

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Vliegenstraat Meerssen

datum
15 januari 2021

opdrachtgever
Swentibold Projectontwikkeling B.V.

projectnummer
P04512

opgesteld door
FSi, KtB

i.a.a.
BP

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

Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemen om aan de Vliegenstraat 56-58b te Bunde gemeente Meerssen 15 levensloopbestendige appartementen te realiseren. Het initiatief betreft een herontwikkeling, waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en plaatsmaakt voor een appartementengebouw met drie lagen. In de huidige situatie is reeds een woning mogelijk, waardoor per saldo 14 woningen worden toegevoegd. Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de functie wonen wordt door het vigerend bestemmingsplan 'Beheersverordening Kernen' (2014) niet toegestaan. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de dubbele bestemming 'Centrum' en 'Horeca' waarbinnen de gewenste functie ontwikkeling niet mogelijk is. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

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

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

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Planinitiatief

De ontwikkeling voorziet in 15 levensloopbestendige appartementen verdeeld over drie woonlagen (5 appartementen per woonlaag). Naar verwachting betreft het een mix van koop- en huurappartementen in het middeldure segment. De beoogde doelgroep zijn ouderen. In de ladderonderbouwing wordt uitgegaan van onderstaand programma:

Tabel 1 Woningbouwprogramma

Functie	Aantal appartementen
Wonen	15 levensloopbestendige - 4 huur (middelduur) - 11 koop (goedkoop, middelduur)
Totaal	15 appartementen

Locatie en situatie

De beoogde planlocatie, Aan Vliegenstraat 56-58b is gelegen in het noordoostelijk deel van de kern Bunde. De locatie is gelegen aan de rand van het centrum van Bunde. Hier zijn

diverse (centrum)voorzieningen gevestigd, waaronder twee supermarkten en (vers)speciaalzaken en overige dagelijkse winkels. Voor de doelgroep senioren is de nabijheid van allerlei voorzieningen doorgaans zeer relevant. De beoogde planlocatie heeft een overwegend woonkarakter.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 15 levensloopbestendige appartementen (per saldo 14 woningen) te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Voor het antwoord onderzoeken we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

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

- CBS Statline;
- Etil/Progneff, bevolkings- en huishoudensprognose;
- Provinciale Omgevingsvisie (2021);
- Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020);
- Limburgse Woonmonitor 2020;
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016);
- Beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen;
- Ontwerp Woonvisie Gemeente Meerssen 2021-2026;

Ladder voor duurzame verstedelijking

‘Nieuwe stedelijke ontwikkeling’

De realisatie van 15 appartementen (per saldo 14) is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat blijkt uit het volgende:

1. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen ‘Centrum’ en ‘Horeca’. Op basis daarvan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het initiatief om woningen te realiseren kan onder deze definitie worden geschaard.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van per saldo 14 woningen gaat, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 15 woningen mogelijk worden gemaakt.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek is het primaire verzorgingsgebied de gemeente Meerssen en het secundaire verzorgingsgebied de regio Maastricht-Mergelland.

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

Passend binnen beleidskaders

De beoogde ontwikkeling past binnen de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders:

- Het initiatief draagt bij aan de provinciale ambitie van voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Bovendien past de ontwikkeling binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte, onder meer voor de doelgroep ouderen. De beoogde herontwikkeling betekent tevens een kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving.
- Het initiatief draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de woonregio Zuid-Limburg, doordat kwaliteit wordt toegevoegd, evenals woningen die invulling geven aan een actuele vraag en inspelen op tekorten.
- Het initiatief voldoet bovendien aan de beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021”, aangezien nadrukkelijk invulling wordt gegeven aan de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor onder meer de doelgroepen ouderen en in het middensegment. Conform beleidsregel dient het initiatief sub-regionaal te worden afgestemd.
- Het initiatief past tevens binnen het gemeentelijk beleid. Kwaliteit, doorstroming en nabijheid van voorzieningen voor zorgbehoevenden worden allen bevorderd. Het initiatief zorgt nadrukkelijk voor beschikbare betaalbare woningen en woningen in het middensegment, geschikt voor middeninkomens en voor specifieke doelgroepen zoals ouderen.

Kwantitatieve behoefte

Op basis van provinciale prognosecijfers en de bestaande plancapaciteit voorziet de beoogde ontwikkeling in beginsel niet in een kwantitatieve behoefte. Tegelijkertijd betekent dit niet dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is. Bovendien zijn er diverse redenen die aantonen dat de beoogde ontwikkeling wel degelijk wenselijk is.

- De gemeente Meerssen is een krimpgemeente. In Meerssen neemt het inwonertal tot 2030 af (-6%) en wordt rekening gehouden met een lichte afname van het aantal huishoudens (-2,8%). Dit beeld zien we ook in de gehele regio Maastricht-Mergelland. Veel gemeenten kampen met een afname van het aantal inwoners en/of huishoudens. Het aantal inwoners en het aantal inwoners nemen tot 2030 licht af.
- Wanneer de huishoudensontwikkeling (c.q. reële behoefte) wordt afgezet tegen de bestaande plancapaciteit blijkt dat de plancapaciteit in Meerssen (en ook in de regio Maastricht-Mergelland) reeds voorziet in de behoefte (zowel de totale als de harde plancapaciteit). Hoewel de beoogde ontwikkeling zachte plancapaciteit betreft, is er in kwantitatieve zin in beginsel geen aanleiding om deze toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Dit betekent echter niet dat er geen vernieuwing mogelijk is en soms is vernieuwing zelfs noodzakelijk.
- Diverse onderzoeken tonen aan dat er in Maastricht sprake is van een woningtekort. Zeker op de korte termijn, maar ook richting 2030. Daarnaast wordt door de coronacrisis een toename verwacht in het aantal verhuisbewegingen van Maastricht naar omliggende gemeenten zoals Meerssen.
- De acute woningbehoefte in Meerssen wordt onderstreept met de invoering van de beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Het toevoegen van woningen in kwantitatieve zin is mogelijk in segmenten

en type woningen waar nadrukkelijk behoefte aan is, zoals woningen in het middensegment en woningen voor ouderen.

- Bovendien heeft Meerssen een relatief hoog aandeel oude woningen, waardoor vernieuwing van het aanbod des te meer een gewenste ontwikkeling is.

Kwalitatieve behoefte

Op basis van de kwalitatieve analyse wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van appartementen voorziet in de kwalitatieve behoefte.

- De huidige woningmarkt in zowel Meerssen als regio Maastricht-Mergelland toont behoefte in specifieke segmenten en voor specifieke doelgroepen. Dit betreft hoofdzakelijk woningen voor ouderen, starters, middeninkomens, kwetsbare groepen en spoedzoekers. Door geringe doorstroom komen er amper betaalbare woningen vrij voor starters en de toegang tot sociale huurmarkt is beperkt.
- Door bestaand vastgoed passend te transformeren of herstructureren kan deze specifieke woningbehoefte worden vervuld. Dat betekent dat er moet worden ingezet op het vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Het planinitiatief draagt hieraan bij.
- De ontwikkeling van betaalbare levensloopbestendige woningen sluit uitstekend aan bij de kwalitatieve behoefte zoals geformuleerd in de woonvisie. Het draagt bij aan de grote behoefte aan levensloopbestendige appartementen voor senioren (zowel koop als huur) en tegelijkertijd stimuleert het de doorstroming.
- Bovendien vindt de ontwikkeling plaats nabij het centrum van Bunde, waar diverse voorzieningen (zoals supermarkten) gevestigd zijn. Ook dit is beleidsmatig wenselijk.

- Om in de toekomst een passend woningaanbod te creëren voor onder meer ouderen (gelet op sterke vergrijzing) zijn corporaties, ontwikkelaars, investeerders en beleggers van essentieel belang. Doorgaans kiezen beleggers en investeerders voor gebieden waar (indirecte) rendementen hoger zijn. Daarom is het te meer van belang om kansrijke ontwikkelingen, zoals voorliggende initiatief zo veel mogelijk te stimuleren.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte in de huidige markt is immers groot, met name voor doelgroepen als starters, ouderen en middeninkomens. Gezien de krappe woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat ook na realisatie van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor nieuwe woningen, zeker in kwalitatieve zin (o.a. bovengenoemde doelgroepen). Bovendien betreft het een herontwikkeling waarbij langdurig leegstand vastgoed wordt gesloopt en plaats maakt voor nieuwbouw. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Horeca'. Dat betekent dat het plangebied reeds een stedelijke functie heeft. Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet noodzakelijk.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

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

Verhuisbewegingen	Percentage
Binnen gemeente Meerssen	42%
Vanuit Regio Maastricht-Mergelland	40%
Totaal	82%

Bovenstaande tabel toont dat 42% van alle verhuizingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente¹. Daarmee wordt de eigen gemeente beschouwd als het **primaire verzorgingsgebied**. Binnen de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

De gemeente Meerssen behoort tot de regio Maastricht-Mergelland. Naast Meerssen omvat deze regio de gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Maastricht, Vaals en Valkenburg aan de Geul. Circa 40% van de verhuisbewegingen naar Meerssen komt uit de regio Maastricht-Mergelland². De

regio wordt daarom gezien als het **secundaire verzorgingsgebied**. Beide verzorgingsgebieden samen zijn goed voor 82% van alle verhuisbewegingen.

De meeste verhuisbewegingen naar Meerssen zijn afkomstig uit Maastricht (24%). Verder komt 4% van de verhuisbewegingen uit Valkenburg, 2% uit Eijsden-Margraten en 1% uit Gulpen-Wittem.

B1.2 Kaderstellend beleid

Provinciaal beleid

In 2021 is de nieuwe provinciale omgevingsvisie vastgesteld. Deze vervangt het voormalige POL2014.

- In De Omgevingsvisie Limburg (2021) wordt de ambitie uitgesproken om flexibiliteit van de woningmarkt te faciliteren en flexibele woonvormen te stimuleren om veranderende woonwensen en –behoeften tegemoet te komen. Hier kan zowel sprake zijn van vervanging van bestaande niet-passende voorraad als toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Deze herstructureringsopgaven zijn toepasbaar centra, buurten, wijken, dorpen en buitengebied.
- Vanuit de Omgevingsvisie blijkt dat dit de afgelopen jaren onvoldoende is gedaan waardoor woningbouwplannen waar dringend behoefte aan is, niet uitgevoerd konden worden vanwege een te grote voorraad aan niet meer actuele plannen die niet aansluiten bij de behoefte.

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten. Doorstroming op de woningmarkt staat daarbij centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten³. Het doel van de agenda is om een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het van belang dat mensen kunnen wonen in een woning en woonomgeving waar ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat voldoende inspelt op de volgende aspecten:

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

In de provinciale omgevingsvisie wordt tevens aangegeven dat de realisatie van woonconcepten in leegstaand vastgoed, zoals winkels, schoolgebouwen en horeca de omgevings-

¹ CBS (2020) Verhuisde personen; binnen gemeenten, tussen gemeenten, regio

² CBS (2020) Tussen gemeenten verhuisde personen

³ Provincie Limburg (2020), Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

kwaliteit positief beïnvloedt. De provincie Limburg zal dergelijke ontwikkelingen nadrukkelijk overwegen en ondersteunen⁴.

Regionaal beleid

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is de ambitie opgenomen dat wordt gestreefd naar een excellent woon- en vestigingsklimaat in Zuid-Limburg⁵. Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het past binnen de kwantitatieve kaders. Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- Terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Een kwalitatieve opgave is tevens het vernieuwen van de woningvoorraad. Dat betekent dat wordt ingezet op vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad, onder meer door middel van herstructurering en transformatie. In de structuurvisie is opgenomen dat compensatie dient plaats te vinden om goede initiatieven toe te kunnen voegen aan de programmering.

Eind 2020 hebben de Zuid-Limburgse gemeenteraden echter de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" vastgesteld⁶. Met deze nieuwe beleidsregel kunnen

goede woningbouwplannen zonder compensatie worden gerealiseerd. Daarmee wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen in het middensegment en ouderen.

Goede woningbouwplannen voldoen aan drie criteria:

- Een initiatief heeft maatschappelijke meerwaarde. Daarbij gaat inbreiding voor uitbreiding en dienen plannen bij te dragen aan de leefbaarheid in kernen, onder meer door middel van herstructurering en vervangingsbouw.
- Een initiatief is planologisch aanvaardbaar en dient te voldoen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Voor elke plan dient de behoefte kwantitatief en kwalitatief te worden onderbouwd.
- Nieuwe woningbouwplannen dienen sub-regionaal te worden afgestemd en worden toegevoegd aan de regionale woningbouwprogrammering.

Gemeentelijk beleid

In de Woonvisie Gemeente Meerssen 2021-2026 geeft de gemeente haar visie ten aanzien van wonen en worden kaders geboden voor toekomstige woningbouwontwikkelingen.

- De focus ligt op het toevoegen van kwaliteit. Naar verwachting stabiliseert het aantal huishoudens, of neemt dit zelfs licht af. Daar staat tegenover dat Meerssen te maken heeft met een demografische transitie waardoor er behoefte is aan verduurzaming en het toekomstig bestendig maken van de woningvoorraad.
- Er is ruimte voor nieuwbouw die in kwalitatieve zin voorziet in de juiste segmenten en woningbouw op de op de juiste plekken. Deze initiatieven dienen een duidelijke

kwaliteitsimpuls te geven en aan te sluiten bij "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021", zodat de woningen zonder compensatie kunnen worden toegevoegd aan de programmering.

- Binnen de gemeente is een beperkte beschikbaarheid van betaalbare woningen. Door doorstroming te stimuleren kunnen meerdere huishoudens stappen zetten in hun wooncarrière. Dit resulteert in meer verhuisbewegingen in de hele woningmarkt en kunnen huishoudens in de sociale doelgroep beter terecht.
- Om in te kunnen spelen op de vergrijzing en de huisvesting van (andere) zorgbehoevenden, probeert de gemeente tijdig in te spelen op onder meer woningaanpassingen. Daarnaast moeten voldoende woningen voor deze doelgroep op geschikte locaties, nabij voorzieningen liggen.

Conclusies beleid

De beoogde ontwikkeling past binnen de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders:

- Het initiatief draagt bij aan de provinciale ambitie van voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Bovendien past de ontwikkeling binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte, onder meer voor de doelgroep ouderen. De beoogde herontwikkeling betekent tevens een kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving.
- Het initiatief draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de woonregio Zuid-Limburg, doordat kwaliteit wordt toegevoegd, evenals woningen die invulling geven aan een actuele vraag en inspelen op tekorten.

⁴ Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020);

⁵ Regio Zuid-Limburg (2016), Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

⁶ Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021"

- Het initiatief voldoet bovendien aan de beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021”, aangezien nadrukkelijk invulling wordt gegeven aan de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor onder meer de doelgroepen ouderen en in het midden-segment. Conform beleidsregel dient het initiatief sub-regionaal te worden afgestemd.
- Het initiatief past tevens binnen het gemeentelijk beleid. Kwaliteit, doorstroming en nabijheid van voorzieningen voor zorgbehoevenden worden allen bevorderd. Het initiatief zorgt nadrukkelijk voor beschikbare betaalbare woningen en woningen in het middensegment, geschikt voor middeninkomens en voor specifieke doelgroepen zoals ouderen.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van De provincie Limburg (o.a. prognosecijfers Etil/Progneff). De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Meerssen telt ruim 18.800 inwoners. Volgens actuele prognose van Etil/Progneff neemt het inwonertal de komende jaren af tot bijna 17.700 in 2030⁷. Dit is een afname van 6%. In de regio Maastricht-Mergelland neemt het inwonertal tot 2030 zeer beperkt af met ca 0,1%. Met uitzondering van de gemeente Maastricht en Eijsden-Margraten neemt het inwonertal in alle gemeenten af.

Bevolking	2021	2030	Vershil
Meerssen	18.828	17.671	-6%
Maastricht-Mergelland	206.814	206.571	-0,1%

Huishoudens	2021	2030	Vershil
Meerssen	8.493	8.252	-2,8%
Maastricht-Mergelland	108.402	107.944	-0,4%

De gemeente Meerssen telt circa 8.500 huishoudens. Het aantal huishoudens neemt beperkt af tot circa 8.250 in 2030.

Een afname van 2,8%. Het aantal huishoudens in de gemeente Meerssen neemt minder sterk af dan het inwonertal. Dit is een landelijke trend, onder meer het gevolg van individualisering en vergrijzing van de samenleving. Deze ontwikkelingen resulteren in een toename van een- en tweepersoonshuishoudens. In die zin is het opvallend dat het aantal huishoudens op regionaal niveau sterker afneemt dan het inwonertal.

De natuurlijke bevolkingsaanwas in Limburg neemt af en daardoor is Limburg voor groei/stabiliteit op de langere termijn afhankelijk van de migratie.

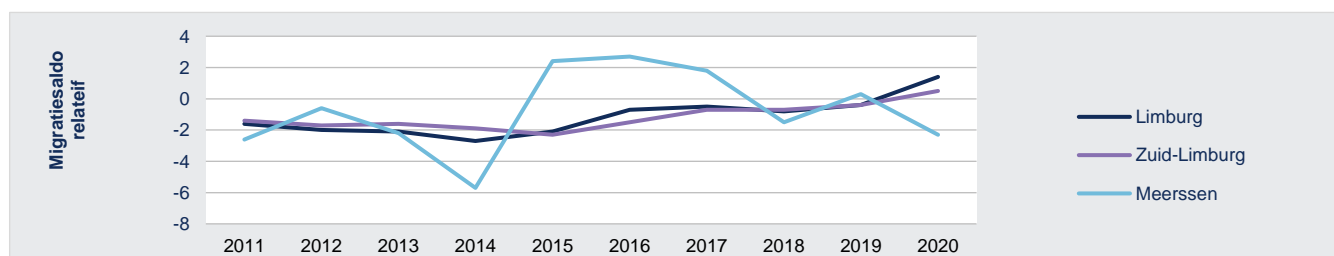
- In 2020 is het buitenlandse migratiesaldo sterk gedaald vanwege de Coronacrisis, maar is het binnenlandse migratiesaldo juist gestegen (zie onderstaande grafiek).
- Voor de coronacrisis werden nieuwe prognoses steeds naar boven bijgesteld vanwege de stijgende migratiestromen. Zo zou volgens het aantal Limburgse huishoudens stijgt tot 2031 met ca 11.000 huishoudens¹¹. Door de afgenomen migratiestromen vallen prognoses in 2021 een stuk lager uit, met een verwachte woningopgave van 787 tot 2030¹². Hier staat wel tegenover dat op de langere termijn de prognoses omhoog zijn bijgesteld.

Effect corona op de bevolkingsgroei

Tijdelijke stagnatie, herstel op de middellange termijn
 De Nederlandse bevolking is in 2020 met 63.000 personen toegenomen. Een halvering ten opzichte van de groei van een jaar eerder. De uitbraak van het coronavirus heeft daarmee geleid tot een abrupt einde van de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door beperkende maatregelen, zoals reisrestricties, bleef migratie namelijk grotendeels uit, terwijl dit de belangrijkste drijver van de bevolkingsgroei is. Vanwege de verdere uitrol van vaccinaties worden beperkende maatregelen versoepeld en diverse maatregelen komen zelfs te vervallen. Migratie zal daardoor aantrekken, waardoor ook de bevolkingsgroei de komende jaren weer gaat toenemen. In 2022 wordt daardoor weer een bevolkingsgroei verwacht van boven de 100.000 personen. Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de toename van arbeidsmigratie in 2021 nog beperkt zal zijn door de (verdere) stijging van de werkloosheid.⁸

Beperkt effect op de woningmarkt

De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de Nederlandse woningmarkt, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Door de verwachting dat de bevolkingsgroei op termijn weer gaat toenemen, zal de verlichting bovendien tijdelijk zijn. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen namelijk nog altijd groter dan het aanbod. Deze woningschaarste blijkt ook uit het feit dat de prijsstijging (in absolute zin) in 2020 de grootste was van de afgelopen twintig jaar⁹. Van een coronadip op de woningmarkt lijkt dus absoluut geen sprake. De pandemie heeft mogelijk zelfs voor een extra stijging van de huizenprijzen gezorgd. Doordat mensen in 2020 bijvoorbeeld niet op vakantie konden, hebben zij meer geld gespaard.¹⁰



⁷ Provincie Limburg, Dataportaal wonen en demografie

⁸ CBS (2020). *Bevolkingsprognose 2020-2070*.

⁹ Rabobank (2020). *Kwartaalbericht Woningmarkt (10-12-2020)*.

¹⁰ NOS (2021). Vorige maand hoogste prijsstijging koopwoningen in bijna 20 jaar (22-03-2021).

¹¹ Pearl (2019) Geprognosticeerde huishoudens(piek) en woonopgave

¹² Progneff (2021) Geprognosticeerde huishoudens(piek) en woonopgave

- Tussen 2012 en 2018 flinke tekorten ontstaan doordat aantal gerealiseerde wooneenheden (45) fors achterbleven ten opzichte van huishoudensontwikkeling (126). Dit beeld zien we ook in de regio Maastricht Mergelland

Woningbehoefte

De afname van het aantal huishoudens heeft in beginsel impact op de kwantitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Meerssen en de regio. De huishoudensprognose geeft een indicatie van de woningbehoefte. Dit resulteert in de volgende woningbehoeftecijfers.

Woningbehoefte	2021	2030	Vershil
Meerssen	8.493	8.252	-241
Maastricht-Mergelland	108.402	107.944	-458

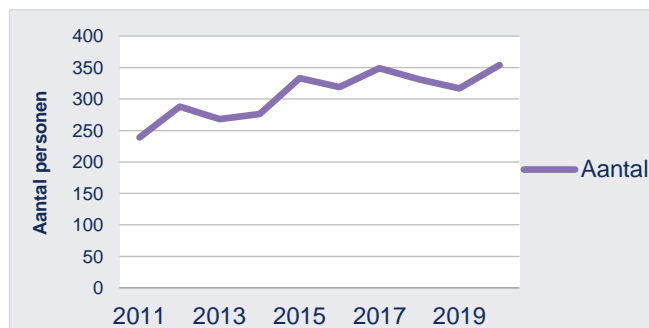
Conform de provinciale huishoudensprognose is er binnen de gemeente Meerssen tot 2030 een overschot van circa 240 woningen. In de regio Maastricht-Mergelland ontstaat in diezelfde periode een overschot van circa 460 woningen. De cijfers zijn nadrukkelijk een indicatie, gebaseerd op prognoses die geen zekerheid bieden. De cijfers corresponderen bovendien niet met het landelijk heersende beeld van een stevig woningtekort.

Hoewel Zuid-Limburg een krimpregio is, mag worden aangenomen dat er in Meerssen, gezien de locatie nabij de grootste stad in Zuid-Limburg, in de toekomst wel degelijk sprake is van een woningbehoefte.

- Op basis van analyse van STEC blijkt dat er in de naastgelegen stad Maastricht zeker op de korte termijn sprake

is van een woningtekort¹³, met name voor starters en jonge huishoudens met een laag inkomen. Nieuwbouw is van groot belang om de doorstroom op de woningmarkt te bevorderen. De behoefte aan nieuwe woningen wordt ook hier onderstreept met invoering van de beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen'

- Er is een lichte toename in het aantal verhuisbewegingen van Maastricht naar Meerssen (zie onderstaande tabel), die naar verwachting in de toekomst toe zal nemen. verwachting in de toekomst toe zal nemen.



Door de coronacrisis is het welzijn in niet stedelijke gebieden relatief toegenomen vergeleken met stedelijke gebieden¹⁴. Met name hoogopgeleide inwoners in stedelijk gebied hebben meer last van concentratieproblemen, slapeloosheid en aandachtsproblemen. Inwoners hebben met toenemende mate behoefte aan een balkon, tuin of andere vorm van buitenruimten die in de binnensteden minder goed te vinden zijn. Twee-derde van deze groep verwacht dat de crisis ook in de toekomst de manier van werken blijft beïnvloeden, waardoor het voor mensen die werkzaam zijn in Maastricht interessanter

om in omliggende gemeenten zoals Meerssen te gaan wonen.

Aanbod en plancapaciteit

De gemeente Meerssen telt 8.591 woningen. De woningvoorraad is relatief verouderd. Ter indicatie, circa 18,7% van de woningen is gebouwd voor 1945 (ca. 1.600 woningen), vergeleken met circa 15,4% in heel Limburg. Nog eens 21,5% van de woningen in Meerssen is gebouwd voor 1965 (ca. 1.850 woningen)¹⁵. Dit verouderde aanbod sluit niet altijd aan op de hedendaagse behoefte, waardoor vernieuwing op de woningmarkt een wenselijke ontwikkeling is.

Vanaf 2016 t/m 2020 zijn in Meerssen jaarlijks per saldo gemiddeld 7 woningen toegevoegd (toevoeging – onttrekking). Daarmee is een klein deel van de woningvoorraad reeds vernieuwd. Onderstaande tabel toont huidige plancapaciteit, zowel voor de gemeente Meerssen als de regio Maastricht-Mergelland, die door de provincie wordt bijgehouden in de Plancapaciteitsmonitor¹⁶. Voorliggende ontwikkeling is hierin reeds meegenomen als zachte plancapaciteit (ideefase).

	Meerssen	Maastricht-Mergelland
Netto plancapaciteit hard	62	2.012
Netto plancapaciteit zacht	31	2.260
Totale plancapaciteit	93	4.272
Ruimte harde plancapaciteit	-303	-2.470
Ruimte totale plancapaciteit	-334	-4.730

¹³ Stec (2020), Woningmarktonderzoek Maastricht

¹⁴ Wageningen University, the Netherlands, Urban Economics Group (2020) ruimtelijke verschillen in de impact van de lockdown op welzijn in Nederland

¹⁵ Provincie Limburg, Dataportaal wonen en demografie

¹⁶ Plancapaciteitsmonitor Limburg, geraadpleegd in augustus 2021.

De totale plancapaciteit in de gemeente Meerssen (hard en zacht) bedraagt per saldo (toevoegingen én onttrekkingen) 93 woningen. Afgezet tegen de huishoudensprognose (c.q. woningbehoefte) blijkt dat de plancapaciteit voldoende toereikend is om in de behoefte te voorzien. Wanneer uitsluitend wordt gekeken naar plannen die een harde status hebben blijkt een positiever beeld, maar is nog altijd geen sprake van een kwantitatieve behoefte. Ook voor de regio geldt dat er in kwantitatieve zin meer dan voldoende plancapaciteit is om in de behoefte te voorzien.

Dit betekent dat er op basis van de provinciale prognosecijfers in kwantitatieve zin in beginsel geen ruimte is nieuwe woningbouwplannen toe te voegen. Hierbij moet wel worden vermeld dat het beoogde planinitiatief al bekend is en onderdeel uitmaakt van de zachte plancapaciteit.

Deze resultaten liggen zeer voor de hand in een krimpregio. Tegelijkertijd betekent dit niet dat de volledige woningmarkt op slot zit en dat nieuwbouw niet mogelijk is. Dit wordt door gemeenten onderschreven met de invoering van de beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Het toevoegen van woningen in kwantitatieve zin is mogelijk in bepaalde segmenten waar nadrukkelijk behoefte aan is, zoals woningen ouderen.

Conclusie

Op basis van provinciale prognosecijfers en de bestaande plancapaciteit voorziet de beoogde ontwikkeling in beginsel niet in een kwantitatieve behoefte. Tegelijkertijd betekent dit niet dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is. Bovendien zijn er diverse redenen die aantonen dat de beoogde ontwikkeling wel degelijk wenselijk is.

- De gemeente Meerssen is een krimpgemeente. In Meerssen neemt het inwonertal tot 2030 af (-6%) en wordt rekening gehouden met een lichte afname van het

aantal huishoudens (-2,8%). Dit beeld zien we ook in de gehele regio Maastricht-Mergelland. Veel gemeenten kampen met een afname van het aantal inwoners en/of huishoudens. Het aantal inwoners en het aantal inwoners nemen tot 2030 licht af.

- Wanneer de huishoudensontwikkeling (c.q. reële behoefte) wordt afgezet tegen de bestaande plancapaciteit blijkt dat de plancapaciteit in Meerssen (en ook in de regio Maastricht-Mergelland) reeds voorziet in de behoefte (zowel de totale als de harde plancapaciteit). Hoewel de beoogde ontwikkeling zachte plancapaciteit betreft, is er in kwantitatieve zin in beginsel geen aanleiding om deze toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Dit betekent echter niet dat er geen vernieuwing mogelijk is en soms is vernieuwing zelfs noodzakelijk.
- Diverse onderzoeken tonen aan dat er in Maastricht sprake is van een woningtekort. Zeker op de korte termijn, maar ook richting 2030. Daarnaast wordt door de coronacrisis een toename verwacht in het aantal verhuisbewegingen van Maastricht naar omliggende gemeenten zoals Meerssen.
- De acute woningbehoefte in Meerssen wordt onderstreept met de invoering van de beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Het toevoegen van woningen in kwantitatieve zin is mogelijk in segmenten en type woningen waar nadrukkelijk behoefte aan is, zoals woningen in het middensegment en woningen voor ouderen.
- Bovendien heeft Meerssen een relatief hoog aandeel oude woningen, waardoor vernieuwing van het aanbod des te meer een gewenste ontwikkeling is.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van landelijke trends en ontwikkelingen, regionale behoefte, lokale behoefte en leegstandeffecten. Op basis daarvan blijkt of er in kwalitatieve zin nog ruimte is voor de beoogde ontwikkeling.

Landelijke trends en ontwikkelingen

De woningbehoefte in Nederland neemt op veel plekken toe en blijkt bovendien veel groter dan voorheen verwacht¹⁷. In tegenstelling tot eerdere onderzoeken verspreid de behoefte zich over grotere delen van het land, ook naar de periferie. Landelijk gezien is nadrukkelijk sprake van een aantal trends, die ook in de gemeente Meerssen en de regio Maastricht-Mergelland aan de orde zijn.

- De woningmarkt zit voor veel doelgroepen op slot. Zeker voor starters op de woningmarkt is het lastig om een geschikte én betaalbare woning te vinden. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren explosief gestegen, maar tegelijkertijd hebben met starters doorgaans nog maar beperkte financiële middelen. Een groot deel van de woningmarkt is daardoor onbereikbaar. Het aanbod is bovendien beperkt, huizen staan vaak kort in de verkoop en (stevig) overbieden is meer regel dan uitzondering.
- Ook de zogenaamde 'middeninkomens' hebben het lastig. Deze groep komt doorgaans niet in aanmerking voor sociale huur, maar heeft onvoldoende financiële middelen voor de meeste koopwoningen. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare en woningen nodig, zowel huur als koop.

- Veel gemeenten kampen met vergrijzing waardoor het aantal ouderen (fors) toeneemt. Hedendaagse ouderen hebben veelal de behoefte om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen. Op veel plekken wordt al gesproken van 'dubbele vergrijzing'. Inwoners worden niet alleen ouder, maar ouderen blijven ook langer zelfstandig thuiswoning. Dit is enerzijds ingegeven vanuit persoonlijke voorkeuren, anderzijds heeft het ook te maken met veranderende wet- en regelgeving. Hierdoor neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen stevig toe, dan wel woningen die op termijn levensloopbestendig te maken zijn.
- Vergrijzing zorgt tevens voor een toename van kleinschalige huishoudens (één- en tweepersoons). Kleinschalige huishoudens nemen bovendien tevens toe door individualisering in de samenleving. De toename van kleinschalige huishoudens resulteert in een toenemende behoefte aan kleinere woonproducten zoals appartementen.

Regionale behoefte

Structuurvisie wonen Zuid-Limburg

Een belangrijke kwalitatieve opgave opgenomen in de regionale structuurvisie betreft het vernieuwen van de woningvoorraad. Dat betekent dat wordt ingezet op vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad, onder meer door middel van herstructurering en transformatie.

- In de provincie Limburg zijn tot 2030 ruim 40.000 woningen nodig voor specifieke doelen en doelgroepen, waaronder woningen voor ouderen en middenhuur¹⁸. Daarnaast is er een overschot van circa 40.000 woningen die niet aansluiten bij de toekomstige woonbehoeften. Het

toekomst- en levensloopbestendig maken van bestaande woningen is een belangrijke opgave.

Met de nieuwe beleidsregel "ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" kunnen goede woningbouwplannen zonder compensatie worden gerealiseerd. Daarmee wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen in het middensegment en ouderen. Goede woningbouwplannen voldoen aan drie criteria:

- Een initiatief heeft maatschappelijke meerwaarde. Daarbij gaat inbreiding voor uitbreiding en dienen plannen bij te dragen aan de leefbaarheid in kernen, onder meer door middel van herstructurering en vervangingsbouw.
- Een initiatief is planologisch aanvaardbaar en dient te voldoen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Voor elke plan dient de behoefte kwantitatief en kwalitatief te worden onderbouwd.
- Nieuwe woningbouwplannen dienen sub-regionaal te worden afgestemd en worden toegevoegd aan de regionale woningbouwprogrammering.

Lokale behoefte

De gemeente Meerssen kampt met stevige vergrijzing. Het percentage van de bevolking ouder dan 75 is in de gemeente Meerssen met 13% relatief hoog ten opzichte van het provinciaal (11%) en het landelijk gemiddelde (9%). Dit aandeel neemt tot 2030 naar verwachting toe tot circa 17%¹⁹. Hierdoor neemt de behoefte aan levensloopbestendige woonconcepten toe. Er is behoefte aan woningbouwplannen nabij de buurtkernen waar de meeste voorzieningen zich bevinden uit het oogpunt van de vergrijzende bevolking.

¹⁷ Bureau Stedelijke Planning (2019), Woningbehoefte neemt toe en verspreidt zich over het hele land

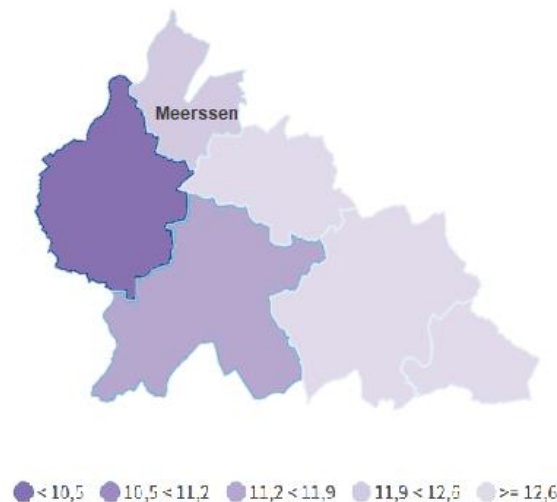
¹⁸ Provincie Limburg (2021) Limburgse woonmonitor

¹⁹ Provincie Limburg, Dataportaal wonen en demografie

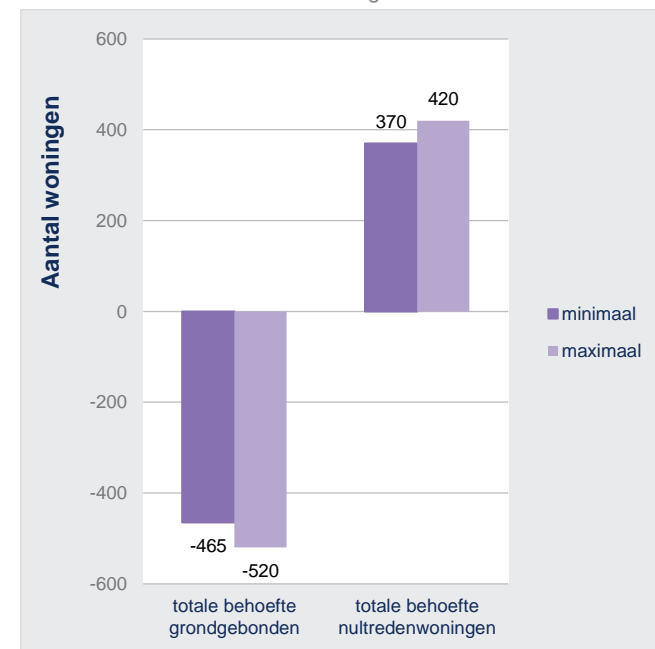
Daarnaast is nabijheid van de huisarts en openbaar vervoer in toenemende mate van belang. Aangezien de kwantitatieve woningbehoefte beperkt is, worden er alleen woningen toegevoegd op herstructurerings- en transformatielocaties. Er is binnen de gemeente ruimte voor innovatieve woonconcepten die complementair zijn aan de huidige woningvoorraad, zoals woon-zorgconcepten en middenhuur.

- De grootste doelgroep voor woningen in Meerssen is op dit moment huishoudens tussen de 45 en 75 jaar. Het percentage van de bevolking dat ouder is dan 75 is vergelijkbaar met het gemiddelde van de regio Maastricht-Mergelland (figuur 1). Echter ligt het aantal appartementen in Meerssen met 16,9% fors lager dan het gemiddelde in de Regio Maastricht-Mergelland (36,4%)²⁰. Daarnaast ligt zowel het percentage huurwoningen (12,2%), als het aantal huurwoningen van woningcorporaties (18,75) een stuk lager dan het regionale gemiddelde (respectievelijk 21,5% en 28,2%).
- De meeste type huishoudens zullen in de periode tot 2030 in aantal afnemen (figuur 2). Alleen het aantal alleenstaanden tussen 25 en 35 jaar en alleenstaanden/stellen vanaf 75 zullen in aantal toenemen. Hoewel tot 2030 de behoefte naar grondgebonden woningen in de gemeente Meerssen afneemt, is er behoefte aan 370 tot 420 nultredenwoningen/appartementen (figuur 3). Deze behoefte komt voort uit de gewenste woningtypen van bovengenoemde groeiende typen huishoudens.
- Om te kunnen voorzien in deze behoefte zijn corporaties, ontwikkelaars, investeerders en beleggers van essentieel belang. Beleggers en investeerders kiezen vaak voor gebieden waar (indirecte) rendementen hoger zijn. Daarom is het van belang om kansrijke ontwikkelingen te stimuleren op het gebied van innovatieve woonconcepten voor o.a. jongeren en internationale werknemers.

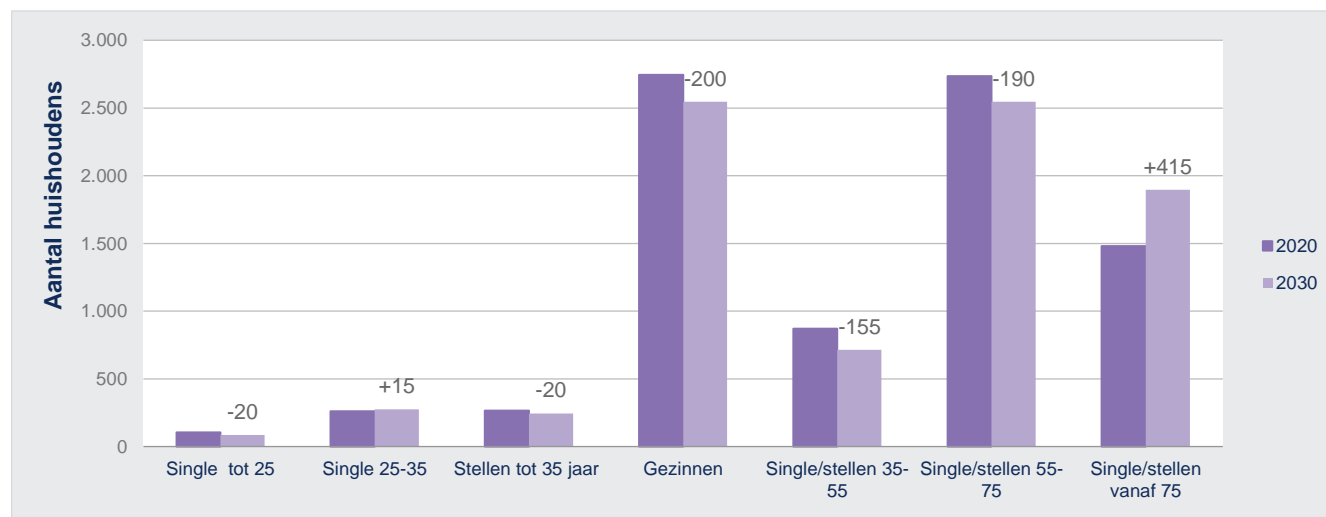
Figuur 1: Percentage bevolking ouder dan 75 jaar



Tabel 2: kwalitatieve behoefte woningen in Meerssen 2030



Figuur 2: Wooninformatie verzorgingsgebied (bron: allecijfers.nl)



²⁰ Provincie Limburg (2021) Limburgse woonmonitor

Ten aanzien van het toevoegen van nieuwe woningen is in de gemeentelijke woonvisie het volgende vastgelegd:

- Als er woningen worden toegevoegd aan de voorraad gaat dit om woningen waarvoor een kwalitatieve behoefte bestaat.
- Toevoegingen vinden enkel plaats op plekken waar dit een meerwaarde is voor de omgeving.

In de visie wordt vervolgens concreet ingegaan op de kwalitatieve woningbehoefte. Er ligt een grote opgave om de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te maken. In de gemeente staan veel gezinswoningen en beperkt appartementen en nultredenwoningen. Om te kunnen voldoen aan de woningvraag van senioren ligt er op het gebied van (zowel koop als huur) nultredenwoningen een kwalitatieve opgave.

- De behoefte aan (levensloopbestendige) appartementen en nultredenwoningen neemt sterk toe. Deze behoefte is sterk ingegeven door de vergrijzing.
- Door kwalitatief goede levensloopbestendige woningen te bouwen wordt ook de doorstroming gestimuleerd.
- Levensloopbestendige woningen worden bij voorkeur geconcentreerd in kernen waar voorzieningen zijn.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling onaanvaardbare (leegstands)effecten zullen optreden. De woningbehoefte in de huidige markt is immers groot, zeker in kwalitatieve zin voor doelgroepen zoals starters, ouderen en middeninkomens.

- In 2020 had de gemeente Meerssen een woningleegstand van 200 woningen, wat neerkomt op circa 2% van het woningaanbod. Dit betreft noodzakelijk frictieleegstand om de dynamiek in de woningmarkt op te kunnen vangen. In het secundaire verzorgingsgebied is de woningleegstand 3,5%, ligt boven de frictieleegstand.

Woningleegstand	Aantal	Percentage
Meerssen	200	2%
Maastricht-Mergelland	3.620	3,5%

- Gezien de krappe woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat ook na realisatie van het planinitiatief behoefte bestaat voor nieuwe woningen. Bovendien betreft het een herontwikkeling waarbij langdurig leegstand vastgoed wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Conclusie kwalitatieve behoefte

Op basis van de kwalitatieve analyse wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van appartementen voorziet in de kwalitatieve behoefte.

- De huidige woningmarkt in zowel Meerssen als regio Maastricht-Mergelland toont behoefte in specifieke segmenten en voor specifieke doelgroepen. Dit betreft hoofdzakelijk woningen voor ouderen, starters, middeninkomens, kwetsbare groepen en spoedzoekers. Door geringe doorstroom komen er amper betaalbare woningen vrij voor starters en de toegang tot sociale huurmarkt is beperkt.
- Door bestaand vastgoed passend te transformeren of herstructureren kan deze specifieke woningbehoefte worden vervuld. Dat betekent dat er moet worden ingezet op het vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Het planinitiatief draagt hieraan bij.
- De ontwikkeling van betaalbare levensloopbestendige woningen sluit uitstekend aan bij de kwalitatieve behoefte zoals geformuleerd in de woonvisie. Het draagt bij

aan de grote behoefte aan levensloopbestendige appartementen voor senioren (zowel koop als huur) en tegelijkertijd stimuleert het de doorstroming.

- Bovendien vindt de ontwikkeling plaats nabij het centrum van Bunde, waar diverse voorzieningen (zoals supermarkten) gevestigd zijn. Ook dit is beleidsmatig wenselijk.
- Om in de toekomst een passend woningaanbod te creëren voor onder meer ouderen (gelet op sterke vergrijzing) zijn corporaties, ontwikkelaars, investeerders en beleggers van essentieel belang. Doorgaans kiezen beleggers en investeerders voor gebieden waar (indirecte) rendementen hoger zijn. Daarom is het te meer van belang om kansrijke ontwikkelingen, zoals voorliggende initiatief zo veel mogelijk te stimuleren.