

**stec
groep**



Laddertoets Meijel-Oost Peel en Maas

Stec Groep aan Mulleners Vastgoed B.V.

Martijn van den Bosch & Jorn Matthijsse
6 maart 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie en vraag	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Projectprofiel	4
2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
2.3	Relevante beleidskaders vanuit gemeente, regio en provincie	5
2.4	Plan Meijel-Oost is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dus Ladderplichtig.....	7
2.5	Markregio voor de Ladder gemeente Peel en Maas	8
3	Meijel-Oost past binnen de Ladder	10
3.1	Plan Meijel-Oost voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.....	10
3.2	Indicatief beeld: behoefte kern Meijel in relatie tot beleid/beleidsvrijheid.....	14
3.3	Plan Meijel-Oost Meijel ligt grotendeels buiten bestaand stedelijk gebied	14
3.4	Geen geschikte alternatieven binnen BSG voor plan Meijel-Oost te vormen.....	15
	Bijlage	16

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vraag

U wilt graag tot de ontwikkeling van plan Meijel-Oost overgaan. Dit plan ligt ten zuidoosten van de kern Meijel en omvat 37 vrijstaande koopwoningen op kavels van gemiddeld 600 vierkante meter. De woningen die u hier wilt realiseren zijn zogenoemde 'groeiwoningen'. Het instap- of basismodel heeft een prijs, variërend van € 290.000 tot € 340.000 VON. Mede door de ruime kavels en situering van de woningen kunnen kopers kunnen deze woningen nu – of op een later moment – uitbreiden en aanpassen aan hun woonwensen. De woningen worden bovendien levensloopbestendig. Zo wilt u zo goed mogelijk anticiperen op de behoefte, nu en straks.

Voor dit plan is al geruime tijd geleden een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente. Nu de woningmarkt aantrekt, wilt u graag tot ontwikkeling over kunnen gaan en de planprocedure hervatten. U bent zich daarom bewust van de noodzaak om dit plan te toetsen en indien nodig te onderbouwen volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). U wilt daarom van ons, als onafhankelijke partij, een Laddertoets op de beoogde woningbouwontwikkeling in Meijel.



1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we nadrukkelijk de systematiek van de Ladder. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De Ladder is gewijzigd sinds 1 juli 2017. Bestemmingsplannen die vanaf dat moment in procedure gaan, moeten voldoen aan deze nieuwe Ladder. Voor deze Laddertoets volgen we de systematiek van de Ladder. Daarvoor doorlopen we onderstaande stappen en gaan in op daarbij genoemde vragen:

1. **Uitgangspunten vaststellen:** is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is de marktregio?
2. **Beschrijving van de behoefte:** voorziet de woningbouw in een kwantitatieve behoefte en in hoeverre spelen kwalitatieve aspecten een rol in de onderbouwing?
3. **Afweging locatiekeuze:** ligt de locatie buiten bestaand stedelijk gebied? En welke argumenten zijn er voor een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende rapportage. Deze onderbouwing is, indien de toets positief uitvalt, hapklaar te gebruiken als input voor de Laddertekst in uw bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor plan Meijel-Oost. Hiervoor maken we een projectprofiel, analyseren we relevante beleidskaders en checken we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Verder bepalen we de marktregio van het beoogde plan.

De Ladder lopen we vervolgens systematisch af in hoofdstuk 3. Ten eerste bepalen we of het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Vervolgens gaan we in op de ligging van de projectlocatie, binnen of buiten bestaand stedelijk gebied, en hoe mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied zoal gezien moeten worden.

2 Uitgangspunten

2.1 Projectprofiel

We bekijken de omgeving, ligging, ontsluiting en andere kenmerken van het plan met een marktbril. Dit vatten we kort en krachtig samen in een projectprofiel en dient als basis voor de Laddertoets hierna.

Tabel 1: profiel Meijel-Oost Peel en Maas

Kenmerk	Toelichting
Ligging	In het zuidoosten van de kern Meijel, nabij de provinciegrens met Noord-Brabant.
Ontsluiting	Via de Steegstraat. De wandelpaden sluiten aan op de Steegstraat, Steenkampseweg en J. Thijssensteeg.
Omgevingskwaliteit	Landelijke en groene uitstraling, nabij de dorpskern van Meijel met redelijk hoog voorzieningenniveau. Hoogspanningsleiding in de omgeving.
Vigerende bestemming	'Agrarisch' met 'Waarde' in vigerend bestemmingsplan is 'Buitengebied Peel en Maas' 2014. Op de plek waar het plangebied wordt ontsloten op de Steegstraat bestemming 'wonen' in 'Kern Meijel' uit 2015.
Beoogde bestemming	Wonen.
Beoogd programma	37 vrijstaande koopwoningen met aansluiting op landelijk groengebied, als samenhangend concept.
Kwaliteit	Grondgebonden vrijstaande woningen volgens een groeiwoningenconcept, met mogelijkheden voor uitbreiding/aanpassing aan woonwensen. De woningen worden levensloopbestendig: rolstoeltoegankelijk, drempelloos, zonder trap van buiten af bereikbaar, en met alle primaire ruimtes op dezelfde woonlaag of met aansluitingen hiervoor (zie definitie in tekstvak hieronder). Hoge omgevingskwaliteit door aanleg van, en aansluiting op, ruim landelijk groengebied met groenvoorzieningen, waterbergingen en wandelpaden. Aangrenzende oude agrarische opstallen worden gesloopt.
Doelgroep	Overwegend gezinnen. Doordat de woningen levensloopbestendig worden, vormen ook middelbare/seniore huishoudens een potentiële doelgroep. Hierdoor zijn de woningen immers geschikt voor personen met mobiliteitsbeperkingen, of die hier op willen voorsorteren.

DEFINITIE LEVENSLLOOPBESTENDIG

Een levensloopbestendige woning in het voorliggende plan is: "een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar, rolstoeltoegankelijk en drempelvrij is en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimtes' (keuken, badkamer en toilet, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden of waarbij de mogelijkheid bestaat dat de primaire ruimtes op dezelfde bouwlaag aanwezig zijn doordat de aansluitingen hiervoor aanwezig zijn"

Figuur 1: ligging en omgeving plan Meijel-Oost gemeente Peel en Maas



2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is de motiveringsvereiste voor onder meer bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Hierna checken we uw plan volgens deze nieuwe Ladder. De Ladder is verankerd in het Bro in artikel 3.1.6. lid 2. De Laddertekst luidt 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.”

2.3 Relevante beleidskaders vanuit gemeente, regio en provincie

Hierna zetten we de belangrijkste vigerende beleidskaders uiteen, voor zover deze van belang zijn voor de ontwikkeling van het plan Meijel-Oost en de toetsing aan de Ladder.

Omgevingsverordening Limburg en POL2014

In paragraaf 2.2 van het hoofdstuk Ruimte in de geactualiseerde Omgevingsverordening Limburg (2014) is de Bro-Ladder als volgt verankerd:

“Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.”

Een aanvullend vereiste bij provinciale toetsing aan de Ladder is een onderzoek naar de herbenuttingsmogelijkheden van leegstaande monumenten en beeldbepalende gebouwen en vervolgens naar andere locaties binnen bestaand stedelijk gebied (BSG).

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014) worden de opgaven op de woningmarkt via regionale structuurvisies wonen en leefbaarheid aangepakt. Immers, door grote verschillen binnen de woningmarkt in verschillende regio's, is een op de regionale context afgestemde uitwerking nodig, steeds gebaseerd op de POL-visie op verstedelijking en dynamisch voorraadbeheer. De uitwerking hiervan in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg wordt hierna toegelicht.

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (2016)

De gemeenten in de regio Noord-Limburg en de provincie hebben gezamenlijke woningbouwafspraken gemaakt en vastgelegd in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, zoals vastgesteld in 2016.

De eerdergenoemde Ladder vindt doorwerking in de Structuurvisie van Noord-Limburg. Vanwege de afvlakkende huishoudensgroei, die op termijn overgaat in huishoudenskrimp, moet de plancapaciteit in de regio Noord-Limburg worden teruggebracht. Alleen plannen die echt kwaliteit toevoegen en passen bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio mogen nog worden toegevoegd. Om de kwalitatieve meerwaarde van plannen te bepalen en plannen zo lokaal¹ te kunnen prioriteren, wordt een afwegingskader ontworpen. De kernpunten zijn als volgt:

- Gemeenten vinden dat de regionale plancapaciteit in 2030 niet hoger mag zijn dan de regionale huishoudensgroei (gebaseerd op Progneff). Dit betekent in totaal een afname van 33% van de plancapaciteit van de totale regio, ofwel bijna 3.000 woningen. Dit betreft het totaal aan plannen: dus zowel harde als zachte plancapaciteit. Daarbij merken wij op dat de marktregio niet persé gelijk is aan de regio Noord-Limburg.

¹ Uitgangspunt is dat gemeenten zelf verantwoordelijk zijn voor het terugbrengen van overcapaciteit.

- Gemeenten waar de plancapaciteit hoger is dan de huishoudensgroei zorgen dat de plancapaciteit in de eerste vijf jaar met 40% van het overschot ten opzichte van de huishoudensgroei is gereduceerd. In Peel en Maas is de totale plancapaciteit² ruim 1.750 woningen³, terwijl de verwachte huishoudensgroei voor de periode 2015-2030 circa 1.365 huishoudens is⁴. Voor Peel en Maas betekent dit een reductie van circa 155 woningen tot 2020 om te voldoen aan deze afspraak.
- Nieuwe initiatieven/plannen die niet op de planlijst staan (en groter zijn dan tien woningen) worden regionaal afgestemd. Regionaal wordt de kwaliteit van het plan beoordeeld en wordt bepaald op welke wijze elders plancapaciteit kan worden verminderd. Plan Meijel-Oost is geen nieuw plan. Dit plan staat immers al op de planlijst die als bijlage is opgenomen in de regionale structuurvisie.
- 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 dynamisch voorraadbeheer). Wanneer een plan kwalitatief gezien wenselijk is, blijkt uit de locatiescan. Dat komt hierna aan bod.
- Afspraak om jaarlijks te monitoren en prognoses periodiek bij te stellen.

Bij het terugbrengen van plancapaciteit staan in de regionale structuurvisie de treden van de Ladder centraal en hiermee sluit de structuurvisie aan bij de provinciale Omgevingsverordening.

Via het afwegingskader worden alle woningbouwlocaties in de regio Noord-Limburg gewaardeerd. De score kán aanleiding zijn om bepaalde projecten in prioriteit naar voren te halen, de kwantitatieve of kwalitatieve invulling van een project bij te stellen of een project te schrappen. Om tot een prioritering/het schrappen van plannen te komen worden bij het afwegingskader een aantal basisprincipes gehanteerd:

- Eerst prioriteren en schrappen op lokaal niveau, en vervolgens afstemmen op regionaal niveau.
- Enkel bouwen voor aanwezige (kwalitatieve) vraag. De juiste woningen op de juiste plekken.
- Versterken dragende regionale centra en terughoudend zijn met uitbreiding van de kleine kernen.

Iedere gemeente is dus lokaal verantwoordelijk voor het terugbrengen van de plancapaciteit. Om tot beslissingen te komen waar het gaat om faseren, doseren, schrappen of afwaarderen is een uniforme locatiescan ontwikkeld, waarmee gemeenten volgens een aantal indicatoren de aantrekkelijkheid van locaties kunnen prioriteren en kunnen komen tot een stoplichtenmodel (groene-oranje-rode codering).

Regionaal afwegingskader/locatiescan

In tabel A in de bijlage wordt het afwegingskader weergegeven zoals deze uit de regionale structuurvisie blijkt. De gemeenten in de regio hebben beleidsvrijheid, om het kader en de beoordeling naar eigen inzichten fijn te slijpen en te gebruiken. Dit is tot op heden niet gebeurd in gemeente Peel en Maas, waardoor we niet strikt op het afwegingskader kunnen toetsen: Wij taxeren dat het plan voldoende punten kan scoren op het afwegingskader, om te kunnen worden aangemerkt als 'groen' of 'oranje' plan⁵. Let wel, de toetsing van het plan, voor levensloopbestendige vrijstaande woningen in Meijel, aan het afwegingskader staat los van de toets aan de Ladder.

Gemeentelijke woonvisie Peel en Maas (2010)

De gemeente Peel en Maas heeft woningbouwafspraken vastgelegd in de Woonvisie Plus 2011-2015. Zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas in 2010. De uitgangspunten van de regionale structuurvisie zijn daarmee nog niet opgenomen in het gemeentelijke woonbeleid zoals vastgelegd in deze woonvisie. Deze woonvisie is niet dan ook niet meer actueel, zo heeft de gemeente aangegeven. De gemeente is in aanloop naar een nieuwe woonvisie.

² Het betreft het totaal aan zowel harde als zachte plannen.

³ Peildatum: januari 2015.

⁴ Bron: Progneff 2015, afgerond op vijftallen.

⁵ Second opinion Meijel-Oost op Afwegingskader: Stec Groep, april 2017.

2.4 Plan Meijel-Oost is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dus Ladderplichtig

Of sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is afhankelijk van de precieze invulling

Voor de Ladder is relevant of er een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt met de ontwikkeling van plan Meijel-Oost. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Dan is uw plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’

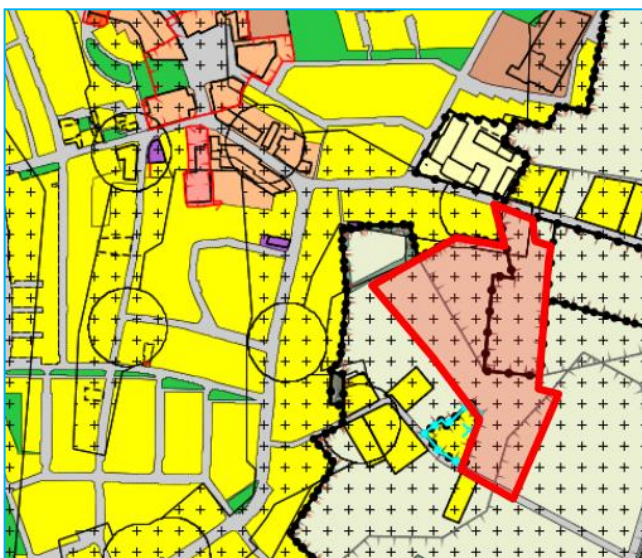
Plan Meijel-Oost voorziet in de ontwikkeling van een woningbouwlocatie en lijkt zo gezien een stedelijke ontwikkeling. Hiervan is in beginsel sprake wanneer het nieuwe bestemmingsplan (ten opzichte van het vigerende plan) een nieuw (groter) beslag op de ruimte legt. Vervolgens is van belang of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Relevant is daarbij of er sprake is van een functiewijziging van zodanige aard en omvang, dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, en hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot het vigerend bestemmingsplan.

Uit jurisprudentie blijkt dat bepaalde ontwikkelingen vanwege kleinschaligheid niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is in beginsel sprake van een stedelijke ontwikkeling vanaf 11 woningen⁶.

Meijel-Oost voorziet in functieverandering en maakt substantieel nieuw ruimtebeslag mogelijk

Plan Meijel-Oost maakt 37 woningen planologisch mogelijk en kwalificeert zich daarmee als woningbouwlocatie in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas (2014) en heeft de bestemmingen ‘agrarisch’, en voor een kleiner gedeelte ‘wonen’ in het bestemmingsplan Kern Meijel (2015). Daarmee maakt het vigerend bestemmingsplan voor een groot deel géén, en voor een klein deel wel al stedelijke ontwikkelingen op de locatie mogelijk, maar geen nieuwe woningbouw. Plan Meijel-Oost voorziet dan ook grotendeels in functieverandering en maakt substantieel nieuw ruimtebeslag mogelijk. Wij taxeren daarom dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dus een Ladderplichtig plan.

Figuur 2: Bestemmingen en ligging Meijel-Oost Meijel



Bron: 2017, Ruimtelijkeplannen.nl: bewerking Stec Groep 2017.

⁶ Zie bijvoorbeeld de nieuwe Ladderhandreiking van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (www.infomil.nl), uitspraak: ABRvS, 16 september 2012, ECLI:NL:RVS:2015:2921 en uitspraak: ABRvS, 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953

2.5 Marktregio voor de Ladder gemeente Peel en Maas

Bij de bepaling van de marktregio voor het plan, en daarvan afgeleid de additionele behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van de marktregio. De omvang van een marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio (Noord-Limburg). Op bestuurlijk vlak vindt regionale afstemming van woningbouwprogrammering en plannen plaats binnen de regio Noord-Limburg. De marktregio is in onze ogen echter kleiner, en komt eerder overeen met de gemeente Peel en Maas. Hierna leggen we uit waarom.

De reikwijdte van een plan wordt allereerst bepaald door de aard en omvang van het plan zelf. Een plan van relatief kleine omvang, zoals plan Meijel-Oost, heeft een kleinere reikwijdte dan bijvoorbeeld een zeer omvangrijk plan bestaande uit een veelvoud en diversiteit aan woonvormen en woonmilieus. Verder is het aantal verhuisbewegingen van en naar de betreffende gemeente bepalend voor de omvang van de marktregio. In veel gevallen komt het zwaartepunt van de marktregio voor een woningbouwproject overeen met de gemeente waarin het is gelegen. CBS-migratiegegevens van alle verhuisde personen over de periode 2011-2015 tonen dat circa 65% van alle gevestigde personen in de gemeente Peel en Maas uit de gemeente zelf komt. Verder zijn er redelijk sterke verhuisrelaties met omliggende Limburgse gemeenten als Venlo (7%), Leudal (3%) en Horst aan de Maas (2%). De totale regio Noord-Limburg is goed voor circa 75% van alle verhuisbewegingen van en naar Peel en Maas. Verder valt op dat het aantal vestigers en vertrekkers niet in evenwicht is in de gemeente, er is sprake van een licht negatief migratiesaldo (ca. -625).

Tabel 3: inkomende en uitgaande verhuisbewegingen Peel en Maas 2011-2015

Gemeente	Aantal inkomend	Aandeel	Aantal uitgaand	Aandeel
Peel en Maas	8.485	65%	8.485	62%
Venlo	901	7%	1.042	8%
Leudal	328	3%	390	3%
Horst aan de Maas	311	2%	325	2%
Eindhoven	235	2%	349	3%
Nijmegen	213	2%	289	2%
<i>Totaal Noord-Limburg</i>	9.861	75%	9.985	73%
Totaal	13.080	100%	13.703	100%

Bron: 2017, CBS migratiegegevens over de periode 2011-2015: bewerking Stec Groep 2017.

VERHUISBEWEGINGEN MEIJEL

De door de gemeente Peel en Maas verstrekte gegevens over de binnengemeentelijke verhuizingen per kern, laten zien dat marktregio verder rijkt dan alleen de kern Meijel zelf. In sommige gevallen kan het zwaartepunt van de marktregio voor een woningbouwproject overeenkomen met de kern. De verhuisbewegingen per kern, over de periode 2011-2015, tonen dat circa 63% van alle gevestigde personen in de kern Meijel uit de gemeente Peel en Maas komt. Van alle inkomende verhuisbewegingen in Meijel, komt circa 79% uit de kern zelf, 21% komt dus van buiten Meijel. Verder zijn er verhuisrelaties met omliggende Brabantse gemeenten Deurne (7%), Helmond (4%) en Eindhoven (2%). In absolute aantallen zijn deze relaties echter relatief beperkt. Uitgaande verhuisbewegingen gaan juist vaker richting Limburgse gemeenten. Regio Noord-Limburg is goed voor circa 66% van alle inkomende en 71% van alle uitgaande verhuisbewegingen in Meijel. Verder valt op dat het aantal vestigers en vertrekkers niet in evenwicht is in Meijel, er is sprake van een licht positief migratiesaldo.

Van de kopers van nieuwbouwkopwoningen komt in de periode 2005-2015 circa 87% uit de gemeente Peel en Maas zelf. De nieuwbouwkopmarkt is daarmee sterker lokaal georiënteerd dan de algehele woningmarkt in Peel en Maas. Er bestaat ook een bescheiden relatie met de overige (buur)gemeenten in de regio Noord-Limburg. Circa 5% van de kopers van een nieuwbouwwoning in Peel en Maas komt uit een van de andere gemeenten in regio Noord-Limburg. Qua aantallen zijn de relaties op de nieuwbouwkopmarkt beperkt, met in totaal 47 transacties van buiten de gemeente Peel en Maas in een periode van tien jaar.

Tabel 5: nieuwbouwkooptmarkt Peel en Maas naar herkomstgemeente 2005-2015

Gemeente/regio	Aantal	Aandeel
Binnen Peel en Maas	327	87%
Overig binnen regio Noord-Li,mburg	20	5%
Elders	27	7%

Bron: 2016, BZK/WBI/Neprom: bewerking Stec Groep 2017

Uit eerder onderzoek van Companen⁷ blijkt dat ook de woningmarkt in Meijel zeer lokaal georiënteerd is. Bijna 90% van de binnengemeentelijke verhuizers in de periode 2010-2014 vanuit de kern Meijel, verhuist binnen de eigen kern. Iets meer dan 10% verhuisde naar een andere kern binnen de gemeente. Uw plan telt 37 woningen, maar door inzet op levensloopbestendige, vrijstaande koopwoningen is onze inschatting dat de reikwijdte groter is dan Meijel, ondanks het grote aandeel verhuizingen binnen de kern.

Doordat het zwaartepunt van de verhuisdynamiek binnen Peel en Maas ligt, vooral voor de nieuwbouwkooptmarkt, en het plan Meijel-Oost in een relatief klein programma voorziet, valt de marktregio voor plan Meijel-Oost in onze visie samen met de gemeente Peel en Maas. Een belangrijke verklaring voor het grote aandeel binnengemeentelijke verhuisbewegingen is het relatief grote oppervlakte (circa 160 km²) en kernenaantal (11 kernen) in Peel en Maas. De gemeente Peel en Maas hanteren we daarom als marktregio. Gemeente Peel en Maas is dan ook het schaalniveau waarbinnen de behoefte en alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied gezien worden (zie hoofdstuk 3).

⁷ Bron: 'Woonbehoeftebepaling kern Meijel', Companen, 9 maart 2015.

3 Meijel-Oost past binnen de Ladder

Plan Meijel-Oost in Meijel voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het plan ligt grotendeels buiten bestaand stedelijk gebied, maar er zijn geen geschikte alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied voorhanden. Daarmee past het plan binnen de Ladder. Hierna lichten we dit toe.

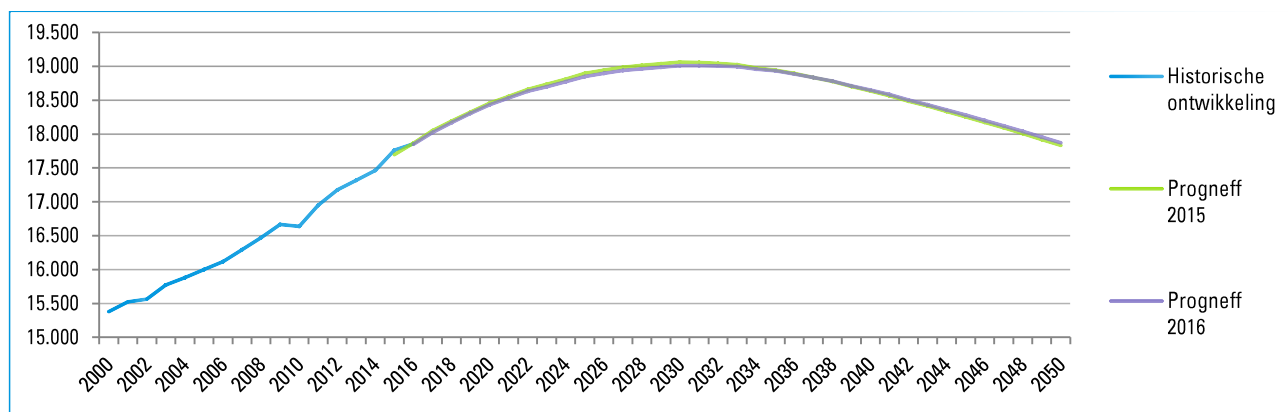
3.1 Plan Meijel-Oost voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Het aantonen van de behoefte aan een plan heeft zowel een kwantitatieve als kwalitatieve kant. Hierna werken we beide afzonderlijk uit. Daarvoor zetten we eerst de ontwikkeling van de woningvraag af tegen het harde planaanbod in de marktregio, volgens gegevensinventarisatie bij de gemeente en Progneff2016. Zo bepalen we of het plan Meijel-oost voorziet in een kwantitatieve behoefte. Daarna checken we of de beoogde ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Het aantal huishoudens en daarmee de woningvraag in Peel en Maas neemt de komende tien jaar toe

De provinciale Progneff 2015 prognose (van E,til) is de kwantitatieve richtlijn voor de afspraken in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Omdat het werken met prognoses gepaard gaat met onzekerheden checken we hierna, naast de ontwikkeling volgens de Progneff 2015 prognose, ook de ontwikkeling volgens Progneff 2016. Zo doen we zo veel mogelijk recht aan de onzekerheden rondom prognoses. Onderstaande grafiek geeft de ontwikkeling van de huishoudens, en daarmee de woningvraag weer volgens deze prognoses, over de periode tot 2050. Zoals blijkt uit figuur 3, groeit de woningvraag in de gemeente Peel en Maas de komende tien jaar verder door. De ontwikkeling volgens de regionale woonafspraken ligt daarmee redelijk met in lijn met de prognose volgens Progneff 2016.

Figuur 3: prognoses ontwikkeling woningvraag gemeente Peel en Maas



Bron: 2017, CBS; 2015, 2016 Progneff; bewerking Stec Groep 2017

Kwantitatieve additionele behoefte aan 41 woningen in periode 2017-2027

Door de harde plan capaciteit te confronteren met de additionele woningvraag berekenen we de kwantitatieve woningbehoefte, zie onderstaande tabel. In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg wordt voor de woningbouwafspraken uitgegaan van Progneff2015. Wij gaan hier, voor het bepalen van de woningvraag voor de komende tien jaar, daarom uit van de huishoudensontwikkeling tussen 2017 en 2027 volgens de meest recente provinciale prognose: Progneff 2016. Daarnaast houden we voor de vraagbepaling, rekening met de ontwikkeling van de woningvoorraad in de provinciale prognose in de periode 2016-2017, verrekenend met de voorraadontwikkeling in 2016, om zo een stand van de voorraad per 1 januari 2017 te krijgen. Hiermee is sprake van een additionele woningvraag van zo'n 952

woningen in de periode 2017-2027. In 2016 heeft Peel en Maas een positieve woningvoorraadontwikkeling gekend: toevoeging van 148 woningen en sloop van 13 woningen. Per saldo een voorraadontwikkeling van 135 woningen, tegenover een vraagontwikkeling van 171 woningen in de periode 2016-2017. Er zijn in 2016 dus 36 woningen minder aan de voorraad toegevoegd dan de woningvraag in dat jaar bedroeg. De stand van de woningvoorraad per 1 januari 2017 komt daarmee dus uit op 17.984 woningen.

Tabel 6: Ontwikkeling woningvraag 2017-2027 in de marktregio gemeente Peel en Maas

Ontwikkeling woningvraag 2016-2017 minus realisatie 2016 (o.b.v. Progneff 2016)		
Stand woningvoorraad per 1 januari 2016		17.849
Ontwikkeling 2016-2017 Peel en Maas (Progneff 2016)		171
Aantal gerealiseerde woningen 2016		148
Aantal gesloopte woningen 2016		13
Saldo (realisatie minus sloop) 2016	(148 minus 13)	135
Stand woningvoorraad per 1 januari 2017	(17.849 plus 135)	17.984
Stand woningvoorraad per 1 januari 2027		18.936
Additionele woningvraag (ontwikkeling 2017-2027)		952

Bron: 2016, Progneff2016; 2017, gemeente Peel en Maas: bewerking Stec Groep 2017.

Afgaande op de door de gemeente in 2017 geactualiseerde planlijst (uit 2015), en gegevens over toevoegingen en sloop in 2015 en 2016, kan worden vastgesteld dat de totale netto harde plancapaciteit in Peel en Maas 911 woningen bedraagt – zie tabel 7. Hiervoor werd op basis van de Progneff prognose uit 2016, al vastgesteld dat de totale additionele woningvraag de komende tien jaar 952 woningen bedraagt. Daarmee komt de totale additionele behoefte de komende tien jaar uit op 41 woningen. Het plan Meijel-Oost voorziet daarom, met 37 woningen, in een kwantitatieve behoefte binnen de marktregio.

Tabel 7: woningvraag en planaanbod in de marktregio en kern Meijel

Gebied	Additionele woningvraag 2017-2027	Harde plancapaciteit ⁸	Additionele behoefte 2017-2027
Gemeente Peel en Maas	952	(netto) 911 ⁹	41

Bron: 2016, Progneff2016; 2017, gemeente Peel en Maas: bewerking Stec Groep 2017.

Kwalitatieve behoefte

De Ladder vraagt naast de kwantitatieve behoefte ook aandacht voor de kwalitatieve behoefte. Nu duidelijk is dat plan Meijel-oost voorziet in een kwantitatieve behoefte binnen de marktregio, is het vervolgens van belang om de kwalitatieve behoefte aan het plan te bezien.

In de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg wordt een eerste beeld¹⁰ gegeven van segmenten die kansrijk zijn in de gehele regio, en segmenten die risicovol zijn. Volgens deze inschatting is er een afnemende vraag naar grotere woningen en is er bovendien een afnemende vraag naar woningen in de kleinere woonkernen. In Centrum- en Leefdorpen (met voorzieningen voor ouderen) is volgens de structuurvisie wel sprake van een toenemende vraag: Meijel is zo'n 'leefdorp'. Volgens de regionale structuurvisie is er ook een groeiende vraag naar levensloopbestendig wonen, en naar huurwoningen en is er een kwaliteitsvraag van gezinnen naar 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen nabij de grotere kernen. Levensloopbestendige woningen in de nabijheid van voorzieningen wordt als kansrijk segment aangemerkt. Ook vrijstaande woningen in het middeldure segment (€250.000 tot €350.000) nabij kernen met voorzieningen worden als kansrijk aangemerkt in de structuurvisie. Het beoogde programma op Meijel-Oost lijkt hiermee bij te dragen aan een kwalitatieve woningbehoefte in de regio.

⁸ Op basis van de (in september/oktober 2017), door de gemeente Peel en Maas geactualiseerde planlijst uit 2015.

⁹ Aangepast aan geactualiseerde plancapaciteit Meijel volgens contact met de gemeente Peel en Maas.

¹⁰ Deze inschatting was gebaseerd op het WoON2012, inmiddels is echter het meer recente WoON2015 onderzoek beschikbaar.

Kwalitatief beeld: Meijel-oost kan inspelen op groeiende behoefte levensloopbestendig wonen

In plan Meijel-Oost wilt u 37 grondgebonden vrijstaande koopwoningen realiseren, in een ruim opgezette, rustige en groene omgeving: een deel van het plangebied zal worden ontwikkeld als groengebied met waterbergingen en wandelpaden, aansluitend op het woongebied. De woningen worden ontwikkeld als complete basiswoning op ruime kavels. De prijzen moeten nog worden vastgesteld maar liggen rond € 295.000. De woningen worden ontwikkeld op basis van een doorgroeiconcept, waarbij de basiswoning een normale gezinswoning is met drie slaapkamers. Door diverse opties en uitbreidingen kan er een indeling op maat worden gemaakt, waarbij de belangrijkste mogelijkheden zijn:

- Uitbreiding met bad- en slaapkamer op begane grond
- Extra verdieping
- Toevoeging van werk- en studeerkamer die eventueel later kan worden getransformeerd tot bad- en slaapkamer op de begane grond.

Aanpassingen en uitbreidingen om de woningen aan de woonwensen aan te passen, kunnen direct bij de bouw, maar ook later in de toekomst worden gerealiseerd. De basiswoningen worden zo ontworpen en gebouwd, dat deze in de toekomst blijvend flexibel naar behoefte zijn aan te passen aan de wensen van de bewoner.

Vanuit kwalitatief oogpunt is het positief dat het plan voorziet in levensloopbestendige woningen, die in de toekomst nog verder aan te passen zijn aan veranderende woonwensen. Niet elke koper wil immers nu al (kosten maken voor) aanpassingen aan de woning, waar ze nu nog geen gebruik van zullen maken. Wél vinden velen het belangrijk dat dit zonder al te grote ingrepen kan, als die behoefte zich eenmaal aandient. Andersom zijn veel ouderen met een zorgbehoefte, voor wie een levensloopbestendige woning bij uitstek geschikt is, juist zeer honkvast en maar moeilijk naar een nieuwe woning te verleiden.

Welke segmenten kwalitatief kansrijk zijn, is door SAMR en Fakton onderzocht in een regionaal woningbehoefte-onderzoek¹¹. Het onderzoek wijst er op dat de behoefte in de toekomst meer verschuift naar meer levensloopbestendige woonconcepten voor ouderen: meer nultredewoningen, (grondgebonden) huurwoningen en meer appartementen. Daarnaast blijkt uit het onderzoek, in de gemeenten Peel en Maas, Venlo en Gennep een tekort aan grotere grondgebonden koopwoningen in de vorm van twee-onder-een kap en vrijstaande woningen.

Onder ouderen zou, volgens het onderzoek, ook nu al een latente vraag bestaan naar nieuwe (levensloopbestendige of nultrede) woonconcepten: een groep die snel groeit, waardoor ook in toenemende mate toevoegingen aan de voorraad nodig zijn. Op basis van de bevindingen van het woningbehoefteonderzoek in Noord-Limburg lijkt uw plan daarmee tegemoet te komen aan de veranderende kwalitatieve vraag in zowel de regio als de gemeente: zeker waar het gaat over levensloopbestendige woonconcepten die aansluiten bij de kwalitatieve vraag vanuit de groeiende groep oudere huishoudens. Ook de bijzondere opzet, met veel groen en goede verbindingen met (en uitzicht op) landelijk groen gebied, maakt het plan daarmee aantrekkelijk voor deze doelgroep.

Plan Meijel-Oost voorziet in een kwalitatieve woningvraag

Uit het woonbehoefteonderzoek dat in de regio is uitgevoerd, blijkt ook dat op dit moment circa 60% van de huishoudens voorkeur geeft aan grondgebonden woningen. Uit het WoON2015 blijkt in 2017 ook een relatief grote voorkeur van 50% tot 55% voor meer traditionele grondgebonden woonvormen in Peel en Maas. Daarnaast blijkt uit de WoON2015 voorkeuren ook nu al een relatief grote voorkeur voor nultredewoningen en appartementen. Daarnaast heeft, op basis van WoON2015 gegevens, circa 50% tot 60% van de huishoudens in gemeente Peel en Maas voorkeur voor een koopwoning.

¹¹ Bron: 2016, Woningbehoefte Noord Limburg 2015-2025.

Tabel 8: Ontwikkeling doelgroepen en indicatie voorkeur koop/huur in gemeente Peel en Maas

Doelgroepen	Omvang doelgroep 2017	ontwikkeling 2017-2027	ontwikkeling 2017-2037	Voorkeur koop	Voorkeur huur
alleenstaanden tot 24 jaar	228	-50	-60	25 tot 30%	70 tot 75%
alleenstaanden 25 - 34 jaar	508	-90	-150	45 tot 50%	50 tot 55%
stellen tot 34 jaar	728	-150	-310	65 tot 70%	30 tot 35%
gezinnen	6.717	-340	-570	65 tot 70%	30 tot 35%
alleenst. en stellen 35 - 54 jaar	2.059	-260	-350	55 tot 60%	40 tot 45%
alleenst. en stellen 55 - 74 jaar	5.453	550	-210	50 tot 55%	45 tot 50%
alleenst. en stellen 75+	2.266	1.560	2.920	20 tot 25%	75 tot 80%
TOTAAL (gewogen voorkeur)	17.959	1.220	1.270	55 tot 60%	40 tot 50%

Tabel 8: Ontwikkeling doelgroepen en indicatie voorkeur APP/GGB in gemeente Peel en Maas

Doelgroepen	Omvang doelgroep 2017	ontwikkeling 2017-2027	ontwikkeling 2017-2037	Voorkeur GGB	Voorkeur APP en nultrede
alleenstaanden tot 24 jaar	228	-50	-60	25 tot 30%	70 tot 75%
alleenstaanden 25 - 34 jaar	508	-90	-150	45 tot 50%	50 tot 55%
stellen tot 34 jaar	728	-150	-310	75 tot 80%	25 tot 20%
gezinnen	6.717	-340	-570	80 tot 85%	15 tot 20%
alleenst. en stellen 35 - 54 jaar	2.059	-260	-350	55 tot 60%	40 tot 45%
alleenst. en stellen 55 - 74 jaar	5.453	550	-210	15 tot 20%	80 tot 85%
alleenst. en stellen 75+	2.266	1.560	2.920	0 tot 5%	95 tot 100%
TOTAAL (gewogen voorkeur)	17.959	1.220	1.270	50 tot 55%	45 tot 50%

Bron: 2016, Primos; 2015, WoON2015: bewerking Stec Groep 2017.

Tabel 8 en 9 tonen de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen in Peel en Maas volgens Primos2016 voor de komende tien en twintig jaar¹². Te zien is dat het aantal jongere alleenstaanden en stellen de komende tien jaar zal afnemen. Het aantal gezinnen en huishoudens tussen de 35 en 55 jaar zal wat sneller afnemen de komende jaren, hoewel gezinnen wel een van de grootste doelgroepen binnen de gemeente zal blijven. Het aantal oudere huishoudens van 55 jaar of ouder neemt juist toe de komende tien jaar. De laatste twee kolommen van de tabel geven de geschatte woonvoorkeuren van de verschillende doelgroepen weer. De laatste rij geeft de gewogen gemeentebrede voorkeur op dit moment weer. Zoals aangegeven gaat de totale gemeentebrede voorkeur op dit moment voor een redelijk groot deel uit naar koop en reguliere grondgebonden woningen. Dit komt vooral doordat de doelgroepen met een relatief grote voorkeur voor koop en grondgebonden wonen, groot in omvang zijn en dus ook een significant effect op de gemiddelde gewogen voorkeuren hebben. Gezien de vergrijzing van huishoudens, is voor de komende tien jaar te verwachten dat de voorkeuren steeds meer verschuiven naar (levensloopbestendige) nultredewoningen/appartementen en naar huurwoningen. De oudere doelgroepen vanaf 55 jaar, en met name vanaf 75 jaar, nemen namelijk toe en kennen een grotere voorkeur voor huur en nultredewoningen en appartementen.

Op basis van het regionale woningbehoefteonderzoek in Noord-Limburg, de Regionale Structuurvisie, en op basis van de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen (en daarmee de veranderende voorkeuren en kwalitatieve woningvraag) voorziet het plan Meijel-Oost ook in een kwalitatieve behoefte binnen de marktregio. Hoewel het plan niet specifiek voorziet in nultredewoningen, zijn deze woningen (eenvoudig aan te passen, en) wel in gebruik te nemen als nultredewoningen: het doorgroeiconcept voorziet in levensloopbestendige woonvormen die aansluiten bij de groeiende kwalitatieve vraag naar geschikte woningen voor oudere huishoudens, of voor huishoudens die willen sorteren op toekomstige mobiliteitsbeperkingen. Ook de ligging van het plan, nabij diverse voorzieningen in het centrum van Meijel,

¹² Om de ontwikkeling van de woonvoorkeuren in gemeente Peel en Maas in beeld te brengen, is gekozen voor de Primos2016 prognose, omdat de beschikbare Progneff2016 enkel onderscheid maakt naar leeftijden en niet naar overige kenmerken van de huishoudenssamenstelling, waardoor de WoON2015 nauwelijks zijn toe te passen op de huishoudens volgens Progneff 2016.

en het bijzondere ruim opgezette woonmilieu aangesloten op omliggend landelijk groen gebied, maakt het plan zowel geschikt voor gezinnen, als voor de groeiende groep senioren. Bovendien sluit dit aan bij de beleidsdoelen en regionale afspraken zoals vastgelegd in de Regionale Structuurvisie Wonen.

3.2 Indicatief beeld: behoefte kern Meijel in relatie tot beleid/beleidsvrijheid

De gemeente Peel en Maas heeft de wens om ook beknopt de indicatieve behoefte voor de kern Meijel te bezien. Daarbij merken wij op dat voor de Ladder de marktregio van belang is, en dat wij eerder in deze Laddertoets hebben aangetoond dat deze groter is dan de kern Meijel alleen: namelijk de gemeente Peel en Maas (zie paragraaf 2.5). Binnen de relevante marktregio (lees: de gemeente Peel en Maas) voorziet het plan in een kwantitatieve behoefte¹³.

De gemeenteraad heeft op 30 november 2010 de Woonvisie Plus 2011-2015 vastgesteld. De periode waarvoor deze visie is vastgesteld is inmiddels verstreken. De Woonvisie bevat een beleidsmatige onderbouwing van de spreiding over de kernen. Uitgangspunt is dat iedere kern een 'envelop' of 'contingent' krijgt. Voor de kern Meijel is deze envelop (dit contingent) lager dan de behoefte die wij hebben vastgesteld voor de getoetste nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wij hebben begrepen dat de gemeente op dit moment een nieuwe woonvisie voorbereidt. Vanuit het oogpunt van de Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat er geen aanleiding het in de Woonvisie vervatte beleid voort te zetten.

We signaleren dat de groei tot 2027, met name wordt veroorzaakt door de toename van het aantal 75+ huishoudens. Het programma voor Meijel-Oost sluit in kwalitatieve zin goed aan bij deze demografische ontwikkeling in Meijel.

3.3 Plan Meijel-Oost Meijel ligt grotendeels buiten bestaand stedelijk gebied

Meijel-Oost valt grotendeels binnen en deels buiten het bestaand stedelijk gebied van Meijel

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) vraagt de Ladder te motiveren waarom de ontwikkeling niet binnen BSG kan landen. Om te bepalen of Meijel-Oost (deels) binnen of buiten BSG ligt, kijken we eerst naar de definitie die het Bro (artikel 1.1.1.) geeft:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Hiervoor, in paragraaf 2.4 geeft figuur 2 de ligging en bestemming van Meijel-Oost weer (rood omlijnd). Te zien is dat het plangebied nog onbebouwd is, maar wel aan drie zijden is omsloten door met woningen bebouwde gebieden. Aan de zijde van de Steenkampseweg grenst het plangebied aan een terrein dat wordt gebruikt voor agrarische doeleinden. Op basis van voorgaande taxeren wij dat Meijel-Oost geen onderdeel van het BSG van Meijel is, maar dit wel een zeer voor de hand liggende locatiekeuze buiten BSG is, gezien de omsloten ligging in het bestaande stedenbouwkundig samenstel van de kern Meijel: het plan vormt een logische afhechting van de kern Meijel.

Naast de hiervoor genoemde definitie van 'bestaand stedelijk gebied', blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG¹⁴.

Voor zover duidelijk op basis van openbaar toegankelijke bronnen is, volgens de geldende bestemming, aan het plangebied op dit moment grotendeels geen stedelijke functie toegekend ('Agrarisch'). Een klein

¹³ Dit staat dus los van de toets aan de Ladder, en weergeeft een indicatief beeld voor behoefte in de kern Meijel.

¹⁴ Zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340

deel van het plangebied, waar de aansluiting op de Steegstraat zal komen, heeft reeds de bestemming 'wonen'. Een ontwikkeling ten behoeve van een stedelijke functie is daarmee al mogelijk op het voor 'wonen' bestemde gedeelte. Echter, voor het overgrote deel van het plangebied, met bestemming 'agrarisch' geldt dit niet.

Gezien de ligging en bestemming van het plangebied, schatten wij in dat de locatie slechts gedeeltelijk onderdeel is van het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing van Meijel. Een afweging van alternatieven binnen BSG is nodig.

3.4 Geen geschikte alternatieven binnen BSG voor plan Meijel-Oost te vormen

Gezien in de paragraaf hiervoor is geconstateerd dat het plan Meijel-Oost slechts gedeeltelijk onderdeel van BSG uitmaakt en daarmee grotendeels buiten BSG ligt, is een afweging van alternatieven binnen BSG vereist. In de Omgevingsverordening Limburg is de Bro-Ladder bovendien uitgebreid met de verplichting om in ruimtelijke plannen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumenten en beeldbepalende gebouwen te onderzoeken.

Het beoogde programma van plan Meijel-Oost omvat zoals ook eerder genoemd: 37 vrijstaande, levensloopbestendige woningen volgens een zogenaamd doorgroeiconcept, op ruime kavels van ongeveer 500 m². Bovendien maakt de ontwikkeling van het bijbehorende groengebied met groenvoorzieningen, waterbergingen en wandelpaden in het plan, en de aansluiting en goede verbindingen met de omliggende landelijke en groene omgeving, een samenhangend onderdeel uit van het concept, het landelijke, groene karakter en woonmilieu van het plan. Bovendien zullen de oude agrarische opstallen op het aangrenzende perceel worden gesloopt, wat de groene en landelijke omgevingskwaliteit verder zal verbeteren.

Beschikbare locaties binnen BSG vormen in Peel en Maas geen geschikt alternatief

Door gemeente Peel en Maas is een inventarisatie gemaakt van potentiële inbreidingsplekken in de gemeente, waaronder de locaties in het Masterplan Woningbouw Meijel uit 2013. Afgaande op de omvang van de locaties bieden inbreidingsplekken versnipperd over Peel en Maas, mogelijk ruimte voor meer woningen dan in het plan Meijel-Oost worden beoogd, zo is op te maken uit de inventarisatie van de gemeente. Voor een aantal locaties zijn echter al 'zachte', of zelfs al 'harde' plannen voor woningbouw. Ook zijn er locaties die nu nog niet beschikbaar zijn, bijvoorbeeld omdat een bedrijf of activiteit nog moet worden uitgeplaatst, of omdat er tijdelijk gebruik gemaakt wordt van de locatie (wonen), en dit gebruik vergund is voor een relatief lange periode.

We zien dat het beoogde concept, met samenhang tussen het ruim opgezette woongebied met vrijstaande (doorgroeiconcept) woningen en het bijbehorende en aangrenzende landelijke groengebied, niet past bij de geïnventariseerde inbreidingsplekken. Het concept van Meijel-Oost gaat immers uit van 37 woningen op ruime percelen (van circa 500 m²), aansluitend op, en in samenhang met, de omliggende groenvoorzieningen. Het woongebied in het plan heeft dan ook een sterke (zicht)relatie met de bijbehorende groenvoorzieningen en het omliggende landschap. Op basis van de door de gemeente geleverde input taxeren wij daarmee dat inbreidingsplekken, waar het concept in haar samenhang en beoogde kwaliteiten kan landen, niet beschikbaar (te maken) of geschikt (te maken) zijn.

Herbenutting van leegstaande monumenten en beeldbepalende gebouwen geen realistische optie

Op basis van de door de gemeente Peel en Maas verstrekte lijst met locaties, blijken er geen andere leegstaande monumenten of beeldbepalende gebouwen binnen de gemeente beschikbaar. Zeker ook, met het oog op het programma van levensloopbestendige vrijstaande woningen op ruime kavels, en hierop aansluitende groenvoorzieningen ten behoeve van het groene en landelijke karakter van het plan.

Uit voorgaande blijkt dan ook dat zowel reguliere locaties, als leegstaande monumenten en beeldbepalende gebouwen, geen realistisch alternatief vormen voor de ontwikkeling van het plan Meijel-Oost.

Bijlage

Tabel A: Regionaal Afwegingskader Wonen Noord-Limburg

1. Ruimtelijk		Max 2 punten	Geen punten
Inbreiding of uitbreiding	inbreiding = binnen bestaand bebouwd gebied uitbreiding = aan de randen bebouwd gebied (al dan niet binnen de rode contour)	Inbreiding	Uitbreiding
Hergebruik bestaand vastgoed	zijnde: scholen, publieke accommodaties, kloosters, kerken, monumentale gebouwen, detailhandelsvastgoed of zorgvastgoed	Ja	nee
Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten	verdunnen: afname aantal woningen (t/m saldo 0) verdichting: toename van het aantal woningen	min 1 of meer	gelijk of meer
Herontwikkeling rotte plekken	zijnde: locaties waar sprake is van het oplossen van bodemverontreiniging, overlastsituaties, langdurige leegstand/verpaupering woningen, hinderlijke bedrijvigheid	Ja	Nee
Versterken verzorgingsstructuur	Levert het plan een bijdrage aan de dragende structuur van een dorp of wijk; bijv. als onderdeel van een bredere centrumontwikkeling?	Ja	Nee
2. Volkshuisvestelijk		Max 2 punten	Geen punten
Kwalitatieve woningbehoefte	Aangetoond moet worden dat het woningbouwtype bijdraagt aan de kwalitatieve woningbehoefte volgens het uitgevoerde onderzoek	Ja	Nee
Bijzondere doelgroepen	hieronder verstaan we: tijdelijke arbeidskrachten; stathouders, studenten, gescheiden personen; overige personen die dringend op korte termijn behoefte hebben aan woonruimte	Ja	Nee
Flexibel of tijdelijk concept	Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan een actuele behoefte maar op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een behoefte op termijn? Betreft het een tijdelijk concept, dat na max 10 jaar geheel uit de markt wordt genomen?	Ja	Nee
Gevarieerde wijkopbouw	Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw (met name in de kwetsbare wijken)?	Ja	Nee
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?	Ja	Nee
Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm	Betreft het een Collectief Particulier opdrachtgeverschap, coöperatie?	Ja	Nee
Duurzaamheid	Is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheids- maatregelen (hoger dan het Bouwbesluit)?	Ja	Nee
3. Financieel/juridisch			
Boekwaarde > € 500.000	Wat is de huidige stand van de boekwaarde? Leidt uitvoering van het project tot verbetering van de boekwaarde?	Ja	Nee
Economische uitvoerbaarheid	Is het huidig programma en fasering realistisch? (bij projecten die al langer lopen: hoe lang al in de verkoop; resultaten ; is er al afgeboekt etc.)	Ja	Nee
Risico op planschade	Risico op planschade als gevolg van planologische status (mits er geen voorzienbaarheid kan worden gecreëerd)	Ja	Nee
Risico op schadeclaims	Risico op schadeclaims als gevolg van contractuele verplichtingen	Ja	Nee
Schade voor gerealiseerde bouw	Is het terugdraaien van plannen schadelijk voor in de directe omgeving al gebouwde woningen. (ontstaan van onafgewerkte plannen met open plekken; relatie met kosten bouwrijp cq. woonrijp maken)	Ja	Nee

Afweging totaalscore ruimtelijk en volkshuisvestelijk kader:

- * 0 t/m 3 punten: (ROOD) plan is niet wenselijk
- * 4 t/m 6 punten: (ORANJE) plan heroverwegen (type/aantal woningen, fasering)
- * > 6 punten: (GROEN) plan uitvoeren

(Kanttekening: Bouwplannen die rood of oranje scoren worden niet per definitie geschrapt.)