

project
**Ladder voor Duurzame
 Verstedelijking
 zorgwonenbouw Veersepad
 13 te Kessel**

datum
11 januari 2022

opdrachtgever
Stichting Onze Toekomst

projectnummer
P01929

opgesteld door
DB, MOt

i.a.a.
HL

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

Ladder voor Duurzame Verstedelijking zorgwonenbouw Veersepad 13 te Kessel

Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens aan Veersepad 13 te Kessel (gemeente Peel en Maas) een zorgwonenbouw te realiseren voor gezamenlijke bewoning met als uitgangspunt om als ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen door “samen te wonen”, ‘samen te leven’ en ‘voor elkaar te zorgen’. Het zorgwonenbouw bestaat uit 13 zelfstandige woningen en een gemeenschappelijke ruimte op de begane grond, alsmede een gemeenschappelijke tuin. De gemeenschappelijke ruimte omvat een gemeenschappelijke keuken, zitkamer, sanitaire ruimte, zorgkamer / behandelkamer en eventuele ander voorzieningen voor het verlenen van zorg. De gemeenschappelijke ruimte en zorgvoorzieningen zijn uitsluitend bestemd voor de bewoners van het zorgwonenbouw en zorgverleners van de desbetreffende bewoners.

In de huidige situatie is op de betreffende locatie één woning gelegen. Door middel van sloop wordt deze woning uit de voorraad onttrokken, waardoor er per saldo 12 woningen worden toegevoegd op de locatie.

Binnen het huidige bestemmingsplan “Kernen Kessel en Kessel-Eik” (vastgesteld 5 februari 2013) is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vast-

gelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: ‘ladder’). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’(art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

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

Door de omvang van de uitbreiding (meer dan 11 woningen) moet het initiatief beschouwd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 13 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

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

Planinitiatief

De planlocatie is gelegen aan het Veersepad 13 in de kern Kessel, deel uitmakend van de gemeente Peel en Maas. De locatie is direct gesitueerd aan rivier de Maas en bevindt zich nabij voorzieningen, waaronder een supermarkt, drogist en een huisartsenpraktijk.

Met de ontwikkeling wordt beoogd een zorgwonenbouw te realiseren met 13 zelfstandige wooneenheden in de vorm

van koopappartementen (met lift). De beoogde woningen zijn allen voorzien van een eigen keuken, badkamer, woonkamer en één of twee slaapkamers. In het zorgwonenbouw gaat sprake zijn van een leefgemeenschap waarin bewoners gezamenlijk leven en zorgen voor elkaar. Ook wordt voorzien in gemeenschappelijke ruimtes zoals een (moes)tuin, opslagruimte en woon- en leefkamer waarin gezamenlijke activiteiten kunnen plaatsvinden (denk aan samen koken, gezamenlijke hobby's, ontmoetingen, e.d.). De initiatiefnemers pakken op deze wijze zelf de regie op het zorgen voor en omzien naar elkaar. Tevens is voorzien in zorgvoorzieningen, zoals een behandelkamer / zorgkamer. De gemeenschappelijke (zorg)voorzieningen zijn uitsluitend bestemd voor de bewoners van het zorgwonenbouw en hun zorgverleners. Een commerciële exploitatie van de gemeenschappelijke voorzieningen of ander gebruik door derden is niet aan de orde.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de realisatie van een zorgwonenbouw met 13 zelfstandige wooneenheden te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

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

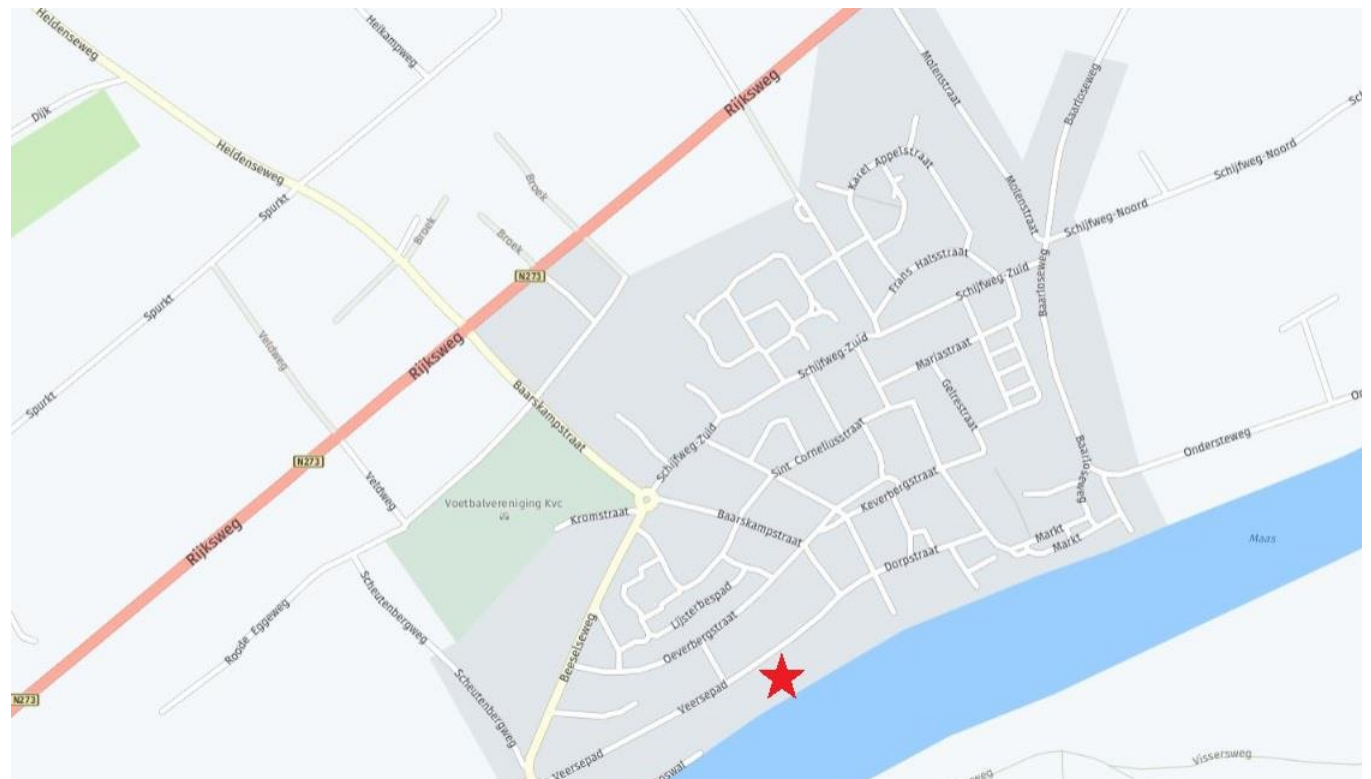
Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door



Figuur 1: Schets gevel Maaszijde, Kessel



Figuur 2: Planlocatie, Kessel



Figuur 3: Planlocatie, Kessel

middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

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

- Omgevingsverordening Provincie Limburg, 2014;
- Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024;
- Woningbehoefte Noord-Limburg, 2015;
- Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas, 2015;
- Kaderstelling ruimte en economie Peel en Maas, 2017;
- Kaderstelling sociaal domein en vitale gemeenschappen Peel en Maas, 2017;
- Een sterke woonmarkt met toekomst in Peel en Maas, 2019;
- Vitaal wonen, uitwerking kaderstellingen thema wonen Peel en Maas, 2019;
- Vitaliteit en leefbaarheid in relatie tot het Thema Wonen; uitwerking voor de kernen Kessel en Kessel Eik, 2019
- Etil/Progneff, bevolkings- en huishoudensprognose, 2019;
- CBS Statline, 2017.

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van appartementen aan Veersepad 13 betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Op basis van het huidige bestemmingsplan “Kernen Kessel en Kessel-Eik” (vastgesteld 5 februari 2013) geldt

de bestemming ‘Wonen’. Ter plaatse is maximaal één grondgebonden woning toegestaan. De realisatie van meerdere zelfstandige woningen is dan ook niet toegestaan. Wijziging van de bestemming is daarom noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.

2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het initiatief om maximaal 13 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de netto toevoeging gaat van 12 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Passend binnen beleidskaders

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie, regio en de gemeente:

- Door de veranderende demografische samenstelling van de bevolking ligt er in de provincie, regio en gemeente de opgave om **de juiste woning op de juiste plek** te realiseren. Niets toevoegen is geen optie, dan zijn er immers zeker onvoldoende woningen. Ook vanuit het perspectief van het toevoegen van kwaliteit is niets toevoegen geen optie. Doorstroming vormt een belangrijk thema in de uitvoering van deze opgave. Het realiseren van starterswoningen zet maar een klein stapje in de doorstroming. Daarnaast zijn starterswoningen vaak alleen bij aanvang starterswoningen, bij verkoop zijn ze niet meer beschikbaar in de prijs categorie van de starters. Regionaal en lokaal wordt daarom ingezet op de toevoeging van woningen geschikt voor ouderen (levensloopbestendige of anderszins toekomstbestendige

bouw), omdat daarmee geschikte woningen in de bestaande voorraad voor starters en gezinnen vrijkomen. Het initiatief realiseert levensloopbestendige woningen en draagt daarmee bij aan de **doorstroming** en de beleidsopgave van de juiste woning op de juiste plek. Hierdoor wordt ook voorkomen dat toevoeging leidt tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot.

- Het realiseren van geschikte huisvesting voor ouderen draagt daarnaast bij aan het in balans brengen van de (kwalitatieve) woningvoorraad met de vraag. Dit geldt ook specifiek voor de kern Kessel. Doordat het initiatief hierin voorziet draagt het bij aan het **toekomstbestendig** maken van het woningbestand.
- De veranderende demografische samenstelling neemt ook een sociale opgave met zich mee. Om de **vitaliteit van gemeenschappen** in stand te houden, of potentieel (door) te ontwikkelen, is er extra oog voor ouderen en zorgbehoevenden. De gemeente ondersteunt in dat kader burgers en gemeenschappen die zelf de regie voeren op het zorgen voor elkaar. Regionaal wordt er ook gestreefd naar **sociale woonconcepten**. Het initiatief betreft een dergelijk sociaal woonconcept waarin bewoners zorgdragen voor elkaar. De te vormen gemeenschap vangt hiermee een deel van de dagelijkse zorgvraag op, waardoor bewoners naar verwachting langer (zelfstandig) deel kunnen uitmaken van de samenleving.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek betreft de gemeente Peel en Maas het primaire verzorgingsgebied en de regio Noord-Limburg het secundaire verzorgingsgebied.

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

Kwantitatieve behoefte

Geconcludeerd mag worden dat het initiatief aan het Veersepad 13 in Kessel voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Ten aanzien van de berekening van de kwantitatieve woonbehoefte is de Progneff-prognose voor huishoudens op basis van de beleidskaders leidend. Uit deze prognose vloeit een **woonbehoefte in de kern Kessel van 93 woningen tot 2030**. In de gemeente Peel en Maas bestaat een totale woonbehoefte van 1.068 woningen tot 2030 en in de regio ligt dit aantal op 7.023 woningen.
- De huidige harde plancapaciteit in de kern Kessel bedraagt per saldo 47 woningen. Dit is onvoldoende om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Geconfronteerd met de kwantitatieve woonbehoefte is er sprake van een restopgave in Kessel van **46 woningen tot 2030**. Ook inclusief de zachte planvoorraad (10 woningen) blijft er sprake van een restopgave van 36 woningen tot 2030. Het initiatief aan het Veersepad 13 kan hierin voorzien. In de gemeente Peel en Maas is tevens sprake van kwantitatieve ruimte. Verrekend met de harde plancapaciteit bestaat er een restopgave van **231 woningen tot 2030**. In de regio Noord-Limburg bedraagt de restopgave **3.185 woningen tot 2030**.
- Doorkijkend naar 2040 wordt op basis van de Progneff-prognose een terugloop verwacht in het bevolkingsaantal. Het aantal huishoudens (en daarmee de woonbehoefte) stijgt echter in Kessel tot 2040. In de gemeente en de regio wordt ten opzichte van 2030 een (lichte) terugloop verwacht. Vergeleken met de huidige aantallen is er echter sprake van groei.

- Bij de bevolkingsprognose dient de kanttekening geplaatst te worden dat deze voornamelijk het resultaat is van migratiestromen. Specifiek voor de gemeente Peel en Maas en de kern Kessel geldt bijvoorbeeld dat de bevolkingsgroei samenhangt met het relatief hoge migratiesaldo (CBS, 2020). De gevolgen van corona hebben effect op dit migratiesaldo (vooral op de korte termijn), waardoor de bevolkingsprognose minder positief kan uitpakken. Door het verwachte herstel op de lange termijn en de omvang van de kwantitatieve behoefte in de gemeente Peel en Maas, mag echter naar redelijkheid worden verwacht dat er voldoende behoefte aanwezig is voor het initiatief.

Kwalitatieve behoefte

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief om aan het Veersepad 13 in Kessel een zorgwonengebouw te realiseren met 13 zelfstandige wooneenheden voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Door de demografische ontwikkeling is in de gehele regio Noord-Limburg een nadrukkelijke behoefte aan woningen welke geschikt zijn voor ouderen. Daarbij kan gedacht worden aan grondgebonden levensloopbestendige woningen (**seniorenwoningen**), maar ook aan gestapelde levensloopbestendige woningen (**appartementen met lift**). Uit de vraag-aanbodconfrontatie blijkt hier regionaal een tekort aan, zo ook in de gemeente Peel en Maas. Bovendien stijgt het aandeel ouderen in 2030 naar circa 30% (Progneff, 2019), waardoor deze behoefte ook op de lange termijn blijft bestaan. Het beoogde programma van het initiatief wordt **levensloopbestendig** gerealiseerd en voorziet daarmee nadrukkelijk in deze behoefte.

- Aanvullend blijkt ook lokaal een behoefte aan woningen geschikt voor senioren. In de huidige situatie is het aanbod onvoldoende, waardoor ouderen onvoldoende kunnen doorstromen.
- In de gemeente Peel en Maas bestaat daarnaast een behoefte aan het woningtype **appartementen (met lift)**. Op basis van het Woningmarktonderzoek Peel en Maas dienen deze hoofdzakelijk in de kernen Panningen en Helden gerealiseerd te worden en daarnaast gedeeltelijk in de kern Kessel. In het onderzoek wordt geadviseerd om 15-20% van de te realiseren woningen in Kessel te laten bestaan uit het woningtype appartementen. De huidige planvoorraad in de Kessel bevat echter enkel eengezinswoningen, wat betekent dat de behoefte aan appartementen nog niet wordt ingevuld.
- Door de ligging aan de Maas, de ruime opzet van de wijk, de groene buurt en de kwaliteit van de omliggende bebouwing mag de locatie van het initiatief op basis van de definitie van Woningbehoefte Noord-Limburg tot een **'luke woonwijk'** worden gerekend. In de gemeente Peel en Maas en de regio Noord-Limburg is een tekort aan woningen in een dergelijk woonmilieu.
- Gezien het aantal huishoudens in de kern Kessel en de ruime opzet van de planomgeving behoort het initiatief op basis van de definitie van het Woningmarktonderzoek Peel en Maas tot het woonmilieu (**centrum**)dorps. De woningvraag in de gemeente gaat voornamelijk uit naar dit type woonmilieu.
- Wat betreft woningconcepten is er in de gemeente Peel en Maas behoefte aan **CPO-concepten** en woningen met **gedeelde voorzieningen**. Het initiatief betreft een burgerinitiatief waarin de toekomstige bewoners hun eigen woning realiseren. Daarnaast gaat er sprake zijn van gemeenschappelijke ruimte, waardoor het initiatief voorziet in de behoefte naar CPO-concepten en gedeelde voorzieningen.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in Kessel in de gemeente Peel en Maas onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het initiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen elders. Bovendien wordt er een product ontwikkeld waar de komende jaren, gezien de vergrijzing en de relatief korte afstand tot het centrum en andere voorzieningen, behoefte aan is. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Peel en Maas en meer specifiek in de kern Kessel.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing van de Ladder is het relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- Bovendien bestaat ook het aansluitende omliggende gebied voornamelijk uit de bestemming 'Wonen', waardoor er sprake is van bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing van stedelijke functies.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet nodig.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

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

In de gemeente Peel en Maas betreft 65% van de verhuisstromen bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarmee wordt de gemeente Peel en Maas gezien als het **primaire verzorgingsgebied**. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

Daarnaast maakt de gemeente Peel en Maas onderdeel uit van de regio Noord-Limburg. Op dit niveau worden de afspraken gemaakt ten aanzien van de woningbouwprogrammering en regionaal beleid. De overige gemeenten in de re-

gio kennen gezamenlijk een aandeel van 14% in de verhuisbewegingen naar de gemeente Peel en Maas. Om deze redenen wordt de regio Noord-Limburg afgebakend als het **secundaire verzorgingsgebied**.

B1.2 Kaderstellend beleid

Provinciaal

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

De provincie ambieert een woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad dient toekomstbestendig te zijn, biedt mogelijkheden voor doorstroming en houdt rekening met (veranderende) woonwensen. Daaruit vloeien de volgende opgave:

- In kwantitatieve zin dient de woningmarkt aan te sluiten bij de demografische ontwikkeling. Daarbij dient de programmering 'over de top heen te kijken' ten aanzien van de verwachte woonbehoefte.
- In kwalitatieve zin dient de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig gehouden of gemaakt te worden. Nieuwbouw dient te voorzien in de vraag op de langere termijn.

Daarnaast wordt aangegeven dat de Regionale Structuurvisies Wonen in iedere regio de basis vormen voor de uitvoering van het woonbeleid.

Omgevingsvisie Limburg (ontwerp, 2020)

Momenteel ligt het ontwerp van de nieuwe omgevingsvisie ter inzage. Om een doorkijk te bieden zijn onderstaand de hoofdlijnen in het thema 'wonen en leefomgeving' geformuleerd, onder voorbehoud van mogelijke aanpassingen.

- Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.
- Het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied heeft voorrang. Dat betekent dat eerste leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden.

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

De Agenda geeft richting aan de activiteiten waar de provincie zich op wil richten. Doorstroming op de woningmarkt staat hierin centraal en de ambitie voor de komende jaren is werken naar "een voortreffelijk woon- en leefomgeving, waar mensen zich prettig voelen. Een toekomstbestendige woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar en betaalbaar". Daarnaast heeft de Agenda als doel een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Hieronder wordt een woningmarkt verstaan die met haar aanbod voldoende inspeelt op onderstaande aspecten:

- *De huidige en toekomstige woonbehoeften.* Er wordt gebouwd naar gelang de behoefte, daar waar tekorten zich voordoen.
- *Doorstroming.* Mensen dienen in staat te zijn om wooncarrière te maken.
- *Toegankelijk en betaalbaar.* Voor iedereen dient een passende woning te zijn, ook wat betreft leefstijl.

Tabel 1 Verhuisbewegingen naar gemeente Peel en Maas (CBS, 2018)

Verhuisstromen	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Peel en Maas	Peel en Maas	65%
Vanuit regio Noord-Limburg (excl. gemeente Peel en Maas)	Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo en Venray	14%
Totaal		79%

- *Geen overschot.* Er mag geen sprake zijn van overschot welke leidt tot leegstand (behoudens de benodigde frictieleegstand van 2%).
- *Flexibiliteit.* Nieuwe, tijdelijke bouwconcepten.

Regionaal

Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Daarover staat aangegeven:

- Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:
 - Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
 - Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
 - Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
 - Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
 - De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
 - Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Gemeentelijk

Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas (2015)

- Woningbouw vindt primair plaats in de kernen. Elke kern mag minimaal bouwen voor de eigen behoefte. Daarnaast is er ruimte voor maatwerk, zeker bij initiatieven uit de kernen zelf. In leef- en centrumdorpen is (beperkte) extra groei mogelijk.
- Levensloopbestendig en duurzaam bouwen wordt gestimuleerd.
- Belangrijkste doelgroepen zijn starters en ouderen. Voor starters en (terugkerende) jongeren en jonge gezinnen moeten betaalbare woningen worden gebouwd. Voor senioren moeten levensloopbestendige woningen met vormen van zorg en welzijn worden gebouwd.

- De huidige plancapaciteit is hoger dan de vraag en kwalitatief blijken de planologisch geregelde plannen niet altijd aan te sluiten op de vraag. Dit vraagt om prioritering en bijstelling in plannen.

Specifiek voor de kern Kessel wordt aangegeven:

- Kessel is aangemerkt als 'leefdorp'. Dit houdt in dat boven de eigen behoefte ook een kleine hoeveelheid extra woningen gebouwd mag worden voor de eventuele extra aanwas binnen de gemeente.
- Gevarieerd woningaanbod voor alle doelgroepen blijft belangrijk. Specifiek is er aandacht voor de groep senioren.

Vitaal wonen, uitwerking kaderstelling thema wonen (2019)

Gemeente Peel en Maas wil graag de juiste woning op de juiste plek realiseren. Om dat te kunnen realiseren zijn een aantal uitgangspunten vastgelegd. Deze zijn onderverdeeld in onder andere de volgende thema's:

1. Wonen duurzaam in balans

Het huidige woningbestand komt kwalitatief niet voldoende overeen met de behoefte van morgen. Dit heeft zowel gevolgen voor (de woningen in) bestaande woonwijken als voor nieuwbouw van woningen. Om het woningbestand toekomstbestendig te maken wordt in het bijzonder ingezet op de huisvesting van ouderen en het transformeren van de bestaande voorraad, zowel in het kader van de duurzaamheid als om langer te kunnen blijven wonen in de eigen woonomgeving. Dat betekent:

- Bestaande woonwijken moeten transformeren naar woningen geschikt voor ouderen, voor kleine huishoudens.
- Nieuw te bouwen woningen moeten geschikt zijn voor de behoefte van morgen: woningen voor ouderen en voor kleine huishoudens.

- Met flexibele/tijdelijke woningen spelen we in op de vraag van vandaag: woningen voor jongeren en andere urgente doelgroepen.
- We stemmen onze planvoorraad af op de behoefte, met een ambitie om instromers aan ons te binden.

2. Zorgen voor elkaar

Enerzijds de ondersteuning van groepen die niet in staat zijn zelf in hun huisvesting te voorzien. Anderzijds het aanpassen van woningen en woonomgeving om prettig te wonen met elkaar. Onderdeel daarvan is het zo lang mogelijk in eigen omgeving blijven wonen. Om dit mogelijk te maken faciliteren we inwoners om hun wooncarrière in hun eigen dorp of wijk te laten doorlopen. Dat betekent:

- We hebben zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende woonruimte beschikbaar voor instromers.
- We hebben zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende woonruimte beschikbaar voor zorgbehoevenden/kwetsbare groepen.
- We dragen bij aan het betaalbaar en beschikbaar houden van voldoende kwalitatieve woningen voor inwoners die niet zelf in een woning kunnen voorzien.
- We hebben oog voor voldoende vrije sector huur voor de middeninkomens.
- We dragen bij aan het betaalbaar houden van voldoende woningen voor jongeren.
- We dragen de zorg voor woonwagens en/of standplaatsen over aan de woningcorporaties.
- We richten wijken in op ontmoeten en zorgen voor elkaar.

3. Wonen op de juiste plek

Om de leefbaarheid van de kernen te behouden worden keuzes gemaakt over waar leegstand wel en niet aanvaardbaar is. Herbestemmen met woningen is soms een middel om leegstand op te lossen en verpaupering te voorkomen. Dit is echter niet in alle gevallen wenselijk/mogelijk.

- Wonen vindt in principe plaats in de kernen.
- We sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en dragen tegelijkertijd zorg voor hetgeen achterblijft.

Kaderstelling; thema's ruimte en economie (2017)

Naast het thema wonen zijn ook vanuit de thema's ruimte en economie de uitgangspunten 'wonen duurzaam in balans' en 'zorgen voor elkaar' beschreven:

1. Wonen duurzaam in balans

Samen met de samenleving wordt gewerkt aan een woningbestand dat duurzaam in balans is. In dat kader zijn een drietal uitvoeringsafspraken gemaakt:

- **De juiste woning: vraag en aanbod worden kwalitatief met elkaar in overeenstemming gebracht.**
Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden wordt een duurzaam woningbestand gecreëerd. Kernwoorden hierbij zijn dorps, levensloopbestendig en duurzaam. De grootste opgave ligt in de bestaande voorraad en beperkt bij nieuwbouw. Initiatieven die gericht zijn op herstructurering van de bestaande woningvoorraad worden gefaciliteerd.
- **Het juiste aantal woningen: vraag en aanbod worden kwantitatief met elkaar in overeenstemming gebracht.**
Peel en Maas heeft zich gecommitteerd aan de opgave om de kwantitatieve woningvoorraad in 2030 in balans te brengen. Er wordt gebouwd voor de vraag van vandaag

en voorgesorteerd op de demografische transitie. Daarin geldt dat iedere kern mag bouwen voor de eigen behoefte binnen de regionaal vastgestelde kaders. Hiervoor wordt het regionale afwegingskader gebruikt, welke lokaal nog verder wordt ingevuld. Belangrijk is verder dat er genoeg ruimte is om in te spelen op de goede vraag van morgen en dat goede initiatieven mogelijk blijven.

- **Bouwen op de juiste plek: op duurzame locaties**

Er wordt gebouwd op locaties die de identiteit van de dorpen behouden en versterken. Die uitgaan van hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging; op gezonde locaties die de waarden van groen, natuur en landschap respecteren.

2. Zorgen voor elkaar

De gemeente faciliteert de beweging om te zorgen voor elkaar. Dit doet het onder andere door middel van de onderstaande uitvoeringsafspraken:

- **Voldoende diversiteit aan voorzieningen passend bij de beweging in de kernen.**
Voldoende diversiteit aan voorzieningen draagt bij aan de instandhouding van vitale gemeenschappen. De gemeente draagt daarin bij aan het samen leven in de kernen door sociale verbanden in fysieke leefomgeving te bevorderen evenals het bouwen van de eigen leefomgeving. Collectief gebruik van voorzieningen in de woonomgeving worden gestimuleerd.
- **Extra oog voor doelgroepen met bijzondere aandacht.**
Hiertoe behoren onder andere ouderen en zorgbehoevenden. Er dient voor deze doelgroepen voldoende kwantitatief als kwalitatief woonruimte beschikbaar te zijn. De gemeente richt het beleid zo in dat deze doelgroepen zo lang mogelijk deel blijven van het samenleven in gemeenschappen.

Kaderstelling; thema's sociaal domein en vitale gemeenschappen (2017)

In het kader van zorg en ondersteuning heeft de gemeente onder andere 'Vitale gemeenschappen' als doel gesteld. Hierin ondersteunt de gemeente burgers en gemeenschappen die zelf regie voeren op het zorgen voor elkaar.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie, regio en de gemeente:

- Door de veranderende demografische samenstelling van de bevolking ligt er in de provincie, regio en gemeente de opgave om **de juiste woning op de juiste plek** te realiseren. Niets toevoegen is geen optie, dan zijn er immers zeker onvoldoende woningen. Ook vanuit het perspectief van het toevoegen van kwaliteit is niets toevoegen geen optie. Doorstroming vormt een belangrijk thema in de uitvoering van deze opgave. Het realiseren van starterswoningen zet maar een klein stapje in de doorstroming. Daarnaast zijn starterswoningen vaak alleen bij aanvang starterswoningen, bij verkoop zijn ze niet meer beschikbaar in de prijs categorie van de starters. Regionaal en lokaal wordt daarom ingezet op de toevoeging van woningen geschikt voor ouderen (levensloopbestendige of anderszins toekomstbestendige bouw), omdat daarmee geschikte woningen in de bestaande voorraad voor starters en gezinnen vrijkomen. Het initiatief realiseert levensloopbestendige woningen en draagt daarmee bij aan de **doorstroming** en de beleidsopgave van de juiste woning op de juiste plek. Hierdoor wordt ook voorkomen dat toevoeging leidt tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot.
- Het realiseren van geschikte huisvesting voor ouderen draagt daarnaast bij aan het in balans brengen van de

(kwalitatieve) woningvoorraad met de vraag. Dit geldt ook specifiek voor de kern Kessel. Doordat het initiatief hierin voorziet draagt het bij aan het **toekomstbestendig** maken van het woningbestand.

- De veranderende demografische samenstelling neemt ook een sociale opgave met zich mee. Om de **vitaliteit van gemeenschappen** in stand te houden, of potentieel (door) te ontwikkelen, is er extra oog voor ouderen en zorgbehoevenden. De gemeente ondersteunt in dat kader burgers en gemeenschappen die zelf de regie voeren op het zorgen voor elkaar. Regionaal wordt er ook gestreefd naar **sociale woonconcepten**. Het initiatief betreft een dergelijk sociaal woonconcept waarin bewoners zorgdragen voor elkaar. De te vormen gemeenschap vangt hiermee een deel van de dagelijkse zorgvraag op, waardoor bewoners naar verwachting langer (zelfstandig) deel kunnen uitmaken van de samenleving.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van Etil (Progneff, 2019), CBS (2020) en de Plancapaciteitsmonitor Limburg (2020). De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De bevolkings- en huishoudensprognose vormen de leidraad voor de toekomstige woonvraag in het verzorgingsgebied. In Limburg is de Progneff-prognose (Etil) voor huishoudens de referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen woningen.

Tabel 3: Bevolkingsprognose (Progneff, 2019)

	2020	2030	Verschil	Doorkijk 2040
Kern Kessel	4.206	4.189	-17	4.090
Gemeente Peel en Maas	43.440	44.052	-612	42.971
Regio Noord-Limburg	283.033	288.237	-5.204	284.918

Tabel 4: Huishoudensprognose (Progneff, 2019)

	2020	2030	Verschil	Doorkijk 2040
Kern Kessel	1.817	1.910	+93	1.917
Gemeente Peel en Maas	18.317	19.385	+1.068	19.211
Regio Noord-Limburg	125.957	132.980	+7.023	132.754

Bevolkingsprognose

Voor de kern Kessel, de gemeente Peel en Maas en de regio Noord-Limburg wordt op basis van de E'til prognose (Progneff) een afname van de bevolking verwacht. Relatief gezien kent de regio Noord-Limburg de grootste daling (-1,8%). Voor de gemeente Peel en Maas (-1,4%) en de kern Kessel (-0,4%) geldt dat de daling iets beperkter is. Ook doorkijkend naar 2040 neemt het inwoneraantal in af (tabel 3).

Huishoudensprognose

In tabel 4 is de huishoudensprognose weergegeven. In tegenstelling tot het inwoneraantal neemt het aantal huishoudens toe in de kern Kessel (+93), de gemeente Peel en Maas (+1.068) en in de regio Noord-Limburg (+7.023). Opvallend is de verwachting dat het aantal huishoudens in de kern Kessel richting 2040 (licht) stijgt ten opzichte van 2030. Voor de gemeente en de regio wordt namelijk een afname

verwacht. Dit hangt naar verwachting samen met het feit dat het relatieve aandeel van oudere huishoudens (65+) in Kessel iets hoger ligt dan in de gemeente en de regio. Dit leidt doorgaans tot kleinere (en dus meer) huishoudens. Vergelijken met het huidige aantal huishoudens is er voor de gemeente en regio echter wel sprake van een toename.

Aanbod

Op basis van het CBS (2020) bestaat de huidige woonvoorraad in de gemeente Peel en Maas uit 18.399 woningen. Voor de regio Noord-Limburg ligt dit aantal op circa 125.553 woningen. Uitgezonderd van 2015 neemt de woningvoorraad in de gemeente jaarlijks toe. Vergelijken met eerdere jaren valt op dat het aantal overige onttrekkingen de afgelopen jaren relatief laag is (door bijv. transformatie). Daar staat tegenover dat in 2019 relatief veel woningen gesloopt zijn. Daarnaast zijn er de afgelopen twee jaar zo'n 300 nieuwbouwwoningen gerealiseerd (tabel 5).

Plancapaciteit

- Op basis van de plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg (2019) blijkt dat de harde planvoorraad in de kern Kessel momenteel **47 woningen** bedraagt. Aanvullend zijn er 10 zachte woningbouwplannen voorradig.
- In de gemeente Peel en Maas zijn er in totaal **837 woningen** aan harde plancapaciteit aanwezig en 221 zachte plannen.
- In de regio bestaat de planvoorraad uit **3.838 woningen** aan harde plannen en 2.320 woningen aan zachte plannen.²

Tabel 5 Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Peel en Maas¹

Jaar	Beginstand voorraad	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Saldo voorraad	Eindstand voorraad
2012	17.198	115	113	4	16	4	212	17.410
2013	17.410	131	297	10	50	18	386	17.796
2014	17.796	242	25	10	42	-10	205	18.001
2015	18.001	53	18	149	20	-5	-103	17.898
2016	17.898	152	22	9	9	5	161	18.059
2017	18.059	96	24	18	10	0	92	18.151
2018	18.151	147	21	8	9	0	151	18.302
2019	18.302	149	41	86	5	-2	97	18.399

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat het initiatief aan het Veersepad 13 in Kessel voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Ten aanzien van de berekening van de kwantitatieve woonbehoefte is de Progneff-prognose voor huishoudens op basis van de beleidskaders leidend. Uit deze prognose vloeit een **woonbehoefte in de kern Kessel van 93 woningen tot 2030**. In de gemeente Peel en Maas bestaat een totale woonbehoefte van 1.068 woningen tot 2030 en in de regio ligt dit aantal op 7.023 woningen.
- De huidige harde plancapaciteit in de kern Kessel bedraagt per saldo 47 woningen. Dit is onvoldoende om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Geconfronteerd met de kwantitatieve woonbehoefte is er sprake van een restopgave in Kessel van **46 woningen tot 2030**. Ook inclusief de zachte planvoorraad (10 woningen) blijft er sprake van een restopgave van 36 woningen tot 2030. Het initiatief aan het Veersepad 13 kan hierin voorzien.

In de gemeente Peel en Maas is tevens sprake van kwantitatieve ruimte. Verrekend met de harde plancapaciteit bestaat er een restopgave van **231 woningen tot 2030**. In de regio Noord-Limburg bedraagt de restopgave **3.185 woningen tot 2030**.

- Doorkijkend naar 2040 wordt op basis van de Progneff-prognose een terugloop verwacht in het bevolkingsaantal. Het aantal huishoudens (en daarmee de woonbehoefte) stijgt echter in Kessel tot 2040. In de gemeente en de regio wordt ten opzichte van 2030 een (lichte) terugloop verwacht. Vergelijken met de huidige aantallen is er echter sprake van groei.
- Bij de bevolkingsprognose dient de kanttekening geplaatst te worden dat deze voornamelijk het resultaat is van migratiestromen. Specifiek voor de gemeente Peel en Maas en de kern Kessel geldt bijvoorbeeld dat de bevolkingsgroei samenhangt met het relatief hoge immigratiesaldo (CBS, 2020). De gevolgen van corona hebben effect op dit migratiesaldo (vooral op de korte termijn),

¹ CBS Statline (2020). Voorraad woningen

² Etil & Provincie Limburg – PCM Limburg 2019

waardoor de bevolkingsprognose minder positief kan uitpakken. Door het verwachte herstel op de lange termijn en de omvang van de kwantitatieve behoefte in de gemeente Peel en Maas, mag echter naar redelijkheid worden verwacht dat er voldoende behoefte aanwezig is voor het initiatief.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025 (2016)

Woningtypes

In figuur 4 is de vraag-aanbodconfrontatie van type woningen weergegeven.³ Hieruit blijkt de volgende kwalitatieve behoefte tot 2025:

- In de gemeente Peel en Maas is er voornamelijk een tekort aan seniorenwoningen en appartementen met lift. Aan rijtjeswoningen, tweekappers en vrijstaande woningen is een overschot.
- Het tekort aan appartementen met lift en seniorenwoningen is terug te zien in iedere gemeente van de regio Noord-Limburg. Door toedoen van demografische ontwikkelingen (vergrijzing) focust de vraag zich met name op geschikte woningen voor ouderen.
- Door de stijging van het aandeel ouderen (65+) in de gemeente Peel en Maas van 23% (2020) naar 30% (2030)⁴, is het daarnaast aannemelijk dat de behoefte aan levensloopbestendige woningen ook op langere termijn blijft bestaan.

Woonmilieus

In figuur 5 is de vraag-aanbodconfrontatie van woonmilieus weergegeven.⁵ Hieruit blijkt de volgende kwalitatieve behoefte:

- Op basis van de Woningbehoefte Noord-Limburg geldt in de gemeente Peel en Maas onder andere een tekort aan woningen in het woonmilieu 'luxe woonwijk'. Dit betreft een ruim opgezette, groene buurt die bestaat uit veel vrijstaande en ruime woningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water of aan groen (zie bijlage 2 voor volledig profiel). Op basis van de ligging aan de Maas, de ruime opzet van de locatie en de kwaliteit van de omliggende bebouwing, mag de locatie van het initiatief gerekend worden tot het woonmilieu 'luxe woonwijk'.
- Ook is er sprake van een tekort aan de woonmilieus 'landelijk' en 'rustige stadswijk' in de gemeente Peel en Maas en daarnaast een overschot aan de woonmilieus 'dorps' en 'woonwijk laagbouw' (zie bijlage 2).
- De tekorten in de gemeente Peel en Maas komen overeen met de tekorten in de regio Noord-Limburg. In de regio is echter een duidelijker overschot aanwezig in het woonmilieu 'woonwijk laagbouw' en in mindere mate in het woonmilieu 'dorps'.

Woningsegmenten

In tabel 6 is de percentuele verhouding van de woningbehoefte per segment weergegeven. Hieruit blijkt dat:

- De vraag naar koopwoningen richt zich in de gemeente Peel en Maas vooral op eengezinswoningen in het dure segment. Voor meergezinswoningen is behoefte aan goedkope en middeldure koop appartementen.

Woningtype	Peel en Maas	Noord-Limburg
Tussen- /hoekwoning	9%	20%
Tweekapper/vrij	13%	-1%
Appartement met lift	-6%	-10%
Appartement zonder lift	3%	6%
Seniorenwoning	-16%	-13%
Overig	-2%	-1%

Figuur 4: Vraag-aanbodconfrontatie woningtype

Woonmilieu	Peel en Maas	Noord-Limburg
Binnenstad	0%	-1%
Levendige stadswijk	-1%	0%
Rustige stadswijk	-4%	-4%
Luxe stadswijk	-1%	-2%
Woonwijk gemengd	-1%	2%
Woonwijk laagbouw	7%	12%
Luxe woonwijk	-4%	-4%
Dorps	9%	3%
Landelijk	-5%	-6%

Figuur 5: Vraag-aanbodconfrontatie woonmilieus

- In de regio is wat betreft eengezinswoningen eenzelfde tendens waarneembaar als in de gemeente Peel en Maas. De vraag naar meergezinswoningen bevindt zich echter nadrukkelijker in het huursegment en minder in de koopsector.

³ Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025

⁴ Etal (2019), *Prognose 2019*

⁵ Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025

Tabel 6: Woningbehoefte per segment⁶

	Gemeente Peel en Maas	Regio Noord-Limburg
Huur – Eengezins – tot 175	10%	10%
Huur – Eengezins – 175+	6%	9%
Huur – Meergezins – tot 175	10%	14%
Huur – Meergezins – 175+	9%	13%
Koop – Eengezins – tot 175	10%	11%
Koop – Eengezins – 175-250	14%	14%
Koop – Eengezins – 250+	21%	16%
Koop – Meergezins – tot 175	8%	4%
Koop – Meergezins – 175-250	11%	5%
Koop – Meergezins – 250+	2%	3%

Woningmarktonderzoek Peel en Maas (2019)

Woningtype

Ten aanzien van de woningtypes wordt in het woningmarktonderzoek het volgende aangegeven:

- Uit de confrontatie van de vraag met het bestaande woningaanbod blijkt dat er een tekort is aan appartementen in de gemeente Peel en Maas. Toevoeging in dit woningtype is noodzakelijk om de mismatch tussen vraag en aanbod te verkleinen (figuur 6).
- De appartementen dienen geconcentreerd te worden in de sterke groeikernen; voornamelijk in Panningen en Helden en in iets mindere mate in Kessel. Specifiek voor de kern Kessel wordt geadviseerd dat circa 15-20% van de te realiseren woningen appartementen betreft (figuur 7).

- Daarnaast komt in het onderzoek naar voren dat er in Kessel behoefte is aan koopwoningen in ieder prijssegment. Advies is om 40-50% van de te realiseren koopwoningen in het midden/dure segment te realiseren.

Verder wordt over woonconcepten aangegeven dat:

- Wonen met gemeenschappelijke voorzieningen in toenemende mate populair is voor onder andere ouderen.
- Zowel vanuit ouderen als jongeren is behoefte aan CPO-concepten.

Woonmilieus

Wat betreft woonmilieus gaat de voorkeur binnen de gemeente Peel en Maas voornamelijk uit naar (centrum)dorps en landelijk (zie figuur 8). Op basis van de definitie van het Woningmarktonderzoek (2019) betreft het woonmilieu (centrum)dorps een woonmilieu dat gelegen is in woonplaatsen met minder dan 13.000 huishoudens met een dichtheid van minder dan 20 woningen per hectare. Gezien het aantal huishoudens in de kern Kessel (ca. 1.800) en de (zeer) ruime opzet van de omgeving van het initiatief, is er bij het initiatief sprake van het (centrum)dorps woonmilieu⁷.

KERN	AANDEEL BINNEN TOTALE WONINGPRODUCTIE PEEL EN MAAS	AANDEEL APPARTEMENTEN	AANDEEL HUUR		AANDEEL KOOP		
			SOCIAAL	VRIJE SECTOR	< €250K	€250-€350K	> €350K
Panningen	20-25%	50-60%	30-35%	15-20%	25-30%	15-20%	10-15%
Maasbree	10-15%	30-40%	25-30%	5-10%	30-35%	20-25%	10-15%
Baarlo	15-20%	30-40%	25-30%	5-10%	30-35%	20-25%	10-15%
Helden	10-15%	40-50%	30-35%	15-20%	25-30%	15-20%	10-15%
Meijel	15-20%	30-40%	25-30%	5-10%	30-35%	20-25%	10-15%
Kessel	5-10%	15-20%	10-15%	0-5%	35-40%	25-30%	15-20%
Kessel-Eik	0-5%	10-15%	5-10%	0-5%	40-45%	25-30%	15-20%

Figuur 7: Programma advies woningbouw Peel en Maas (Woningmarktonderzoek, 2019)

WONINGTYPE	VRAAG	VOORRAAD	OPGAVE
Grondgebonden	63%	87%	
Appartementen	37%	13%	
Koop	65%	72%	
Huur (vrije sector)	9%	7%	
Huur (sociaal)	26%	21%	

Figuur 6: Opgave woonvoorraad (Woningmarktonderzoek, 2019)

WOONMILIEU	VOORKEUR
Centrum-stedelijk	1%
Buiten-centrum	5%
Groen-stedelijk	3%
(Centrum)dorps	58%
Landelijk	33%

Figuur 8: Voorkeur naar woonmilieu (Woningmarktonderzoek, 2019)

⁶ Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025 (door afronding kunnen totalen afwijken)

⁷ In Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025 en het Woningmarktonderzoek Peel en Maas 2019 wordt beide het woonmilieu 'Dorps' genoemd. Dit woonmilieu wordt in de onderzoeken echter anders gedefinieerd, waardoor deze niet vergelijkbaar zijn.

Vitaliteit en leefbaarheid, in relatie tot het thema Wonen in de gemeente Peel en Maas; uitwerking voor de kernen Kessel en Kessel Eik (2019)

- In het Dorpsontwikkelingsplan Kessel 2025 (2015) geeft circa 27% van de ondervraagde aan (zeer) ontevreden te zijn over het aanbod levensloopbestendige woningen.
- Ouderen kunnen niet doorstromen naar een voor hun geschikte woning. Gevolg is onder andere dat er te weinig aanbod is voor startende huishoudens, waardoor deze noodgedwongen naar elders verhuizen.

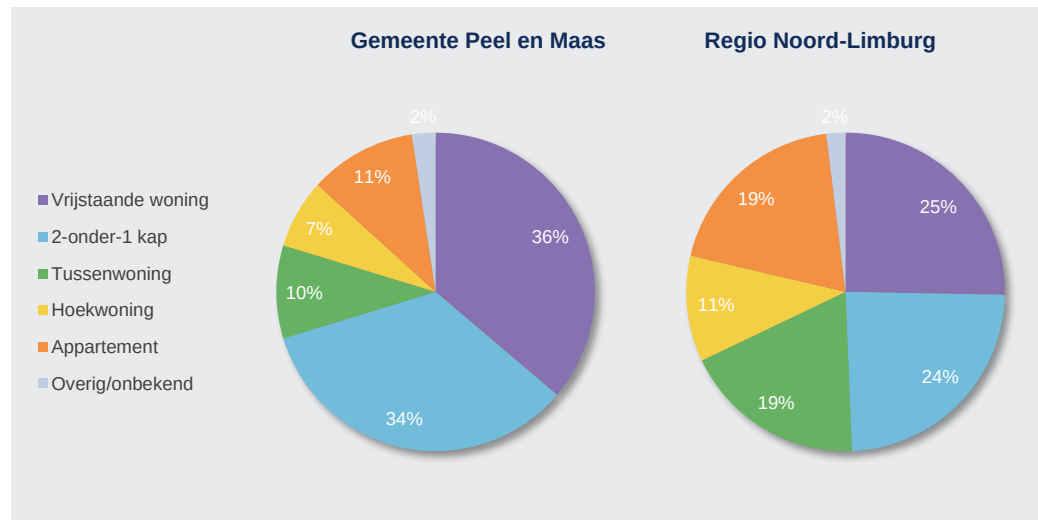
Kwalitatief aanbod

In figuur 9 zijn de huidige verhoudingen in de woningvoorraad in gemeente Peel en Maas en regio Noord-Limburg weergegeven. Hieruit blijkt dat het aandeel tweekappers en vrijstaande woningen relatief hoog ligt vergeleken met de regionale verhouding. Het aandeel rijtjeswoningen en appartementen ligt daarentegen lager. Dit toont het voornamelijk dorpse karakter aan van de gemeente Peel en Maas.

Plancapaciteit

In tabel 7 is de totale plancapaciteit (hard en zacht) naar woningtype weergegeven. Doordat de tabel bestaat uit de totale plancapaciteit, gecombineerd met het feit dat voor een aantal plannen de prijsklasse nog onbekend is, dient de tabel vanuit kwantitatief perspectief enkel ter indicatie. Uit de tabel kan worden opgemaakt dat:

- De planvoorraad in de kern Kessel betreft enkel plannen voor eengezinswoningen (huur en koop). De te realiseren koopwoningen bevinden zich voor het merendeel in het midden- en hoge segment.
- In de gemeente Peel en Maas worden meergezinswoningen grotendeels gerealiseerd in het huursegment.



Figuur 9: Verhouding woonvoorraad naar woningtype (Woonmonitor 2020)

Tabel 7 Plancapaciteit naar woningtype en prijsklasse⁸

	Kessel	Gemeente Peel en Maas	Regio Noord-Limburg
Huur			
Eengezins	10	147	622
Meergezins	0	133	1.056
Sociale huur	10	238	1.330
Vrije sector	0	42	348
Koop			
Eengezins	44	627	2.045
Meergezins	0	76	234
< € 150.000	11	59	180
€ 150.000 – € 300.000	10	265	677
> € 300.000	23	379	1.459

⁸ Etil & Provincie Limburg – PCM Limburg 2019

Deze bevinden zich met name in de sociale prijscategorie. In het koopsegment worden voornamelijk eengezinswoningen gerealiseerd in het midden- en hoge segment.

- Ook in de regio Noord-Limburg worden vooral appartementen gerealiseerd in de sociale huursector. De koopappartementen die worden gerealiseerd bevinden zich grotendeels in het dure segment.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief om aan het Veersepad 13 in Kessel een zorgwonengebouw te realiseren met 13 zelfstandige wooneenheden voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Door de demografische ontwikkeling is in de gehele regio Noord-Limburg een nadrukkelijke behoefte aan woningen welke geschikt zijn voor ouderen. Daarbij kan gedacht worden aan grondgebonden levensloopbestendige woningen (**seniorenwoningen**), maar ook aan gestapelde levensloopbestendige woningen (**appartementen met lift**). Uit de vraag-aanbodconfrontatie blijkt hier regionaal een tekort aan, zo ook in de gemeente Peel en Maas. Bovendien stijgt het aandeel ouderen in 2030 naar circa 30% (Progneff, 2019), waardoor deze behoefte ook op de lange termijn blijft bestaan. Het beoogde programma van het initiatief wordt **levensloopbestendig** gerealiseerd en voorziet daarmee nadrukkelijk in deze behoefte.
- Aanvullend blijkt ook lokaal een behoefte aan woningen geschikt voor senioren. In de huidige situatie is het aanbod onvoldoende, waardoor ouderen onvoldoende kunnen doorstromen.
- In de gemeente Peel en Maas bestaat daarnaast een behoefte aan het woningtype **appartementen (met lift)**. Op basis van het Woningmarktonderzoek Peel en Maas dienen deze hoofdzakelijk in de kernen Panningen en Helden gerealiseerd te worden en daarnaast gedeeltelijk

in de kern Kessel. In het onderzoek wordt geadviseerd om 15-20% van de te realiseren woningen in Kessel te laten bestaan uit het woningtype appartementen. De huidige planvoorraad in de Kessel bevat echter enkel eengezinswoningen, wat betekent dat de behoefte aan appartementen nog niet wordt ingevuld.

- Door de ligging aan de Maas, de ruime opzet van de wijk, de groene buurt en de kwaliteit van de omliggende bebouwing mag de locatie van het initiatief op basis van de definitie van Woningbehoefte Noord-Limburg tot een **'luke woonwijk'** worden gerekend. In de gemeente Peel en Maas en de regio Noord-Limburg is een tekort aan woningen in een dergelijk woonmilieu.
- Gezien het aantal huishoudens in de kern Kessel en de ruime opzet van de planomgeving behoort het initiatief op basis van de definitie van het Woningmarktonderzoek Peel en Maas tot het woonmilieu (**centrum**)dorps. De woningvraag in de gemeente gaat voornamelijk uit naar dit type woonmilieu.
- Wat betreft woningconcepten is er in de gemeente Peel en Maas behoefte aan **CPO-concepten** en woningen met **gedeelde voorzieningen**. Het initiatief betreft een burgerinitiatief waarin de toekomstige bewoners hun eigen woning realiseren. Daarnaast gaat er sprake zijn van verplichte gemeenschappelijke ruimte inclusief zorgvoorzieningen, waardoor het initiatief voorziet in de behoefte naar CPO-concepten en gedeelde voorzieningen.

Bijlage 2: Woonmilieus



Luxe woonwijk

Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water of groen.

Ruimtelijke kenmerken

Topsegment suburbaan
Wonen op stand
Lage dichtheid
Veel groen: lanen, plantsoenen, singels
Bijzondere recreatieve voorzieningen (golfbaan, jachthaven, tennisclub)
Parkeren op eigen kavel
Vrijstaande of zeer ruime rijwoningen
Nabij of goed verbonden met buitengebied
'Gouden randen' van de stad
Villawijken

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Veel autochtonen
Hoog opgeleid, vaak uit het arbeidsproces
Exclusief, luxe wonen, vrij wonen van belang
Groen, water, bereikbaarheid per auto van belang
Veel blauwe leefstijl



Landelijk

De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.

Ruimtelijke kenmerken

Buiten wonen
Vrijstaand
Uitzicht
Omringd door open landschap
Weinig voorzieningen
Relatie met landschap
Een duidelijke relatie met het agrarisch verleden
Ruimte voor hobby
Wonen in het groen
Afgelegen en stil

Bewoners

Oudere tweepersoonshuishoudens met hoog inkomen
Focus op wonen, voorzieningen minder van belang
Blauwe leefstijl



Rustige stadswijk

Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Op loopafstand van winkelstraat
Rustige straten
Werken aan huis
Veel boven-beneden woningen
Stadswoningen
Kleine privétuin of collectieve tuin/hof
Vaak (omringd door) vooroorlogse bebouwing
Beperkte parkeer ruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels, plantsoenen
Vooral bewoners op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

Mix van hoog- en laagopgeleid
Huur en koop evenredig
Netheid en sociale controle
Lage verhuisintentie, veelal binnen de wijk
O.V., cultuur en kinderopvang van belang
Alle leefstijlen vertegenwoordigd

Figuur 10: Profiel woonmilieus (Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025)