STRUCTUURVISIE WONEN
MIDDEN-LIMBURG

2022 TOT EN MET 2025

straatbeeld Stevensweert, Maasgouw

'Samen gericht bouwen aan de toekomst'

Gemeente Echt-Susteren · Gemeente Leudal · Gemeente Maasgouw · Nederweert samen groeit, samen doen! · gemeente Roerdalen · gemeente Roermond · Gemeente Weert

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4

HOOFDSTUK 2 TERUGBLIK: ONTWIKKELINGEN IN DE PERIODE 2018 TOT EN MET 2025 5

2.1 Afspraken Structuurvisie Wonen 2018 5

2.2 Planrealisaties 6

2.3 Planvoorraad 7

2.4 Bevindingen en uitdagingen 8

HOOFDSTUK 3 DE KOERS VOOR 2022 EN VERDER 10

3.1 Groeiende behoefte centraal 10

3.2 Rijks- en provinciaal beleid 12

3.3 Regionale opgaven / speerpunten 13

HOOFDSTUK 4 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE KADERS 19

4.1 Kwantitatieve kaders 19

4.2 Kwalitatieve kaders 21

4.3 Samenvatting 23

HOOFDSTUK 5 INSTRUMENTEN VOOR REGIE 24

5.1 Omgevingswet 25

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 26

5.3 Instructieregels wonen in de Provinciale Verordening 28

5.4 Herzien of wijzigen van bestemmingsplannen 29

5.5 Intrekken omgevingsvergunningen 30

5.6 Ontbinding of herijking van overeenkomsten 30

5.7 Prestatieafspraken 31

HOOFDSTUK 6 UITVOERINGSPARAGRAAF 32

6.1 Gemeenteraden stellen kaders vast, colleges voeren uit 32

6.2 Communicatie en overleg 33

6.3 Monitoring als feedback voor uitvoering beleid 34

6.4 Investeringsagenda Midden-Limburg 34

6.5 Procedure 35

BIJLAGEN

BIJLAGEN 36

Bijlage 1: Echt-Susteren 37

- Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose 37
- Lokale uitwerking 37
- Planvoorraadlijst Echt-Susteren, per 1-1 2022 39

Bijlage 2: Leudal 40

- Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose 40
- Lokale uitwerking 40
- Planvoorraadlijst Leudal, per 1-1 2022 42

Bijlage 3: Maasgouw 47

- Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose 47
- Lokale uitwerking 47
- Planvoorraadlijst Maasgouw, per 1-1 2022 49

Bijlage 4: Nederweert 52

- Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose 52
- Lokale uitwerking 52
- Planvoorraadlijst Nederweert, per 1-1 2022 54

Bijlage 5: Roerdalen 59

- Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose 59
- Lokale uitwerking 59
- Planvoorraadlijst Roerdalen, per 1-1 2022 61

Bijlage 6: Roermond 64

- Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose 64
- Lokale uitwerking 64
- Planvoorraadlijst Roermond, per 1-1 2022 65

Bijlage 7: Weert 70

- Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose 70
- Lokale uitwerking 70
- Planvoorraadlijst Weert, per 1-1 2022 71

het witte stadje Thorn, Maasgouw

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Midden-Limburg is het Verbindend hart van Limburg, waar wonen aantrekkelijk is. De kwaliteit van het wonen is hoog. Toch zijn er op het gebied van wonen uitdagingen: het (laten) bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroepen. Maar ook de bestaande woningen moeten duurzamer en levensloopbestendiger worden.

In deze Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (verder: Structuurvisie Wonen 2022) wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/herstructurering. Zo houden we de leefbaarheid op peil en bieden we een thuis voor (toekomstige) inwoners.

HOOFDSTUK 2 TERUGBLIK:
ontwikkelingen in de periode 2018 tot en met 2021

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de (kwantitatieve) afspraken en ontwikkelingen uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 (hierna: Structuurvisie Wonen 2018). Deze terugblik geeft inzicht in de recente ontwikkelingen en uitdagingen op de woningmarkt.

2.1 Afspraken Structuurvisie Wonen 2018

De belangrijkste regionale afspraken in de Structuurvisie Wonen 2018 zijn bedoeld om de planvoorraad (en woningbouwrealisaties) beter af te stemmen op de veranderende behoefte, met ruimte voor lokaal maatwerk, maar wel rekening houdend met een verwachte naderende huishoudentop. De huishoudensprognoses van Etil vormen de basis voor de kwantitatieve afspraken. De uitkomsten van het regionale woningmarktonderzoek 2018 liggen ten grondslag aan de gewenste kwalitatieve sturing. Aanvullend daarop, is conform afspraak uit de Structuurvisie Wonen 2018, nader onderzoek gedaan naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen en de huisvestingsbehoefte van internationale werknemers.

Onderstaande tabel bevat de kwantitatieve afspraken uit de Structuurvisie Wonen 2018. Gedeeltelijk zijn deze afgeleid van voorgaande afspraken uit de Structuurvisie Wonen 2014.

gemeente	**afspraak 1 SV 2018:** maximaal aan te houden groei v.a. 1-1-2014	netto realisaties 2014 t/m 2017	**afspraak 2 SV 2018:** maximaal aantal te bouwen tot HH top v.a. 1-1-2018	plan-voorraad per 1-1-2018	over-capaciteit per 1-1-2018	**afspraak 3 SV 2018:** 40% reductie 2018 t/m 2021
Echt-Susteren	590	132	458	575	117	47
Leudal	640	183	457	1.080	623	249
Maasgouw	430	76	354	799	445	178
Nederweert	585	236	349	553	204	82
Roerdalen	380	61	319	557	238	95
Roermond	3.610	769	2.841	3.099	258	103
Weert	1.775	415	1.360	1.659	299	119
Totaal regio	**8.010**	**1.872**	**6.138**	**8.322**	**2.184**	**873**

Tabel 1: afspraken Structuurvisie Wonen 2018

In de Structuurvisie Wonen 2018 is bepaald dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan nieuwe plannen waarvoor in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad, terwijl er kwantitatief te veel plannen zijn die niet omgebogen kunnen worden. Uiteraard heeft dit wel gevolgen voor de totale planvoorraad en de gewenste reductie daarvan. Om die reden is vastgelegd dat het aantal nieuwe plannen dat binnen de planperiode wordt toegevoegd, ook extra (binnen de planperiode) moet worden geschrapt.

Gedurende de looptijd van de Structuurvisie Wonen 2018 zijn de omstandigheden op de woningmarkt veranderd, met als gevolg dat de regio steeds meer focus heeft

gelegd op het versnellen van (nieuwe) planontwikkelingen en bouwrealisaties van kwalitatief passende woningen. In het kader van de Limburgse Agenda Wonen 2020-2022 is provinciaal ook vooral gefocust op het toevoegen van kwalitatief de juiste plannen en is met de regio's afgesproken minder nadruk te leggen op de harde resultaten van het schrappen van plannen op korte termijn en meer in te zetten op een blijvende inspanning over een langere periode om minder gewenste plannen te saneren of om te buigen. De in de Structuurvisie Wonen 2018 opgenomen termijn waarbinnen plannen geschrapt moeten worden is daarom door de regio niet meer als harde afspraak gehanteerd. Er blijft uiteraard wel aandacht voor dynamisch voorraadbeheer en voor het schrappen van plannen die niet aansluiten bij de behoefte.

2.2 Planrealisaties

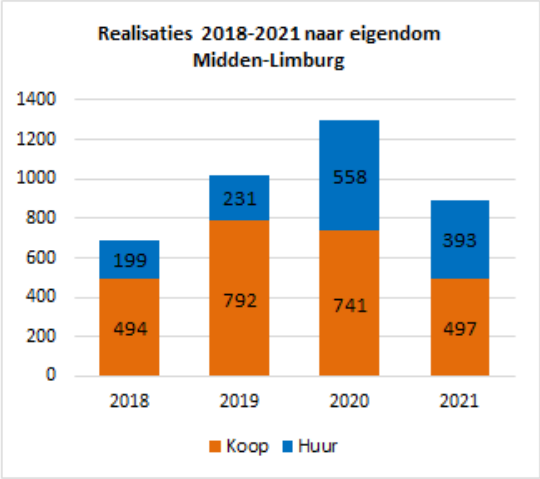
In de periode 2018 tot en met 2021 zijn 3.905 nieuwe woningen gerealiseerd en zijn 528 bestaande woningen gesloopt/onttrokken. De netto realisatie in Midden-Limburg komt hiermee uit op 3.377 (844/jaar) woningen. De woningvoorraad is daarmee in 4 jaar al fors meer gegroeid dan in de looptijd van de vorige structuurvisie, waarin netto 1.872 (468/jaar) woningen zijn gerealiseerd van 2014 tot en met 2017. Geen enkele gemeente heeft afspraak 2 over het maximaal aantal te bouwen woningen tot aan de huishoudentop overschreden.

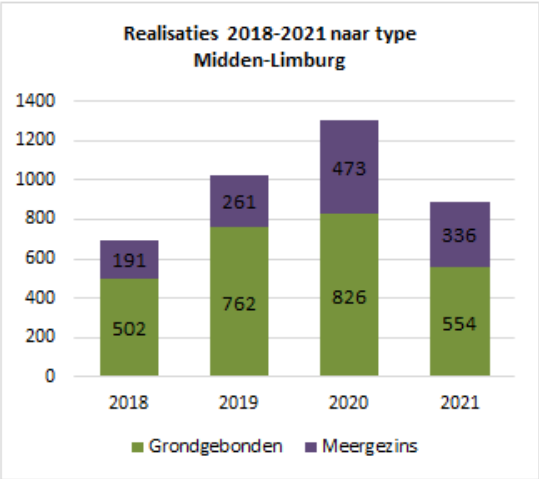
In de Structuurvisie Wonen 2018 is niet expliciet een ambitie bepaald over een minimaal aantal toe te voegen woningen. Impliciet moeten de realisaties wel gelijke tred houden met de ontwikkeling van het aantal huishoudens in dezelfde periode. Het aantal huishoudens is met 2.223 gegroeid, van 106.591 op 1-1-2018 tot 108.814 op 1-1-2021. Het aantal huishoudens per 1-1-2022 wordt in de loop van 2022 bekend. Er zijn in Midden-Limburg meer woningen gerealiseerd dan dat het aantal huishoudens is gegroeid. In alle gemeenten zijn volop bouwactiviteiten zichtbaar.

gemeente	**afspraak 2 SV 2018:** maximaal aantal te bouwen woningen tot HH top	**bruto realisaties**	**sloop / onttrekking**	**netto realisaties**	**als % bestaande woningvoorraad**
Echt-Susteren	458	256	32	224	1,5%
Leudal	457	473	68	405	2,6%
Maasgouw	354	317	2	315	3,0%
Nederweert	349	259	30	229	3,1%
Roerdalen	319	258	22	236	2,5%
Roermond	2.841	1.412	278	1.134	4,1%
Weert	1.360	930	96	834	3,7%
Totaal regio	**6.138**	**3.905**	**528**	**3.377**	**3,1%**

Tabel 2: planrealisaties periode 2018 tot en met 2021

Het aandeel huurwoningen in de realisaties bedraagt 35% , waarvan 646 woningen in het sociale huursegment. Het aandeel koopwoningen bedraagt 65%. 2.644 gerealiseerde woningen zijn gebouwd in de vorm van grondgebonden woningen (68%) en 1.261 als appartementen (32%). Een deel van de realisaties betreft vervangende nieuwbouw.





Figuur 1: realisaties naar eigendom en type woningen

Toegankelijkheid van woningen wordt steeds belangrijker door het langer zelfstandig thuis (moeten) blijven wonen. In de periode 2018 tot en met 2021 zijn 1.495 woningen (38% van alle realisaties) nultreden uitgevoerd en zorggeschikt voor de doelgroep ouderen. Een nultredenwoning is zonder trappen van buiten bereikbaar en specifiek geschikt voor het gebruik van een rollator/rolstoel. Een levensloopbestendige woning heeft wel de primaire ruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal 1 slaapkamer) op de begane grond, maar kan evengoed trappen of drempels bevatten. Inmiddels worden bijna alle nieuwe woningen levensloopbestendig uitgevoerd en zijn daarmee ook geschikt om langer zelfstandig thuis te wonen.

2.3 Planvoorraad

Onderstaande tabel geeft inzicht in de ontwikkeling van de planvoorraad in Midden-Limburg van 2018 tot en met 2021. Als de realisaties buiten beschouwing worden gelaten, dan is de planvoorraad toegenomen. In totaal zijn verouderde plannen voor 1.600 woningen geschrapt of neerwaarts bijgesteld. Daartegenover zijn nieuwe kwalitatief passende plannen voor 3.562 woningen toegevoegd. Zoals in paragraaf 2.1 is beschreven, ligt de prioriteit momenteel bij het versnellen van kansrijke initiatieven, al dan niet vanuit de bestaande planvoorraad. Door actief en dynamisch planvoorraad-beheer ontstaat meer regie op, en ruimte voor, de realisatie van kwalitatief passende woningen op gewenste locaties.

gemeente	planvoorraad 1-1-2018	ontw. planvoorraad 2018 t/m 2021			planvoorraad 1-1-2022
		netto realisaties	totaal geschrapt	totaal toegevoegd	
Echt-Susteren	575	224	0	273	624
Leudal	1.080	405	341	101	435
Maasgouw	799	315	163	183	504
Nederweert	553	229	92	293	525
Roerdalen	557	236	69	234	486
Roermond	3.099	1.134	453	1.176	2.588
Weert	1.659	834	482	1.402	1.745
totaal	**8.322**	**3.377**	**1.600**	**3.562**	**6.907**

Tabel 3: ontwikkeling planvoorraad

starterswoningen Nederweert-Eind, Nederweert

2.4 Bevindingen en uitdagingen

Het aantal inwoners in de regio is 1,0% (2.388 inwoners) gegroeid in de periode 2018 tot en met 2021 maar er zijn verschillen zichtbaar tussen de gemeenten. De grootste relatieve groei zit in Roermond (2,4%), Nederweert (1,7%) en Maasgouw (1,4%). Daarna volgen Weert (1,0%) en Leudal (0,2%). In Echt-Susteren (0,0%) en Roerdalen (-0.8%) is het aantal inwoners licht afgenomen.

Voor de woningbehoefte is niet zozeer het aantal inwoners van invloed. Belangrijker zijn de veranderende bevolkingssamenstelling (ontgroening en vergrijzing) en de afname van de gemiddelde huishoudengrootte. Het aantal 1- en 2-persoons huishoudens is in de periode 2018 tot en met 2020 toegenomen (+2.919) terwijl het aantal 3 en meer persoonshuishoudens is afgenomen (-796). Daarnaast vormen internationale werknemers economisch bezien inmiddels een onmisbare aanvulling op de afnemende beroepsbevolking.

Het aantal huishoudens in de regio is in de periode 2018 tot en met 2020 met 2,1% (2.223) toegenomen. Alle gemeenten laten (nog) een groei zien. De grootste relatieve groei zit in Weert (2,8%). Daarna volgen Maasgouw (2,5%), Leudal (2,3%), Roermond (2,3%), Nederweert (2,2%), Roerdalen (1,0%) en Echt-Susteren (0,7%). In enkele gemeenten vlakt de groei langzaam af en nadert de huishoudentop. In hoofdstuk 4 worden de meest recente prognoses beschreven. Afspraken over bouwen naar behoefte zijn een afgeleide hiervan. Daarbij bestaat een nadrukkelijke bestuurlijke wens om ambitieuzer te bouwen dan uitsluitend voor de lokale/regionale behoefte. De ambitie om een gedeelte van de bouwopgave van Zuid-Oost Brabant in te vullen, is opgenomen in de regioparagraaf van de provinciale omgevingsvisie (POVI).

Het aandeel en aantal ouderen blijft de komende jaren groeien in Midden-Limburg. Het wordt steeds belangrijker om de toegankelijkheid van (bestaande) woningen te vergroten zodat onze inwoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Deze opgave is niet alleen via nieuwbouw (levensloopbestendig en/of zorggeschikt) te realiseren maar vraagt veelal ook aanpassing van de bestaande woningvoorraad. In de particuliere sector hebben woningeigenaren daarin een eigen verantwoordelijkheid, zoals woningcorporaties dat hebben (en nemen) voor hun bezit. De bereidheid

om vooruitlopend op een concrete zorgvraag te investeren in dergelijke woningaanpassingen is (nog) beperkt.

De bouwproductie is momenteel hoog, zoals blijkt uit de realisatiecijfers. Er zijn in de regio in de periode 2018 tot en met 2020 zo'n 400 woningen méér gebouwd dan het aantal huishoudens is gegroeid. Er wordt een grote druk op de woningmarkt ervaren. De afgelopen jaren is intensief overleg gevoerd, o.a. met de Provincie Limburg en de woningcorporaties, over de wijze waarop hieraan het hoofd kan worden geboden.

Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte staat de regio voor een uitdaging om de komende jaren voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen en te zorgen dat deze (passend bij de behoefte) op de juiste plaats worden gerealiseerd. In algemene zin betekent dit:

- meer nadruk op de realisatie van huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor kleinere huishoudens en/of specifieke doelgroepen;
- meer aandacht voor transformatie van bestaand vastgoed naar wonen, voor behoud van de leefbaarheid;
- meer sturing op toekomstbestendigheid van de woningvoorraad (zowel energetisch als levensloopbestendig).

In de volgende hoofdstukken worden deze opgaven nader toegelicht.

uitbreiding Neeritter, Leudal

kanaalwoningen plan Merenveld Budschop, Nederweert

HOOFDSTUK 3 DE KOERS VOOR 2022 EN VERDER

In dit hoofdstuk wordt de koers voor de periode tot en met 2025 uiteengezet en regionale speerpunten benoemd.

3.1 Groeiende behoefte centraal

Ambitie en ruimte voor nieuwe plannen

Tegemoet komen aan een groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod, daarop ligt in de Structuurvisie Wonen 2022 de nadruk. Dat betekent dat er ambitie is voor - en ruimte wordt gegeven aan - nieuwe plannen die passen bij de kwalitatieve vraag, met aandacht voor aanpassing van plannen die niet (meer) passen bij een actuele behoefte. De Structuurvisie Wonen 2018 bevatte al de hoofdlijn om enerzijds de planvoorraad in beperkte mate terug te dringen én anderzijds mee te werken aan plannen waar kwalitatief behoefte aan bestaat.

Planvoorraad stapsgewijs in overeenstemming met de behoefte

De planvoorraad is idealiter zowel kwantitatief als kwalitatief in overeenstemming met de behoefte en biedt daarnaast voldoende ruimte om flexibel in te spelen op actuele ontwikkelingen. De regio erkent en accepteert dat een deel van de huidige planvoorraad wellicht nooit tot realisatie zal komen, ondanks bestaande planologische titels en/of onderliggende overeenkomsten. Het proces voor het schrappen van dergelijke 'harde' plannen vergt veel tijd, inzet en capaciteit en soms ook financiële middelen. De komende periode heeft bouwen de prioriteit boven schrappen.

In de Structuurvisie Wonen 2022 worden geen afspraken gemaakt met een concrete doelstelling om de planvoorraad terug te dringen. Het teveel aan plannen speelt wel een rol in de verplichte herbeoordeling van de planvoorraad c.q. de functie wonen in omgevingsplannen zoals opgenomen in de instructieregels van de provinciale omgevingsverordening. De eerste actualisatie van de bestaande planvoorraad moet voor 1 januari 2025 plaatsvinden. Deze regionale structuurvisie wordt beschouwd als deze actualisatie. Daarnaast zijn in de provinciale omgevingsvisie ook instructieregels opgenomen om woningbouw te stimuleren en 'papieren plannen' tegen te gaan. Dankzij deze Limburg-brede aanpak kunnen gemeenten gezamenlijk optrekken in het proces en beter sturen op een planvoorraad die past bij de actuele kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

Tussentijds blijven gemeenten in het kader van dynamisch voorraadbeheer verantwoordelijk om individuele plannen tegen het licht te houden en te beoordelen of aanpassing nodig is om aan te sluiten bij de lokale, kwalitatieve behoefte. De afgelopen jaren zijn diverse aansporingen gedaan en instrumenten in gang gezet richting initiatiefnemers (via overeenkomsten en/of aanpassingen van het bestemmingsplan) om plannen in overeenstemming te brengen met de vraag en de bouw te versnellen. Dit heeft een positieve invloed op het in evenwicht brengen van planvoorraad en behoefte.

appartementen Rijksweg Noord Swalmen, Roermond

Centrumplan in aanbouw, Nederweert

transformatie Bedrijfshal De Meule naar appartementen Posterholt, Roerdalen

3.2 Rijks- en provinciaal beleid

De nationale overheid richt zich in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) op 21 verschillende nationale belangen. Eén daarvan is zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Provinciaal is dat vertaald in de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) en verder vertaald in de Limburgse agenda Wonen.

Limburgse Agenda Wonen en Provinciale Omgevingsvisie

De Limburgse Agenda Wonen levert een bijdrage aan een gezonde woningmarkt. Bij een gezonde woningmarkt wordt ingespeeld op de huidige en toekomstige behoeften, is er sprake van voldoende doorstroming en is er voor mensen kans op een wooncarrière. Een veilige en sociale woonomgeving is daarbij belangrijk.

De provinciale rol op de Limburgse woningmarkt is kaderstellend en ondersteunend. De primaire rol van de provincie is het best te omschrijven als agenderend, stimulerend, meedenkend en stakeholders met elkaar verbindend tot een excellente samenwerking. Met een aantal financiële arrangementen tracht de provincie ook in financiële zin een bijdrage te leveren.

Een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar. Een dergelijke woningmarkt biedt voldoende mogelijkheden voor doorstroming (wooncarrière), is toekomstbestendig (duurzaam en klimaatbestendig) en woningen zijn betaalbaar. De Provincie Limburg wil partijen stimuleren en uitdagen om hun mogelijkheden (instrumenten en eigen kracht) optimaal in te zetten om gezamenlijk de woonopgave vorm te geven én tot uitvoering te brengen. De provincie is belangenbehartiger van de regionale woningmarkt; zij kent de bijzonderheden van de regionale opgaven en monitort deze.

Het provinciaal beleid is in hoofdlijnen vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). De vorige structuurvisie was gelinkt aan het POL. Deze structuurvisie is gerelateerd aan de POVI, die in het vierde kwartaal 2021 is vastgesteld. De daaraan gekoppelde Provinciale Omgevingsverordening treedt gelijktijdig in werking met de Omgevingswet. Tot die tijd blijft de bestaande Omgevingsverordening van kracht. Naar aanleiding van de bovengenoemde ontwikkelingen bestaat de mogelijkheid

dat er nieuwe Bestuursafspraken met de Provincie Limburg worden gemaakt met betrekking tot het werkveld wonen.

3.3 Regionale opgaven / speerpunten

De focus zal de aankomende vier jaar vooral gericht zijn op het bouwen van kwalitatief de juiste woningen, aansluitend bij de lokale en regionale behoefte. Aandachtspunten hierbij zijn de beschikbaarheid en bereikbaarheid van woningen.

3.3.1 Het vergroten van het aandeel huurwoningen

De bestaande woningvoorraad in Midden-Limburg bestaat voor 68% uit koopwoningen. Dit percentage ligt in plattelandsgemeenten hoger. Het woningmarktonderzoek uit 2018 geeft aan dat er regionaal behoefte is aan extra huurwoningen. Elke gemeente stuurt bij bouwplannen op het realiseren van de juiste, gevraagde woningen.

Daarbij hebben de woningcorporaties met name een rol in het realiseren van de sociale huurwoningen. Een steeds groter aandeel van woningtoewijzing verloopt via bemiddelingstrajecten. Reguliere woningzoekenden vinden daardoor steeds lastiger een sociale huurwoning. Woningcorporaties zijn voor de gemeenten in deze een belangrijke partner. Via de jaarlijkse lokale prestatieafspraken worden concrete afspraken gemaakt met de corporaties en huurdersorganisaties.

Ook particuliere beleggers worden steeds belangrijker bij het realiseren van huurwoningen, zoals bij de transformatie van leegstaande panden.

3.3.2 Woonwagenstandplaatsen

Het Rijk heeft op basis van rapporten van het College van de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman in 2018 een beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid opgesteld. De kern van dit beleidskader is dat gemeenten de behoefte aan standplaatsen in beeld brengen en het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast stellen als onderdeel van het woonbeleid. Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven aan het woonwagenleven van woonwagenbewoners. De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen. Een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats. Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren.

Conform bovenstaand beleidskader van het Rijk en de afspraak uit de Structuurvisie Wonen 2018 is aanvullend op het woningmarktonderzoek uit 2018 een provincie brede inventarisatie gedaan naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen. Regionaal

Parkwijk 't Ham, Roermond

kwam dit uit op ruim 100. De uitkomsten van deze inventarisatie hebben eenzelfde status als de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en geven een indicatie van de behoefte. De opgave voor de eventuele uitbreiding van standplaatsen wordt lokaal bezien in relatie tot de totale opgave in de sociale huursector en de druk op de sociale huursector met de daarbij behorende wachttijden. Gemeenten zijn ieder verantwoordelijk voor de nadere uitwerking van de opgave die uit de inventarisatie is gebleken.

3.3.3 Statushouders

Gemeenten krijgen van rijkswege een taakstelling opgelegd in de huisvesting van statushouders. Het toezicht hierop verloopt via de provincie. Na een periode van relatief lage taakstellingen is deze in 2021 opgelopen. Gelet op de omstandigheden in Afghanistan is het de verwachting dat de taakstelling in 2022 verder gaat oplopen. In de prestatieafspraken met de corporaties maken de gemeenten afspraken over de realisatie van de taakstelling. De corporaties stellen sociale huurwoningen beschikbaar. Als de taakstelling oploopt, betekent dit dat er meer sociale huurwoningen nodig zijn om de taakstelling te kunnen behalen. En dit gebeurt terwijl de druk op de sociale huurmarkt al groot is. Het verdient dan ook de aanbeveling om te zorgen voor meer sociale huurwoningen om in de grotere behoefte te kunnen voorzien. Flexconcepten kunnen hierbij uitkomst bieden.

seniorenwoning Nieuwstadt - Echt-Susteren

3.3.4 Starters

Het wordt voor starters steeds moeilijker toe te treden tot de woningmarkt. Wachttijden voor een sociale huurwoning lopen op. Huurprijzen in de vrije sector worden opgestuwd vanwege de druk op de woningmarkt. Koopprijzen stijgen explosief.

De bouw van nieuwe woningen voor starters is niet altijd vanzelfsprekend. Het aantal starters stabiliseert of neemt af en in de reguliere woningvoorraad zijn in principe voldoende starterswoningen aanwezig. Echter vanwege de gestegen prijzen van koopwoningen zijn bestaande woningen voor starters nog slechts beperkt beschikbaar en bereikbaar, zelfs in gemeenten waar van oudsher starterswoningen beschikbaar zijn.

seniorenwoningen Leveroy, Nederweert

Gelet op deze omstandigheden kunnen gemeenten er voor kiezen om starterswoningen op te nemen in nieuwbouwplannen. Hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat, vanwege de gestegen bouwkosten, de haalbaarheid onder druk staat. Transformatie van bestaand vastgoed biedt voor deze doelgroep wellicht een betaalbaarder alternatief. Gemeenten kunnen hier lokaal op sturen.

Startersleningen zijn in alle gemeenten beschikbaar. De provincie participeert hierin. Met een starterslening wordt koopstarters een steun in de rug gegeven bij de aankoop van de eerste woning. De starterslening is een tweede hypotheek. De uitvoering verloopt via Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten (SVn).

3.3.5 Wonen met zorg

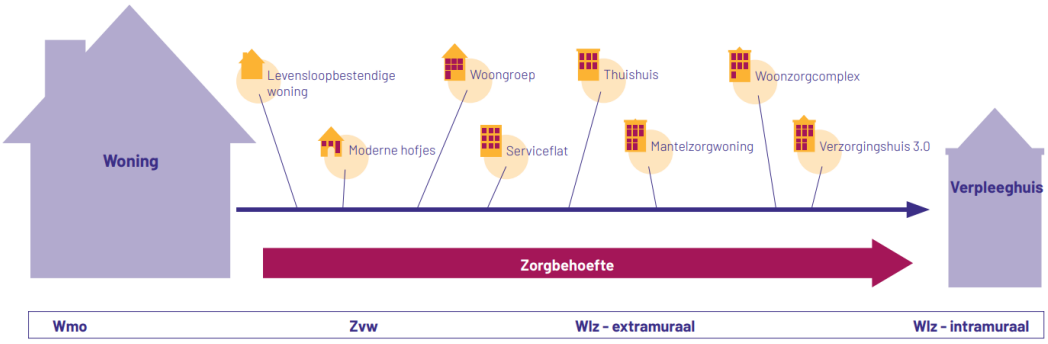
Uit het behoeftenonderzoek van 2018 blijkt dat veel ouderen graag zouden willen verhuizen naar een andere, meer passende woning. In de praktijk gebeurt dit echter beperkt. Hierdoor stagneert de doorstroming en komen andere doelgroepen in de knel. Ook heeft dit financiële gevolgen voor de Wmo-uitgaven. Gezien de grote omvang van de doelgroep is een oplossing alleen met nieuwbouw niet mogelijk maar is ook een aanpassing van de bestaande woningvoorraad nodig om tegenmoet te komen aan de veranderende behoefte.

Naast ouderen is er ook een grote opgave voor het realiseren van huisvesting voor kwetsbare inwoners. Het gaat bijvoorbeeld om mensen met een psychische problematiek, met een licht verstandelijke beperking of mensen zonder een sociaal vangnet. Deze kwetsbare inwoners wonen zelfstandig in de wijk, vaak met ambulante begeleiding vanuit de zorg.

De zorg kan in de toekomst niet meer op traditionele wijze geleverd worden. Reden is enerzijds dat er onvoldoende zorgpersoneel is, anderzijds staat de betaalbaarheid van de zorg onder druk, onder andere vanwege de dubbele vergrijzing (de groep ouderen groeit en ouderen worden ouder). Het gevolg is dat steeds meer mensen zelfstandig thuis blijven wonen, ook als er zich beperkingen voor doen. De doelgroep die traditioneel mantelzorg verleent, komt nu zelf in de leeftijd dat mantelzorg nodig is. De conclusie is dat er fundamenteel anders met wonen en zorg omgegaan dient te worden.

Ontwikkeling passende woonvormen

Het aantal ouderen in een verpleeghuis neemt af. Het aantal ouderen dat thuis woont met maximale ondersteuning neemt toe. Nog een stap verder gaan nieuwe woonvormen met een flexibel gebruik van de wooneenheden, die zowel extramuraal als intramuraal ingezet kunnen worden. Daarbij gaat het in alle gevallen om het scheiden van wonen en zorg. Dat zorgt voor een grotere behoefte aan reguliere woningen die flexibel inzetbaar zijn voor diverse vormen van zorg, maar ook voor reguliere bewoning geschikt zijn. Belangrijk is dat de regio open staat voor nieuwe (tijdelijke) woonvormen voor ouderen en zorgvragers. In lokale woon-zorgvisies, dan wel woon-zorg beleid, kan dit verder worden uitgewerkt/gefaciliteerd.



Figuur 2: woonvormen voor ouderen met zorg thuis, bron ActiZ

3.3.6 Internationale werknemers

Vanwege de vergrijzing neemt de beroepsbevolking af. Hierdoor wordt er een krapte op de arbeidsmarkt verwacht. Internationale werknemers spelen een belangrijke economische rol in cruciale sectoren. In Midden-Limburg is dit vooral de groot- en detailhandel, industrie, horeca, logistiek, gezondheidszorg, landbouw, bouwnijverheid en onderwijs.

In de Stuurgroep internationale werknemers wordt op provinciaal niveau samengewerkt aan de verschillende thema's die samenhangen met internationale werknemers, zoals economische ontwikkeling, werkgelegenheid, huisvesting en integratie. In de Stuurgroep zijn vertegenwoordigd: de provincie Limburg, de gemeenten alsmede de werkgeversorganisaties LWV, LLTB en MKB. Vanuit Midden Limburg is de gemeente Weert afgevaardigd.

centrum Heythuysen, Leudal

Penitentenstraat, Weert

Het besef dat het belang van de inzet en aanwezigheid van internationale werknemers in de (Midden-Limburgse) economie groeit en blijft groeien, wordt breed onderschreven in de regio. Het is daarom goed om de inzet van de provinciale Stuurgroep nadrukkelijk te blijven volgen, vanuit de regio daarin te blijven participeren, terugkoppeling vanuit de Stuurgroep te borgen en de acties die daaruit voortkomen te vertalen naar de Midden-Limburgse schaal. De ingezette lijn om het thema regelmatig op de agenda te plaatsen en informatie uit te wisselen en waar mogelijk beleid onderling af te stemmen, wordt voortgezet. Daar waar mogelijk wordt – op nader te verkennen punten – samenwerking gezocht in de regio op dit prioritaire thema (SML). Het betreft een werkveld overstijgend thema.

De Stuurgroep heeft bureau Decisio het aantal internationale werknemers in beeld laten brengen, de verwachte ontwikkeling en de samenhangende huisvestingsopgave. Het aantal internationale werknemers in Midden-Limburg is toegenomen van 2.729 in 2010 naar 13.415 in 2018. De verwachting is dat het aantal internationale werknemers verder zal toenemen tot 16.600 – 19.500 in 2030. Dit betekent een aanvullende huisvestings-opgave voor short-stay, mid-stay en long-stay.

Huisvesting kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. De situatie is per gemeente wisselend. In de ene gemeente werken werknemers in andere sectoren dan in andere gemeenten, bijvoorbeeld meer in de agrarische sector versus meer in de industrie/logistiek. Dit vraagt om andere huisvesting. Regionaal uniform beleid over huisvesting is dan ook niet logisch. Via lokaal beleid leggen gemeenten vast hoe in deze opgave kan worden voorzien. Dit is voornamelijk gericht op binnen de eigen gemeente werkzame internationale werknemers. Afstemming over lokaal beleid en grootschalige initiatieven voor short-stay huisvesting is wenselijk. Daarnaast wordt regionaal afgesproken om de SNF-normen als minimum kwaliteitsnorm te hanteren.

Voor de monitoring van gerealiseerde huisvesting wordt aangesloten bij de provinciale woonmonitor. Via de Stuurgroep loopt de monitoring van de ontwikkeling van het aantal internationale werknemers dat woont en werkt in de gemeenten.

3.3.7 Transformatie van vastgoed en herstructurering

De leefbaarheid in onze kernen en wijken is belangrijk. De transformatie van (leegstaand) vastgoed kan hierbij kansen bieden maar is niet overal vanzelfsprekend. Het biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht te sturen op huisvesting voor doelgroepen of een andere gewenste invulling. In algemene zin heeft leegstand een negatief effect op de leefbaarheid. Herstructurering geeft gemeenten daarnaast locatie specifieke mogelijkheden voor verdunning in de kernen ter bevordering van de leefomgeving en klimaatadaptatie.

Het transformeren van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) naar een woonfunctie is vanuit het werkveld Wonen niet vanzelfsprekend omdat wonen bij voorkeur wordt gerealiseerd in de bebouwde gebieden. Locaties in het buitengebied die voor herontwikkeling in aanmerking komen kunnen wel kansen bieden voor alternatieve of nieuwe woonvormen.

3.3.8 Verduurzaming bestaande woningvoorraad

De woningvoorraad in de regio Midden-Limburg bestaat voor 66% uit woningen die vóór 1985 gebouwd zijn. Over het algemeen zijn deze woningen slecht geïsoleerd. Hier ligt een enorme verduurzamingsopgave. Verduurzaming is de eerste stap naar het aardgasvrij maken van woningen. De corporaties pakken de verduurzaming van hun bezit op. De balans tussen de te nemen verduurzamingsmaatregelen enerzijds en de betaalbaarheid van het wonen (woonlasten) anderzijds is belangrijk. Concrete maatregelen worden uitgewerkt in lokaal (duurzaamheids)beleid.

Het andere aspect van verduurzamen betreft de levensloopbestendigheid van de woningen. In het kader van de vergrijzing en het langer zelfstandig thuis blijven wonen vraagt dit regionale aandacht. De provincie heeft de stimuleringsregeling Duurzaam Thuis waarbij zowel maatregelen om het energieverbruik terug te dringen als ook maatregelen om de woning levensloopbestendig te maken kunnen worden gefinancierd via een lening met een lage rente.

3.3.9 Geen permanente bewoning in recreatiewoningen

Beleidsmatig is permanente bewoning van recreatiewoningen niet gewenst. Dit is als zodanig vastgelegd in de visie van Midden-Limburg: 'Het verbindend Hart van Limburg'. Permanent wonen op recreatieparken past niet binnen de Midden-Limburgse ambitie voor een kwalitatief hoogwaardige recreatieve regio, een regio met een goed woon- en leefklimaat.

Diverse gemeenten hebben de afgelopen jaren veel energie gestoken in handhaving van onder andere permanente bewoning van recreatiewoningen door internationale werknemers. Daarnaast is ondermijning een aspect dat samen kan gaan met permanente bewoning van recreatiewoningen. De ervaring van de laatste jaren heeft geleerd dat voorkomen van illegale situaties vele malen efficiënter en effectiever is dan achteraf handhaven mede omdat wetgeving een snelle handhaving onvoldoende ondersteunt (met name vanwege de termijnen).

Thaalweg, Echt-Susteren

HOOFDSTUK 4 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE KADERS

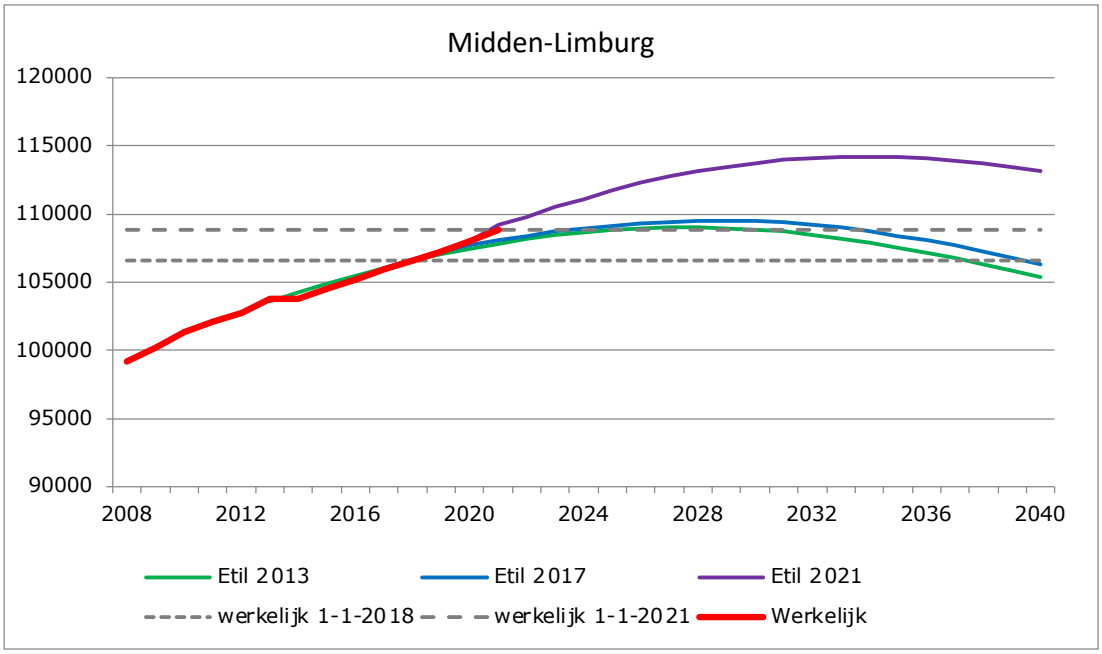
Eén van de belangrijkste opgaven op het terrein van Wonen is voor Midden-Limburg: het toevoegen van woningen overeenkomstig de woningbehoefte. Nieuwe woningbouwinitiatieven worden daarbij kwantitatief en kwalitatief getoetst.

4.1 Kwantitatieve kaders

Voor wat betreft de toekomstige woningbehoefte in kwantitatieve zin zijn de huishoudensprognoses van Etil al jaren leidend. Met name de top van het aantal huishoudens is bepalend voor het benodigde aantal woningen. Een prognose is geen exacte voorspelling en de algemene ervaring is dat de huishoudentop steeds verder wegschuift in de tijd en de afgelopen jaren naar boven is bijgesteld. Gemeenten laten hierin wel verschillen zien, zoals in paragraaf 4.1.1 (en gemeentelijke bijlagen) wordt beschreven. De prognoses zijn waardevol om de trend op middellange termijn aan te geven en vormen een uniforme basis voor de kwantitatieve woningbehoefte op lokaal, regionaal en provinciaal niveau. In deze structuurvisie worden deze cijfers verruimd met een regionale ambitie om aanvullende woningbouw te realiseren (paragraaf 4.1.2). Daaruit volgen regionale afspraken over de woningbehoefte tot aan de huishoudentop en de ambitie voor de woningbouwrealisaties per gemeente voor de periode 2022 tot en met 2025 (paragraaf 4.1.3).

4.1.1 Prognoses Etil

Op basis van de meest recente huishoudenprognose (Etil, Progneff 2021) wordt in Midden-Limburg de komende jaren, op basis van de huidige bevolking, nog een groei van het aantal huishoudens verwacht van 5.387 met een top in 2034.



Figuur 3: huishoudensontwikkeling Midden-Limburg

Het aantal huishoudens in de regio groeit nog van 108.814 per 1-1-2021 tot 114.201 per 1-1-2034. Naarmate de top nadert vlakt de groei af. Na de huishoudentop buigt deze om naar een daling waardoor er -met uitzondering van vervangende nieuwbouw- op termijn per saldo geen nieuwe woningen meer nodig zijn. Bovenstaand

figuur geeft de verwachte ontwikkeling voor de regio weer. In de bijlage is meer informatie opgenomen over de verwachte ontwikkeling per gemeente. Niet elke gemeente bereikt gelijktijdig de top, dit varieert op grond van de meest recente prognoses van het jaar 2025 tot 2043.

4.1.2 Aanvullende regionale ambitie

De beleidsneutrale Etil-prognoses geven de verwachte ontwikkelingen aan en bieden daarmee ruimte voor aanvullende ambities op korte en middellange termijn. De regio heeft de wens om bovenop deze prognoses aanvullend meer woningen te realiseren om tegemoet te komen aan de behoeften en wensen van (toekomstige) inwoners. Hiermee willen we tegemoetkomen aan het maatschappelijke vraagstuk en de druk op de woningmarkt. In onderstaande tabel wordt deze ambitie voor de korte termijn (de looptijd van deze structuurvisie) weergegeven.

Daarnaast is sprake van een regionale ambitie voor de langere termijn. Over de omvang en de wijze waarop deze ambitie wordt ingevuld, maken de samenwerkende gemeenten nadere afspraken gedurende de looptijd van deze structuurvisie. Voor de periode na 2025 wordt ook, hoewel in deze structuurvisie niet cijfermatig vastgelegd, een hogere ambitie nagestreefd. De ambitie voor de middellange termijn is bepalend voor het opstarten van nieuwe woningbouwplannen die een langere doorlooptijd kennen en waar de realisatie pas na de looptijd van deze structuurvisie is voorzien.

4.1.3 Kwantitatieve afspraken periode 2022 tot en met 2025

De ambitie voor het aantal woningbouwrealisaties in de planperiode 2022 tot en met 2025 is aangegeven binnen bandbreedtes. Deze bandbreedte geldt ook voor het overgangsjaar 2021. Het is een combinatie van de verwachte behoefte (prognose Etil 2021) en een aanvullende lokale ambitie. Deze is gebaseerd op (nieuwe) plannen en initiatieven waarvan de verwachting is dat ze voor eind 2025 netto gerealiseerd kunnen worden.

gemeente	**afspraak 1:** aan te houden groei van 2021 tot top huishoudens (Etil 2021)	top in jaar (Etil 2021)	**afspraak 2:** aan te houden groei van 2021 tot en met 2025 (Etil 2021)	ambitie jaarlijks te realiseren aantal woningen 2021 tot en met 2025	planvoorraad 1-1-2022
Echt-Susteren	339	2029	295	100-125	624
Leudal	870	2032	603	125-150	435
Maasgouw	168	2026	168	75-100	504
Nederweert	453	2036	265	75-100	525
Roerdalen	68	2025	67	75-100	486
Roermond	3.244	2043	1.432	325-350	2.588
Weert	1.236	2038	628	200-225	1.745
Midden-Limburg	**5.387**	**2034**	**3.459**	**975-1.150**	**6.907**

Tabel 4: aan te houden groei /kwantitatieve woningbehoefte

De regio zet zich in om de hoge bouwproductie van de afgelopen jaren door te zetten. In de periode 2018 tot en met 2021 zijn netto gemiddeld 844 woningen per jaar opgeleverd. In de bovenstaande tabel wordt duidelijk dat de regio ambitieuzer inzet. Voor de periode 2022 tot en met 2025 wordt gekoerst op een gemiddelde jaarlijkse realisatie van 975-1.150 woningen.

4.2 Kwalitatieve kaders

De regio heeft in het voorjaar van 2018 door Etil en Companen een grootschalig woningmarktonderzoek laten uitvoeren. In Echt-Susteren, Leudal , Maasgouw, Nederweert en Roerdalen zijn alle huishoudens aangeschreven. In Roermond en Weert is gewerkt met een steekproef. Dit onderzoek kent regiobreed een deelname van ongeveer 17.800 huishoudens, met een respons van 26%.

De uitkomsten van het onderzoek geven nog steeds een actueel en gedetailleerd beeld van de kwalitatieve woonwensen van verschillende doelgroepen. De bevolkingssamenstelling is in 3 jaar niet wezenlijk veranderd waardoor aangenomen mag worden dat de belangrijkste conclusies overeind blijven. De uitkomsten van de kwantitatieve woonbehoefte zijn echter gebaseerd op de verouderde (en veelal lagere) prognose Etil 2017. Daarom wordt in deze structuurvisie afgesproken de cijfers van de meest recente prognose Etil 2021 te hanteren voor een richtinggevende, kwantitatieve doorvertaling op gemeentelijk en kern- of wijkniveau. In het huidige woonbeleid wordt vooral gestuurd op het toevoegen van kwalitatief de juiste woningen op de juiste plek. Het woningmarktonderzoek biedt hiervoor nog steeds een goede basis als richtinggevend kader.

4.2.1 Uitkomsten woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030

Midden-Limburg heeft te maken met demografisch ontwikkelingen als ontgroening en vergrijzing. Ten aanzien van veranderingen in de bevolkingsopbouw leverde het woningmarktonderzoek de volgende resultaten op:

- het aantal jongere huishoudens tot 30 jaar neemt tot 2030 af (- 13%);
- het aantal midden huishoudens (30-65 jaar) neemt tot 2030 af (- 11%);
- het aantal oudere huishoudens vanaf 65 jaar neemt tot 2030 fors toe (+ 30%).

Bovenstaande betekent dat de woonwensen van senioren zwaar meetellen, vanwege de enorme omvang van de groep. Daarbij neemt ook het aantal 1- en 2-persoonhuishoudens toe en het aantal gezinnen af. Verder valt nog op dat de woningbehoefte voor de sociale doelgroep de komende jaren toeneemt.

woonzorgcentrum Ospel, Nederweert

In kwalitatieve zin blijkt dan ook uit het onderzoek dat vooral ingezet moet worden op de realisatie van:

- seniorenwoningen (huur en koop; grondgebonden en appartementen met lift; nultreden en levensloopbestendig);
- 1- en 2-persoonswoningen (grondgebonden en appartementen; huur en koop);
- reguliere huurwoningen (grondgebonden en appartementen; sociale en middenhuur).

Na confrontatie met de bestaande woningvoorraad wordt in het uitgevoerde woningmarkt onderzoek geconstateerd dat er (op termijn) een overschot ontstaat aan de volgende woningtypes:

- appartementen zonder lift (huur);
- rij-/hoekwoningen (huur en koop);
- 2 onder 1 kap woningen (koop).

Daarnaast wordt geconcludeerd dat op basis van de woonwensen in algemene zin een groeiende kwalitatieve mismatch is met een overschot aan koopwoningen en een groter tekort aan huurwoningen. Dit wordt met name veroorzaakt door de groeiende doelgroep senioren die veelal een (kleinere) huurwoning wenst en daarvoor een koopwoning achter laat.

Voor een volledig overzicht van de uitkomsten wordt verwezen naar de afzonderlijke (gemeentelijke) rapportages van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg 2018.

4.2.2 Aanvullende kwalitatieve sturing

De provincie stuurt in de Limburgse Agenda Wonen sinds medio 2020 op een versnelde realisatie van kwalitatieve plannen die voorzien in woningen voor met name senioren, starters, 1- en 2-persoonshuishoudens en bijzondere doelgroepen. Deze doelgroepen sluiten voor Midden-Limburg aan bij de uitkomsten van het regionale woningmarktonderzoek. Uitzondering daarop zijn de koopstarters. In het onderzoek komt deze doelgroep niet naar voren voor wat betreft een aantoonbare aanvullende behoefte, maar wordt geconcludeerd dat deze vanuit vrijkomende bestaande woningen kan worden ingevuld. Een paar jaar geleden was dat ook het geval. Gezien de recente ontwikkelingen én aanzienlijke prijsstijgingen op de huizenmarkt vraagt de doel-

Sloop Petrusberg Odiliënberg, Roerdalen

groep starters inmiddels wel extra aandacht. Ook vanwege de wens en het belang om jongeren aan de regio te (blijven) binden. Specifieke ondersteuning wordt door alle regiogemeenten gegeven in de vorm van startersleningen. Uit het woningmarktonderzoek blijkt wel een aanvullende behoefte voor kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens in het goedkope koop- of huursegment. Deze woningen bieden zowel mogelijkheden voor starters als voor verschillende andere doelgroepen.

In hoofdstuk 3.3 zijn diverse doelgroepen benoemd waarvoor de huisvestingsopgave extra aandacht vraagt. Deels is de kwalitatieve opgave aanvullend op de in 4.2.1 beschreven kaders uit het woningmarktonderzoek. De door de regio benoemde doelgroepen sluiten aan bij de door de provincie gehanteerde beleidslijn uit de Limburgse Agenda Wonen. Daarnaast dient er blijvende aandacht te zijn voor de levensloopbestendigheid van nieuwbouwwoningen; mede in het kader van een toekomstbestendige, duurzame woningvoorraad.

4.3 Samenvatting

In dit hoofdstuk zijn op hoofdlijnen de kwantitatieve en kwalitatieve afsprakenkaders opgenomen die de gemeenten naar eigen inzicht lokaal kunnen toepassen en aanvullen voor verschillende wijken en kernen.

Als naar de kwantitatieve behoefte gekeken wordt blijkt dat er duidelijk verschillen zijn in de situatie per gemeente. Daarbij is vooral het verschil in het bereiken van de huishoudentop opvallend te noemen. Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de planperiode nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Bovendien wil de regio niet alleen in de eigen behoefte voorzien, maar ook in een aanvullende ambitie. Hiertoe wordt ingezet met de realisatie van extra woningen.

Vanwege demografische ontwikkelingen neemt het aantal jongere huishoudens af en het aantal oudere huishoudens fors toe. De woningbehoefte wordt dan ook grotendeels bepaald door de woonwensen van de groeiende groep ouderen. Daarbij neemt ook het aantal 1- en 2-persoonhuishoudens toe en het aantal gezinnen af. Hierdoor ontstaat een grotere vraag naar kleinere en betaalbare woningen in zowel de huur- als koopsector.

De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur als in de koopsector. De grootste mismatch gaat ontstaan bij appartementen zonder lift en rij-/hoekwoningen in de huursector en tweekappers in de koopsector. Door de druk op de woningmarkt is in Midden-Limburg nog geen sprake van uitval van bepaalde woningtypen.

Al met al zet de regio ambitieus in voor wat betreft woningbouw, namelijk 975-1.150 woningen per jaar.

haven Maasbracht, Maasgouw

HOOFDSTUK 5 INSTRUMENTEN VOOR REGIE

Doel van deze structuurvisie is dat de regio Midden-Limburg met behulp van deze visie beter sturing kan geven aan en regie kan voeren over het woonbeleid. Richtinggevend voor deze sturing en regie zijn het kwantitatief en kwalitatief kader zoals neergelegd in hoofdstuk 4. Alle gemeenten binnen de regio Midden-Limburg hanteren hetzelfde kader. Per gemeente, dan wel op wijk- en kernniveau, is sprake van verschillen. Lokaal maatwerk biedt hier uitkomst.

Gemeenten hebben autonome vrijheid voor wijzigingen in de planvoorraad aan woningbouwplannen, waarbij geldt dat bij ontwikkelingen van tien of meer woningen regionale afstemming plaatsvindt. De uitkomsten van het in 2018 uitgevoerde woningmarktonderzoek geven inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte en worden meegenomen bij nieuwe initiatieven. De prognoses geven inzicht in de kwantitatieve behoefte.

Om sturing te geven is instrumentarium beschikbaar; een soort gereedschapskist, waaruit afhankelijk van de behoefte geput kan worden. De Woningwet en de Huisvestingswet bieden verschillende mogelijkheden voor het voeren van regie, zoals opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht. Waar dit passend is kan de inzet van deze instrumenten onderzocht worden. In de volgende paragrafen worden instrumenten beschreven die kunnen worden ingezet voor regie op een evenwichtige regionale woningmarkt en passende programmering.

5.1 Omgevingswet

De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking. Met de nieuwe Omgevingswet krijgen gemeenten meer verantwoordelijkheden, meer instrumenten en meer vrijheidsgraden in het ruimtelijk beleid en het woonbeleid (sturen op de fysieke leefomgeving). Dat biedt mogelijkheden tot regionaal en lokaal maatwerk om te sturen op omvang, samenstelling en kwaliteit van de woningbouwproductie. Het woningaanbod moet meebewegen met de veranderende eisen en wensen. Dat heeft implicaties voor het type woning dat moet passen bij ieders financiële mogelijkheden (zoals sociale huurwoningen, midden-huurwoningen en koopwoningen) en woningen die zijn toegesneden op doelgroepen als ouderen, 1- en 2-persoonshuishoudens, starters, zorgvragers en bijzondere doelgroepen.

De Omgevingswet biedt zes instrumenten voor sturing op de fysieke leefomgeving, waarbij voor gemeenten de volgende twee instrumenten relevant zijn voor sturing op het woonbeleid.

5.1.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een verplichte integrale langetermijnvisie van een bestuursorgaan voor de hele fysieke leefomgeving van haar grondgebied. Dit betekent dat de omgevingsvisie in ieder geval moet bevatten:

- een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving (wat is er en wat is de kwaliteit daarvan?);
- de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied (wat gebeurt er/gaat er gebeuren aan ontwikkelingen en instandhouding van het grondgebied?); en
- de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid (wat zijn de na te streven doelen en op welke manier worden die bereikt).

De fysieke leefomgeving is breder dan alleen de ruimtelijke aspecten. De wet noemt verplichte aspecten die integraal terug moeten komen in de omgevingsvisie. Daarin zit bijvoorbeeld het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, activiteiten waardoor emissies, hinder of risico's worden veroorzaakt en het nalaten van activiteiten. Ook ontwikkelingen op het gebied van cultureel erfgoed, energie-infrastructuur, landbouw, landschap, milieu, natuur en water worden meegewogen en beschreven. Een omgevingsvisie bestrijkt daarmee de hele breedte van de fysieke leefomgeving zoals bedoeld in de Omgevingswet. De omgevingsvisie is dus niet een optelsom van beleidsvisies voor de diverse domeinen, maar een samenhangende visie op strategisch niveau. De gemeenten zullen tijdens de looptijd van deze regionale structuurvisie aan de slag gaan met het op- en vaststellen van een Omgevingsvisie. Het voorliggende woonbeleid zal daarbij één van de sectorale beleidsvelden zijn die worden verankerd in de gemeentelijke Omgevingsvisie.

5.1.2 Omgevingsplan

Wanneer in 2023 de Omgevingswet in werking treedt, heeft iedere gemeente in formele zin een omgevingsplan, dat bestaat uit geldende ruimtelijke plannen en verordeningen. De gemeenten hoeven deze ruimtelijke plannen en verordeningen niet opnieuw vast te stellen en krijgen tot 2029 de tijd om een omgevingsplan op basis van de Omgevingswet vast te stellen.

De gemeenten zullen immers ieder voor zich voor hun grondgebied de activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving willen regelen. Dit gebeurt door het toekennen van functies aan locaties, waarbij deze functies evenwichtig worden verdeeld vanuit de zorg voor de fysieke leefomgeving. De insteek is dat deze (verdeling van) functies bijdragen aan de maatschappelijke doelen die zijn geformuleerd in de Omgevingswet. Dit betekent dat de gemeentelijke ambitie voor de inrichting van de fysieke ruimte en de ambities en randvoorwaarden uit de sectorale beleidsdocumenten (bijvoorbeeld het onderhavige woonbeleid, maar ook bijvoorbeeld economisch beleid en externe veiligheidsbeleid) zullen worden vertaald in het omgevingsplan. Voor wat betreft het thema wonen in het omgevingsplan zal het beleid vooral gericht zijn op de ruimtelijke aspecten.

De Woningwet gaat niet op in de Omgevingswet. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt zal het instrument structuurvisie vervallen. Woonbeleid blijft nodig op grond van de Woningwet. Deze structuurvisie geldt als woonvisie en is de basis voor het jaarlijkse bod van de corporaties voor de prestatieafspraken.
De structuurvisie is tevens de beleidsmatige basis voor het creëren van voorzienbaarheid. Onder de omgevingswet zal dit door de afzonderlijke gemeenten moeten worden geborgd in de Omgevingsvisie.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel: de Ladder) is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen (projectafwijkingsbesluiten). 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. De Ladder vormt het instrument om te kunnen sturen op een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

Reppelveld, Leudal

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Naar huidig inzicht betreft dit woningbouwplannen met meer dan elf woningen. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan of projectafwijkingsbesluit een beschrijving bevatten van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling.

woningbouw op voormalige schoollocatie Melick, Roerdalen

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. De behoefte bij een woningbouwplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande planvoorraad om in die vraag te voorzien.

appartementen Roerdelta, Roermond

Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Werthaboulevard, Weert

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschikt-

centrum Heel, Maasgouw

Bocage, Echt-Susteren

heid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen);
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd. Denk aan een park, maatschappelijke functies, maar ook andere woonplannen die later worden beoogd;
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

5.3 Instructieregels wonen in de Provinciale Verordening

Sinds de Provinciale Omgevingsverordening van 2014 is er veel veranderd ten aanzien van de woningmarkt en daarom ook ten aanzien van het woonbeleid. Samenwerking in de regio blijft belangrijk en om aan de actuele vraag te voldoen dienen waar mogelijk belemmeringen weggenomen te worden. In de provincie Limburg beschikken gemeenten gemiddeld over meer dan voldoende planvoorraad om aan de kwantitatieve vraag te voldoen (2x meer planvoorraad dan de vraag). Of met deze bestaande planvoorraad voldaan kan worden aan de kwalitatieve vraag is niet altijd duidelijk. Daarbij zijn veel gemeenten na de vaststelling van het bestemmingsplan sterk afhankelijk van de bereidheid van de ontwikkelaar/initiatiefnemer om tot realisatie van woningen te komen. Maar in papieren plannen kan niemand wonen. Om van de woningen op papier echte woningen te maken, om te stimuleren dat plannen worden gerealiseerd, in heel Limburg, in steden en op het platteland, heeft de provincie een realisatietermijn voor woningbouwplannen in de nieuwe Omgevingsverordening Limburg, die tegelijk met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in zal gaan, opgenomen.

De provincie maakt onderscheid in plannen die onherroepelijk en nog niet gerealiseerd zijn (op de plank liggen) en plannen die vanaf 2022 in procedure gaan (nieuwe woningbouwplannen). Zo dienen alle onherroepelijke en niet gerealiseerde plannen van vóór 2015, vóór 2025 te zijn gerealiseerd. Indien realisatie niet plaatsvindt, dan zal de gemeente deze plannen voor die termijn heroverwegen. Voor alle woningbouwplannen die tussen 2015 en 2021 onherroepelijk zijn geworden, geldt dat ze uiterlijk in 2029 dienen te zijn gerealiseerd en anders door de gemeente worden heroverwogen. Voor alle nieuwe woningbouwplannen die vanaf 2022 door de gemeente worden vastgesteld, geldt dat ze binnen vijf jaar nadat ze onherroepelijk zijn geworden, dienen

herstructurering centrum Herkenbosch, Roerdalen

te worden gerealiseerd. Heeft de realisatie niet plaatsgevonden, dan worden ze door de gemeente heroverwogen.

Voor onherroepelijke niet gerealiseerde woningbouwplannen en nieuwe niet gerealiseerde woningbouwplannen geldt dat de gemeentelijke heroverweging plaatsvindt op basis van de dan geldende actuele kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en de dan geldende regionale afspraken en samenwerking. Dankzij de Limburg brede heroverweging kunnen gemeenten gelijktijdig optrekken en enerzijds bepalen of een plan wordt voortgezet en binnen afzienbare tijd wordt gerealiseerd, of anderzijds bepalen dat het plaats maakt voor een andere passende functie. Daarmee tevens ook plaats makend voor andere woningbouwplannen. De belangrijkste gemeentelijke belemmeringen, afhankelijkheid van derden en de eeuwige houdbaarheid van papieren plannen, worden met de instructieregels in de omgevingsverordening weggenomen. Gesteund door de andere instrumenten die Provincie en Rijk inzetten, wordt de slagingskans van de gezamenlijke wens om te zorgen voor de realisatie van 'de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment' vergroot.

5.4 Herzien of wijzigen van bestemmingsplannen

Totdat de Omgevingswet in werking treedt blijft de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht en dient iedere gemeente voor zijn grondgebied over één of meerdere bestemmingsplannen te beschikken. Binnen de regio Midden-Limburg zijn de afgelopen jaren diverse bestemmingsplannen herzien, waarbij onbenutte bouwmogelijkheden (na een bepaalde termijn) komen te vervallen. Voor bestemmingsplannen waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, kan binnen de daarin bepaalde termijn een procedure worden gestart tot het zogenaamd wegbestemmen van planologische titels voor de bouw van woningen. Wijziging van het bestemmingsplan houdt in dat binnen de voorwaarden die in de wijzigingsbepaling zijn opgenomen, een andere bestemming dan 'wonen' aan het perceel wordt gegeven. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet gaan bestaande bestemmingsplannen automatisch op in een

omgevingsplan. Gemeenten krijgen vervolgens tot 2029 de tijd om een omgevingsplan op basis van de Omgevingswet vast te stellen. Dat is het moment waarop gemeenten functies zullen herzien.

5.5 Intrekken omgevingsvergunningen

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn de intrekkingsgronden ten aanzien van omgevingsvergunningen weergegeven. Een belangrijke relevante grond vormt het niet starten van de bouw na verlenen van de vergunning. Als 'gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning', mag de vergunningverlener de vergunning intrekken. Hieraan is echter een procedure verbonden, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend en uiteindelijk bezwaar en beroep mogelijk is. Bij omgevingsvergunningen waar vanwege een strijd met het bestemmingsplan of beheersverordening medewerking is verleend, geldt een langere termijn, namelijk 3 jaar. Dit betekent dat pas na afloop van deze termijn, als niet van de omgevingsvergunning gebruik is gemaakt, kan worden gestart met een procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning.

Bij geldende omgevingsvergunningen kunnen gemeenten de termijnen handhaven. Indien binnen 26 weken (algemene regel), respectievelijk 3 jaar (uitgebreide procedure), niet gestart wordt met de bouw, kan de gemeente de procedure starten om de (omgevings)vergunning in te trekken.

5.6 Ontbinding of herijking van overeenkomsten

Binnen de regio zijn afspraken over woningbouwontwikkeling niet alleen vastgelegd in de bestemmingsplannen of (omgevings)vergunningen, maar ook in overeenkomsten. In hoeverre een overeenkomst kan worden ontbonden wanneer er – binnen een bepaalde termijn – geen woningbouw wordt gerealiseerd, is afhankelijk van de in de overeenkomst gemaakte afspraken. Veelal is beëindiging van de overeenkomsten enkel mogelijk met wederzijds goedvinden. Beëindiging of ontbinding van overeenkomsten vraagt maatwerk en is daarom tijdrovend en complex. Bovendien is beëindiging of ontbinding van overeenkomsten niet zonder (financieel) risico.

straatbeeld Buggenum, Leudal

Binnen de regio worden nieuwe overeenkomsten voorzien van ontbindende bepalingen die gelijke tred houden met de bepalingen daarover in de (nieuwe) bestemmingsplannen. Voor bestaande overeenkomsten geldt dat deze – wanneer dit nog niet is gebeurd – worden doorgelicht en onderzocht wordt welke mogelijkheden er zijn voor beëindiging dan wel ontbinding. Bijvoorbeeld door aansluiting te zoeken bij de intrekking of wijziging van de planologische kaders.

Piushof, Echt-Susteren

5.7 Prestatieafspraken

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, activiteitenoverzicht (het bod) en prestatieafspraken. Dit heeft een wijziging van lokale verhoudingen tot gevolg in de driehoek van gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

De Woningwet 2015 creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Via het maken van prestatieafspraken wordt een betere aansluiting gecreëerd tussen de kerntaak van de corporaties en het lokale dan wel regionale volkshuisvestingsbeleid.

In de prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersbelangenorganisaties worden afspraken gemaakt over:

- betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- huisvesting urgente/kwetsbare doelgroepen;
- wonen met zorg en ouderenhuisvesting;
- nieuwbouw;
- kwaliteit en energiezuinigheid;
- verkoop en liberalisatie van huurwoningen;
- gewenste inzet voor Leefbaarheid.

Basis voor de prestatieafspraken vormt een bod dat jaarlijks door de corporaties aan de gemeente wordt uitgebracht op basis van de gemeentelijke woonvisie. De Structuurvisie Wonen 2022 wordt bij het maken van de prestatieafspraken aangemerkt als gemeentelijke woonvisie. De prestatieafspraken worden vastgesteld in een driepartijenoverleg tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. Op lokale basis kunnen, waar aan de orde, zorgorganisaties aansluiten bij de prestatieafspraken.

transformatie Emmasingel, Weert

HOOFDSTUK 6 UITVOERINGSPARAGRAAF

De gemeenten beschikken over diverse instrumenten om effectief te kunnen sturen op en regie te voeren om te komen tot een evenwichtige woningmarkt. Iedere gemeente handelt naar eigen inzicht en heeft autonomie van handelen bij de uitvoering, waarbij primair wordt gestuurd op de kwalitatieve en kwantitatieve kaders van de lokale woningmarkt. Het samenspel met en de interactie tussen de regiogemeenten, waarbij plannen worden besproken en getoetst aan de behoefte, draagt bij aan een evenwichtigere regionale woningmarkt.

6.1 Gemeenteraden stellen kaders vast, colleges voeren uit

Elke gemeenteraad (van de zeven gemeenten) stelt de Structuurvisie Wonen 2022 vast. Daarmee stelt ze de kaders vast en controleert op hoofdlijnen. Dit geeft de colleges bewegingsvrijheid om binnen de kaders van de raad een eigen uitvoeringsstrategie te voeren. Dat is vooral op het gebied van planontwikkeling nodig, omdat er onderhandeld dient te worden, tot compromissen gekomen dient te worden met ontwikkelende en maatschappelijke organisaties of zelfs afscheid van plannen moet kunnen worden genomen. Om regionaal samen te werken, is vaststelling van deze structuurvisie door de zeven gemeenteraden binnen de regio vereist.

Afspraken:

- De Structuurvisie Wonen 2022, wordt vastgesteld door de zeven gemeenteraden en dient als kader voor het goedkeuren, veranderen, parkeren of elimineren van passend en minder passende (ontwikkel)initiatieven en dient waar nodig of wenselijk als kader voor de lokale uitwerking.
- Het college van burgemeester en wethouders van elke gemeente is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de Structuurvisie Wonen 2022 en het daarin beschikbare afwegingskader en daaruit voortvloeiende inzet van instrumentarium voor zover dat binnen haar bevoegdheden ligt.

Gemeentelijke uitwerking
Gemeenten kunnen deze structuurvisie nader uitwerken of verdiepen op lokaal niveau. Dit kan bijvoorbeeld door het opstellen van lokale uitvoeringsplannen of het maken van afspraken met uitvoerende partners.

6.2 Communicatie en overleg
Ambtelijk en bestuurlijk overleg
Periodiek vindt er ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats met als inzet het bereiken van de regionaal bepaalde doelen. Voor een deel zijn deze abstract van aard, voor een deel gaat het om afstemming van (nieuwe) plannen. De marktomstandigheden zijn sterk bepalend voor de agenda en gevraagde tijdsinspanning van de deelnemers.

De Rekenkamer, Roermond

De Rekenkamer, Roermond

Gemeenteraden
- Gemeenteraden worden geïnformeerd over de stand van zaken.
- Na vier jaar (2026) wordt de stand van zaken van de uitvoering van de periode 2022 tot en met 2025 geëvalueerd, als onderdeel van de opvolgende regionale structuurvisie wonen.

Gemeenten onderhouden contacten en faciliteren dit
- De samenwerkende gemeenten overleggen regelmatig met verschillende bij het wonen betrokken partijen.
- De gemeenten voeren overleg met corporaties en huurdersbelangenorganisaties en eventueel zorgorganisaties ten aanzien van het woonbeleid.
- Met makelaars en projectontwikkelaars vindt op basis van specifieke casussen overleg plaats. Zo vernemen gemeenten continu en tijdig welke ontwikkelingen spelen en hoe dit helpt haar visie te verwezenlijken.
- De afzonderlijke gemeenten hebben contact met overige stakeholders, zoals wijk- en dorpsraden op basis van de lokale situatie.

6.3 Monitoring als feedback voor uitvoering beleid

Op programmaniveau werken gemeenten regionaal samen. Doel is om te komen tot een regionaal evenwichtige woningmarkt door een woningbouw- en transformatieprogramma met de juiste kwaliteiten en de juiste aantallen. Door monitoring, met daaraan gekoppeld dynamisch voorraadbeheer, geven de regiogemeenten invulling hieraan. Jaarlijks vindt er in ieder geval een monitoring plaats van de volgende aspecten:

- bevolkings- en huishoudensontwikkeling (geboorte, sterfte, migratie);
- voortgang uitvoering woningbouw per categorie en kwaliteiten (sloop, nieuwbouw, transformatie);
- planning woningbouwrealisaties per categorie en kwaliteiten.
  Monitoring op provinciaal niveau vindt plaats via de provinciale woonmonitor.

6.4 Investeringsagenda Midden-Limburg

Verbindend hart van Limburg in uitvoering

De regio wil het unieke karakter van de regio behouden en verder uitbouwen door te werken aan drie hoofdopgaven: een duurzaam en klimaatbestendig Midden-Limburg, een toekomstbestendige (circulaire) economie en een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

woningbouw Holsterveld Vlodrop, Roerdalen

In de Investeringsagenda Midden-Limburg zijn deze ambitie en hoofdopgaven uitgewerkt tot een concreet uitvoeringsprogramma waarbij overheid, bedrijfsleven, onderwijspartners en maatschappelijk middenveld intensief samenwerken om de kansen te verzilveren die Midden-Limburg biedt. Dit vanuit het besef dat de grote opgaven waar Midden-Limburg voor staat samen beter kunnen worden aangepakt dan ieder voor zich. De Investeringsagenda is geworteld in de vele regionale projecten die er op dit moment lopen, maar legt de lat hoger. Wonen is een van deze thema's. Het voornemen is de Investeringsagenda in coproductie met het middenveld uit te voeren. De Investeringsagenda wordt als een unieke kans gezien om samen meer massa te maken en te innoveren als regio. Maar ook om een aantrekkelijke businesscase neer te leggen voor partners buiten de regio die willen investeren in Midden Limburg (zoals het rijk en de provincie).

6.5 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent geen vormeisen voor het instrument structuurvisie. De zeven gemeenten hebben de Structuurvisie Wonen 2022 gedurende 6 weken ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd. De structuurvisie is afzonderlijk vastgesteld door de zeven gemeenteraden en is op basis van de Wro beschikbaar gesteld op **www.ruimtelijkeplannen.nl**.

Burgemeester en wethouders van de zeven gemeenten hebben op 8 december 2021 bekend gemaakt dat met ingang van 9 december 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 19 januari 2022, ter inzage heeft gelegen de ontwerp-Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. Het plan is digitaal raadpleegbaar via gemeentelijke websites en **www.ruimtelijkeplannen.nl**. Inspraakreacties met betrekking tot de ontwerp-structuurvisie konden door eenieder gedurende bovengenoemde termijn worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de afzonderlijke gemeenten.

De vaststelling van de Structuurvisie Wonen 2022 door de 7 afzonderlijke gemeenteraden is uiterlijk het derde kwartaal 2022 voorzien.

hofje Waagmeesterhof, Weert

BIJLAGEN

woningbouw Maasbracht, Maasgouw

woningbouw Walk, Leudal

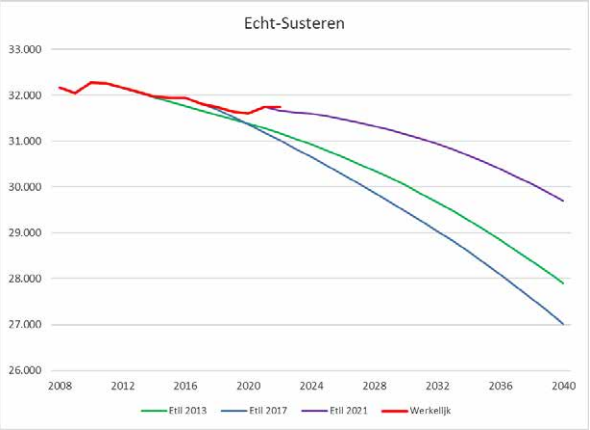
BIJLAGE 1: ECHT-SUSTEREN

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

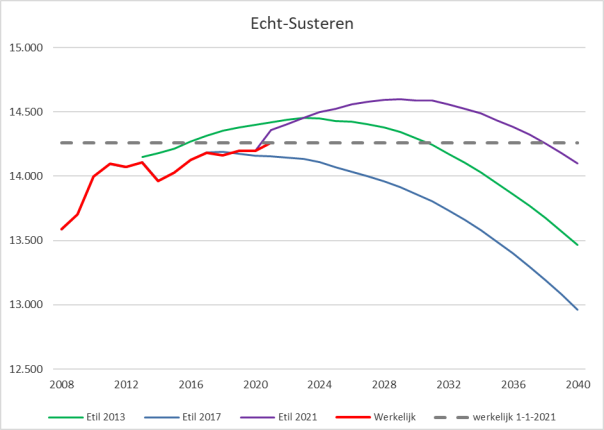
Het aantal inwoners in Echt-Susteren bedraagt op 1-1-2022 31.730, nagenoeg eenzelfde aantal inwoners als in 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose zal het aantal inwoners langzaam gaan afnemen. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

Het aantal huishoudens bedraagt op 1-1-2021 14.261, dit is een stijging van 99 huishoudens vanaf 2018. De werkelijke groei van het aan huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van de prognose Etil 2017. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens verschuift naar 2029. Tot dit jaar vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn, met een toename van 339 ten opzichte van 1-1-2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 1.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 1.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

In de gemeente Echt-Susteren wonen en werken we op basis van het Cittaslow principe. De kwaliteit van het leven staat voorop. De gemeente kent een rijk verenigingsleven, bruisende dorpskernen en veel groen. Niet voor niets hebben we de slogan: het smalste stukje Nederland, breed genoeg om volop te genieten

Binnen de gemeente Echt-Susteren wordt hard gewerkt aan de transitie van het centrum van de kern Echt en de kern Susteren. Samen met woningcorporatie en projectontwikkelaars worden plannen ontwikkeld en gerealiseerd van woningen voor specifieke doelgroepen zoals jongeren, starters op de woningmarkt en senioren. Nieuwe woonconcepten en ontwikkelingen als transformatie en verduurzaming van de woningvoorraad zijn hierbij aanvullende opgaven.

Naast de transitie van beide centra besteden we ook aandacht aan het realiseren van woningbouw binnen de overige kernen van de gemeente. Dat kan door nieuwbouw c.q. herstructurering, denk hierbij aan het opvullen van lege plekken in linten of het herinrichten van rotte plekken. Dat kan ook door transitie van bestaande bouw.

Hiermee zorgen we ervoor dat panden die hun functie (dreigen te) verliezen niet verloederen maar worden verbouwd voor onze (toekomstige) inwoners. Op die manier houden we de leefbaarheid binnen de kernen op peil en bieden we een thuis voor (toekomstige) inwoners.

Andere specifieke groepen die de komende jaren aandacht vragen binnen onze gemeente zijn:

- particuliere initiatieven;
- het realiseren van zorgwoningen;
- de arbeidsmigranten en dan met name de buitenlandse werknemers die de intentie hebben hier langer te verblijven (mid- en longstay);
- woningzoekenden vanuit de zuid-oostelijke regio van de provincie Noord-Brabant en vanuit westelijk Nederland;
- de hoog opgeleide kenniswerkers vanuit het industriegebied Chemelot, het ontwikkelgebied rondom Nedcar en het bedrijventerrein Midden-Limburg.

Met name de goede bereikbaarheid en een uitgebreid voorzieningenaanbod in combinatie met een prima woon- en leefklimaat, maken Echt-Susteren een zeer geschikte uitvalsbasis voor diegenen die op zoek zijn naar rust en ruimte.

Planvoorraadlijst Echt-Susteren, per 1-1 2022

Kern	Plan	Aantal woningen
Echt		
	Bocage	171
centrum	Bovenstestraat 44 Echt - Appollo	16
centrum	Centrum Echt	90
	Bloemenhof	65
centrum	Hofakker	8
	Julianastraat - Emmastraat	24
	Emmastraat - Mussenstraat zorg	54
	6 groepswoningen, 48 appartementen	
centrum	locatie Expo	16
	Weijenpasweg (RvR)	
Koningsbosch		
	Voormalig voetbalveld Koningsbosch (RvR)	
	Klooster en tuin	45
	Koningsplein / verl. Karel V -straat / Prinsebaan	20
Mariahoop		
	Vlaskuilseweg - Kerkweg, Wolters	10
Nieuwstadt		
	Oude schoollokatie / fitnesslocatie	21
	Funkelweide fase 2	6
Pey		
	T Thaal	5
	Chatelainplein	8
	Heerweg 16-18 jongerenwoningen*	0
Slek		
	Sterrendael	21
Susteren		
	De Plint, vlek A1 Centrumplan	7
	In de Mehre	6
	Locatie supermarkt	19
	Louerstraat handbalvelden (RvR)	
	Middelveld III**	
	Tiendschuur, garage Dijcks	12
Totaal lopende plannen		**624**

* *jongerenwoningen in een innovatief concept, met bijv. gezamenlijke voorzieningen (In planvoorraad staan 12 woningen)*
** *planvorming wordt gestart, huur en koop*

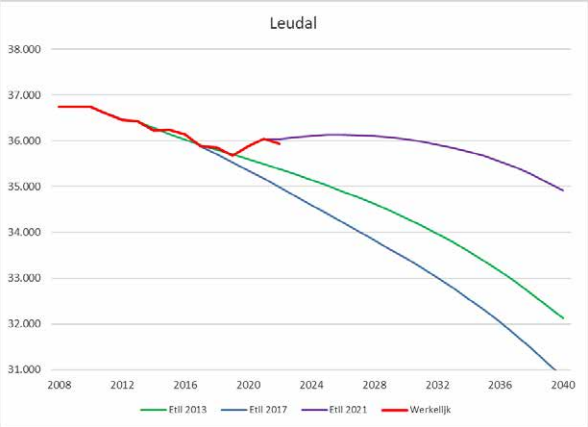
BIJLAGE 2: LEUDAL

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

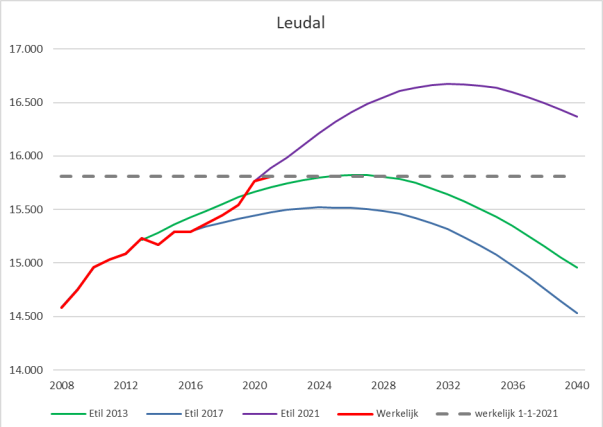
Het aantal inwoners in Leudal bedraagt op 1-1-2022 35.941, dat is een stijging van 84 personen vanaf 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose wordt tot 2026 nog een lichte stijging verwacht (tot 36.131), daarna zal het aantal inwoners langzaam gaan afnemen. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

Het aantal huishoudens in Leudal bedraagt op 1-1-2021 15.807, dit is een stijging van 358 vanaf 2018. De werkelijke groei van het aan huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van eerdere prognoses. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens verschuift naar 2032. Tot 2032 vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn, met een toename van 870 ten opzichte van 1-1-2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 2.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 2.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

De bouwproductie is momenteel hoog in Leudal en die lijn wordt de komende jaren voortgezet met de ambitie om jaarlijks 125-150 woningen te realiseren (zoals opgenomen in H 4.1.3). Voor een deel zitten deze woningen in de bestaande planvoorraad. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. Deze nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn om verschillende redenen nodig en wenselijk. De roep om passende woningen is overal groot, ook in Leudal. Tegelijkertijd laten demografische ontwikkelingen zien dat de bevolkingssamenstelling in Leudal verandert. Verenigingen krijgen minder leden, scholen minder leerlingen en sociale en commerciële voorzieningen staan onder druk. Als functies in kernen vervallen, staat bebouwing leeg. Het geeft uitdagingen, maar ook mooie kansen om deze plekken een nieuwe functie te geven en tegelijkertijd passende woningen te realiseren. Daarbij wordt gestuurd op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Deze transformaties dragen bij aan het versterken van de leefbaarheid. Maar ook onbebouwde maatschappelijke voorzieningen (na fusie of vertrek van verenigingen) of strategische locaties in kernen bieden

kansen om passende woningen te realiseren. Daarbij vinden wij het belangrijk dat inwoners aan zet komen en blijven. Collectieve burgerinitiatieven leveren een positieve bijdrage aan de sociale cohesie, onderlinge verbondenheid en leefbaarheid.

Voorgaande betekent dat nieuwe bouwmogelijkheden gericht worden ingezet in het belang van de leefbaarheid in de kernen, om specifieke doelgroepen te ondersteunen en om het aandeel betaalbare (huur)woningen te vergroten. De wijze waarop dat gebeurt wordt (jaarlijks) uitgewerkt in de Versnellingsagenda Wonen.

De Versnellingsagenda Wonen betreft een lokale uitwerking met nadere focus binnen de algemene kaders van deze structuurvisie.

Concreet wordt hierbij ingezet op de volgende onderdelen:

1. Realisatie van woningbouwplannen uit de planlijst passend bij de behoefte.
2. Uitvoeringsprogramma Wonen; transformatiemogelijkheden van centrumfuncties naar wonen voor specifieke doelgroepen (onder jaarlijks vast te stellen voorwaarden).
3. Projectmatige woningbouw/burgerinitiatieven; collectieve woonconcepten en samenlevingsvormen vanuit de filosofie 'bouwen door én voor eigen inwoners', zoals wooncoöperaties of bouwen in collectief particulier opdrachtgeverschap o.a. bij vrijkomend maatschappelijk vastgoed.
4. Bouwen in kleine kernen; gerichte aanpak samen met de woningcorporaties om het aandeel (sociale) huurwoningen te vergroten en daarbij ruimte voor woningbouw te scheppen in alle kernen.

Planvoorraadlijst Leudal, per 1-1 2022

	(verwacht) Realisatiejaar							Woningtype					Doelgroep				Zorgcomponent					Specifiek beleid						Status			Bouwproces	
	Opgeleverd 2021	2022	2023	2024	2025 en verder	Onbekend	**Totaal aantal woningen**	Huur totaal	Koop totaal	Eengezins totaal	Meergezins totaal	Onbekend	Starters	Kleine huishoudens tot 55 jaar	Gezinnen	Kleine huishoudens 55 jaar en ouder	Zorggeschikt: zelfstandig verzorgd wonen (aanleunwoningen / woonzorgcomplex')	Zorggeschikt: zelfstandig grondgebonden wonen (bungalows e.d.)	Zorggeschikt: zelfstandig gestapeld wonen (appartementen met lift)	Zorggeschikt: niet-zelfstandig intramuraal wonen (grootschalige wooneenheden)	Zorggeschikt: niet-zelfstandig beschermd wonen (kleinschalige wooneenheden / 'in de wijk')	Sloop / herstructurering	Ontrekking a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Toevoeging a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Woningen buiten contour	met Prv kwal Instr (o.a.R v R)	(Collectief) Particulier opdrachtgeverschap / kavels	Harde planvoorraad	(pre) Contractuele verplichtingen	Potentiële planvoorraad	Bouwvergunning verleend (aantal woningen)	Woningen in aanbouw (aantal woningen)
Kern Baexem: DHZJ/Stationstraat 18, 18a t/m f			7				7	0	7	1	6		2	2	1	2						x						7			7	
Kern Baexem: Geenraderweg	11		1				1	0	1	1	0		0	0	1	0		0				x						1				
Kern Baexem: Mariabosch			39	10			49	49	5	10	39		5	5		39			39					39					49			
Kern Baexem: Mariabosch (poortgebouw - zorg)			x				0	0	0	0	0									22									x			
Kern Baexem: Witte Huis/gemeentegrond Tramweg			1			2	3	0	1	1	0	2		x	x	x		x									1	1	2			
Kern Baexem: Witte Huis/fase 1						4	4	0	0	0	0	4		x	x	x		x									x	4			4	
Part. Verspreid: Kern Baexem, Beekkant 6 (vervangende nieuw bouw)			1				1	0	1	1	0				1							x				x	x	1			1	
Part. Verspreid: Kern Baexem, Briasbosch 13		1					1	0	1	1	0					1		x									1	1			1	1
Part. Verspreid: Kern Baexem, Dorpstraat 9a en 9b		2					2	0	2	2	0					2		x									2	2			2	2
Part. Verspreid: Kern Baexem, Leukerweg 1(vervangende nieuw bouw)		1					1	0	1	1	0				1							x				1	1	1				
Part. Verspreid: Kern Baexem, Leukerweg 1(sloop)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1							1				-1	-1	-1				
Part. Verspreid: Kern Baexem, Rijksweg 3/5 (Hurxkens) incl herbouw bedrijfsw				3			3	0	3	0	3				0	3						x							3			
Overige opgeleverde projecten	3																															
Totaal Baexem	**14**						**71**																					**17**			**15**	**3**
Kern Buggenum, Molenweg		4	2			2	8	0	8	8	0		0	4	2	2		2				x				7	1	8			6	6
Kern Buggenum, Noenever			8	8			16	6	10	16	0		x	x	x	16		16									10		16			
Part. Verspreid: Kern Buggenum, Holstraat 1		1					1	0	1	1	0					1		x									1	1			1	1
Part. Verspreid: Kern Buggenum, Holstraat 28			1				1	0	0	0	0	1				1											1	1				
Part. Verspreid: Kern Buggenum, Kapelstraat 14						1	1	0	0	0	0	1				1											1	1				
Part. Verspreid: Kern Buggenum, Nussestraat 4						1	1	0	0	0	0	1				1											1	1				
Overige opgeleverde projecten	0																															
Totaal Buggenum	**0**						**28**																					**12**			**7**	**7**
Kern Ell: Steenenbampt 1e fase	7	3	3	3	3		12	0	12	12	0		0	0	12	0		0									12	12			3	2
Kern Ell: Ellenhof (Sebastiaanstraat 10/10a)		10					10	10	0	0	10		5	x		5			x			x		10				10			10	10
Part. Verspreid: Kern Ell, Kampstraat 8						2	2	0	2	2	0				2												x		2			
Overige opgeleverde projecten	1																															
Totaal Ell	**8**						**24**																					**22**			**13**	**12**
Kern Grathem: Brugstraat 15		8					8	8	0	0	8		2	2		4			8			x		8					8			
Kern Grathem: Sportlaan (CPO)			6	6			12	0	0	0	0	12	x	x	x			x									12		12			
Part. Verspreid: Kern Grathem, Burg Smeetsstraat 23 (icm sloop Baexemerweg 28)		1					1	0	1	1	0				1							x					1	1			1	
Part. Verspreid: Kern Grathem, Baexemerweg 28 (sloop tbv verv. nieuw bouw)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1							1					-1	-1			-1	
Part. Verspreid: Kern Grathem, Markt 8			9				9	0	9	9	0			x	x	9		x				x							9			
Part. Verspreid: Kern Grathem, Thoorderstraat 2 (bij Brugstraat 28)			1				1	0	1	1	0					1		1									1		1			
Overige opgeleverde projecten	0																															
Totaal Grathem	**0**						**30**																					**0**			**0**	**0**

	(verwacht) Realisatiejaar							Woningtype					Doelgroep				Zorgcomponent					Specifiek beleid					Status			Bouwproces	
	Opgeleverd 2021	2022	2023	2024	2025 en verder	Onbekend	**Totaal aantal woningen**	Huur totaal	Koop totaal	Eengezins totaal	Meergezins totaal	Onbekend	Starters	Kleine huishoudens tot 55 jaar	Gezinnen	Kleine huishoudens 55 jaar en ouder	Zorggeschikt: zelfstandig verzorgd wonen (aanleunwoningen / woonzorgcomplex')	Zorggeschikt: zelfstandig grondgebonden wonen (bungalows e.d.)	Zorggeschikt: zelfstandig gestapeld wonen (appartementen met lift)	Zorggeschikt: niet-zelfstandig intramuraal wonen (grootschalige wooneenheden)	Zorggeschikt: niet-zelfstandig beschermd wonen (kleinschalige wooneenheden / 'in de wijk')	Sloop / herstructurering	Onttrekking a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Toevoeging a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Woningen buiten contour met Prv.kwal.Instr (o.a.R.v.R)	(Collectief) Particulier opdrachtgeverschap / kavels	Harde planvoorraad	(pre) Contractuele verplichtingen	Potentiële planvoorraad	Bouwvergunning verleend (aantal woningen)	Woningen in aanbouw (aantal woningen)
Kern Haelen, De Lingst (5e uw Fase 1)	2	6	2	2			10	0	10	10	0				10											10	10			8	1
Kern Haelen: Raadhuisplein e.o. (Locatie Gemeentehuis Haelen)			10				10	0	0	0	0	10				x												10			
Part. Verspreid: Kern Haelen, Bernhardstraat 31a-33			2				2	0	2	2	0				2							x		2			1	1			
Part. Verspreid: Kern Haelen, Bernhardstraat 31a-33 (onttrekking)			-1				-1	0	-1	-1	0				-1							x	1				-1				
Part. Verspreid: Kern Haelen, Burgemeester van Rietstraat 20a						1	1	0	1	1	0				1											1	1				
Part. Verspreid: Kern Haelen, Houtrustlaan 22		1					1	0	1	1	0				1											1	1			1	
Part. Verspreid: Kern Haelen, Jagersw eg (vervangende nieuw bouw 3 bedrijfsw oningen)						3	3	0	3	3	0				2	1										3	1	2		1	
Part. Verspreid: Kern Haelen, Nunhemsew eg 27 (bedrijfsw oning)						1	1	0	1	0	1			1										1			1				
Part. Verspreid: Kern Haelen, Peter Schreursw eg 14 (verv. nieuw bouw na sloop)						1	1	0	1	1	0				1											1	1				
Part. Verspreid: Kern Haelen, Peter Schreursw eg ong. (nr 23)						1	1	0	1	1	0				1											1	1				
Part. Verspreid: Kern Haelen, Schepenbank 43 en 45		1				1	2	0	2	2	0					2		2								2	2			1	1
Overige opgeleverde projecten	10																														
Totaal Haelen	**12**						**31**																				**18**			**11**	**2**
Kern Haler: Gruttostraat (3 kavels)		1	1	1			3	0	3	3	0			x	x	x		x								3	3			1	
Kern Haler: Locatie basisschool / Pinxtenstraat		3	2				5	3	2	5	0					5		5										5			
Overige opgeleverde projecten	0																														
Totaal Haler	**0**						**8**																				**3**			**1**	**0**
Kern Heibloem: Pater van Donstraat		1	3	1			5	0	5	5	0	5		x	5	x		x								5	5			1	
Part. Verspreid: Kern Heibloem, Haffmansstraat 7a						1	1	0	1	1	0				1											1		1			
Overige opgeleverde projecten	1																														
Totaal Heibloem	**1**						**6**																				**5**			**1**	**0**
Kern Heythuysen: De Bevelanden (Deel IV)	9	1					1	0	1	1	0				1	0		0								1	1			1	1
Kern Heythuysen: De Bevelanden (Deel V)	3	1					1	0	1	1	0				1											1	1			1	
Kern Heythuysen: De Kreppel (Wonen Limburg)		4	3				7	0	7	7	0				7	0		0									7			7	
Kern Heythuysen: De Walk (16 b t/m f)		1	1				2	0	2	2	0				2			x								2	2				
Kern Heythuysen: Burg. Janssen van Sonlaan (vml. basisschool St. Nicolaas)				10			10	0	10	10	0					10	10				x	x					5	5			
Kern Heythuysen, Dorpstraat 51, 51a (vml. Rabobank)				2			2	0	0	0	0	2			2							x		2				2			
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Aan de Nees 4 (vervangende nieuw bouw)		1					1	0	1	1	0				1										1	1	1			1	1
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Bosscherkampw eg 21 (vervangende nieuw bouw)		1					1	0	1	1	0				1							x				1	1			1	
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Bosscherkampw eg 21 (sloop)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1			x				1				-1	-1			-1	
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Heide 11 (vervangende nieuw bouw)		1					1	0	1	1	0				1							x				1	1			1	1
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Hollander 2 (vervangende nieuw bouw)			1				1	0	1	1	0				1							x			1	1	1			1	
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Hollander 2 (sloop)			-1				-1	0	-1	-1	0				-1							1			-1	-1	-1			-1	
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Hollander 6a (bedrijfsw oning)						1	1	0	1	1	0				1										1		1			1	
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, In het Veld (naast 37)						1	1	0	1	1	0				1											1		1			
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Kloosterstraat 21						1	1	0	0	0	0	1			1												1				

	(verwacht) Realisatiejaar							Woningtype					Doelgroep				Zorgcomponent					Specifiek beleid					Status			Bouwproces	
	Opgeleverd 2021	2022	2023	2024	2025 en verder	Onbekend	**Totaal aantal woningen**	Huur totaal	Koop totaal	Eengezins totaal	Meergezins totaal	Onbekend	Starters	Kleine huishoudens tot 55 jaar	Gezinnen	Kleine huishoudens 55 jaar en ouder	Zorggeschikt: zelfstandig verzorgd wonen (aanleunwoningen / woonzorgcomplex')	Zorggeschikt: zelfstandig grondgebonden wonen (bungalows e.d.)	Zorggeschikt: zelfstandig gestapeld wonen (appartementen met lift)	Zorggeschikt: niet-zelfstandig intramuraal wonen (grootschalige wooneenheden)	Zorggeschikt: niet-zelfstandig beschermd wonen (kleinschalige wooneenheden / 'in de wijk')	Sloop / herstructurering	Onttrekking a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Toevoeging a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Woningen buiten contour met Prv kwal Instr (o.a.R v.R)	(Collectief) Particulier opdrachtgeverschap / kavels	Harde planvoorraad	(pre) Contractuele verplichtingen	Potentiële planvoorraad	Bouwvergunning verleend (aantal woningen)	Woningen in aanbouw (aantal woningen)
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Kloosterstraat 45, 45a						1	1	0	0	0	0	1			1									1				1			
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Luytersteegstraat 1a		1					1	0	1	1	0	1				1		1								1	1			1	
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Op de Bos 1 (verv. nieuw bouw)						1	1	0	1	1	0				1							x				1	1				
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Rozenhof/Venmanshof (nr 12,14, 22, 24)		2				2	4	0	4	4	0				2	2		0								4	2	2		2	2
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Venmanshof						4	4	0	4	4	0				4											4		4			
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Sint Antoniusstraat 24						1	1	0	1	1	0				1											1	1				
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Sint Antoniusstraat 26						1	1	0	1	1	0				1											1	1				
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Walk 14 en 16 (vervangende nieuw bouw)			2				2	0	2	2	0					2			2			x				2	2				
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Walk 14 en 16 (sloop)			-2				-2	0	-2	-2	0				-2							2					-2				
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Zadelmakerslaan 2a-2b			1			1	2	0	2	2	0					2		1				x				2	2				
RvR Kern Heythuysen, De Bevelanden 2e fase			6	5	10		21	0	21	21	0				21										21	21		21			
Overige opgeleverde projecten	18																														
Totaal Heythuysen	**30**						**64**																				**28**			**15**	**5**
Kern Horn: Dorpstraat 14			2				2	0	2	2	0		2					2				x		2				2			
Kern Horn: Dorpstraat 28		2					2	1	1	2	0			x	2	x		x				x		2				2			
Kern Horn, Kloppeven (Uitw erking BP)	3	5					5	0	5	5	0			x	5	0		0								5	5			5	0
Kern Horn, Locatie Bethanië					36		36	0	0	0	0	36			16						20	x						36			
Kern Horn, Maaslandstraat (vervangende nieuw bouw)		36					36	36	0	36	0		x	8	8	20		20				x					36			36	36
Part. Verspreid: Kern Horn, Haelerweg 2 (verv. nieuw bouw na sloop)		1					1	0	1	1	0				1							x				1	1				
Part. Verspreid: Kern Horn, Haelerweg 2 (sloop tbv verv. nieuw bouw)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1							1				-1	-1				
Overige opgeleverde projecten	0																														
Totaal Horn	**3**						**81**																				**41**			**41**	**36**
Part. Verspreid: Kern Hunsel, Groelsstraat (naast 13)						1	1	0	1	1	0				1												1				
Part. Verspreid: Kern Hunsel, Kallestraat (naast 24) (verv nieuw bouw na sloop)	-1			2			2	0	2	2	0				x	2										2	2				
Part. Verspreid: Kern Hunsel, Kraakstraat 2 (locatie vml. gemeentehuis)			4				4	0	0	0	0	4		x	x	x								4				4			
Part. Verspreid: Kern Hunsel, Kraakstraat (bij 26) - 24c	1					2	2	0	2	2	0				2							x			0	1	0	2		0	0
Part. Verspreid: Kern Hunsel, Langvenw eg 2						1	1	0	1	1	0				1										1	1	1				
Overige opgeleverde projecten	-1																														
Totaal Hunsel	**-1**						**10**																				**4**			**0**	**0**
Kern Ittervoort: Anemoonstraat 1, 1b (locatie bakkerij)				2			2	0	2	2	0				2											2	2			2	
Kern Ittervoort: Heijerveld			4	4			8	0	8	8	0		x	x	x	x		x										8			
Kern Ittervoort: Heijerveld / Brigittastraat			2				2	0	2	2	0					2		x							x	2		2			
Overige opgeleverde projecten	2																														
Totaal Ittervoort	**2**						**12**																				**2**			**2**	**0**

	(verwacht) Realisatiejaar							Woningtype					Doelgroep				Zorgcomponent					Specifiek beleid					Status			Bouwproces	
	Opgeleverd 2021	2022	2023	2024	2025 en verder	Onbekend	**Totaal aantal woningen**	Huur totaal	Koop totaal	Eengezins totaal	Meergezins totaal	Onbekend	Starters	Kleine huishoudens tot 55 jaar	Gezinnen	Kleine huishoudens 55 jaar en ouder	Zorggeschikt zelfstandig verzorgd wonen ('aanleunwoningen / woonzorgcomplex')	Zorggeschikt zelfstandig grondgebonden wonen (bungalows e.d.)	Zorggeschikt zelfstandig gestapeld wonen (appartementen met lift)	Zorggeschikt niet-zelfstandig intramuraal wonen (grootschalige wooneenheden)	Zorggeschikt niet-zelfstandig beschermd wonen (kleinschalige wooneenheden / 'in de wijk')	Sloop / herstructurering	Ontrekking a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Toevoeging a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Woningen buiten contour met Prv kwal Instr (o.a R v R)	(Collectief) Particulier opdrachtgeverschap / kavels	Harde planvoorraad	(pre) Contractuele verplichtingen	Potentiële planvoorraad	Bouwvergunning verleend (aantal woningen)	Woningen in aanbouw (aantal woningen)
Kern Kelpen-Oler. IDOP							0	0	0	0	0		x	x	x	x						x		x		x					
Part. Verspreid Kern Kelpen-Oler, Grathemerw eg ong. 21b		1					1	0	1	1	0				1											1	1			1	
Part. Verspreid: Kern Kelpen-Oler, Zandstraat 6a (verv. nieuw bouw)						1	1	0	1	1	0				1							x			1	1	1				
Overige opgeleverde projecten	18																														
Totaal Kelpen-Oler	**18**						**2**																				**2**			**1**	**0**
Kern Neer: Engelmanstraat 56		2					2	2	0	0	2					2		2				x		2				2			
Part. Verspreid: Kern Neer, Bergerstraat 34				1			1	0	1	1	0				1			x							x	1		1			
Part. Verspreid: Kern Neer, Brumholt ong.				1			1	0	1	1	0				1							x			1			1			
Part. Verspreid: Kern Neer, Hammermolen (naast 19)						1	1	0	1	1	0					1										1	1				
Part. Verspreid: Kern Neer, Heldensew eg 7 (vervangende nieuw bouw)						1	1	0	1	1	0				1							x				1	1				
Part. Verspreid: Kern Neer, Heldensew eg 18 (verv. nieuw bouw na sloop)		1					1	0	1	1	0					1		1				x				1	1			1	
Part. Verspreid: Kern Neer, Heldensew eg 18 (sloop t.b.v. verv. nieuw bouw)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1							x				-1	-1			-1	
Part. Verspreid: Kern Neer, Napoleonsw eg 69a (naast 71)						1	1	0	1	1	0				1											1	1				
Part. Verspreid: Kern Neer, Seemshof 20			1				1	0	1	1	0				1											1	1			1	
Part. Verspreid: Kern Neer, Steeg 18 (verv. nieuw bouw na sloop)		1					1	0	1	1	0				1											1	1			1	
Part. Verspreid: Kern Neer, Steeg 18 (sloop t.b.v. verv. nieuw bouw)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1											-1	-1			-1	
Part. Verspreid: Kern Neer: Ulensvaaren (gemeentegrond ts 19 en 21)						1	1	0	1	1	0					1										1	1				
Part. Verspreid: Kern Neer, Waije 14a en 14b		1					1	0	1	1	0				1										1	1	1			1	
Part. Verspreid: Kern Neer, Winterstraat (naast 1 en naast 2 en 3) - 2b,c,d						2	2	0	2	2	0				2											2	2				
Part. Verspreid: Kern Neer, Winterstraat 4a		1					1	0	1	1	0				1											1	1			1	1
Overige opgeleverde projecten	0																														
Totaal Neer	**0**						**13**																				**9**			**3**	**1**
Kern Neeritter: Op den Heuvel 3e fase		3	3	1		4	11	0	7	7	0	4	0		11	0		0								6	9	2		5	2
Kern Neeritter: Op den Heuvel 3e fase (bijz w oongebouw)						x	0	0	0	0	0										8						x				
Part. Verspreid: Kern Neeritter, Dnessensstraat 60						1	1	0	1	1	0				1												1				
Overige opgeleverde projecten	0							0	0	0	0				1											1					
Totaal Neeritter	**0**						**12**																				**10**			**5**	**2**
Kern Nunhem, Kempkensstraat (Kempkensstr.3,5, Molenbergstr.3)		1					1	0	1	1	0				0	1										1	1			1	1
Part. Verspreid: Kern Nunhem, Kempkensstraat 2		1					1	0	1	1	0				1											1	1			1	
Part. Verspreid: Kern Nunhem, Napoleonsw eg 150 (mogelijke herbouw na sloop)						1	1	0	1	1	0				1							x			1	1	1				
Overige opgeleverde projecten	0																														
Totaal Nunhem	**0**						**3**																				**3**			**2**	**1**

	(verwacht) Realisatiejaar							Woningtype					Doelgroep				Zorgcomponent					Specifiek beleid					Status			Bouwproces	
	Opgeleverd 2021	2022	2023	2024	2025 en verder	Onbekend	**Totaal aantal woningen**	Huur totaal	Koop totaal	Eengezins totaal	Meergezins totaal	Onbekend	Starters	Kleine huishoudens tot 55 jaar	Gezinnen	Kleine huishoudens 55 jaar en ouder	Zorggeschikt: zelfstandig verzorgd wonen (aanleunwoningen / woonzorgcomplex')	Zorggeschikt: zelfstandig grondgebonden wonen (bungalows e.d.)	Zorggeschikt: zelfstandig gestapeld wonen (appartementen met lift)	Zorggeschikt: niet-zelfstandig intramuraal wonen (grootschalige wooneenheden)	Zorggeschikt: niet-zelfstandig beschermd wonen (kleinschalige wooneenheden / 'in de wijk')	Sloop / herstructurering	Onttrekking a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Toevoeging a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Woningen buiten contour met Prv kwal Instr (o.a.R v R)	(Collectief) Particulier opdrachtgeverschap / kavels	Harde planvoorraad	(pre) Contractuele verplichtingen	Potentiële planvoorraad	Bouwvergunning verleend (aantal woningen)	Woningen in aanbouw (aantal woningen)
Kern Roggel: Centrumplan (Beeklaan/Pietersplein)			4				4	4	0	4	0					4		4										4			
Kern Roggel: Herinvulling Beeklaan/ Markt			3	11			14	14	0	11	3		3	x		11		11	3			x		3				14			
Kern Roggel: Reppelveld	2	9	5			3	17	0	14	14	0	3		x	x	x		6								9	17			14	10
Part. Verspreid: Kern Roggel, Blenkert 7 (vervangende nieuw bouw)		1					1	0	1	1	0				1							x			1	1	1			1	1
Part. Verspreid: Kern Roggel, Heide 1c (vervangende nieuw bouw bedrijfsw oning)		1					1	0	1	1	0				1							x				1	1			1	1
Part. Verspreid: Kern Roggel, Heide 1c (onttrekking bedrijfsw oning)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1								1				-1			-1	-1
Part. Verspreid: Kern Roggel, Heide 13 (vervangende nieuw bouw)		1					1	0	1	1	0				1							x			1	1	1			1	1
Part. Verspreid: Kern Roggel, Heide 13 (sloop)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1							1			-1	-1	-1			-1	-1
Part. Verspreid: Kern Roggel, Heverstraat ong.			1				1	0	1	1	0				1							x			1			1			
Part. Verspreid: Kern Roggel, Heverstraat 8 (vervangende nieuw bouw)		1					1	0	1	1	0				1							x					1			1	1
Part. Verspreid: Kern Roggel, Molenw eg 56a		1					1	0	1	1	0				1											1	1			1	1
Part. Verspreid: Kern Roggel, Ophoven 29 (vervangende nieuw bouw)		1					1	0	1	1	0				1							x			1	1	1			1	1
Part. Verspreid: Kern Roggel, Strubben 5a(vervangende nieuw b. sloop Nijken)		1					1	0	1	1	0				1							x			1	1	1			1	
Part. Verspreid: Kern Roggel, Nijken 16 (sloop ivm nieuw bouw Strubben)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1							1			-1	-1	-1			-1	
Overige opgeleverde projecten	-2																														
Totaal Roggel	**0**						**40**																				**21**			**18**	**14**
TOTAAL LEUDAL	**87**	**120**	**138**	**73**	**49**	**55**	**435**	**133**	**225**	**281**	**72**	**82**	**19**	**22**	**156**	**158**	**10**	**74**	**52**	**22**	**28**	**9**	**2**	**76**	**38**	**164**	**197**	**238**	**0**	**135**	**83**
																											45%	**55%**	**0%**		

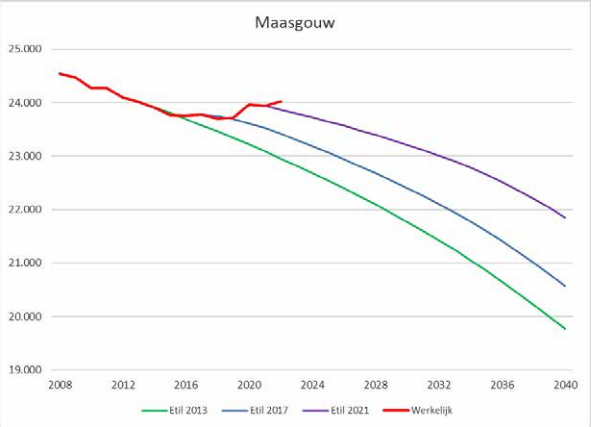
BIJLAGE 3: MAASGOUW

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

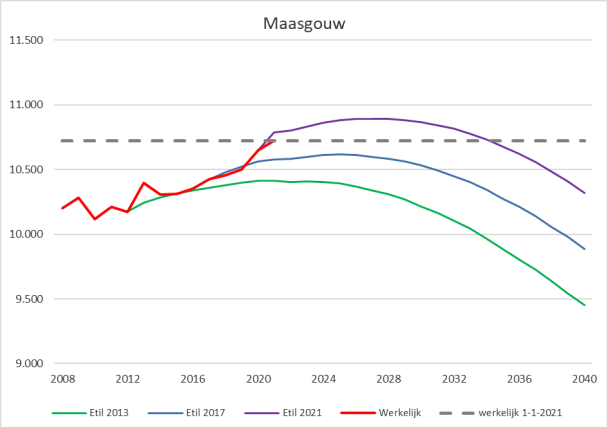
Op 1-1-2022 bedraagt het aantal inwoners in Maasgouw 24.026; dat is een stijging van 329 personen vanaf 1-1-2018. Echter, op basis van de meest recente bevolkingsprognose (Etil 2021) wordt de sinds 2008 –met tussenpozen- ingezette bevolkingsdaling gecontinueerd. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

Het aantal huishoudens in Maasgouw bedraagt op 1-1-2021: 10.723, dit is een stijging van 266 vanaf 1-1-2018. De werkelijke groei van het aantal huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van eerdere prognoses. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt wel dat het bereiken van de top van het aantal huishoudens gehandhaafd blijft op 2026. Tot dat moment vertoont de groei van het aantal huishoudens een licht stijgende lijn, met een toename van 168 ten opzichte van 1-1-2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 3.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 3.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

De woningbouwproductie in Maasgouw is in 2019 en 2020 met respectievelijk 141 en 106 nieuwe woningen hoog uitgevallen. De komende jaren wordt de ingezette koers om te bouwen naar behoefte gecontinueerd o.a. met behulp van de 'Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0' zoals die op 9 februari 2021 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

In deze lokale uitwerking staan de mogelijkheden beschreven om –onder voorwaarden- extra woningen aan de reeds bestaande plancapaciteit toe te voegen. Zo wordt enkel medewerking verleend aan nieuwe plannen die voorzien in woningen waaraan in kwalitatieve zin op grond van de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg 2018 een tekort bestaat én in relatie tot de plannen die reeds zijn opgenomen in de huidige plancapaciteit. Op deze wijze is er voldoende aandacht voor de instandhouding van toekomstbestendige kernen, de huisvesting van specifieke doelgroepen en de vergroting van het aantal betaalbare woningen. Het reeds ingezette beleid om leegstaand vastgoed te transformeren naar woningen en de

aanpak van locaties waar een kwaliteitsslag moet worden gemaakt wordt gecontinueerd. Daarnaast wordt ook de opgave met betrekking tot wonen met zorg in samenwerking met zorgaanbieders en woningcorporaties verder ingevuld.

Deze uitgangspunten zorgen voor de volgende speerpunten van beleid:

1. Regulier woonbeleid: voortzetting van de realisatie van woningbouwplannen zoals die zijn opgenomen in het Lokaal Woningbouwprogramma Maasgouw en passend zijn bij de lokale woningbehoefte zoals die o.a. op basis van de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg is vastgesteld.
2. Toevoeging extra woningen: het realiseren van aanvullende woningbouw bovenop de op basis van de huishoudensprognose benodigde aantallen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de huidige situatie op de (landelijke) woningmarkt zoals die zich ook lokaal in Maasgouw manifesteren. Bovendien wordt hiermee ingezet op het stimuleren van transformatiemogelijkheden van diverse functies naar wonen.
3. Woningbouwmogelijkheden in alle kernen: naast de mogelijkheden tot individuele bouw en kleinschalige projecten in alle kernen wordt ook in samenwerking met woningcorporaties het aandeel (sociale) huurwoningen vergroot.
4. Alternatieve woonconcepten: het faciliteren van woonvormen die minder gangbaar op de lokale woningmarkt worden aangeboden. Dit o.a. in samen werking met burgers, woningcorporaties, zorgaanbieders en marktpartijen.

Planvoorraadlijst Maasgouw, per 1-1 2022

Kern	Plannaam	Aantal woningen	Huur	Koop	Grond-gebonden	Apparte-ment	Sloop
Beegden							
	Krijtenberg	20		20	20		
	Huis ter Beegden	15	15			15	
	Bosstr. / DeTes 3,8	2		2	2		
	Abelenstraat 18	1		1	1		
	Veldstraat 3	1		1	1		
	Bosstraat 12a	1		1	1		
Totaal		40					
Brachterbeek							
	Stationsweg 18	1		1	1		
	Oliestraat 10a	1		1	1		
	Kempweg 21	1		1	1		
	Kempweg 51	1		1	1		
Totaal		4					
Heel							
	Sleydal	24		24	24		
	St. Anna	39		3	3		
	Chateaupark Heel	40	40			40	
	Dorpsstraat 66	1					
	Raadhuisplein 1a	1		1		1	
	Rect. Driessensstr.	1		1	1		
	Rect. Driessensstr.	1		1	1		
	M. Delhoofenstr.	8	8		8		
	Heerbaan 7a	1		1	1		
	Kasteellaan 1	12	12			12	
	Dorpsstraat 37	3	3			3	
	Dorpsstraat 11b	1					
	Wilhelminaplein 2-2a	1	1		1		
	Wilhelminaplein 4-4a	1	1		1		
	Wilhelminaplein 5-5a	1	1		1		
Totaal		135					
Linne							
	Linnerpark	190	98	92	148	42	
	Grotestraat 12	1		1	1		
	Grotestraat 35	1	1		1		
	Grotestraat 30	1		1	1		
	RvR Linne,Mergelweg	2		2	2		
	RvR Linne,Ossenbergweg	12		12	12		
Totaal		207					

Kern	Plannaam	Aantal woningen	Huur	Koop	Grond-gebonden	Apparte-ment	Sloop
Maasbracht							
	Bosserhofsveld	4		4	4		
	Havenstraat 24-26	10		10		10	-4
	Hoofdstraat 41-41a	1	1		1		
	Kruisweg 32	10	10		10		
	Wilhelminalaan 5-5a	1	1			1	
	Sintelstraat 25	4	4			4	-1
	Kalverstraat 1	1	1			1	
	Hoofdstraat 40b	1	1			1	
	Hoofdstraat 6-8	14	7	7		14	-1
	Havenstraat	5					
Totaal		45					
Ohé en Laak							
	voorm. schoollocatie Kerk-/Schoolstraat	6	2	4	6		
	Moeder Magdalena-straat 19	1		1	1		
	Burg. Minkenbergstraat 18 (RB-reparatie)	1		1	1		
	Op den Kamp 19	1		1	1		
	Daalderweg 4	1		1	1		
Totaal		10					
Stevensweert							
	Op de Konie	29		11	11		
	Nieuwendijk 2	1		1	1		
	Bilt 1, perceel R 168	1		1	1		
	Markt 1	5	5		5		
	Eiland 31	1		1	1		
	Veldstraat Oost 9	1	1		1		
	Julianalaan	3		3	3		
Totaal		41					
Thorn							
	Parrenhof-Wilhelminalaan	5		5	5		
	Wijngaard 16-18	1	1		1		
	Kruisweg 43	1		1	1		
	Bogenstraat 1d/e	1		1		1	
	Akkerwal 27	1	1			1	
	Sleestraat 19	1		1	1		-1
	Wal 1	1		1	1		
	Trippaardstraat 22	1					
Totaal		11					

Kern	Plannaam	Aantal woningen	Huur	Koop	Grond-gebonden	Apparte-ment	Sloop
Wessem							
	Polstraat 12	1		1	1		
	Thornerweg 2	10		10	10		
	Monseigneurstraat 15a	1		1	1		
	Steenweg 4	2	2		2		
	Achter de Graef	12	12		12		-10
Totaal		16					
	Totaal Maasgouw	509	229	235	318	146	-17

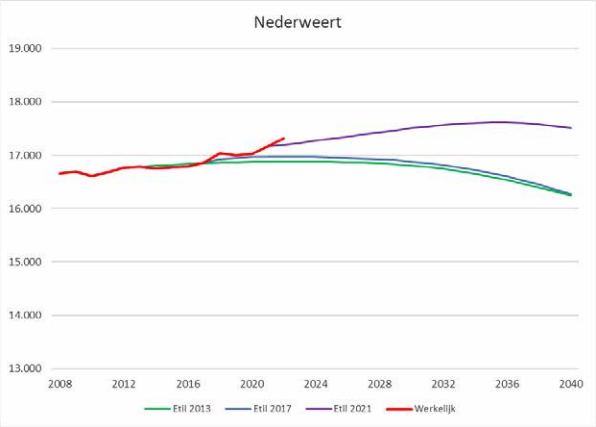
BIJLAGE 4: NEDERWEERT

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

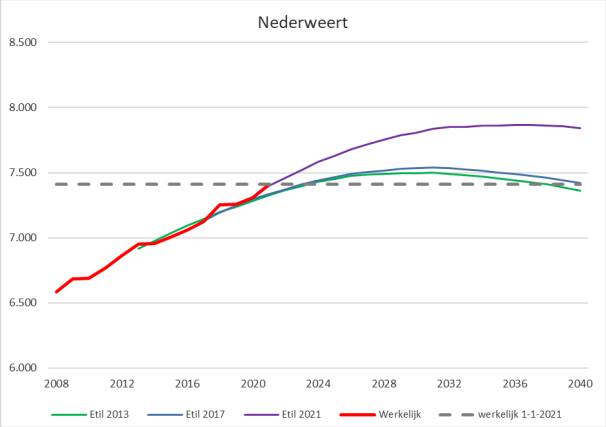
Het aantal inwoners in Nederweert bedraagt op 1-1-2022, 17.322, dat is een stijging van 284 personen vanaf 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose wordt tot 2035 nog een stijging verwacht (tot 17.617 inwoners), daarna zal het aantal inwoners langzaam gaan afnemen. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

Het aantal huishoudens in Nederweert bedraagt op 1-1 2021 7.413, dit is een stijging van 158 ten opzichte van 1-1 2018. De werkelijke groei van het aantal huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van de prognose Etil 2017 met 75 huishoudens. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens verschuift naar 2036. Tot 2036 vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn, met een toename van 453 ten opzichte van 1-1-2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 4.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 4.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

De bouwproductie is momenteel hoog in Nederweert (rond de 60 woningen per jaar) en die lijn wordt de komende jaren voortgezet, waarbij Nederweert de ambitie heeft om toe te werken naar een gemiddelde productie van 75-100 woningen per jaar (periode 2022 t/m 2025). Medio 2020 is gekozen voor een voorkeursscenario woningbouw (Ruimte voor ambitie en groei) dat, behalve bouwen op basis van de behoefte voor opvang van verwachte huishoudensgroei, ook inzet op ambitie om extra te bouwen om inwoners van buitenaf aan Nederweert te binden (denk aan overloop Zuid-Oost Brabant). Lokaal wordt dit nader uitgewerkt binnen de algemene kaders van deze Structuurvisie.

Concreet betekent dit:

1. Voortzetting regulier woonbeleid; realisatie van woningbouwplannen uit de planvoorraadlijst en nieuwe initiatieven, passend bij de behoefte.
2. Herstructurering en transformatieprojecten in de kern Nederweert.

3. Nadere uitwerking van een nieuwe uitbreidingslocatie rondom de kern Nederweert (het "100 woningenplan"), gericht op invulling behoefte en ambitie.
4. Samenwerking met de woningcorporaties, gericht op het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen.
5. Ruimte blijven bieden voor woningbouw in de kerkdorpen. Dit betreft maatwerk per kern gericht op leefbaarheid, o.a. via nadere uitwerking van een regeling 'Bouwen in tuinen' in binnenstedelijke gebied.
6. Evaluatie/actualisatie huisvestingsbeleid internationale werknemers.
7. Uitbreiding woonwagenstandplaatsen.
8. Heroverweging beleid woningsplitsingen in buitengebied.
9. Verkennen mogelijkheden innoverende projecten (ecologische wonen, tiny housing et cetera).

Planvoorraadlijst Nederweert, per 1-1 2022

Plan	Bouwproces				Type				
	nog niet in ontwikkeling	vergund	in aanbouw	onttrek-king	particulier Huur	particulier Koop	sociaal Huur	sociaal Koop	onbe-kend
Budschop	**75**	**0**	**5**	**-2**	**0**	**11**	**7**	**0**	**60**
Buitengebied	**1**					**1**			
Winnerstraat nabij 67	1					1			
Kern	**69**			**-2**			**7**		
Gutjesweg standplaatsen	7						7		
Smisserstraat (tussen 4-8)	1			-1					
Smisserstraat 36	1			-1					
Gutjesweg gebiedsontwikkeling	60								60
Merenveld	**1**		**3**			**4**			
Clausstraat 1			1			1			
Clausstraat 20			1			1			
Koningspark 6			1			1			
Koningspark ong.	1					1			
Ruimte voor ruimte	**4**		**2**			**6**			
Budschop 32C			1			1			
Gutjesweg naast nr 14, hoek Ospelseweg	1					1			
Winnerstraat 15			1			1			
Winnerstraat 71, 73, 75	3					3			
Leveroy	**24**	**1**	**4**	**-2**	**0**	**18**	**0**	**0**	**9**
Buitengebied	**1**		**2**			**3**			
Dorpstraat 67			1			1			
Dorpstraat ong.	1					1			
Swelstraat 8			1			1			
Fase 1: Leiverse Velden	**4**	**1**	**1**			**6**			
Haver 20	1					1			
Haver 28	1					1			
Haver 34	1					1			
Haver 40			1			1			
Haver ong., naast 62	1					1			
Rogge 12		1				1			
Fase 2: Leiverse Velden	**1**		**1**			**2**			
Gerst/Tarwe ongenummerd	1					1			
Tarwe 3			1			1			
Fase 3: Leiverse Velden	**9**								**9**
3e fase	9								9
Fase 4: Leiverse Velden	**2**			**-2**					
4e fase gemeente-eigendom	2			-2					

Plan	Bouwproces				Type				
	nog niet in ontwikkeling	vergund	in aanbouw	onttrek-king	particulier Huur	particulier Koop	sociaal Huur	sociaal Koop	onbe-kend
Kern	7					7			
Dorpstraat tussen 7-15	4					4			
Past. de Fauwestraat (naast nr. 8)	1					1			
Reulisweg rechts naast 5	1					1			
Sillenhoek tussen 5-7	1					1			
Nederweert Kern	205	4	66	-81	8	53	83	3	47
Buitengebied	4	1	3			8			
Heerweg 9			1			1			
Roeventerschans 5 (LKM woning)		1				1			
Peelsteeg 7b			1			1			
Roeven 6G			1			1			
Bosserstraat ong. (naast 6)	4					4			
Fase 1: Hoebenakker	10					5	5		
Kavels 100 A t/m E	5						5		
Kavels 97, 98, 99 en 111, 112	5					5			
Fase 1: Hoebenakker-Particulier	4		4			8			
Dokter Janssenstr ong.	3					3			
Eisenhowerstr ongen.	1					1			
Scheper 11- 17			4			4			
Fase 2: Hoebenakker-Salmespad	52	2	18	-40		19	10	3	
Hoefsmid 11			1			1			
Hoefsmid 15			1			1			
Hoefsmid 3		1				1			
Leerlooier 13			1			1			
Leerlooier 7	1					1			
NIEGG Gronden	40			-40					
Scheper/Mandemaker (Hoebenakker Noord-West)	7					7			
Salmespad (particulier)	1					1			
Sluiswachter 1			1			1			
Sluiswachter 2		1				1			
Tinnegieter 9-13			3					3	
Tinnegieter 1-7			4				4		
Tinnegieter 8-18			6				6		
Sluiswachter 7			1			1			
Hoefsmid 9	1					1			
Sluiswachter ong. (3)	1					1			
Hoefsmid 1	1					1			
Kern	130		37	-39	8	5	68		47
Bedrijventerrein Staat (36 onbekend)	36								36
Beuldersweg tussen 2 en 12	2					2			

Plan	Bouwproces				Type				
	nog niet in ontwikkeling	vergund	in aanbouw	onttrek-king	particulier Huur	particulier Koop	sociaal Huur	sociaal Koop	onbe-kend
Blok A (Wijen), centrumplan Hobusstraat			29		4		25		
Blok B+C (Emté), centrumplan Hobusstraat (9 onbekend)	9								9
Bredeweg bouwplan WVN 2e fase	15						15		
Bredeweg tussen 19 en 23	1			-1					
Burg. Greijmansstraat tussen 10 en 12	2			-2					
Kanaalzone zijde Nederweert	34			-34					
Kapelaniestraat parkeerplaats	2								2
Kerkstraat 24C			1		1				
Kerkstraat 32, 32A en 32B			3		3				
Kerneelhoven, aan Bredeweg en Achtkant PM Raemaekers	3					3			
Mgr Kreijelmansstraat, twee hoek-locaties (Carisplan) harde voorraad	4						4		
Mgr Kreijelmansstraat, twee hoek-locaties (Carisplan) zachte voorraad	20						20		
Rooseveltstraat tussen 1 en 3	1			-1					
Strateris, hoek pad Sjeeshuijs naast 11	1			-1					
Eikenstraat 48 en 48a			2				2		
Geenestraat 31 en 31a			2				2		
Ruimte voor ruimte	5	1	4	-2		8			
Bosserstraat naast 18	1					1			
Kraan 2A			1			1			
Roeven 6F	1					1			
Roeven 6H		1				1			
Roeven nabij 17 (prov)	2			-2					
Schoordijk nabij 6	1					1			
Schoordijk 4			1			1			
Strateris 42D			1			1			
Strateris 42 E			1			1			
Nederweert-Eind	**47**	**0**	**12**	**-7**	**0**	**26**	**0**	**0**	**26**
Buitengebied	1		11			12			
Kruisstraat 15			1			1			
Kruisstraat 99/Kruiszijweg			5			5			
Mildert 11	1					1			
Eind 45, 45a, 47, 47a			4			4			
Hoeven 12			1			1			
Kern	13			-4		9			
Ahrensburgerstraat 20, 22, 24, Pijlspits 4	1			-1					
Ahrensburgerstraat 32	1					1			

Plan	Bouwproces				Type				
	nog niet in ontwikkeling	vergund	in aanbouw	onttrek-king	particulier Huur	particulier Koop	sociaal Huur	sociaal Koop	onbe-kend
Eind nrs 61 en 63	1			-1					
Klumpenstraat ong.	7					7			
Kruisstraat naast nummer 100 / pad Raatakker	1					1			
St. Gerardusstraat tussen 11 en 13	1			-1					
Tjongerstraat ten noorden van 14	1			-1					
Ruimte voor ruimte	1		1			2			
Kruiszijweg 5a			1			1			
Kruiszijweg naast 5a	1					1			
Tiskeswej	29			-3					26
Fase 2: Steutenweg	3			-3					
Fase 2: Steutenweg	26								26
Tiskeswej-Particulier	3					3			
Vuursteen 11	1					1			
Vuursteen 13	1					1			
Vuursteen 7	1					1			
Ospel	71	2	15	-21	18	37	11	0	1
Buitengebied	21	2	2		10	4	11		
Broenenhoup 6		1				1			
Kreijelmusweg 13		1				1			
Peelwachter	21				10		11		
Schinkelsweg 12			1			1			
Kruisvennendijk 24a			1			1			
Kern	45		4	-21	8	20			
Lemmenhoek tussen 1 en 1E	1			-1					
Lemmenhoek tussen 29 en 35	1			-1					
Molenpad 11			1			1			
Molenpad 7			1			1			
Onze Lieve Vrouwestraat 50-52	8				8				
Onze Lieve Vrouwestraat links van 5	1					1			
Onze Lieve Vrouwestraat tussen 21 en 25	1			-1					
Onze Lieve Vrouwestraat tussen 5 en 13	2			-2					
Onze Lieve Vrouwestraat tussen 8C en 10	1			-1					
Ospelse Poort - OL Vrouwestraat 6	2					2			
Ospelsepoort/ Laonepaât	6					6			
Pastoor Vullersstraat links van 55	1			-1					
Pastoor Vullersstraat rechts naast 61	1			-1					
Reijndersweg/OL Vrouwestraat 50-52	2					2			
Stad 28	1			-1					

Plan	Bouwproces				Type				
	nog niet in ontwikkeling	vergund	in aanbouw	onttrek-king	particulier Huur	particulier Koop	sociaal Huur	sociaal Koop	onbe-kend
Stad 30			1			1			
Stad 32			1			1			
Stad tussen 1 en 9	1			-1					
Stad tussen 16A + 18	1			-1					
Stad tussen 18 en 20	1			-1					
Stad tussen 20 en 22	1			-1					
Tempelshof	4			-4					
Tempelshof 6	1					1			
Waatskamp 2B en 2C	2			-2					
Waatskamp 42	1					1			
Waatskamp 48	1					1			
Waatskamp 50	1					1			
Waatskamp tussen 32-38	1			-1					
Waatskamp tussen 6 en 22	1			-1					
Waatskampzijweg tussen 4 en 8	1					1			
Ruimte voor ruimte	2		4			6			
Casseweg 3C	1					1			
Klaarstraat 5B	1					1			
Kreijel 2, 2A, 2B, 2C			4			4			
Vlut	3		5			7			1
Veenring 10			1			1			
Veenring 14	1					1			
Veenring 14a			1			1			
Veenring 6,8	2					2			
Veenring 4 + 4A			2			2			
Vlut 29			1						1
Ospeldijk	1	1	2		0	4	0	0	0
Buitengebied			1			1			
Meijelsedijk 71			1			1			
Kern	1					1			
Zandstraat tussen 10a en 14	1					1			
Ruimte voor ruimte		1	1			2			
Meijelsedijk 113A		1				1			
Meijelsedijk 117A			1			1			
Overige	103				0	3	0	0	100
Ambitie nieuw woongebied (100)	100								100
Restant RvR opgave	3					3			
Totaal	526	8	104	-113	26	152	101	3	243

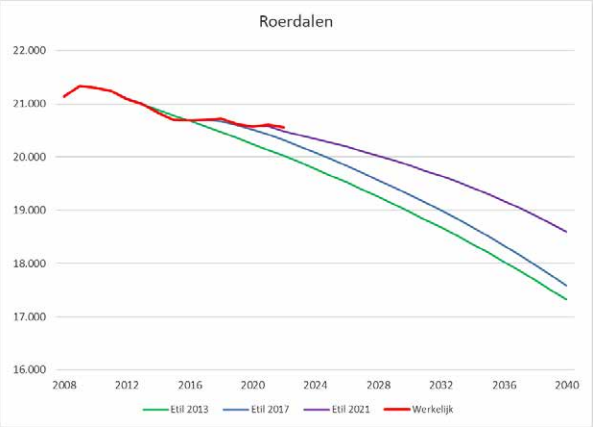
BIJLAGE 5: ROERDALEN

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

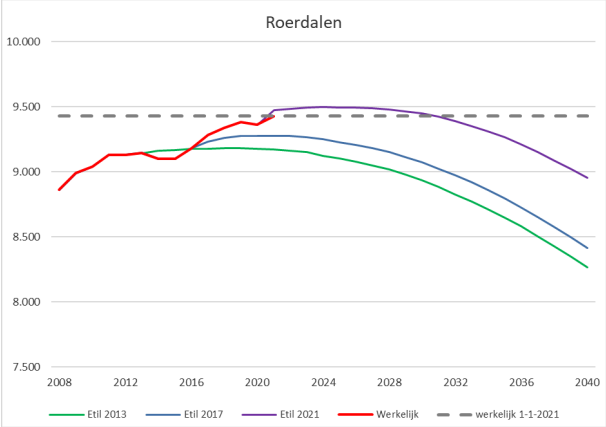
Op 1 januari 2022 kende de gemeente Roerdalen 20.562 inwoners. Dit zijn 166 personen minder dan in 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose verwachten we dat het aantal inwoners de komende jaren geleidelijk afneemt. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

Er waren 9.428 huishoudens op 1 januari 2021 in Roerdalen. Een stijging van 91 huishoudens ten opzichte van 2018. De werkelijke groei van het aandeel huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van eerdere prognoses. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens in Roerdalen wordt verwacht in 2025. Tot die tijd vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn. Verwacht wordt een toename van 68 huishoudens ten opzichte van 1 januari 2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 5.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 5.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

In onze Omgevingsvisie 2050 wordt aangegeven dat de gemeente Roerdalen een aantrekkelijke woongemeente wil zijn. Hierbij hoort een prettig woon- en leefklimaat om te wonen, werken en ondernemen. Dit in een omgeving van rust, ruimte en groen en een goede infrastructuur. Regionaal wordt deze woon- en leefkwaliteit ook nagestreefd (regiovisie "Midden-Limburg, het verbindend hart van Midden-Limburg").

We vinden het belangrijk dat de woningvoorraad past bij de wensen en behoeften van onze inwoners. Dit doen we om de leefbaarheid in onze kernen te bevorderen. Daarbij is aandacht voor het welzijn, het woongenot en de veiligheid binnen de gemeente. We streven naar een mix van jong en oud. We willen woningen waar senioren tot op hoge leeftijd kunnen wonen. Dit zonder onze jongeren uit het oog te verliezen. Om onze doelen te halen hebben we een woonwensenonderzoek (Etil, 2018) gedaan. Dit biedt een basis voor de woningen die we in de toekomst willen.

Roerdalen kent momenteel een krapte op de woningmarkt. In Roerdalen is de bouwproductie stevig, zo zijn er in 2018 bruto 64 woningen gerealiseerd (gereed gemeld),

in 2019 en 2020 waren dit 75 respectievelijk 79 woningen (zoals opgenomen in H 2.2). De ambitie is om jaarlijks 75-100 woningen te realiseren (zoals opgenomen in H 4.1.3), waarbij de ingezette koers om te bouwen naar behoefte wordt gecontinueerd.

Binnen de algemene kaders van deze Structuurvisie blijft er ruimte voor lokaal woonbeleid.

Concreet betekent dit:

1. Het voortzetten van regulier woonbeleid. Realiseren van woningbouwplannen uit de planvoorraadlijst, passend bij de woningbehoefte zoals die o.a. op basis van de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg is vastgesteld. Het bestaand lokaal woonbeleid zoals de lokale "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)" met de daaraan gekoppelde afwegingscriteria of de "Verordening Starterslening gemeente Roerdalen 2021" blijft onverminderd van kracht.
2. Het koppelen van wonen en zorg. Onze ambitie is om de koppeling tussen zorg en wonen te versterken. Dit doen we door samen te werken met woon- en zorgpartners.
3. Woningbouw aanvullend op de, volgens de huishoudensprognose, benodigde aantallen. Hierbij wordt vooral ingezet op herstructurering- en transformatie projecten. De mogelijkheden van aanvullende woningbouw zijn mede afhankelijk van de behoefte. (Ook voor deze aanvullende woningbouw geldt het lokaal woonbeleid, zoals vermeld onder 1).
4. Samenwerken met de woningcorporatie. We maken ieder jaar afspraken met Wonen Limburg en de huurderbelangenvereniging over thema's als beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, zorg, bijzondere doelgroepen (woonwagenbewoners, statushouders etc.) en leefbaarheid.
5. Innovatieve projecten. Verkennen van mogelijkheden voor innovatie projecten zoals ecologische wonen, tiny housing, tijdelijke woningen en alternatieve woonconcepten door en voor eigen inwoners.
6. Verduurzaming en klimaatadaptatie. De komende jaren staan in het teken van het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en de duurzame, groenere en klimaat adaptieve woonomgeving (in combinatie met de resultaten uit de stresstest).

Zowel aanbevelingen voortkomend uit het rapport van de rekenkamercommissie "Onderzoek woonbeleid" (2020) alsook 'Focuspunten rondom het thema Wonen in Roerdalen' uit de "Omgevingsvisie 2050" zijn in bovenstaande opsomming verweven.

Planvoorraadlijst Roerdalen, per 1-1 2022

Plan	Aantal woningen
Herkenbosch	
BP Oortjensveld (Dukatenlaan)	2
Heemels Hoofdstraat	3
BP Reewoude	1
Berben	3
Molenbergweg/Steegstraat (ong)	5
Dr. Biermansstraat 11 (naast nr 13)	1
Stationsweg 100	2
Hammerstraat naast 26	1
Meinweg 231-235	2
Hoofdstraat 34	7
Stationsweg diverse locaties	3
Invulling Muytertweg / Hammerstraat	27
Centrumplan Herkenbosch (Hoofdstraat-Stationsweg-Europalaan Centrum)	35
Europalaan Centrum 49	4
Standplaatsen woonwagens Reestraat	5
Totaal Herkenbosch	**101**
Melick	
BP Groenstraat-Marie Koenenstraat	28
Wienkeskoel II (Peysstraat)	10
Dorpstraat nst 68A	1
Dorpstraat 25	3
Exgaard 6	1
Kerk Melick	18
Wienkeskoel III	10
Standplaatsen woonwagens	6
Parklaan 26	1
Diverse transformatie eenheden Melick	43
Totaal Melick	**121**
Montfort	
Sportlaan (Kasteeltuinen)	4
De Wiejerd (binnenring)	1
De Wiejerd (Fase 2)	1
Mariaveld	1
Venweg 2	1
Overkwartier	5
Hoogstraat 11	15
Zandstraat 57	1
Bosweg (naast nr. 54)	1
Bosweg	10
Aan de Kerk 2	2
Kerkstraat 2	2

Plan	Aantal woningen
Standplaatsen Sportlaan	5
Diverse transformatie eenheden Montfort	13
Totaal Montfort	**62**
Posterholt	
BP Borgerpark	2
Bedrijfsterrein Donck	2
Hoofdstraat naast 38	1
BP Winkel-Boomstraat	1
BP Borg Grens	2
Borgsweg ong.	2
Irenelaan 18	1
Struukskensweg tussen 2 en 2A	1
Heinsbergerweg nst 19	1
Borgersteeg (ong.)	1
Hoofdstraat 150b	6
Hoofdstraat naast 29A	2
Winkelweg (ong)	1
Hoofdstraat 29a	2
Hoofdstraat 110 (Rafaello's)	11
Winkelweg (ongenummerd)	2
Aerwinkelallee 1	1
Totaal Posterholt	**39**
Sint Odiliënberg	
't Sittert	9
Schaapsweg 64	1
Kapittelaan naast 12	1
Bosserveldweg (ong)	1
Kanunnik Willemsestraat	2
Raadhuisplein 9	6
Plantanenlaan/Reutjesweg	1
Petrusberg	31
t Brombemke	16
Postweg 1	15
Diverse transformatie eenheden Sint Odiliënberg	4
Totaal Sint Odiliënberg	**87**
Vlodrop	
Holsterveld	27
Walstraat naast 22	2
Holsterweg	1
Bergerweg 21	1
Angsterweg 12	1
Grootestraat 36	10
Angsterweg 21a	9
Bergerweg 17	1
Boomgaardstraat 10-12 Vlodrop	1

Plan	Aantal woningen
Kerkhofweg/Angsterweg 7 Vlodrop	1
Boomgaardstraat ong.	1
Diverse transformatie eenheden Vlodrop	21
Totaal Vlodrop	**76**
Totaal planvoorraad Roerdalen	**486**

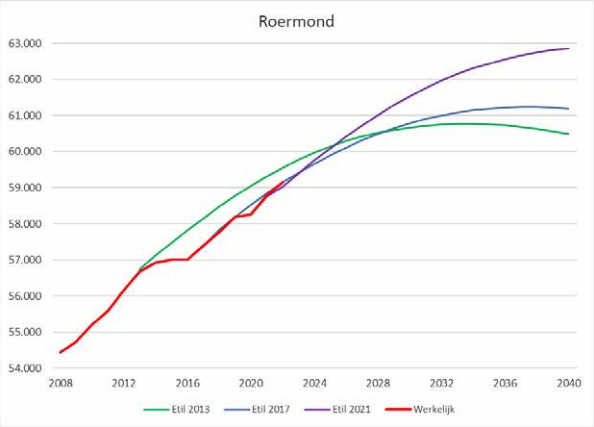
BIJLAGE 6: ROERMOND

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

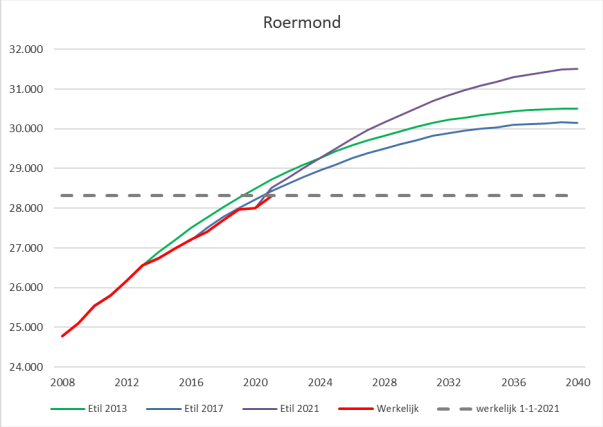
Het aantal inwoners in Roermond bedraagt op 1-1-2022 59.200, dat is een stijging van ca. 1400 personen vanaf 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose groeit het aantal inwoners verder tot 62.800 in 2040. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

Het aantal huishoudens in Roermond neemt vanaf 1-1-2021 tot de huishoudentop (2043) toe met 3.244. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 6.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 6.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

Het aantal huishoudens in Roermond neemt vanaf 1-1-2021 tot de huishoudentop (2043) toe met 3.244. In 2021 zijn 263 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, waarmee nog een groei van het aantal woningen van 2.981 (3.244 minus 263) is voorzien. De planvoorraad is per 1 januari 2022 2.588 woningen groot. Deze is onderstaand vermeld. De planvoorraad per 1 januari 2022 is aanzienlijk kleiner dan de toename van het aantal huishoudens tot de huishoudentop , nl. 393 (2.981 minus 2.588) . In de voorliggende structuurvisie is voor de periode 2021 tot en met 2025 aanvullend op de toename van het aantal huishoudens in deze periode een extra woningbouwambitie opgenomen van totaal 193-318 woningen. Omdat de planvoorraad kleiner is dan de woningbehoefte én vanwege de aanvullende woningbouwambitie dient de planvoorraad ten opzichte van 1 januari 2022 aangevuld te worden met plannen passend in de uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2018. Dit gaat dus om 586 tot 711 woningen. Dit zal voor de gemeente Roermond lokaal worden uitgewerkt.

Planvoorraadlijst Roermond, per 1-1 2022

PLANNAAM	BUURT/KERN	TOTAAL	HUUR	KOOP	HUUR/ KOOP	GROND-GEBONDEN	APPARTE-MENT
Asenray-Oost	Asenray	40		40		40	
Dorpsstraat 10-12-14	Asenray	2		2		2	
Dorpsstraat 30	Asenray	1		1		1	
Dorpsstraat 37	Asenray	1		1		1	
Dorpsstraat naast 151	Asenray	1		1		1	
Kerkstraat 25	Asenray	1		1		1	
Maalderstraat 39	Asenray	1		1		1	
Molenweg-van Asenrodestraat	Asenray	27		27		27	
Spikkerweg 156bc	Asenray	1		1		1	
Asseltsestraat 41	Asselt	1		1		1	
Eindweg 8	Asselt	1		1		1	
Aureool	Binnenstad	35		35			35
Begijnhofstraat 14	Binnenstad	3	3				3
Bergstraat 12	Binnenstad	8	8				8
Bergstraat 17-19	Binnenstad	2			2		2
Brugstraat 12a en Roerkade 3c	Binnenstad	2	2				2
Hamstraat 19	Binnenstad	3			3		3
Hamstraat 12	Binnenstad	2			2		2
Hamstraat 12	Binnenstad	-1			-1		-1
Casimirstraat/Wilhelminaplein	Binnenstad	29	17	12			29
Godsweerdersingel 1abcd	Binnenstad	4			4		4
Godsweerdersingel 38, 38abc	Binnenstad	4			4		4
Godsweerdersingel 48a 48b	Binnenstad	-1		-1			-1
Godsweerdersingel 68	Binnenstad	1	1				1
Gosdsweerderstraat 6a	Binnenstad	1			1		1
Heilige Geeststraat 2,2a	Binnenstad	2			2		2
Heilige Geeststraat 23/25	Binnenstad	5		5			5
Heilige Geeststraat 23/25	Binnenstad	-1		-1			-1
Jazz-city	Willem-Alexander	191			191		191
Kloosterwandstraat 2ab	Binnenstad	2			2		2
Kloosterwandstraat 2ab	Binnenstad	-1			-1		-1
Kloosterwandstraat 319a	Binnenstad	1			1		1
Kloosterwandstraat 34	Binnenstad	1	1				1
Kloosterwandstraat 7 t/m 15	Binnenstad	5	5				5
Luifelstraat 38	Binnenstad	1		1			1
Luifelstraat 40	Binnestad	1			1		1
Markt 27	Binnenstad	-1					-1
Markt 27 abc	Binnenstad	3			3		3
Minderbroederssingel 15b	Binnenstad	3		3			
Minderbroederssingel 33	Binnenstad	10	10				10
Minderbroederssingel 52	Binnenstad	1			1		1
Minderbroedersstraat 3	Binnenstad	6			6		6
Minderbroedersstraat 3	Binnenstad	-1				-1	

PLANNAAM	BUURT/KERN	TOTAAL	HUUR	KOOP	HUUR/ KOOP	GROND-GEBONDEN	APPARTE-MENT
Minderbroedersstraat 13	Binnenstad	1	1				1
Munsterplein/vrml. V&D	Binnenstad	175			175		175
Neerstraat 40	Binnenstad	2	2				2
Neerstraat 4a	Binnenstad	1			1		1
Neerstraat 46	Binnenstad	3			3		3
Rekenkamer	Binnenstad	31		31		18	13
Schoolstraat 5	Binnenstad	3	3				3
Schuitenberg 32cde	Binnenstad	3			3		3
Schuitenberg 38	Binnenstad	-1		-1		-1	
Schuitenberg 38, 38 a t/m f	Binnenstad	1					1
Schuitenberg 55	Binnenstad	2			2		2
Schuitenberg 55	Binnenstad	-1			-1	-1	
Stationsplein 5c	Binnenstad	1	1				1
Swalmerstraat 50	Binnenstad	5			5		5
Veldstraat 7	Binnenstad	1			1		1
Veldstraat 8	Binnenstad	2	2				2
Venloseweg 26	Binnenstad	4					4
Venloseweg 26	Binnenstad	-1				-1	
Venloseweg 31	Binnenstad	4		4			4
Venloseweg 31	Binnenstad	-1		-1		-1	
Willem II Singel 5	Binnenstad	16			16		16
Zwartbroekstraat 35-39	Binnenstad	3	3				3
Boven Boukoul 48	Boukoul	1		1		1	
Boven Boukoul naast 2	Boukoul	1		1		1	
Boven Boukoul sectie L36	Boukoul	1		1		1	
Elmpterbaan 14	Boukoul	2		2		2	
Heysterbaan	Buitengebied Asenray	1		1		1	
Heide 6	Buitengebied Asenray	1		1		1	
Spik 175a	Buitengebied Asenray	2	2			2	
Componistenbuurt	Componistenbuurt	21		21			21
Componistenbuurt Sweelinck-straat/Terbaansweg	Componistenbuurt	8	8			8	
Componistenbuurt-Oost (Sjtads-haof)	Componistenbuurt	39		39		39	
Componistenbuurt Sweelinck-straat/Terbaansweg	Componistenbuurt	-10	-10			-10	
Terbaansweg 27 A	Componistenbuurt	1		1			1
Gebroek 75 en 75a	De Kemp	4	4			4	
Gebroek 75 en 75a	De Kemp	-1		-1		-1	
Gebroek 81-83	De Kemp	-2				-2	
Gebroek 81-83	De Kemp	1		1		1	
Heidebaan 16	De Kemp	5		5		5	
Heidebaan tussen 1a en 7	De Kemp	2	2			2	
Heidebaan 22/24	De Kemp	2		2		2	
Mathilde de Haanstraat	De Kemp	8				8	
Keulsebaan/Celebesstraat	De Kemp	3	3			3	

PLANNAAM	BUURT/KERN	TOTAAL	HUUR	KOOP	HUUR/ KOOP	GROND-GEBONDEN	APPARTE-MENT
Keulsebaan/Celebesstraat	De Kemp	-6	-6				-6
Oosthoven 13	De Wijher en omgeving	1		1		1	
De Kleine Hei 3	Groenekruisgebied	1		1		1	
De Kleine Hei 3	Groenekruisgebied	-1		-1		-1	
Rijksweg Zuid 27	Groenekruisgebied	6	6				6
Rijksweg Zuid 27	Groenekruisgebied	-1	-1				-1
Rijksweg Zuid 37	Groenekruisgebied	1		1		1	
Swalmdal 4	Groenekruisgebied	2		2		2	
Rijksweg Noord 135	Heide	1				1	
Rijksweg Noord 59	Heide	1	1				1
Veestraat ong	Heide	3		3		3	
Veestraat tussen 6 en 10	Heide	1		1		1	
Julianaplein 8	Herten	3			3	3	
Kerkenkampstraat	Herten	2		2		2	
Maastrichterweg 142	Herten	2	2				2
Maastrichterweg 142	Herten	-1		-1		-1	
Rosslag	Herten	14		14		14	
Heinsbergerweg Roermond	Kapel-Muggenbroek	14		14			14
Kapellerlaan 239	Kapel-Muggenbroek	2			2		2
Kapellerlaan 67	Kapel-Muggenbroek	1		1			1
Kapellerlaan 85	Kapel-Muggenbroek	1			1		1
Liefvrouweveld	Kapel-Muggenbroek	32		32		20	12
Parklaan 46	Kapel-Muggenbroek	1		1		1	
Prinses Marijkestraat 1	Kapel-Muggenbroek	2	2			2	
Schoolpad 10	Kapel-Muggenbroek	3			3	3	
Wonen aan het plein, WOP Donderberg	Kastelenbuurt	16	16				16
Bredeweg 237	Kern Maasniel	59	59				59
Bredeweg 83b	Kern Maasniel	1			1		1
Clauslaan	Kern Maasniel	6		6		6	
Dominicushof 3	Kern Maasniel	22	8		14		22
Elmpterweg 51	Kern Maasniel	-1		-1		-1	
Elmpterweg 51	Kern Maasniel	2		2		2	
Esdoornlaan 1	Kern Maasniel	2			2	2	
Esdoornlaan 1	Kern Maasniel	-1		-1		-1	
Gebroeklaan 8	Kern Maasniel	1		1		1	
Gebroeklaan 8	Kern Maasniel	-1		-1			-1
Pastoor Ramaekersstraat naast 8	Kern Maasniel	2		2		2	
Pastoor Ramakersstraat 16	Kern Maasniel	1	1			1	
Veldje	Kern Maasniel	8			8		8
Wilhelminalaan 40	Kern Maasniel	10			10		10
Kitskensberg - van Heutszstraat	Kitskensberg	8	8			8	
Kitskensberg - van Heutszstraat	Kitskensberg	-12					-12
Melickerveld	Kitskensdal	468			468		
Oude Keulsebaan 158	Kitskensdal	1		1		1	
Wirosingel 50-52	Kitskensdal	1	1				1

PLANNAAM	BUURT/KERN	TOTAAL	HUUR	KOOP	HUUR/ KOOP	GROND-GEBONDEN	APPARTE-MENT
Burgemeester Thomas Wackersstraat 51 c en d	Leeuwen	2		2		2	
Burgemeester Thomas Wackerstraat 1a	Leeuwen	1			1	1	
Op het Schoor	Leeuwen	2		2		2	
Schilbergsweg 8	Leeuwen	2		2		2	
Bosstraat 30	Martin Giessen-Bosstraat	1		1		1	
Bosstraat 30	Martin Giessen-Bosstraat	-1				-1	
Bosstraat 51/Schaepkens	Martin Giessen-Bosstraat	10		10		10	
Bosstraat 73	Martin Giessen-Bosstraat	12	12				12
Bosstraat Zuid	Martin Giessen-Bosstraat	21		21		21	
Hertogdom Gelresingel 43	Martin Giessen-Bosstraat	6		6		6	
Rijksweg Noord 26	Martin Giessen-Bosstraat	10		10			10
Marktstraat	Merum	2		2		2	
Merum-Wolfhagen	Merum	1		1		1	
Broekstraat 19	Ool	3	3				3
Groenezijweg Ool	Ool	2		2		2	
Van Appeven	Ool	25		25		25	
Oolderveste	Oolderveste	159		159		159	
Parkwijk 't Ham	Roer en Roer-Zuid	35		35		35	
Walbreukergraaf 33	Roer en Roer-Zuid	1		1		1	
Bredeweg	Roermonds Veld	45	45			45	
Bernhardstraat	Roermondse Veld	16	16			16	
Bernhardstraat	Roermondse Veld	-20	-20				-20
Bredeweg 371	Roermondse veld	14	14				14
Gebroek 86	Roermondse Veld	1		1		1	
Nassaustraat 104	Roermondse Veld	5	5				5
Nassaustraat 104	Roermondse Veld	-1		-1		-1	
Voormalige Eiermijn	Roermondse Veld	67		67		29	38
Bredeweg	RoermondseVeld	-54	-54				-54
Frans Douvenstraat 9	Roerzicht	4		4			4
Locatie Braam	Roerzicht	15			15	5	10
Andersonweg 14	Roerzicht	3		3			3
Venusstraat, Donderbergweg, Lunastraat	Sterrenberg	30	30			30	
Venusstraat, Donderbergweg. Lunastraat	Sterrenberg	-30	-30			-30	
Beeckerhof	Swalmen-Centrum	13		13		13	
Boutestraat 16	Swalmen-Centrum	1		1		1	
Boutestraat 16	Swalmen-Centrum	-1		-1		-1	
Markt 10	Swalmen-Centrum	1	1				1
Markt 12	Swalmen-Centrum	16	16				16
Meestersweg (tussen 8-16)	Swalmen-Centrum	2		2		2	
Rijksweg Noord / Pst Dol	Martin Giessen-Bosstraat	1		1		1	
Rijksweg Zuid 70a kavel C4130	Swalmen-Centrum	1		1		1	
Veldbeek ong	Swalmen-Centrum	1		1		1	
Raaystraat 21	Buitengebied Swalmen	1		1		1	
Maalbroek	Buitengebied Swalmen	1		1		1	

PLANNAAM	BUURT/KERN	TOTAAL	HUUR	KOOP	HUUR/ KOOP	GROND-GEBONDEN	APPARTE-MENT
Bob Boumanstraat	Tegelarijeveld en Broekhin	1		1		1	
Schepen van de Portenstraat 14	Tegelarijeveld en Broekhin	7	7				7
Tegelarijeveld (Neeldervelt)	Tegelarijeveld en Broekhin	122		122		122	
Van Hertefeltstraat	Tegelarijeveld en Broekhin	20	20			20	
Bisschop Lindanussingel 10	Voorstad	1		1		1	
Roerdelta fase 2	Voorstad	400			400		
Bongaertsstraat	Vrijveld	74	74			69	5
Dr. Philipslaan 9	Vrijveld	6	6			6	
Stationspark	Vrijveld	110	110				110

BIJLAGE 7: WEERT

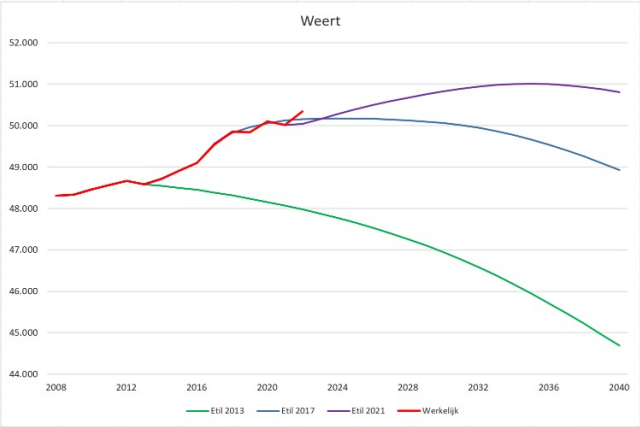
Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

Het aantal inwoners in Weert bedraagt op 1-1-2022 50.344, dat is een stijging van 489 personen vanaf 1-1-2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose groeit het aantal inwoners verder tot 51.399 in 2033. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

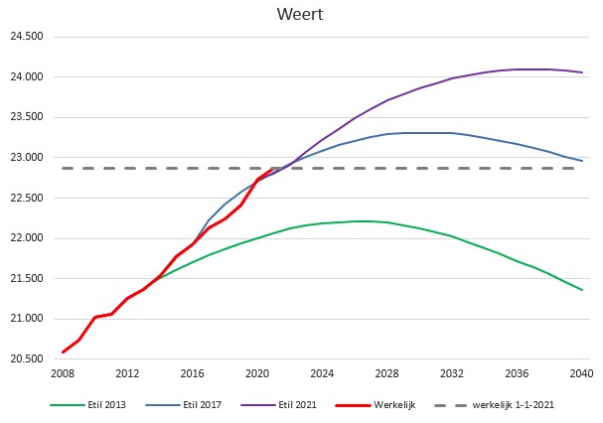
Het aantal huishoudens in Weert is in de periode 1-1-2018 – 1-1-2021 (3 jaar) gegroeid met 627, van 22.239 huishoudens per 1 januari 2018 tot 22.866 huishoudens per 1 januari 2021. De werkelijke groei overstijgt de verwachte groei van het aantal huishoudens op basis van de prognose Etil2017 met 46 huishoudens.

Uit de prognose Etil2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens verschuift van 2034 naar 2038 en dat de groei tot de top van het aantal huishoudens is toegenomen met 789, van 23.313 huishoudens in 2031 op basis van Etil2017 naar 24.102 huishoudens in 2038 op basis van Etil 2021. Het aantal huishoudens in Weert neemt vanaf 1-1-2021 tot de huishoudentop (2038) toe met 1.236. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 7.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 7.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

De bouwproductie in Weert is met netto 834 woningen in de periode 2018 t/m 2021 (4 jaar) fors hoger dan in de periode 2014 t/m 2017 (4 jaar), toen netto 415 woningen zijn opgeleverd. Weert heeft de ambitie om een gemiddelde productie van 200 - 225 woningen per jaar (periode 2022 t/m 2025) te continueren. Dit zijn elk jaar 100 - 125 woningen extra ten opzichte van de behoefte conform de prognose Etil2021. Weert verwacht ook voor de periode vanaf 2026 in te zetten op een extra ambitie van 100 - 125 woningen per jaar, boven op de autonome groei.

Het ingezette beleid waarbij leegstaand vastgoed wordt getransformeerd naar woningen en waarbij kwaliteitsarme locaties, al dan niet gecombineerd met milieuhinderlijke bedrijven in woonwijken worden gesaneerd en plaats maken voor nieuwbouw, werpt zijn vruchten af. De markt pakt dit goed op. Prioriteit heeft het bouwen

van woningen om de achterstand op de groei van het aantal huishoudens in te lopen. De druk blijft aanhoudend hoog. Daarnaast wordt ingezet om nieuwe inwoners aan Weert te binden (waaronder overloop vanuit Zuid-Oost Brabant).

Concreet betekent dit:

1. Voortzetting regulier woonbeleid door realisatie van woningbouwplannen uit de planvoorraadlijst.
2. Samenwerking met de woningcorporaties, gericht op het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen.
3. Samenwerking met corporaties en zorgaanbieders aangaande de opgave wonen met zorg.
4. Ruimte blijven bieden voor woningbouw in de kernen op basis van de behoefte.
5. Faciliteren initiatieven gericht op nieuwe woonvormen.
6. Pilot circulair bouwen.
7. Uitbreiding woonwagenlocaties.
8. Uitbreiding capaciteit short stay huisvesting internationale werknemers.
9. Transformatie en herontwikkeling leegstaand (commercieel) vastgoed in de binnenstad, in de woonwijken en in de kernen.

Planvoorraadlijst Weert, per 1-1 2022

groene bakje	1.732 woningen
rode bakje	13 woningen
totaal	**1.745 woningen**

Groene bakje

Het groene bakje bestaat uit plannen waarvan verwacht wordt dat ze in de periode vanaf 2022 gerealiseerd worden of in aanbouw genomen worden. De plannen die voorheen in het oranje bakje zaten zijn hieraan toegevoegd, mede omdat het grotendeels directe bouwtitels betrof. Het groene bakje bestaat nu uit plannen voor netto 1.732 woningen (bruto 2.400, sloop/onttrekking 668 woningen).

plan	aantal woningen	huur	koop	grond-gebonden	appar-te-ment	sloop/ onttrekking
Binnenstad						
Transformatie verdiepingen Ursulinenhof	39	39			39	
Transformatie verdiepingen Muntcomplex	47	47			47	
Kromstraat 7, Maasstraat 20	8	8			8	
Hegstraat 24, 24A, 26, 26A, Hoogstraat 25/ Hegstraat 26	8	8			8	
Beekstraat 72-74	4	4			4	
Hoek Maaspoort/Begijnenhofstraat	7	7			7	
Beekpoort, Hiernoymusstraat	2		2	2		
Langstraat 14A, 14B	2	2			2	
Beekpoort-Nazarethsteeg	7		7	7		
Molenstraat 9-11						1
Boermansstraat 29, 29A	2	2			2	
Hoogstraat 12	5	5			5	
Walburgpassage 58, 60, 62, 64	4	4			4	
Wilhelminasingel 14, 14A, 16, 16A, 18	5	5			5	
Beekstraat 67, 67F, 67G	3	3			3	
Beekstraat 66 tm 66G	8	8			8	
Markt 1, 1C, 1D	3	3			3	1
Langstyraat 34, 34A, 34B	3	3			3	1
Fatima						
Werthaboulevard plandeel tennishal	14		14	4	10	
Molenpoort 19B	3	3			3	
Biest						
Doolhofstraat 45	1			1		
Heerlijkheidlaan 2	6	6		6		1
Recollectenstraat 5	1		1	1		
Biest 43, 47 t/m 51	28	28		8	20	3

plan	aantal woningen	huur	koop	grond-gebonden	appar-te-ment	sloop/ onttrekking
Groenewoud						
Roermondseweg 13-15	5	5			5	1
Kesselstraat 1	1	1			1	
Roermondseweg 17	1	1			1	
Roermondseweg 79	3	3			3	1
Boshoven						
Rentmeesterlaan 11	1		1	1		
Oude Suffolkweg Noord 1 tm 17	17		17		17	
Waagmeesterhof 1 t/m 11	11	11		11		
Suffolkweg, Muntmeesterhof, Oude Suffolkweg Noord	17		17	17		
rest Beekpoort Noord	4	4		4		
Stadsbruglocatie	70	10	60		70	
Koelebeemdweg 9, Geuzendijk 15A, 17, Princenweg 35	4		4	4		1
Pinksterbloemstraat	6		6	6		
Oud Boshoven 4	2		2	2		
Vrakkerstraat 78	1		1	1		
Hulsterdijk 5Z1	1		1	1		
Keent						
Keulerstraat, Marinusstraat/Langeniusstraat, Sutjensstraat-Noord, Kerkstraat 96	14	5	9	9	5	
Kruisstraat 3A, 5, Kerkstraat 177, 179	4	4		4		
Moesel						
Nassaulaan/Maaseikerweg, Gebleektesteeg 3, Vensteeg 1	3		3	3		
Gebiedsvisie Keent & Moesel	882	820	62	90	792	656
Kazernelaan						
Boswaard	41		41	41		
Diesterbaan 4A, 4B	2		2	2		
Horne Kwartier	300	pm	pm	pm	pm	
Graswinkel						
Maaseikerweg naast 103	1		1	1		
Leuken						
Vrouwenhof	1		1	1		
Centrum Leuken	15		15	15		
Sportstraat	6		6	6		
Achterstestraat/Beemdenstraat/Middels-testraat	48	48			48	
Breijbaan, Onzelievevrouwehofweg	2		2	2		
Roermondseweg 135	11	8	3	3	8	

plan	aantal woningen	huur	koop	grond-gebonden	appar-te-ment	sloop/ onttrekking
Molenakker						
Beltmolen	1		1	1		
Laarveld						
Laarveld fase 1	4		4	4		
Laarveld fase 2	14		14	14		
Laarveld fase 3 (waarvan 23 in Laar)	129	25	104	129		
Laarveld fase 4	335	92	243	335		
Hushoven						
Pylsstraatje, Rietstraat	7		7	7		
Stramproy						
Wilhelminastraat 9A, Bergerothweg 81B, Elten-bosdijk 5, Dr. Schaepmanstraat 7	4		4	4		
Mgr. Nolensstraat 5/5A	10	10		4	6	
Prinses Marijkestraat 27	4	4			4	
Burg. Smeijersweg	11	11		11		
Lambroek	35		35	35		
Sint Maartenslaan 1, Wilhelminastraat 25Z1	2		2	2		
Walestraat	9		9	9		
Veldstraat 73	40		40	40		1
Swartbroek						
Coolenstraat 9A, 28, 28A, Hennenstraatje 16-18, Pelmersheideweg 10, Ittervoorterweg, Schiet-bosweg	18		18	18		
Kapelheuvelstraat	12		12	12		
Altweerterheide						
Dijkerstraat 40-42, Heidebeemd, Past. Schip-persstraat, Grotesteeg 9A, Diesterbaan 49, Hoogbeemdenweg 4	10		10	10		1
Bergsheisteeg	23		23	23		
Dijkerstraat naast 73	1		1	1		
Dijkerpeelweg 14	1		1	1		
Laar						
Rakerstraat naast 8, Heugterbroekdijk 47	2		2	2		
Laarveld fase 3	23		23	23		
Laarderweg 41	2		2	2		
Pater Kiggenstraat 5	1		1	1		
Tungelroy						
Tuurkesweg 10	1		1	1		
Jean Amentstraat 4, 6	2		2	2		

plan	aantal woningen	huur	koop	grond-gebonden	appar-te-ment	sloop/ onttrekking
Kievitspweelweg 24	1		1	1		
Baetenhof	9		9	9		
Meussenstraat	1		1	1		
Maaseikerweg (agrarische bedrijfswoning)	1		1	1		
Tungeler Dorpsstraat (AC 38)	1		1	1		
Tungeler Dorpsstraat 29	2	2		2		
Totaal	**2.400**	**1.247**	**850**	**959**	**1.141**	**668**

Tabel: Planvoorraad per 1-1-2022, hierbij zijn de 300 woningen bij Horne Kwartier alleen nog als totaal opgenomen.

Daarnaast zijn plannen voor uitbreiding van intramurale capaciteit, waarbij overigens sprake kan zijn van scheiden van wonen en zorg. Hat gaat om de Doolhofstraat 45 (19 eenheden), Biest 43 (12 eenheden) en Coenraad Abelsstraat 36 (42 eenheden).

Rode bakje

Het rode bakje bestaat uit plannen die vervallen. Het betreft voor het merendeel indirecte bouwmogelijkheden. Het betreft in totaal nog mogelijkheden voor 13 woningen. Die komen te vervallen bij de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen en het buitengebied.

plan	aantal woningen	huur	koop	grond-gebonden	appar-te-ment
Parallelweg 202-204, Kanaalstraat naast 5, Straevenweg 14	4		4	4	
Vrakkerstraat 133, Eindhovenseweg 93	2		2	2	
Bocholterweg 18	1		1	1	
Kazernelaan 120	1		1	1	
Truyenhoekweg 13	1		1	1	
Bergerothweg tussen 64 en 66	4		4	4	
Totaal	**13**	**0**	**13**	**13**	**0**

transformatie Martinusschool Emmasingel Weert

Gemeente Echt-Susteren · Gemeente leudal · Gemeente Maasgouw · Nederweert samen groots, samen doen! · gemeente roerdalen · gemeente Roermond · Gemeente Weert