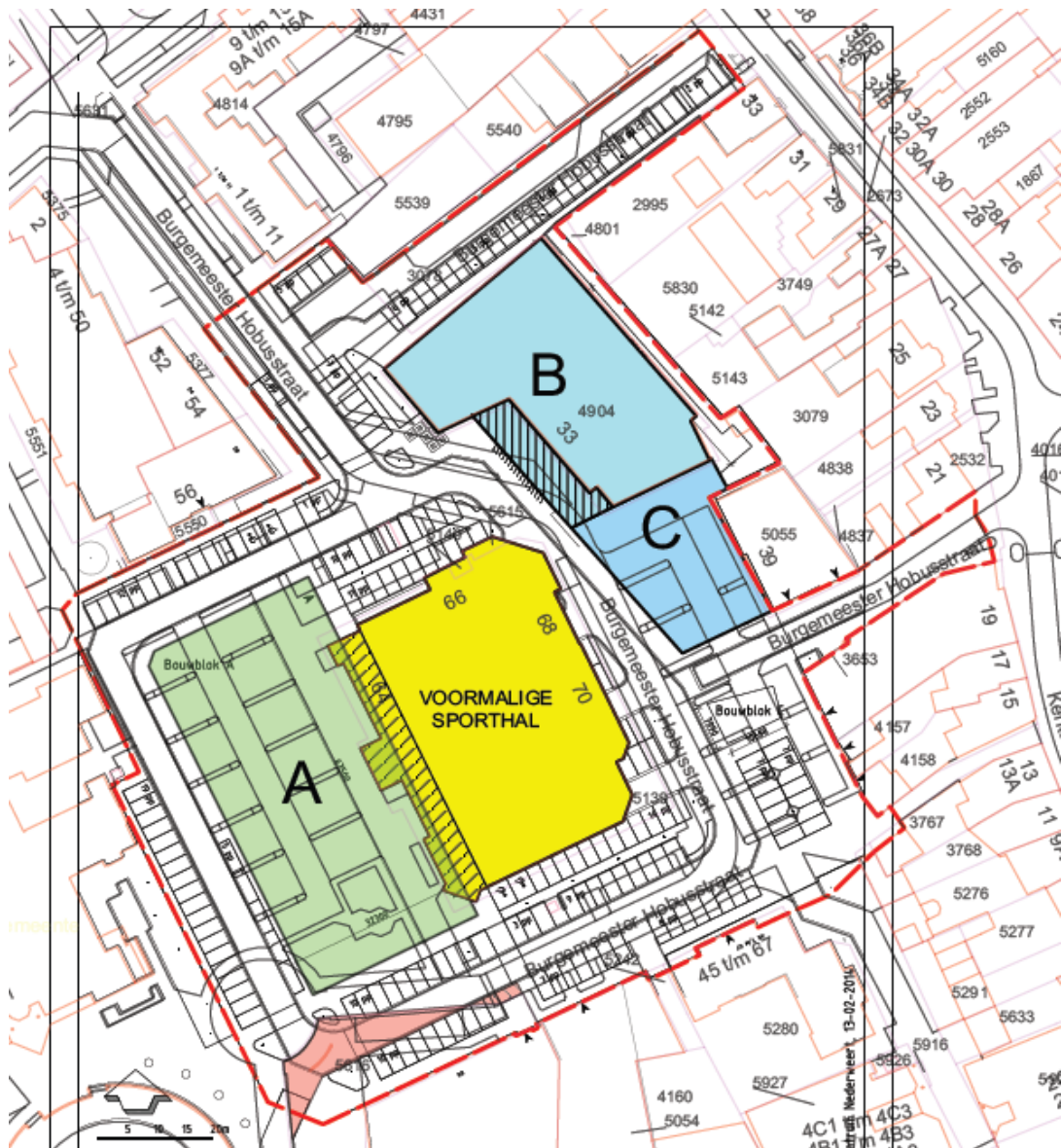
Blok B

Betreft de modernisering en uitbreiding van de bestaande winkelruimte, ten behoeve van de exploitatie van een supermarkt, met een uitbreiding van circa 200 m² winkel- en overige commerciële ruimte op de begane grond alsmede maximaal twee appartementen op de eerste bouwlaag boven de commerciële ruimte.

Blok C

Betreft de bouw van circa 800 m² winkel- en overige commerciële ruimten op de begane grond en maximaal zeven appartementen, verdeeld over twee bouwlagen op de verdieping.

Figuur 1.2. Planinitiatief en locatie



	PLANGRENS		
	TE SLOPEN STROOK I.V.M. RUIMTE BOUWTERREIN, ca. 314 m ²		
	TE SLOPEN VOORMALIGE SPORHTHAL, Eigendom Fam. Wijen, ca. 2091 m ²		
	NIEUWBOUW BLOK A, Eigendom Gemeente, ca. 2175 m ²		
	(VER)NIEUWBOUW BLOK B, Eigendom Meeuwissen, ca. 1293 m ²		
	(VER)NIEUWBOUW BLOK B, Eigendom Gemeente, ca. 181 m ²		
	NIEUWBOUW BLOK C, Eigendom Gemeente, ca. 622 m ²		
	OPENBARE RUIMTE, Eigendom Rabo Eigen Steen, ca. 205 m ²		
	OPENBARE RUIMTE, Eigendom Gemeente, ca. 17 m ²		
		FORMAAT	A3
		SCHAAL	1:1000
		DATUM	27-11-2017

1.4 Wijziging bestemmingsplan en laddertoets

Op de locatie is in het bestemmingsplan Centrum Nederweert uit 2011 van kracht. Blok A wordt voor een groot deel gerealiseerd op een locatie met de bestemming "verkeer". Om wonen op de verdieping mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Een toets van het initiatief aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking is hierin een verplicht onderdeel. Middels deze rapportage wordt hieraan invulling gegeven. Het onderhavig onderzoek richt zich uitsluitend op functie wonen, waarin de woningbouwontwikkeling van blok A uitgangspunt is. In dit blok worden maximaal 29 appartementen gerealiseerd. De appartementen zijn levensloopbestendig en opgesplitst in verschillende groottes, vanaf circa 66m² GO.

De onderbouwing voor de functie wonen in de blokken B& C zijn voor alsnog niet meegenomen. Hiervoor wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingplan. Dat betekent dat deze woningbouwontwikkeling in een later stadium nader moet worden gemotiveerd.

1.5 Leeswijzer rapport

In het volgende hoofdstuk wordt de noodzaak voor het toetsen van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking benoemd. De belangrijkste vraag voor het initiatief is of het de toets van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaat. 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 van de beoogde ontwikkeling. Dit wordt opgevat als de relevante regio in het kader van de Ladder-toets. In bijlage 2 is de kwalitatieve onderbouwing van het initiatief uitgewerkt.

2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

2.1 Introductie

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van IenM, is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. Bij het bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling worden de volgende onderdelen getoetst:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

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 nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de Ladder van kracht, waarin het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt is beschreven: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat:

1. een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
2. 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.

De belangrijkste vraag voor het initiatief is of het de toets van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaat.

2.2 Toetsingsonderdelen en onderzoek

In de volgende paragraaf wordt de ontwikkeling aan de Burgemeester Hobusstraat (voormalige sport-hal annex meubelwinkelpand) verder getoetst aan de stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarvoor wordt ruimtelijk-functioneel onderzoek verricht, waarbij getoetst wordt of het plan-initiatief een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, of er sprake is van een behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied en of het gelegen is binnen of buiten bestaand stedelijk gebied.

Voor het onderzoek is onder andere gebruik gemaakt van het volgende onderzoek, afspraken en beleid:

- Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, 2014;
- Structuurvisie Nederweert 2010-2020, 2010;

- Focusnotitie prestatieafspraken WVN- gemeente Nederweert, 2015;
- Activiteitenoverzicht en prestatieafspraken Nederweert, 2017
- Rapportage Beweging op de woningmarkt, 2018;
- Notitie lokale uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg & Woonomgeving, 2017.

2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Vanuit het bestemmingsplan Centrum Nederweert heeft de locatie waarop de ontwikkeling van blok A mogelijk wordt gemaakt grotendeels de bestemming “verkeer”. Met het nieuwe planinitiatief wordt hier onder andere de functie wonen toegevoegd. In juridisch-planologische zin is er dus sprake van toename van de functie wonen op locatie en is er sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Op grond van bestaande jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn 12 of meer woningen aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien vanuit het planinitiatief 29 woningen worden toegevoegd, kan er ook worden gesproken over een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek is gekeken naar de gemeente Weert en Nederweert, die samen de regio Weert vormen. Deze regio is kleiner dan het schaalniveau waarop afspraken zijn gemaakt, namelijk de regio Midden-Limburg. Op basis van een verhuisstromenanalyse is aangetoond dat het primaire verzorgingsgebied deze kleinere regio betreft (zie tabel 1, bijlage 1).

Op basis van het onderzoek dat is uitgevoerd op basis van de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte en dat er geen sprake is van onaanvaardbare effecten op de ruimtelijk-functionele relevante onderdelen. In het navolgende worden de argumenten en overwegingen weergegeven bij deze conclusie.

Kwantitatieve behoefte

Op basis van de match van de woningvraag en de huidige plancapaciteit die er is voor de periode tot 2030 in de regio Weert is te zien dat er nog ruimte is voor het toevoegen van 29 woningen in het centrum van Nederweert:

- Vanuit de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving (2014) mogen er in de regio Weert nog maximaal 1.420 woningen toegevoegd worden aan de bestaande voorraad. Gemeente Nederweert neemt hiervan 520 woningen voor haar rekening. Deze afspraken zijn gebaseerd op demografische prognoses uit 2013. De meest recente demografische prognoses uit 2017 vallen zelfs gunstiger uit. Hierbij gaat het om 585 woningen.

- In de regio Midden-Limburg is echter sprake van overtollige plancapaciteit. Dit geldt ook voor de regio Weert en de gemeente Nederweert. De structuurvisie Midden-Limburg stelt dat op het moment van schrijven er slechts 5.800 woningen nodig waren voor de algehele regio. Een fractie van de totaal 10.800 woningen zoals opgenomen in de plancapaciteit. Daarom hebben gemeenten de opgave meegekregen om 40% van de 3.705 woningen aan overtollige plancapaciteit te schrappen. Dit komt uit op 1.490 woningen. Voor de lokale opgave (overtollige plancapaciteit van 300 woningen) is dit vastgelegd in de notitie lokale uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg & Woonomgeving (2017). In deze notitie geeft de gemeente aan hoe ze invulling geeft aan de opgave om plancapaciteit te reduceren.
- In de notitie lokale uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg & Woonomgeving uit 2017 geeft de gemeente Nederweert aan welke plannen ze in het kader van de afspraken in de Structuurvisie nog wenst te realiseren en welke plannen geen doorgang vinden. Door middel van het afwegingsinstrument uit de Structuurvisie is de planvoorraad geordend en een prioritering aangebracht. Op basis daarvan is voor het Centrumplan aangegeven dat het initiatief onderdeel uitmaakt van de categorie woningbouwplannen die de gemeente wil realiseren.
- Op basis van de cijfers uit de lokale uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg & Woonomgeving uit 2017 blijkt er nog ruimte te zijn om het initiatief uit te voeren. Gemeente Nederweert heeft een maximale bouwopgave van 520 woningen. Aan de hand van de prognoses van 2017 valt deze bouwopgave hoger uit namelijk 585 woningen. Dit is ook het aantal dat naar verwachting als basis dient voor de nieuwe structuurvisie. In de periode 2014 tot en met 2016 zijn er 158 woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn er tot de categorie te realiseren planvoorraad op korte termijn (categorie 1) 119 woningen ingedeeld. In totaal gaat het dus om een gereserveerde of uitgevoerde planvoorraad van 277 woningen. Dat betekent dat er nog een restcapaciteit beschikbaar is van 243 woningen. Het plan behoort tot de harde planvoorraad, te realiseren op middellange termijn (categorie 2). Voor dit plan is nog ruimte aanwezig en gereserveerd voor uitvoering van 35 woningen. Ook wanneer de andere harde planvoorraad uit deze categorie nog opgeteld wordt blijkt er geen overschrijding van de maximale bouwopgave te ontstaan en zouden de resterende 3 woningen ook gerealiseerd kunnen worden. Dit heeft echter wel consequenties voor de planvoorraad in de categorie plannen die minder goed aansluiten bij de vraag en behoefte (categorie 3). De gemeente heeft een taakstelling om hier nog woningen in te schrappen. Dit sluit aan bij het vigerende beleid.

Kwalitatieve behoefte

Vanuit zowel het beleid als de ontwikkelingen in demografie en de bijbehorende woonwensen kan geconcludeerd worden dat er kwalitatieve behoefte blijkt aan dit initiatief.

- De regio Midden-Limburg, waar de regio Weert onderdeel van uitmaakt, heeft het initiatief genomen om een gezamenlijke structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving op te stellen. Deze structuurvisie geeft een kwalitatief afwegingskader om nieuwe woningbouwinitiatieven aan te toetsen. Het beoogde initiatief voldoet aan acht van de tien punten van het kwantitatief en kwalitatief afwegingskader.
- De gemeentelijke structuurvisie heeft de programmalijn Wonen als inzet om in Midden-Limburg op het niveau van de woningmarkt te komen tot een gezamenlijk arrangement van gemeenten, provincie, woningcorporaties, maatschappelijke instellingen en marktpartijen. Op die manier wil zij een duurzaam en wervend palet aan woonmilieus tot stand te brengen en houden. Hierbij wil de

gemeente inspelen op een woonvoorraad die geschikt is voor alle doelgroepen (nu en in de toekomst), wil zij uitbreiding van de woningvoorraad in de hoofdkern realiseren en wil zij voorkomen dat verlies van leefbaarheid optreedt door leegstand en/of verpaupering van woningen en woonomgeving. Met het initiatief wordt ingezet op alle drie de pijlers.

- De groei van het aantal huishoudens heeft zoals blijkt uit de Focusnotitie prestatieafspraken WVN-gemeente Nederweert, 2015 ook effect op de kwalitatieve behoefte. Huishoudens zullen volgens de landelijke trend kleiner worden en hierdoor komen er relatief veel een- en tweepersoonshuishoudens bij. Deze huishoudens zijn normaliter op zoek naar kleinere wooneenheden. Daarnaast speelt vergrijzing een grote rol. Dit betekent dat er meer ouderen op de woningmarkt komen die een woning achterlaten en een andere (aangepaste) woning zoeken. Dit beeld wordt bevestigd door het recent openbaar gemaakte regionale woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg van Etil (2018). Onderdeel van dit onderzoek is een lokaal woningmarktonderzoek voor Nederweert. Het onderzoek bevestigt dat er naar de toekomst toe in Nederweert (en in de regio) meer behoefte bestaat aan huurwoningen voor kleinere huishoudens, waaronder appartementen met lift. De ontwikkeling aan de Burgemeester Hobusstraat speelt in op deze ontwikkelingen.
- Woningbouwvereniging Nederweert is eigenaar van het overgrote deel van de huurwoningen in Nederweert. Zij constateert dat haar woningbezit te eenzijdig is opgebouwd, waarbij het ontbreekt aan compacte, betaalbare woningen, waarmee ze jongeren, alleenstaanden en startende gezinnen kan huisvesten. Meer differentiatie in deze vastgoedportefeuille is gewenst. De ontwikkeling van het plan aan de Burgemeester Hobusstraat speelt in op de constatering ten aanzien van de woningmarkt in Nederweert.
- De afgelopen jaren - periode 2014-2017 - zijn er 8 sociale grondgebonden huurwoningen gebouwd in Nederweert in het betaalbare segment. Maar hiervoor zijn in het verleden ook 10 woningen uit de markt gehaald. Het initiatief voegt een aanvullende kwaliteit toe, namelijk het realiseren van appartementen. In de rest van Nederweert wordt namelijk niet voorzien in het type meergezinswoningen. Het toevoegen van de 29 woningen speelt daarmee in op meer diversiteit en een behoefte uit de markt.
- Het initiatief zoals voorgesteld betreft een inbreidingslocatie in het centrum van Nederweert. Door de transformatie van deze plek (van een functie die nu deels leegstaat) zal een hoogwaardig en aanvullend woonmilieu in de directe nabijheid van voorzieningen ontstaan dat de gemeente in haar woonbehoefte weet te voorzien, eveneens als het bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Dit gegeven kan afgeleid worden aan het feit dat het initiatief voldoet aan 5 van de 6 eisen zoals geformuleerd in het kwalitatief afwegingskader voor nieuwe wooninitiatieven (Woon, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, 2014). Daarmee is het initiatief in lijn met de uitgangspunten van de Ladder, te weten zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.
- Het planinitiatief resulteert in versterking van ruimtelijk-functionele structuur. Structurele leegstand in Nederweert wordt getransformeerd, wat positief is voor de kwaliteit en uitstraling van het centrumgebied. Onaanvaardbare effecten op het woon- en leefklimaat worden hierdoor niet verwacht. De toevoeging van woningen in combinatie met voorzieningen in een centrumgebied is in de regel positief voor het woon- en leefklimaat doordat dit veelal leidt tot een levendiger centrumgebied.

Gesitueerd binnen/buiten bestaand stedelijk gebied

In de geconstateerde behoefte van het wonen kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde locatie maakt immers onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Het gebied ligt midden in het centrum van de kern Nederweert. Dit blijkt uit de vigerende bestemming, voornamelijk “verkeer” en deels “centrum”, en de omliggende bebouwing van de kern Nederweert.

Conclusies Ladder voor duurzame verstedelijking

Het initiatief wordt vanuit kwantitatieve en kwalitatieve afwegingen passend geacht binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: ONDERBOUWING KWANTITATIEVE WONINGBOUWBEHOEFTE

B1.1 Relevante regio: Nederweert en Weert

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.

De relevante regio voor het initiatief in Nederweert kan worden afgeleid aan de hand van de verhuisgegevens, zoals gepubliceerd door het CBS (bron: CBS Statline, 2016). Voor deze Ladderonderbouwing is er gekeken naar de meest recente verhuisgegevenscijfers, namelijk die uit het jaar 2016. Deze laten zien wat de belangrijkste vestigingsplaatsen zijn voor mensen die Nederweert verlaten. Tevens laten deze cijfers zien waar de meeste mensen vandaan komen die zich in Nederweert vestigen. Deze bewegingen zijn uiteengezet in tabel B.1.1.

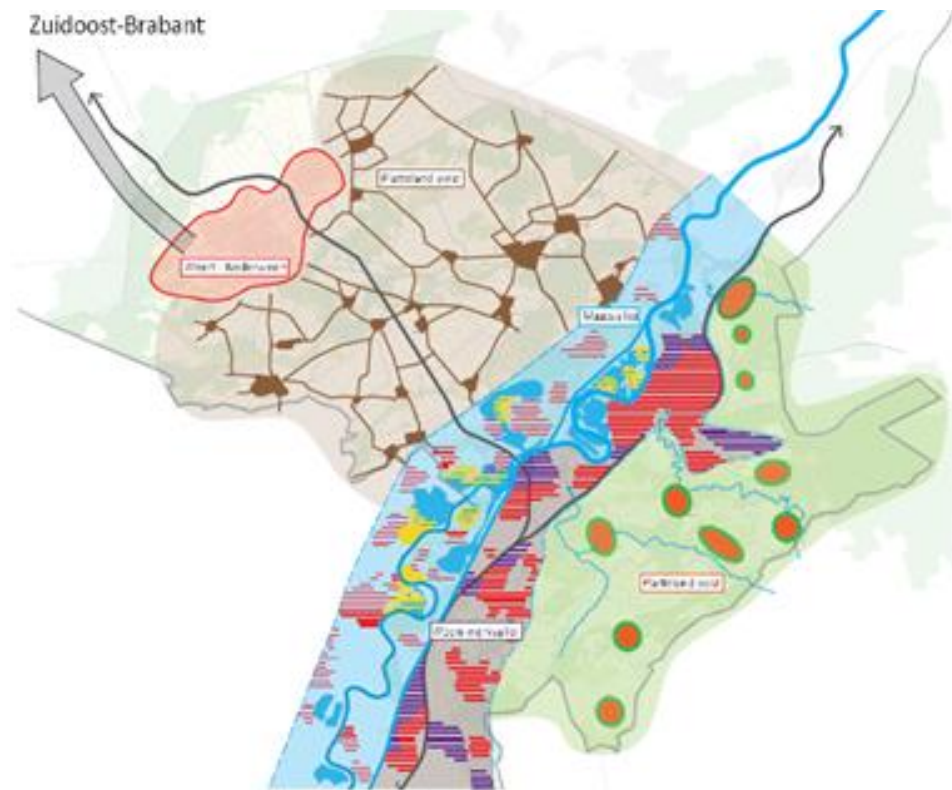
Tabel B1.1 Verhuisde personen binnen / tussen gemeenten¹

Verhuisd naar Nederweert vanuit		Verhuisd uit Nederweert naar	
Nederweert	50%	Nederweert	48%
Weert	16%	Weert	17%
Rest van Nederland	34%	Rest van Nederland	35%

Uit deze tabel kan geconcludeerd worden dat binnen de gemeente Nederweert circa de helft van alle verhuisbewegingen plaatsvindt. Ook tussen Weert en Nederweert vindt een significant deel van de verhuizingen plaatst. Daarom wordt de regio Weert als het primaire verzorgingsgebied gehanteerd. Dit komt grotendeels overeen met de woonzone, zoals gedefinieerd door de Provincie Limburg (figuur B1.1).

¹ Bron: CBS, 2018

Figuur B1.1: Woonzones in de regio²



B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de regio Weert in beeld gebracht. Daarbij is ook een doorkijk gemaakt naar de gemeente Nederweert zelf. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van **Progneff (2017)**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de regio en gemeente, om zo aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Uit de onderstaande tabel is te zien dat de bevolking in de regio Weert zeer licht zal toenemen. Het aantal huishoudens in de regio neemt met een factor zeven toe, ten opzichte van de bevolkingstoename. Dit is in lijn met de landelijke trend waarbij het aantal eenpersoonshuishoudens vooral zal gaan toenemen. Hierdoor zal er – ondanks een zeer beperkte bevolkingsafname – toch vraag zijn naar woningen voor kleinere huishoudens.

² Bron: Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving, 2014

Tabel B1.2 Demografische prognoses regio Weert³

	2017	2020	2025	2030	Ontwikkeling 2030 t.o.v.
					2017 Verschil
Bevolking Nederweert	16.864	16.920	16.910	16.805	-0,03%
Bevolking Regio Weert	66.438	67.024	67.131	66.943	+0,7%
Huishoudens Nederweert	7.131	7.298	7.465	7.537	+5,7%
Huishoudens Regio Weert	29.348	30.007	30.624	30.850	+4,9%

Kwantitatieve woningbehoefte

De gemeenten in Midden-Limburg hebben afgesproken om tabel B1.4 te hanteren als kwantitatief kader voor de periode 2014-2023. Hierbij kan de regio Weert 1.420 woningen toevoegen. De gemeente Nederweert neemt 520 woningen voor haar rekening.

Op basis van de recente demografische prognoses uit 2017³ blijkt dat de huishoudensontwikkeling iets gunstiger uitvalt dan de prognoses uit 2013 die gehanteerd zijn voor tabel B1.4. Op basis hiervan heeft Nederweert een woningbehoefte van 585 woningen tot 2030. Met een afnemende huishoudensomvang in combinatie met de lichte daling in het bevolkingsaantal neemt de kwantitatieve woningbehoefte nog toe in de gemeente Nederweert en de regio Weert. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 volgens Progneff circa 1.520 woningen voor de regio Weert. Gemeente Nederweert neemt hierin een opgave van 408 woningen voor haar rekening. Het beeld dat tabellen B1.3 en B1.4 schetst, geeft een indicatie van de kwantitatieve woningbehoefte binnen de regio voor de toekomst.

Tabel B1.3 Ontwikkeling woningvoorraad regio Weert⁴

	2017	2020	2025	2030	Ontwikkeling 2030
					t.o.v. 2017 Verschil
Nederweert	7.165	7.333	7.501	7.573	408
Regio Weert	29.669	30.335	30.958	31.187	1.518

³ Bron: Progneff 2017

⁴ Bron: Progneff 2017

Tabel B1.4 Huishoudensontwikkeling via gelijke verdeling van groei over gemeenten; plus huishoudensontwikkeling⁵

Gemeente	# huishoudens	Groei absoluut (4,2%) 2014 t/m 2023	Groei in periode 2014 t/m 2017	Opmerking
	1/1/2014			
<i>Echt-Susteren</i>	14.180	590	240	= maximale toevoeging
<i>Leudal</i>	15.280	640	260	= maximale toevoeging
<i>Maasgouw</i>	10.280	430	170	= maximale toevoeging
<i>Nederweert</i>	6.980	290	115	maximale toevoeging =520 woningen
<i>Roerdalen</i>	9.160	380	150	= maximale toevoeging
<i>Roermond</i>	26.890	1.130	450	maximale toevoeging = 3.610 woningen
<i>Weert</i>	21.510	900	360	= maximale toevoeging
<i>Totaal</i>	104.280	4.360	1.745	

B1.3 Kwantitatief aanbod

Het kwantitatief aanbod zet de bestaande voorraad af tegen de behoefte en geeft aan of er al voldoende of nog onvoldoende aanbod aanwezig is naar de toekomst toe.

De regio Midden-Limburg wordt echter gekenmerkt door een grotere planvoorraad dan nodig op basis van de voorspelde behoefte. De regionale structuurvisie Midden-Limburg stelt dat op het moment van schrijven er slechts 5.800 woningen nodig waren voor de algehele regio. Dit op een totaal van 10.800 zoals opgenomen in de plancapaciteit. Een vergelijkbaar beeld geldt voor de regio Weert en de gemeente Nederweert.

Een van de opgaven die de regio Midden-Limburg heeft, is het overschot aan bestaande plancapaciteit terug te dringen te weten 3.715 woningen. Hierin moet een minimale reductie van 40% plaatsvinden, te weten 1.490 woningen. In tabel B1.6 wordt uiteengezet hoe deze opgave aangepakt wordt volgens de vigerende structuurvisie. Op het moment van schrijven (maart, 2018), heeft de regio Weert 1.799 plannen uit staan die de totale plancapaciteit van de regio behelzen, deze is uiteengezet in tabel B1.5. Hiervan hebben 1.502 woningen de status hard.

Tabel B1.5 Plancapaciteit regio Weert⁶

	Hard	Zacht	Totaal
Plan capaciteit regio Weert	1.502	297	1.799

⁵ Bron: Progneff 2013, bewerking Companen

⁶ Bron: PCM Limburg 2018

Tabel B1.6 Relatie huishoudensontwikkeling en plancapaciteit, 2014-2024⁷

Gemeente	plancapaciteit	Groei absoluut	Overcapaciteit per	Minimaal 40% reductie
	1/1/2014	2014 t/m 2023 Maximaal	1/1/2014	overcapaciteit in 2014 t/m 2017
<i>Echt-Susteren</i>	920	590	+330	-130
<i>Leudal</i>	1.560	640	+920	-370
<i>Maasgouw</i>	1.095	430	+665	-265
<i>Nederweert</i>	820	520 tot <i>huishoudenspiek</i>	+300	-120
<i>Roerdalen</i>	725	380	+345	-140
<i>Roermond</i>	3.630	3.610 tot <i>huishoudenspiek</i>	+20	-10
<i>Weert</i>	2.035	900	+1.135	-455
<i>Totaal</i>		7.070	+3.715	-1.490

Notitie lokale uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg & Woonomgeving, 2017

Een belangrijke ambitie uit de Structuurvisie is het terugdringen van het teveel aan plannen voor woningbouw. De omvang van de planvoorraad is namelijk groter dan de behoefte. De regiogemeenten hebben afgesproken dat in de periode januari 2014 tot en met december 2017 de overvloedige planvoorraad met minimaal 40% wordt gereduceerd. Dit komt uit op 1.490 woningen.

In eerste instantie zijn er vooral zachte plannen uit de voorraad gehaald. Dit betreft plannen waar geen directe bouw mogelijkheden voor gelden in het bestemmingsplan. Ook heeft de gemeente Nederweert voor deze plannen geen verplichtingen naar grondeigenaren of initiatiefnemers. Vanaf de start van de Structuurvisie zijn er echter ook nieuwe initiatieven aan de planvoorraad toegevoegd. Dit heeft tot gevolg dat er extra woningen uit de planvoorraad geschrapt moeten worden.

De planvoorraad kan worden geordend met het afwegingsinstrument uit de structuurvisie. Op basis daarvan is een prioritering aangebracht. Met het ruimtelijk afwegingskader uit de structuurvisie is aan de plannen een score toegekend op de schaal van 1 tot en met 10. Zo is per type woning en per kern bepaald welke plannen kansrijk of minder kansrijk zijn. Op grond van de prioritering kan de planvoorraad in drie categorieën worden ingedeeld:

1. Categorie 1: te realiseren planvoorraad op korte termijn;
2. Categorie 2: te realiseren planvoorraad op middellange termijn;
3. Categorie 3: plannen die minder goed aansluiten bij de vraag en behoefte.

In de periode 2014 tot en met 2016 zijn er nog 158 woningen gerealiseerd. In categorie 1 zijn 119 woningen ingedeeld. In totaal gaat het dus om een planvoorraad van 277 woningen. Dat betekent dat er nog een restcapaciteit beschikbaar is van 243 woningen. Het centrumplan behoort tot de harde planvoorraad van categorie 2. Voor dit plan is dus nog ruimte aanwezig en gereserveerd voor uitvoering van 35 woningen. Ook wanneer de andere harde planvoorraad uit deze categorie nog opgeteld wordt blijkt er geen overschrijding van de maximale bouwopgave te ontstaan. Ook de resterende 3 woningen zouden daardoor nog gerealiseerd kunnen worden. Dit heeft echter wel consequenties voor de planvoorraad in de categorie plannen die minder goed aansluiten bij de vraag en behoefte (categorie

⁷ Bron: Progneff 2013, bewerking Companen

3). De gemeente heeft een taakstelling om hier nog woningen in te schrappen. Dit sluit aan bij het vigerende beleid.

Confrontatie kwantitatieve vraag en aanbod

- Vanuit de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving (2014) mogen er in de regio weert nog maximaal 1.420 woningen toegevoegd worden aan de bestaande voorraad. Gemeente Nederweert neemt hiervan 520 woningen voor haar rekening. Deze afspraken zijn gebaseerd op demografische prognoses uit 2013. De meest recente demografische prognoses uit 2017 vallen zelfs gunstiger uit en komen neer op 585 woningen.
- De regio Midden-Limburg wordt echter gekenmerkt door een overvloed aan plancapaciteit. Dit geldt ook voor de regio Weert en de gemeente Nederweert. De structuurvisie Midden-Limburg stelt dat op het moment van schrijven er slechts 5.800 woningen nodig waren voor de algehele regio. Een fractie van de totaal 10.800 woningen zoals opgenomen in de plancapaciteit. Daarom hebben gemeenten de opgave meegekregen om de overtollige plancapaciteit te schrappen. Dit is vastgelegd in de notitie lokale uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg & Woonomgeving (2017). Dit geldt ook voor de gemeente in de regio Weert, dus ook de gemeente Nederweert.
- In de notitie lokale uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg & Woonomgeving uit 2017 geeft de gemeente Nederweert aan welke plannen ze in het kader van de afspraken in de Structuurvisie nog wenst te realiseren en welke plannen geen doorgang vinden. Door middel van het afwegingsinstrument uit de Structuurvisie is de planvoorraad geordend en een prioritering aangebracht. Op basis daarvan is voor het Centrumplan aangegeven dat het initiatief onderdeel uitmaakt van de categorie plannen die de gemeente wil realiseren.
- Op basis van de cijfers uit de lokale uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg & Woonomgeving uit 2017 blijkt er nog ruimte te zijn om het initiatief Centrumplan uit te voeren. Gemeente Nederweert heeft een maximale bouwopgave van 520 woningen. Uit de prognoses van 2017 komt zelfs een bouwopgave van 585 woningen voort tot 2030. In de periode 2014 tot en met 2016 zijn er 158 woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn er tot de categorie te realiseren planvoorraad op korte termijn (categorie 1) 119 woningen ingedeeld. In totaal gaat het dus om een gereserveerde of uitgevoerde planvoorraad van 277 woningen. Dat betekent dat er nog een restcapaciteit beschikbaar is van 243 woningen. Het Centrumplan behoort tot de harde planvoorraad, te realiseren op middellange termijn (categorie 2). Voor dit plan is nog ruimte aanwezig en gereserveerd voor uitvoering van 35 woningen. Ook wanneer de andere harde planvoorraad uit deze categorie nog opgeteld wordt blijkt er geen overschrijding van de maximale bouwopgave te ontstaan en zouden de resterende 3 woningen ook gerealiseerd kunnen worden. Dit heeft echter wel consequenties voor de planvoorraad in de categorie plannen die minder goed aansluiten bij de vraag en behoefte (categorie 3). De gemeente heeft een taakstelling om hier nog woningen in te schrappen. Dit sluit aan bij het vigerende beleid.

BIJLAGE 2: ONDERBOUWING KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

B2.1 Kwalitatieve vraag

Kwalitatieve behoefte vanuit onderzoek en beleid

In deze paragraaf is de behoefte gespecificeerd naar provinciale afstemming van beleid en woningkwaliteit vanuit verschillende beleidsniveaus. Hieronder worden de belangrijkste bevindingen ten aanzien van de woningbehoefte uit onderzoek en beleid weergegeven voor de regio Weert en de gemeente Nederweert.

Structuurvisie Nederweert 2010-2020 (2010)

De gemeentelijke structuurvisie heeft de programmalijn Wonen als inzet om in Midden-Limburg op het niveau van de woningmarkt te komen tot een gezamenlijk arrangement van gemeenten, provincie, woningcorporaties, maatschappelijke instellingen en marktpartijen om op die manier een duurzaam en wervend palet aan woonmilieus tot stand te brengen en te houden. Hierbij wil de gemeente inspelen op een woonvoorraad die geschikt is voor alle doelgroepen (nu en in de toekomst), wil zij uitbreiding van de woningvoorraad in de hoofdkern realiseren, en wil zij voorkomen dat verlies van leefbaarheid optreedt door leegstand en/of verpaupering van woningen en woonomgeving. Met het initiatief wordt ingezet op alle drie de pijlers.

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (2014)

De regio Midden-Limburg heeft op basis van het in 2012 ondertekende Bestuursakkoord Wonen Midden-Limburg het initiatief genomen om een gezamenlijke structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving op te stellen. Deze structuurvisie vormt de basis voor het regionaal beleid omtrent wonen. Deze visie tracht de woningopgave die de regio kent, op een georganiseerde en effectieve manier te tackelen.

De structuurvisie geeft een kwalitatief afwegingskader om nieuwe woningbouwinitiatieven aan te toetsen. Tabel B2.1 en B2.2 tonen het kwalitatieve afwegingskader zoals opgesteld door de regio Midden-Limburg. Het voorgestelde initiatief zal worden getoetst aan dit toetsingskader. Door het voorgestelde initiatief aan dit afwegingskader te toetsen, kan een uitspraak gedaan worden over hoe het voorgestelde plan past binnen het regionale beleid. Het kwalitatieve afwegingskader is uitgesplitst in twee thema's. Voor deze Ladderonderbouwing wordt voornamelijk gekeken naar het tweede thema (tabel B2.1 vervolg): stedenbouwkundige en woonkwaliteit.

Tabel B2.1 Kwalitatief afwegingskader wooninitiatieven⁸

Thema 1: Planstatus en positie gemeente / planeigenaar		Punten te vergeven	
		1	0
Planologische status	hard = <i>vigerend bestemmingsplan, omgevingsvergunning</i> zacht = <i>Geen directe bouwtitel. Van principebesluit tot aan vigerend (onherroepelijk) bestemmingsplan, binnenplanse afwijking, wijzigingsbevoegdheid, uit te werken bestemming</i>	hard	zacht
Contractuele status	hard = <i>anterieure overeenkomst</i> zacht = <i>precontractuele verplichtingen (intentieovereenkomst, schriftelijke toezegging) en potentiële plannen</i>	hard	zacht
Grondpositie gemeente 50% of meer		ja	nee
Pro-activiteit planeigenaar	Investeert planeigenaar blijvend in tot stand komen realisatie (op eigen initiatief, minimaal 1 x contact afgelopen jaar)	ja	nee

Op thema 1 (zie tabel B2.1) scoort het initiatief 3 van de 4 punten:

- Planologische status: Het beoogde initiatief is onderdeel van een nieuw bestemmingsplan. Vooralsnog houdt dit in dat het initiatief onder de zachte plancapaciteit valt: score 0
- Contractuele Status: Er ligt een anterieure overeenkomst voor het beoogde initiatief: score 1
- Grondpositie gemeente 50% of meer: De gemeente heeft een grondpositie in het beoogde plangebied die gelijk is aan of groter is dan 50%: score 1
- Pro-activiteit planeigenaar: De planeigenaar heeft minimaal 1 keer contact gehad met de gemeente in het afgelopen jaar: score 1

⁸ Bron: Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, 2014

Tabel B2.2 (vervolg) Kwalitatief afwegingskader wooninitiatieven⁹

Thema 2: Stedenbouwkundige en woonkwaliteit				
		Punten te vergeven	1	0
Inbreiding of uitbreiding	inbreiding = <i>binnen bestaand bebouwd gebied</i> uitbreiding = <i>aan de randen bebouwd gebied (al dan niet binnen rode contour)</i>		inbreiding	uitbreiding
Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten	verdunnen = <i>afname van het aantal woningen t/m saldo 0</i> verdichting = <i>toename van het aantal woningen</i>		gelijkblijvend / verdunnen	verdichten
Hergebruik bestaand vastgoed	zijnde: scholen, publieke accommodaties, kloosters en kerken, zorgvastgoed en de grotere kantoorcomplexen (vanaf 500 m ²)		ja	nee
Herontwikkeling rotte plekken	zijnde: locaties waar sprake is van oplossen bodemverontreiniging, overlastsituaties, verpauperde woningen, hinderlijke bedrijvigheid.e.d.		ja	nee
Onderscheidend obv duurzaamheid	zijnde: plannen waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen (hoger dan bouwbesluit)		ja	nee
Levensloopbestendige woningen	zijnde: woningen waarvan het woonprogramma (woonkamer, slaapkamer, keuken, toilet en natte cel) op één woonlaag zijn gelegen, in realisatie, dan wel in het ontwerp rekening mee is gehouden		ja	nee
Totaal tussen 0 en 10 punten				

Op thema 2 (tabel B2.2 (vervolg)) scoort het initiatief 5 van de 6 punten:

- Inbreiding of uitbreiding; Het voorgestelde initiatief betreft inbreiding: score 1
- Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten; Het voorgestelde initiatief betreft de verdichting van het aantal woningen: score 0
- Hergebruik bestaand vastgoed; Het voorgestelde initiatief betreft de herbestemming en transformatie van een grootschalig, leegstand pand: score 1
- Herontwikkeling rotte plekken; Het bestaande vastgoed dat getransformeerd zal worden voor dit project nam een prominente plek binnen het centrum van Nederweert in. Het pand in kwestie, een oude sporthal, stond al enige tijd leeg en was sterk verouderd en verpauperd. De herontwikkeling van deze plek zal een hoogwaardig woonmilieu creëren dat positief bij zal dragen aan de leefbaarheid van de stad: score 1
- Onderscheidend o.b.v. duurzaamheid; De appartementen in het voorgestelde initiatief betreffen gasloze woningen: score 1
- Levensloopbestendige woningen; De appartementen zoals opgenomen in het voorgestelde initiatief betreffen levensloopbestendige woningen: score 1

⁹ Bron: Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, 2014

Het beoogde initiatief voldoet aan acht van de tien punten van het kwalitatief afwegingskader. Dit houdt in dat het initiatief hoog scoort en dat er vanuit de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg kwalitatieve behoefte blijkt voor het beoogde initiatief.

Focusnotitie prestatieafspraken WVN- gemeente Nederweert, 2015

Als vervolgstap op de structuurvisie Woon, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (2014) heeft de gemeente Nederweert lokale prestatieafspraken gemaakt met de corporaties die werkzaam zijn in haar gemeente (Woningvereniging Nederweert en Wonen Limburg). Deze afspraken hebben een aantal thema's afhankelijk van wat de desbetreffende gemeente belangrijk acht. Een van de speerpunten van de gemeente Nederweert is de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad. Dit thema is als volgt geformuleerd:

“De druk op sociale huurwoningen neemt ook in Nederweert toe. Van belang is dat er voldoende aanbod van sociale huurwoningen in omvang (per kern) en in kwaliteit (juiste match) aanwezig blijft. Het verkoopbeleid speelt hier een rol in. We zien en verwachten in Nederweert een toename van één- en tweepersoonshuishoudens en tevens een vergrijzing/ontgroening in de huishoudensopbouw (Progneff 2015). Deze tendens zet zich door voor de komende jaren. Hierdoor ontstaat er (op termijn) een mismatch tussen aanbod (te grote gezinswoningen) en vraag. Dit vraagt om transformatie van bestaande voorraad.”

De groei van het aantal huishoudens – zoals bij de kwantitatieve behoefte al eerder is benoemd - heeft zoals ook blijkt uit bovenstaande prestatieafspraken effect op de kwalitatieve behoefte. Huishoudens zullen volgens de landelijke trend kleiner worden en hierdoor komen er relatief veel een- en tweepersoonshuishoudens bij. Deze huishoudens zijn normaliter op zoek naar kleinere wooneenheden. Daarnaast speelt vergrijzing een grote rol; wat betekent dat er meer ouderen op de woningmarkt komen die een woning achterlaten en een andere (aangepaste) woning zoeken. Hierdoor ontstaat de zogenoemde mismatch.

Activiteitenoverzicht en prestatieafspraken Nederweert, 2017

Woningbouwvereniging Nederweert is eigenaar van het overgrote deel van de huurwoningen in Nederweert. Zij constateert dat haar woningbezit te eenzijdig is opgebouwd, waarbij het ontbreekt aan compacte, betaalbare woningen, waarmee ze jongeren, alleenstaanden en startende gezinnen kan huisvesten. Meer differentiatie in deze vastgoedportefeuille is gewenst. In de periode 2014-2017 zijn er 8 sociale grondgebonden huurwoningen gebouwd in Nederweert in het betaalbare segment. Maar hiervoor zijn in het verleden ook 10 woningen uit de markt gehaald.

B2.2 Kwalitatief aanbod

Met behulp van CBS-data is de huidige woningvoorraad uitgesplitst naar segment (tabel B2.3) en naar type (tabel B2.4). Hieruit blijkt dat het overgrote deel van de woningen in Nederweert koopwoningen betreft (69%) en voornamelijk eengezinswoningen zijn (88%). Er zijn dus in verhouding weinig huurwoningen en meergezinswoningen (zoals appartementen).

Tabel B2.3 Aantal woningen uitgesplitst naar segment¹⁰

Nederweert	Aantal	Percentage
Koopwoningen	4.922	69%
Huurwoningen / eigendom woningcorporatie	1.520	21%
Huurwoningen / eigendom overige verhuurders	646	9%
Eigendom onbekend	77	1%
Totaal	7.165	100%

Tabel B2.4 Aantal woningen uitgesplitst naar type¹¹

Nederweert	Oppervlakte	Aantal	Percentage
Eengezinswoning	2 tot 50 m ²	18	0%
Eengezinswoning	50 tot 75 m ²	159	2%
Eengezinswoning	75 tot 100 m ²	331	5%
Eengezinswoning	100 tot 150 m ²	2.292	32%
Eengezinswoning	150 tot 250 m ²	2.623	37%
Eengezinswoning	250 tot 500 m ²	764	11%
Eengezinswoning	500 tot 10 000 m ²	106	1%
Eengezinswoning	Onbekend	1	0%
Meergezinswoning	2 tot 50 m ²	134	2%
Meergezinswoning	50 tot 75 m ²	151	2%
Meergezinswoning	75 tot 100 m ²	344	5%
Meergezinswoning	100 tot 150 m ²	165	2%
Meergezinswoning	150 tot 250 m ²	45	1%
Meergezinswoning	250 tot 500 m ²	27	0%
Meergezinswoning	500 tot 10 000 m ²	5	0%
Meergezinswoning	Onbekend	0	0%
Totaal		7.165	100%

Zoals af te lezen uit tabel B2.5 blijkt dat de plancapaciteit van gemeente Nederweert uit 575 woningen bestaat. Van 459 woningen is bekend om wat voor type, segment en/of prijsklasse het gaat. Van dit totale aantal worden 399 woningen in het koopsegment gerealiseerd tegenover 60 woningen in het huursegment. Er worden dus aanzienlijk meer koopwoningen dan huurwoningen gerealiseerd. Dit betreffen allemaal eengezinswoningen. In meergezinswoningen is nog niet voorzien.

¹⁰ Bron: CBS, 2016

¹¹ Bron: CBS, 2016

Tabel B2.5 Plancapaciteit gemeente Nederweert uitgesplitst naar segment, type en prijsklasse (bron: pcmlimburg, 2018)

Segment	Prijsklasse	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen	Onbekend
Huur	< € 629	15	0	
Huur	€ 629 – € 711	37	0	
Huur	> € 711	4	0	
Huur	Onbekend	4	0	
Huur	Totaal	60	0	
Koop	<€190.000	7	0	
Koop	€195.000-€280.000	14	0	
Koop	> €280.000	189	0	
Koop	Onbekend	189	0	
Koop	Totaal	399	0	
Onbekend	Onbekend			116

Confrontatie kwalitatieve vraag en aanbod

- De regio Midden-Limburg, waar de regio Weert onderdeel van uitmaakt, heeft het initiatief genomen om een gezamenlijke structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving op te stellen. Deze structuurvisie geeft een kwalitatief afwegingskader om nieuwe woningbouwinitiatieven aan te toetsen. Het beoogde initiatief voldoet aan acht van de tien punten van het kwantitatief en kwalitatief afwegingskader.
- De gemeentelijke structuurvisie heeft de programmalijn Wonen als inzet om in Midden-Limburg op het niveau van de woningmarkt te komen tot een gezamenlijk arrangement van gemeenten, provincie, woningcorporaties, maatschappelijke instellingen en marktpartijen. Op die manier wil zij een duurzaam en wervend palet aan woonmilieus tot stand te brengen en houden. Hierbij wil de gemeente inspelen op een woonvoorraad die geschikt is voor alle doelgroepen (nu en in de toekomst), wil zij uitbreiding van de woningvoorraad in de hoofdkern realiseren en wil zij voorkomen dat verlies van leefbaarheid optreedt door leegstand en/of verpaupering van woningen en woonomgeving. Met het initiatief wordt ingezet op alle drie de pijlers.
- De groei van het aantal huishoudens heeft zoals blijkt uit de Focusnotitie prestatieafspraken WVN-gemeente Nederweert, 2015 ook effect op de kwalitatieve behoefte. Huishoudens zullen volgens de landelijke trend kleiner worden en hierdoor komen er relatief veel een- en tweepersoonshuishoudens bij. Deze huishoudens zijn normaliter op zoek naar kleinere wooneenheden. Daarnaast speelt vergrijzing een grote rol. Dit betekent dat er meer ouderen op de woningmarkt komen die een woning achterlaten en een andere (aangepaste) woning zoeken. De ontwikkeling aan de Burgemeester Hobusstraat speelt in op deze ontwikkelingen.
- Woningbouwvereniging Nederweert is eigenaar van het overgrote deel van de huurwoningen in Nederweert. Zij constateert dat haar woningbezit te eenzijdig is opgebouwd, waarbij het ontbreekt aan compacte, betaalbare woningen, waarmee ze jongeren, alleenstaanden en startende gezinnen kan huisvesten. Meer differentiatie in deze vastgoedportefeuille is gewenst. De ontwikkeling van het plan aan de Burgemeester Hobusstraat sluit aan bij de constatering ten aanzien van de woningmarkt in Nederweert.

- De afgelopen jaren - periode 2014-2017 - zijn er 8 sociale grondgebonden huurwoningen gebouwd in Nederweert in het betaalbare segment. Maar hiervoor zijn in het verleden ook 10 woningen uit de markt gehaald. Het initiatief voegt een aanvullende kwaliteit toe, namelijk het realiseren van appartementen. In de rest van Nederweert wordt namelijk niet voorzien in het type meergezinswoningen. Het toevoegen van de 38 woningen speelt daarmee in op meer diversiteit en een behoefte uit de markt.
- Het initiatief zoals voorgesteld betreft een inbreidingslocatie in het centrum van Nederweert. Door de transformatie van deze plek (van een functie die nu deels leegstaat) zal een hoogwaardig en aanvullend woonmilieu in de directe nabijheid van voorzieningen ontstaan dat de gemeente in haar woonbehoefte weet te voorzien, eveneens als het bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Dit gegeven kan afgeleid worden aan het feit dat het initiatief voldoet aan 5 van de 6 eisen zoals geformuleerd in het kwalitatief afwegingskader voor nieuwe wooninitiatieven (Woon, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, 2014). Daarmee is het initiatief in lijn met de uitgangspunten van de Ladder, te weten zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.
- Het planinitiatief resulteert in versterking van ruimtelijk-functionele structuur. Structurele leegstand in Nederweert wordt getransformeerd, wat positief is voor de kwaliteit en uitstraling van het centrumgebied. Onaanvaardbare effecten op het woon- en leefklimaat worden hierdoor niet verwacht. De toevoeging van woningen in combinatie met voorzieningen in een overgangsgebied is in de regel positief voor het woon- en leefklimaat doordat dit veelal leidt tot een levendiger centrumgebied.

