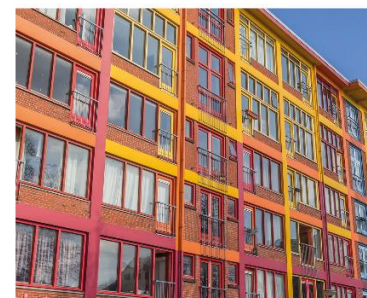


Marktscan in- en uitbreidingslocaties

Gemeente Boxmeer

6 mei 2021

Definitief



DATUM	6 mei 2021
TITEL	Marktscan in- en uitbreidingslocaties
OPDRACHTGEVER	Gemeente Boxmeer
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink
PROJECTNUMMER	756.101
STATUS	Definitief

Inhoud

Conclusies en aanbevelingen	4
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
2 Toekomstige woningbehoefte	7
2.1 Samenstelling bevolking en woningvoorraad	7
2.2 Kwantitatieve behoefte	9
2.3 Kwalitatieve behoefte	11
3 Huidige plancapaciteit	15
3.1 Plancapaciteit per kern	15
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	17

Conclusies en aanbevelingen

De komende jaren ligt er een grote woningbouwopgave

De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit zien we terug in de sterke stijging van de prijzen op de koopmarkt en de toegenomen druk op de sociale huurmarkt. In de komende jaren ligt er dan ook een grote opgave om woningen toe te voegen en waar mogelijk zelfs te versnellen. Eind 2020 zijn de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de provincie Noord-Brabant beschikbaar gekomen. Hieruit blijkt dat de verwachte groei van de bevolking en het aantal huishoudens (en daarmee samenhangende woningbehoefte) beduidend hoger ligt dan eerder geraamd. In de periode tot 2035 is deze geraamd op een gewenste toevoeging van circa 1.405 woningen.

Kwalitatieve behoefte in de gemeente

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat huishoudens in de gemeente Boxmeer een sterke binding hebben met de gemeente en ook graag in de gemeente willen blijven wonen. Huishoudens in Boxmeer zijn relatief sterk georiënteerd op de koopsector. Alleen bij starters (40%) en kleine huishoudens van 65 jaar en ouder (53%) zien we een relatief sterke voorkeur voor een huurwoning. In het Woningmarktonderzoek Boxmeer is vraag en aanbod tegen elkaar afgezet. Hieruit komen de volgende aandachtspunten voor de kwalitatieve opgave naar voren:

- Er is een tekort aan huur- en koopappartementen.
- Er is een tekort aan kleinere, betaalbare woningen. Zowel in de huur- als de koop.
- Er is een theoretisch overschot aan grote koopwoningen. Dit tekort doet zich overigens alleen voor als er sprake is van grootschalige doorstroming. Namelijk als ouderen verhuizen naar een geschikte woning. In de praktijk

is dit echter een knelpunt en komen deze woningen beduidend minder vaak vrij dan uit de marktanalyse blijkt.

- Er is een tekort aan betaalbare en dure huurwoningen.
- Er is een tekort aan (levensloopgeschikte) koopwoningen vanaf €275.000.

Huidige plancapaciteit in kwantitatieve zin voldoende

De huidige plancapaciteit bestaat uit 1.787 woningen, waarvan 436 woningen aan harde plannen en 1.351 woningen aan zachte plannen. Als we rekening houden met een (gewenste) overcapaciteit van 30%, dan is een plancapaciteit van circa 1.450 (tot 2031) tot 1.825 woningen (tot 2035) nodig om in de komende jaren in de behoefte te kunnen voorzien. In de basis lijkt de gemeente daarmee voldoende plannen te hebben om in te kunnen spelen op de woningbehoefte in de komende jaren. De opgave ligt wel in het (versneld) omzetten van zachte plancapaciteit naar harde plancapaciteit. Daar wordt momenteel actie op ondernomen door het aanwijzen van 24 prioritaire projecten.

Match plancapaciteit en kwalitatieve vraag

De huidige plancapaciteit (hard en zacht) bestaat voor circa 17% uit huurwoningen en bijna 73% koopwoningen. Van de overige 10% is voornamelijk onbekend wat de eigendomsvorm gaat worden. Daarnaast bestaat het programma voor circa 16% uit gestapelde bouw en driekwart uit grondgebonden woningen. De gestapelde bouw is grotendeels gepland in de kern Boxmeer. Vergelijken we dit met de uitkomsten van het woningmarkt-onderzoek dan liggen er mogelijkheden om het aandeel gestapelde bouw te vergroten in het programma. Met name locaties in en rond het centrum zijn hiervoor geschikt.

Van het totale programma valt circa 19% in het sociale huursegment. In het huidige programma zijn bijna geen woningen in het vrije huursegment

opgenomen. Hier ligt dan ook ruimte voor aanvulling. Van de plannen voor koopwoningen valt 33% in de categorie koop goedkoop, 17% in de categorie middelduur en 13% in de categorie duur. Dit lijkt goed aan te sluiten bij de vraag naar betaalbaar koopaanbod. Van in totaal 180 woningen is vooralsnog onbekend wat de eigendomsvorm of het woningtype zal zijn. Hier liggen sturingsmogelijkheden om het programma beter aan te laten sluiten op de toekomstige marktvraag.

Opgave per kern

Op dit moment is de huidige plancapaciteit in een aantal kernen kwantitatief en kwalitatief in evenwicht. Het gaat hierbij om de kernen Maashees, Rijkevoort en Sambeek. Voor deze kernen geldt dat de huidige plancapaciteit voldoende is om in te spelen op de toekomstige behoefte.

In een aantal kernen is momenteel een tekort aan harde en zachte plancapaciteit om in de behoefte te kunnen voorzien. Het gaat hierbij om de kernen Beugen, Overloon en Vierlingsbeek.

In een aantal kernen is meer dan voldoende plancapaciteit om in de komende jaren in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Het gaat hierbij om de kernen Boxmeer, Groeningen, Holthees, Oeffelt en Vortum-Mullem. In de kern Boxmeer is de druk op de markt het hoogst en tegelijkertijd is het aandeel harde plancapaciteit relatief laag. Gelet op deze druk en het realiseren van een versnellingsopgave is ervoor gekozen om Maasbroeksche Blokken versneld in ontwikkeling te brengen. Dit is een grote uitbreidingslocatie gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, maar wel gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling speelt op basis van de huidige behoefte-raming in op de behoefte in de komende vijftien jaar in de gemeente.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een groot deel van de plannen binnen bestaand stedelijk gebied voldoet aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze plannen

spelen in op de lokale woningvraag. Daarnaast zijn er een aantal plannen die buiten bestaand stedelijk gebied zijn gelegen. Het gaat hierbij in het bijzonder om Maasbroeksche Blokken. Dit plan is overigens gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Voor de ontwikkeling van Maasbroeksche Blokken geldt dat deze locatie mogelijkheden biedt om een woonmilieu te realiseren voor diverse groepen op de woningmarkt. En daarnaast speelt deze locatie een belangrijke rol in de versnellingsopgave waar momenteel behoefte aan is. Binnen de kern Boxmeer zijn er momenteel geen alternatieven om binnen bestaand stedelijk gebied een vergelijkbaar woonmilieu te realiseren. Het strekt wel tot de aanbeveling om dit plan gefaseerd te ontwikkelen en ook gefaseerd in procedure te brengen. En daarmee ook rekening te houden met een doorlooptijd van circa 15 jaar waarbij de mogelijkheid wordt geboden om te versnellen als het kan en te temporiseren als noodzakelijk is.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Eind 2020 zijn de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de provincie Noord-Brabant beschikbaar gekomen. Hieruit blijkt dat de verwachte groei van de bevolking en het aantal huishoudens (en daarmee samenhangende woningbehoefte) beduidend hoger ligt dan eerder geraamd. In de periode tot 2035 is deze geraamd op een gewenste toevoeging van circa 1.405 woningen.

De huidige plancapaciteit bestaat uit 1.787 woningen, waarvan 436 woningen aan harde plannen en 1.351 woningen aan zachte plannen. In de basis lijkt de gemeente daarmee de woningbouwopgave redelijk op de rails te hebben. Maar de praktijk is weerbarstiger. Ten eerste zit bij de bestaande (harde) plannen nog een aantal plannen waarbij al jaren weinig activiteit plaatsvindt. Ten tweede wil de gemeente inspelen op de toegenomen vraagdruk en haar woningbouwproductie op korte termijn versnellen.

De gemeente Boxmeer hanteert al enkele jaren een beleid waarbij vooral wordt gebouwd voor de actuele marktvraag. Dit is mede ingegeven door ervaringen waarbij gebouwd werd met het oog op demografische effecten op de lange termijn (vergrijzing), waarbij de afzetbaarheid van levensloopgeschikte appartementen onvoldoende was. De gemeente bouwt daarom nu vooral in kleine (deel)projecten gericht op de actuele marktvraag. De nadruk ligt daarbij op eengezinswoningen. De afgelopen jaren hebben geleerd dat het toevoegen van kwalitatief aanbod ook vraag creëert.

Om de bouwproductie te vergroten is de lijn ingezet om zachte plannen versneld om te zetten naar harde plannen. Om dit te bereiken zijn er 24 prioritaire projecten aangewezen waar bij 11 een versnellingsopgave ligt. De komende tijd wordt op deze projecten extra aandacht en capaciteit ingezet om deze versneld door de procedures te laten lopen.

Het beleid is er op gericht om in alle kernen woningbouw te realiseren om voldoende in de lokale behoefte te kunnen voorzien. Daarbij geldt dat in de kernen Boxmeer, Beugen, Sambeek, Overloon en Vierlingsbeek meer ruimte is voor woningbouw. Daarnaast is in Oeffelt relatief grootschalige woningbouw in de planning opgenomen. De gemeente heeft behoefte aan helder inzicht in de marktkansen van de verschillende locaties en de meeste kansrijke invulling van deze locaties.

De centrale vraag luidt als volgt:

Maak een woningmarktanalyse van de potentiële inbreidings- en uitbreidingslocaties waarbij de marktkansen van deze locaties helder worden:

- *In hoeverre speelt de huidige plancapaciteit op de verschillende locaties in op de kwantitatieve en kwalitatieve marktvraag.*
- *Geef een ladderonderbouwing van de potentiële uitbreidingslocaties in het ontwikkelgebied.*

In dit onderzoek gaan we eerst in op de ontwikkeling van de toekomstige woningbehoefte. Daarna gaan we in op de huidige plancapaciteit en de relatie tot de onderbouwing voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2 Toekomstige woningbehoefte

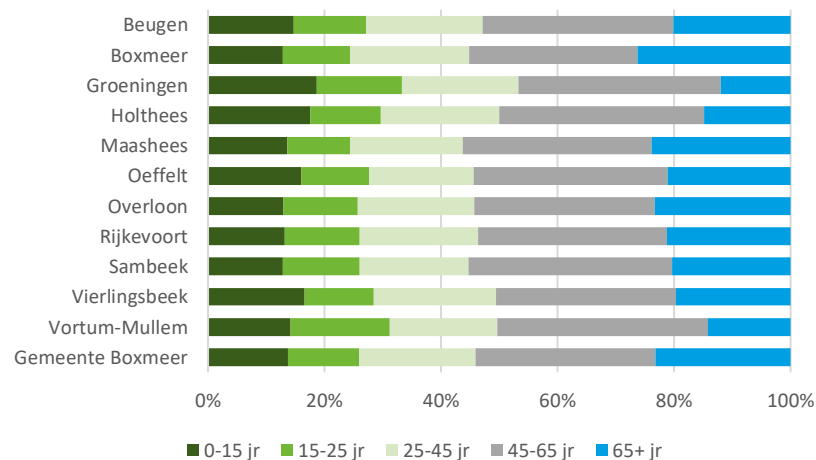
Om de locaties te kunnen beoordelen is de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in beeld gebracht.

2.1 Samenstelling bevolking en woningvoorraad

Huidige samenstelling bevolking

De gemeente Boxmeer telde per 1 januari 2020 circa 29.370 inwoners. Ruim de helft van de bevolking is ouder en 45 jaar en bijna een kwart is 65 jaar of ouder. De verschillen tussen de kernen zijn relatief beperkt. In Boxmeer wonen naar verhouding meer 65-plussers en in de kernen Groeningen en Holthees relatief veel 0 tot 15 jarigen en 45 tot 65 jarigen.

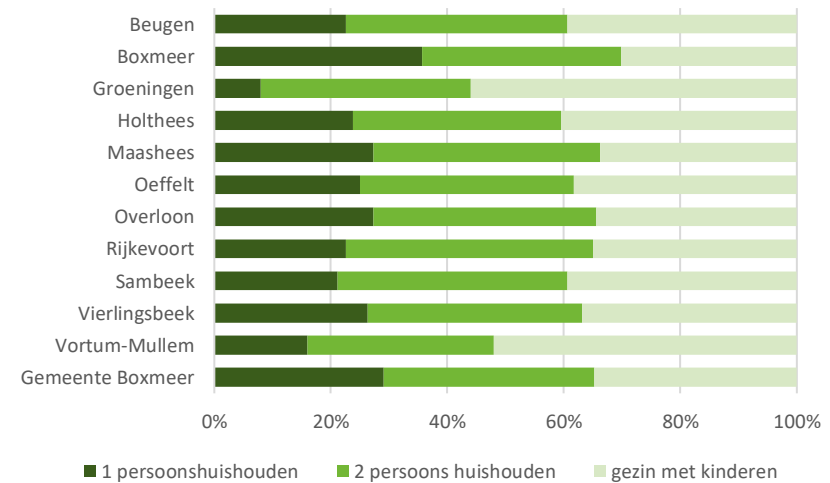
Figuur 2.1: Gemeente Boxmeer. Samenstelling bevolking naar leeftijdsklasse, 1-1-2020



Bron: CBS, 2021

Van alle huishoudens is ruim een derde een gezin en het overige deel zijn één- en tweepersoonshuishoudens. In Boxmeer wonen naar verhouding veel één-persoonshuishoudens (36%), terwijl in de kleinere kernen naar verhouding iets meer gezinnen wonen.

Figuur 2.2: Gemeente Boxmeer. Samenstelling huishoudens naar type, 1-1-2020



Bron: CBS, 2021

Huidige samenstelling woningvoorraad

In totaal staan er 12.430 woningen in de gemeente Boxmeer. Hiervan is 69% een koopwoning, 23% een corporatiewoning en 8% een particuliere huurwoning. In de kern Boxmeer staan zowel in relatieve zin als in absolute zin de meeste huurwoningen. In de overige kernen bestaat de voorraad grotendeels uit koopwoningen.

Tabel 2.1: Gemeente Boxmeer: Woningvoorraad naar eigendom per kern

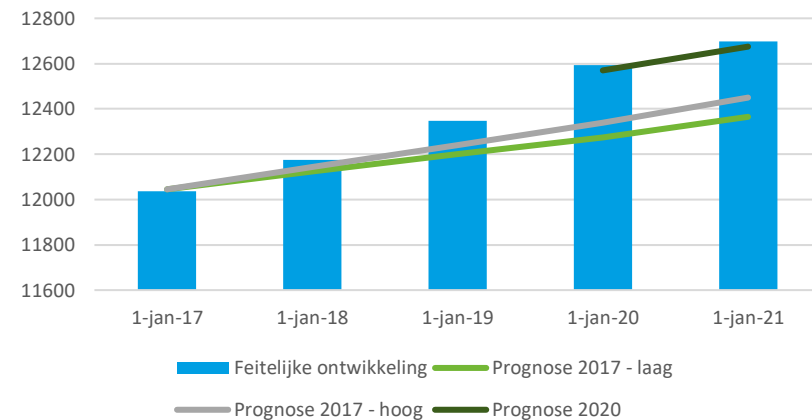
	Koop	Huur corporatie	Huur particulier	Totaal
Beugen	590	55	50	695
Boxmeer	3.305	2.020	490	5.815
Groeningen	115	5	0	120
Holthees	180	15	5	200
Maashees	300	50	35	385
Oeffelt	790	105	55	950
Overloon	1.110	265	190	1.565
Rijkevoort	550	85	35	670
Sambeek	580	40	70	690
Vierlingsbeek	840	215	50	1.105
Vortum-Mullem	215	5	15	235
Totaal	8.575	2.860	995	12.430

Bron: CBS, 2021

Afgelopen vier jaar gemiddeld 165 woningen p.j. toegevoegd

De afgelopen jaren zijn er relatief veel woningen gerealiseerd in de gemeente Boxmeer. In de periode 2017 tot 2021 zijn er in totaal 663 woningen toegevoegd aan de voorraad. Dit komt neer op een gemiddelde toevoeging van circa 165 woningen per jaar. Daarmee zijn er beduidend meer woningen gerealiseerd dan uit de raming van de woningvoorraadprognose van de provincie Noord-Brabant (2017) naar voren kwam. In de periode 2017 tot 2021 was de groei namelijk geraamd tussen de +320 (scenario laag) en +405 (scenario hoog) woningen.

Figuur 2.3: Gemeente Boxmeer. Vergelijking prognose 2017, 2020 en feitelijke ontwikkeling

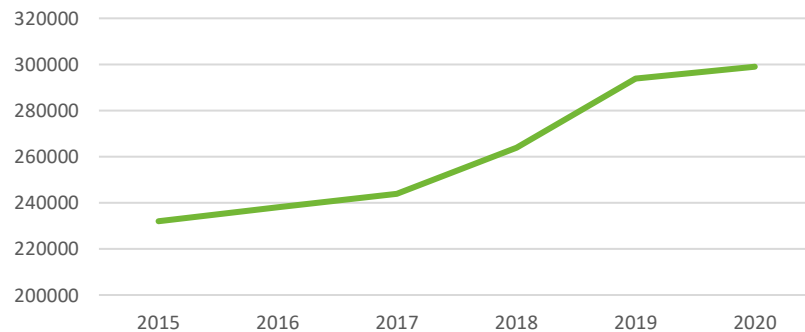


Bron: Provincie Noord-Brabant 2017, Provincie Noord-Brabant 2020, gemeente Boxmeer 1-1-2021

Druk op de woningmarkt sterk toegenomen

De druk op de koopmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit zien we terug in de sterke stijging van de prijzen op de koopwoningenmarkt. De gemiddelde transactieprijs voor een koopwoning in de gemeente Boxmeer ligt op €299.000 en is sinds 2015 met ongeveer 29% gestegen. In 2020 lag de gemiddelde transactieprijs van een appartement op €203.000. Een tussenwoning verwisselde gemiddeld voor €257.000 van eigenaar en een hoekwoning voor €275.000. De gemiddelde transactieprijs voor een twee-onder-een-kapwoningen lag op €263.000 en voor een vrijstaande woning op €393.000.

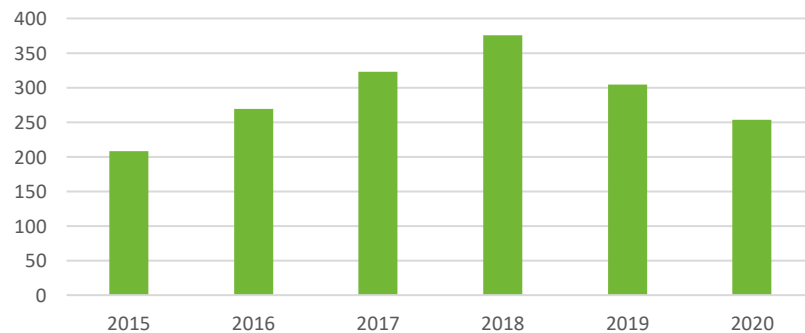
Figuur 2.4: Gemeente Boxmeer. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs, 2015-2020



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021

Het aantal transacties is tussen 2015 en 2018 flink toegenomen. In 2014 verwisselde circa 210 woningen van eigenaar en dit is in 2018 met 80% toegenomen naar circa 375 woningen. Ten opzichte van 2018 is het aantal transacties in 2019 en 2020 gedaald. Een belangrijke verklaring hiervoor is de afname van het woningaanbod. Woningzoekenden hebben hierdoor minder keuzemogelijkheden en dit kan leiden tot verder prijsopdrijvend effect.

Figuur 2.5: Gemeente Boxmeer. Ontwikkeling aantal transacties, 2015-2020



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021

Sociale huur

Ook de druk op de sociale huurmarkt is de afgelopen periode toegenomen. In de monitor 2019 geeft Mooiland de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt weer. Om de vraagdruk te bepalen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde 'marktindex'. Hierbij wordt de reactiegraad op sociale huurwoningen gedeeld door het positienummer van degene die de woning krijgt. Hierbij geldt hoe hoger de marktindex, des te grotere de marktdruk. Voor de gemeente Boxmeer geldt dat de marktindex is opgelopen van 10,7 (in 2017) tot 25,8 in 2019. De marktdruk ligt op een vergelijkbaar niveau als in de regio Noordoost-Brabant en Gennepe.

- Het aantal actieve woningzoekenden in de gemeente Boxmeer was in 2019 een stuk groter dan in de voorgaande jaren. In 2017 waren 750 mensen actief op zoek naar een woning en in 2019 waren dit er ruim 1.290.
- De zoektijd verschilt sterk van de inschrijftijd. In de gemeente Boxmeer waren nieuwe huurders in 2019 gemiddeld 11 maanden op zoek naar een nieuwe woning. In 2018 was dit gemiddeld 7 maanden.
- De gemiddelde inschrijftijd bedroeg in 2019 gemiddeld 8,1 jaar.

2.2 Kwantitatieve behoefte

Bij het bepalen van de toekomstige woningbehoefte zijn bevolkings- en huishoudensprognoses doorgaans belangrijke indicatoren. Op basis van verwachtingen ten aanzien van het geboortesaldo en migratieontwikkelingen wordt een doorrekening gemaakt van de verwachte ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens. Prognoses zijn daarmee in beginsel trendramingen voor de lange termijn. Door de woningbehoefte in lijn te brengen met de trendmatige ramingen die voortkomen uit de prognoses, wordt echter onvoldoende recht gedaan aan andere factoren die van invloed zijn op de woningbehoefte voor met name de korte termijn. Elementen als

conjunctuurveranderingen, recentelijke binnenlandse en buitenlandse migratie en overspannen woningmarkten in nabije regio's kunnen de korte termijn behoefte op de lokale woningmarkt behoorlijk beïnvloeden.

Recentelijk zijn de nieuwe provinciale prognoses beschikbaar gesteld. Ten opzichte van de prognose uit 2017 is de verwachte bevolkingsgroei fors naar boven bijgesteld. Deze bijstelling wordt met name verklaard door hogere verwachtingen ten aanzien van binnen- en buitenlandse migratie. Daarnaast is de woningbehoefte naar boven bijgesteld. De hogere bevolkingsgroei zorgt er, samen met de vergrijzing en individualisering, voor dat er een sterkere groei is van het aantal huishoudens.

Tabel 2.2: Gemeente Boxmeer. Ontwikkeling bevolking, huishoudens, woningvoorraad, 2020-2040

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2020-2040
Bevolking	29.370	29.890	30.365	30.595	30.565	+995	+1.195
Huishoudens	12.520	12.985	13.430	13.660	13.685	+910	+1.165
Woningvoorraad	12.570	13.180	13.770	14.145	14.170	+1.200	+1.600

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, 2020

Volgens de nieuwe prognose groeit de bevolking in de gemeente Boxmeer in de periode tot 2030 met bijna 1.000 inwoners en met bijna +1.200 inwoners in de periode tot 2040. Het aantal huishoudens neemt in deze periode toe met +910 in de periode tot 2030 en +1.165 in de periode tot 2040. Om deze huishoudensgroei te kunnen faciliteren is in de komende tien jaar toevoeging van +1.200 woningen gewenst. In 2020 zijn er 170 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Voor de komende tien jaar (2021-2031) is de gewenste toevoeging geraamd op 1.115 woningen in totaal. In de periode 2021 tot 2035 is de behoefte geraamd op +1.405 woningen.

Tot 2040 is er op basis van de provinciale prognose sprake van toename van de woningbehoefte. Duidelijk is dat de grootste opgave is gericht op de

eerstkomende tien tot vijftien jaar. De ontwikkeling van de woningbehoefte ligt overigens hoger dan de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens. Dit komt omdat in de berekening van de woningbehoefte rekening wordt gehouden met een inloop van het huidige woningtekort.

Opgave per kern

De volgende stap is om de gemeentelijke woningbehoefte te vertalen naar kernniveau. Hierbij spelen een aantal zaken een rol. Allereerst geldt bij prognoses de belangrijke kanttekening dat hoe kleiner de omvang van de kern, hoe groter de onzekerheidsmarge. Bij kleine(re) kernen zijn prognoses dus per definitie indicatief. Daarnaast geldt dat bij de vertaling naar kernen naast de ontwikkeling van de 'eigen behoefte' ook uitvoering van gemaakte beleidskeuzen een belangrijke rol spelen. De keuze voor spreiding of concentratie van woningbouw heeft namelijk direct invloed op de ontwikkeling van de kernen. In de regionale woningmarktstrategie zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van woningbouw in de kernen:

- Zorgen voor voldoende woningaanbod in alle kernen. Op deze manier voorkomen we dat onze huidige inwoners, vanwege gebrek aan aanbod, de keuze maken om de gemeente te verlaten. In de programmering wordt onderscheid gemaakt tussen de grotere kernen en de kleine kernen.
- De grootste vraag in de regio is voorzien in de grotere kernen waar voorzieningen zijn. Grootschalige woningbouwprogrammering vindt plaats bij kernen met een hoger voorzieningenniveau (Boxmeer, Overloon, Vierlingsbeek) en kernen die in de directe nabijheid liggen van Boxmeer (Sambeek en Beugen). Daarnaast is in Oeffelt relatief grootschalige woningbouw in de planning opgenomen.
- In de kleinere kernen is de vraag kleiner en meer diffuus. Dit vraagt om maatwerk in de woningbouwprogrammering. In de kleine kernen geldt dan ook het principe van ondernemerschap en 'goede plannen'.

De woningbehoefte op kernniveau is bepaald op basis van de behoefte die voortkomt uit de lokale behoefte. Daarnaast wordt de helft van de woningbehoefte die voortkomt uit migratie verdeeld over de kernen Boxmeer, Overloon, Vierlingsbeek, Sambeek en Beugen. De andere helft wordt naar rato over alle kernen verdeeld. Dit leidt tot de volgende indicatieve opgave per kern:

Tabel 2.3: Gemeente Boxmeer. Indicatieve woningbehoefte per kern, 2021-2040

	Woningvoorraad 2019	Behoeft 2021-2031	Behoeft 2021-2035	Behoeft 2021-2040
Beugen	695	65	85	85
Boxmeer	5.815	545	695	710
Groeningen	135	10	15	15
Holthees	200	5	10	10
Maashees	385	30	35	35
Oeffelt	955	70	90	90
Overloon	1.565	165	200	210
Rijkevoort	670	50	60	60
Sambeek	690	45	60	60
Vierlingsbeek	1.090	110	135	135
Vortum-Mullem	235	20	20	20
Totaal	12.435	+1.115	+1.405	+1.430

Bron: Woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020, bewerking Companen

2.3 Kwalitatieve behoefte

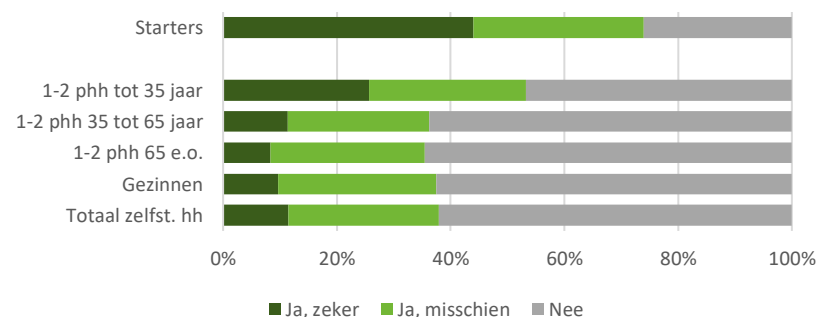
De kwalitatieve woningbehoefte baseren we op de uitkomsten van het Woonwensenonderzoek Boxmeer (2019). Dit onderzoek maakt onderdeel uit van het regionale woonwensenonderzoek Land van Cuijk. Voor dit onderzoek is een vragenlijst uitgezet onder thuiswonende jongeren en zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente Boxmeer. In totaal hebben 180 thuiswonende jongeren (starters) en 1.200 zelfstandige huishoudens de

vragenlijst in gevuld. Op het databestand is een aanvullende analyse uitgevoerd om nadere uitspraken te kunnen doen over verschillende huishoudentypen. De uitkomsten van de groep starters en de zelfstandige huishoudens presenteren we in de figuren apart van elkaar. Dit komt omdat er in de dataset geen statistische weging is toegepast op de groep starters, maar wel op de groep zelfstandig wonende huishoudens.

11% huishoudens wil zeker verhuizen, 27% misschien

Thuiswonende jongeren hebben de sterkste wens om te verhuizen. Van alle thuiswonende jongeren in de leeftijd 18-30 jaar geeft 44% aan zeker te willen verhuizen en 30% wil misschien verhuizen. Deze groep beschouwen we als de starters op de woningmarkt. Van alle zelfstandig wonende huishoudens in Boxmeer wil circa 11% zeker verhuizen en ruim een kwart misschien. Het zijn vooral jonge huishoudens tot 35 jaar met een sterke verhuiscwens. Van deze groep wil ongeveer een kwart verhuizen. Huishoudens van 35 jaar of ouder en gezinnen hebben minder vaak verhuisplannen.

Figuur 2.6: Gemeente Boxmeer. Verhuiscwens naar huishoudentype

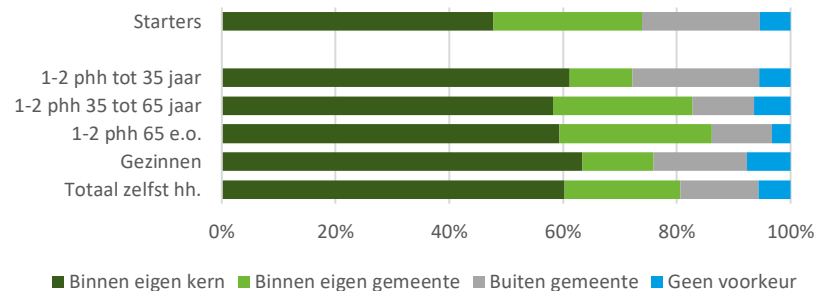


Bron: Woonwensenonderzoek Boxmeer, 2019

Inwoners willen graag in de gemeente Boxmeer blijven wonen

Huishoudens in de gemeente Boxmeer zijn doorgaans sterk gehecht aan de kern en gemeente waar ze wonen. Ruim 80% van de zelfstandig wonende huishoudens geeft aan binnen de gemeente te willen verhuizen. Hiervan geeft circa 60% aan binnen huidige kern te willen verhuizen. Daarnaast valt op dat de gemeentebinding onder ouderen iets sterker dan bij jongeren het geval is.

Figuur 2.7: Gemeente Boxmeer. Kernbinding naar huishoudenstype

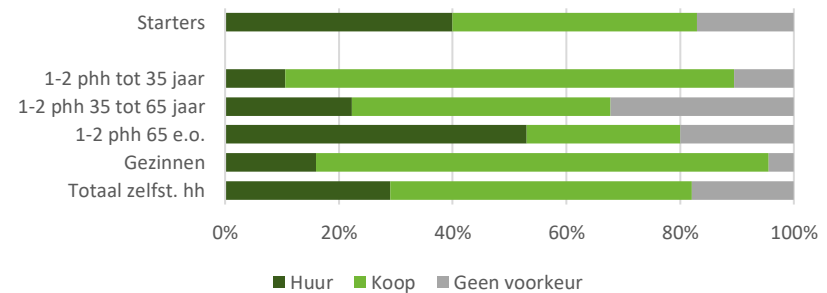


Bron: Woonwensenonderzoek Boxmeer, 2019

Voorkeur huur of koop

Huishoudens in de gemeente Boxmeer zijn relatief sterk georiënteerd op de koopsector. Alleen bij starters (40%) en kleine huishoudens van 65 jaar en ouder (53%) zien we een relatief sterke voorkeur voor een huurwoning. Bij de eerste groep (starters) speelt betaalbaarheid doorgaans een belangrijke rol en bij de tweede groep (ouderen) is het gemak van huren voor doorslaggevend. Van alle gezinnen geeft 80% aan de voorkeur te hebben voor een koopwoning.

Figuur 2.8: Gemeente Boxmeer. Voorkeur voor huur- of koopwoning

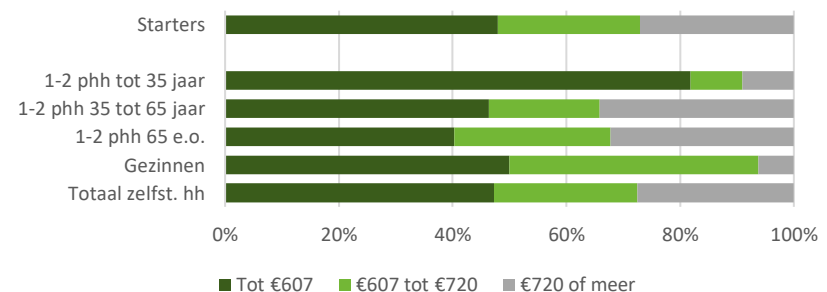


Bron: Woonwensenonderzoek Boxmeer, 2019

Gewenste huurprijsklasse

Bijna de helft van de zelfstandige huishoudens met de voorkeur voor een huurwoning zoekt deze in de prijsklasse tot €607 (prijspeil 2019) per maand en ongeveer 25% in de prijsklasse tussen €607 en €720. Uit de enquête blijkt ook dat er relatief veel woningzoekenden aangeven te zoeken naar een huurwoning in het vrije marktsegment (€720 of meer). Dit geldt voor zowel starters als kleine huishoudens van 35 en ouder.

Figuur 2.9: Gemeente Boxmeer. Gewenste huurprijs naar huishoudenstype

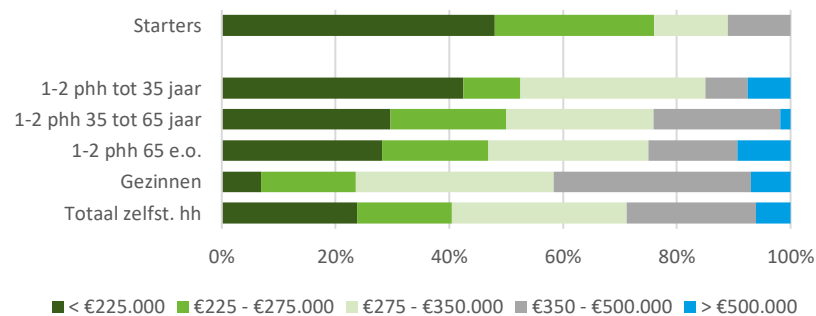


Bron: Woonwensenonderzoek Boxmeer, 2019

Gewenste kooprijzen

Ongeveer 40% van de woningzoekenden met de voorkeur voor een koopwoning zoekt deze in de prijsklasse tot €275.000. Bij de groep starters is dit ruim driekwart. Gezinnen zoeken duidelijk in het hogere prijssegment. Ongeveer een derde zoekt in de prijsklasse tussen €350.000 en €500.000. Let wel, dit betreft het prijspeil 2019. Inmiddels zijn de woningprijzen gestegen ten opzichte van 2019.

Figuur 2.10: Gemeente Boxmeer. Gewenste koopprijs naar huishoudenstype



Bron: Woonwensenonderzoek Boxmeer, 2019

Gewenst woningtype

In de onderstaande tabel is per huishoudenstype de gewenste woning weergegeven. Het totaalpercentage telt op tot meer dan 100% omdat respondenten meerdere antwoorden konden geven. Uit de analyse blijkt dat starters een sterke voorkeur hebben voor een grondgebonden woning. Bij de doorstromers tot 35 jaar en gezinnen is er een relatief sterke voorkeur voor twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Relatief veel 65-plussers geven de voorkeur voor een appartement. Maar ook hier valt op dat een aanzienlijk deel opteert voor een grondgebonden woning.

Tabel 2.4: Gemeente Boxmeer. Gewenste woningtype naar huishoudenstype

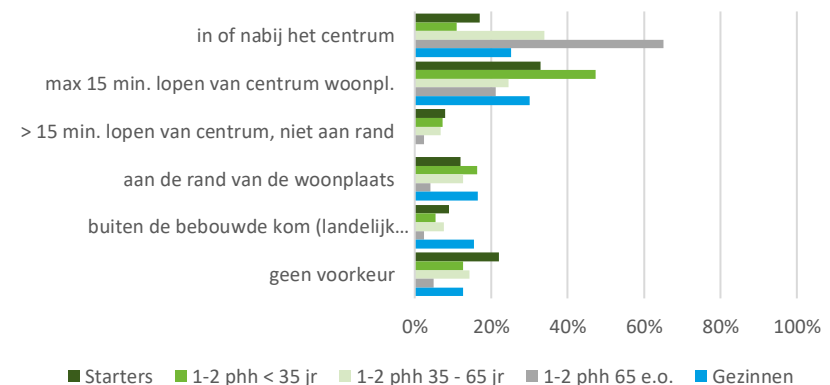
	Starters	1-2 phh < 35 jr	1-2 phh 35- 65 jr	1-2 phh 65 e.o.	Gezinnen	Totaal zelfst. Huish.
Rijwoning	24%	25%	13%	12%	10%	13%
Hoekwoning	33%	47%	31%	11%	15%	23%
2-1-kap	50%	55%	30%	13%	32%	29%
Vrijstaand	41%	75%	40%	18%	70%	47%
Appartement	44%	12%	32%	56%	14%	31%
Benedenwoning	10%	6%	20%	36%	7%	19%
Bovenwoning	9%	4%	6%	6%	4%	5%
Kamer(s)	5%	0%	0%	3%	1%	1%
Anders	-	0%	15%	15%	8%	11%

Bron: Woonwensenonderzoek Boxmeer, 2019

Ligging gewenste woning

De meeste huishoudens hebben de voorkeur voor een woning in de directe nabijheid van het centrum van de woonplaats of op maximaal 15 minuten lopen van het centrum van hun woonplaats. Voor ouderen geldt dat een relatief grote groep zich echt op het centrum van de woonplaats richt. Starters hebben over het algemeen een minder specifieke voorkeur voor een locatie.

Figuur 2.11: Gemeente Boxmeer. Waar moet de gewenste woning bij voorkeur liggen?



Bron: Woonwensenonderzoek Boxmeer, 2019

Gewenste voorzieningen in directe nabijheid

Huishoudens in Boxmeer vinden het belangrijk om winkels voor dagelijkse boodschappen, groen en parkeergelegenheid in de directe nabijheid te hebben. De huishoudentypen verschillen hierin nauwelijks van elkaar. Alleen 65-plussers geven aan de aanwezigheid van medische voorzieningen (apotheek, huisarts) in de nabijheid belangrijk te vinden.

Tabel 2.5: Gemeente Boxmeer. Top 3 gewenste voorzieningen in directe nabijheid

Huishoudentype	Top 3 gewenste voorzieningen
Starters	1. Winkels dagelijkse boodschappen (69%) 2. Parkeergelegenheid (62%) 3. Groen (35%)
1-2 phh <35 jaar	1. Winkels dagelijkse boodschappen (58%) 2. Groen (58%) 3. Parkeergelegenheid (53%)
1-2 phh 35-65 jaar	1. Winkels voor dagelijkse boodschappen (67%) 2. Groen (59%) 3. Parkeergelegenheid (48%)
1-2 phh 65+ jaar	1. Winkels voor dagelijkse boodschappen (75%) 2. Medische voorzieningen (61%) 3. Groen (54%)
Gezinnen	1. Winkels dagelijkse boodschappen (59%) 2. Groen (53%) 3. Parkeergelegenheid (42%)

Bron: Woonwensenonderzoek Boxmeer, 2019

Aandachtspunten op basis van match vraag aanbod

In het Woningmarktonderzoek Boxmeer is vraag en aanbod tegen elkaar afgezet. Hier komen de volgende aandachtspunten voor de kwalitatieve opgave naar voren:

- Er is een tekort aan huur- en koopappartementen. Starters en doorstromers vanaf 65 jaar wensen relatief vaak een huurappartement. Deze vraag is beduidend groter dan het vrijkomende aanbod door

verhuizingen en nieuwbouw. Bij koopappartementen is het aandeel doorstromers tot 65 jaar relatief wat groter.

- Er is een tekort aan kleine woningen (tot 3 kamers). Op basis van het woonwensenonderzoek is het tekort aan kleine woningen het grootst. Dit geldt zowel voor huur- als koopwoningen; en zowel voor de gestapelde als grondgebonden bouw. Mogelijk komt dit doordat er steeds meer kleine huishoudens zijn. Naar verwachting zal de gemiddelde huishoudensgrootte in de toekomst verder dalen. Daarmee zal de vraag naar wat kleinere woningen waarschijnlijk toenemen.
- Er is een theoretisch overschot aan grote koopwoningen. De vraag naar grote koopwoningen is vooral afkomstig van gezinnen. Op basis van het woonwensen is het aanbod groter dan de vraag. Dat komt omdat doorstromers vanaf 65 jaar een grote koopwoning achterlaten en naar een kleine(re) woning willen verhuizen.
- Er is een tekort aan betaalbare én dure huurwoningen. De doelgroep die zich richt op betaalbare huur is relatief groot: het zijn zowel starters als doorstromers van alle leeftijden. Daarmee is de vraag groter dan het vrijkomende aanbod door verhuizingen en nieuwbouw. De vraag naar dure huur komt bijna voor de helft van starters. Mogelijk dat zij op basis van hun inkomen net te veel verdienen voor de sociale huur, maar (nog) niet willen of kunnen kopen.
- Er is een tekort aan koopwoningen vanaf €275.000; deze vraag komt voor het grootste deel van doorstromers tot 65 jaar. Als je inzoomt op het saldo vraag en aanbod, zie je dat doorstromers vanaf 65 jaar relatief vaak een duurdere koopwoning achterlaten en verhuizen naar een andere segment (meestal huur). Met een toenemend aantal ouderen, zal het vrijkomende aanbod aan duurdere koopwoningen mogelijk nog wat gaan toenemen. De vraagkant vanuit paren en gezinnen zal naar verwachting niet heel sterk toenemen.

3 Huidige plancapaciteit

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de kenmerken van de huidige plancapaciteit in de verschillende kernen van Boxmeer. In welke mate speelt de plancapaciteit in op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de komende jaren? Daarna gaan we nader in of de plancapaciteit voldoet aan de vereisten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.1 Plancapaciteit per kern

De huidige plancapaciteit

De plancapaciteit is in beeld gebracht op basis van de gemeentelijke planningslijst. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie planfasen:

- **Planfase hard in aanbouw:** (Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij al gestart is met realisatie van de woning. Dit aantal woningen geeft een goede indicatie voor de bouwproductie in het aankomende jaar.
- **Planfase hard:** (Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen, maar waarbij nog niet is gestart met realisatie.
- **Planfase zacht:** Plannen die momenteel in voorbereiding zijn. Daarnaast vallen wijzigingsbevoegdheden onder zachte plancapaciteit.

Daarnaast zijn er een aantal locaties die zijn aangeduid als potentiële ontwikkellocaties. Dit zijn locaties waar nog geen beslissingen over zijn genomen, maar mogelijk op termijn in aanmerking komen voor woningbouw.

Realisme in de plancapaciteit

Als een woningbouwproject op de planningslijst staat betekent dit nog niet dat deze ook altijd ontwikkeld worden. De zekerheid van realisatie is onder andere afhankelijk van de planstatus, afspraken met ontwikkelaars, beperkingen in uitvoering zoals onverwachte saneringsopgaven of archeologie, financiële haalbaarheid maar ook tijd speelt een belangrijke factor. Als we in de planning uitgaan van 100% realisatie en de praktijk ligt op een lager percentage, spelen we onvoldoende in op de behoefte. Daarom rekenen we in de gewenste omvang van de benodigde plancapaciteit met een overcapaciteit van 30%.

Huidige plancapaciteit voldoende om in te spelen op de behoefte

De huidige plancapaciteit telt circa 1.787 woningen, bestaande uit 436 harde plannen en 1.351 zachte plannen. Rekening houdende met planvertraging- en uitval lijkt dit in kwantitatieve zin voldoende om in te kunnen spelen op de behoefte van 1.115 woningen in de periode 2021 tot 2031. Hiervoor is een gewenste plancapaciteit van circa 1.455 woningen noodzakelijk. De huidige plancapaciteit ligt daarmee in lijn met de behoefte in de periode tot 2035 en biedt de mogelijkheden om in de eerstkomende jaren een versnelling te realiseren. De opgave is om zachte plancapaciteit om te zetten naar harde plancapaciteit zodat de bouwproductie stijgt.

Tabel 3.1: Gemeente Boxmeer. Behoeft versus plancapaciteit.

	Behoeft 2021-2031	Gewenste planvoorraad	Plancap. hard	Plancap. Zacht	Plancap. totaal (hard + zacht)
Beugen	65	85	31	35 (8)	66
Boxmeer	545	710	151	983 (28)	1.134
Groeningen	10	15	14	17 (17)	31
Holthees	5	5	15	13 (12)	28
Maashees	30	40	23	18 (18)	41
Oeffelt	70	90	28	106 (21)	134
Overloon	165	215	39	26 (11)	65
Rijkevoort	50	65	34	38 (3)	72
Sambeek	45	60	34	26 (19)	60
Vierlingsbeek	110	145	29	78 (31)	107
Vortum-Mullem	20	25	38	11 (8)	49
Totaal	1.115	1.455	436	1.351 (176)	1.787

* De behoefte in de periode 2020-2031 is geraamd op +1.285 woningen. In 2020 zijn er 170 woningen opgeleverd. De opgave voor de periode 2021-2031 komt uit op +1.115 woningen
Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, Gemeente Boxmeer 2021

In absolute zin lijkt er voldoende plancapaciteit om in te kunnen spelen op de geraamde woningbehoefte in de komende jaren. Bij de plancapaciteit moeten wel de volgende kanttekeningen worden gemaakt:

- Een aanzienlijk deel van de plancapaciteit bestaat uit wijzigingsbevoegdheden. In totaal gaat het om 176 woningen. Doorgaans betreft het hier om wijzigingsbevoegdheden voor toevoeging van één of enkele woningen op locaties van particulieren. Het is onbekend of – en zo ja, wanneer – deze woningen überhaupt gerealiseerd gaan worden. Daarnaast komen de wijzigingsbevoegdheden te vervallen bij actualisatie van het bestemmingplan. Voor een deel geldt dat dit mogelijk binnen korte termijn al zal zijn. Met name in Boxmeer (vigerende bestemmingsplannen uit 2009, 2013, 2014), Overloon (2009), Sambeek (2013) en Vierlingsbeek (2013) zijn de vigerende bestemmingsplannen 7 jaar of ouder. Bij een volgende actualisatie worden deze wijzigingsbevoegdheden geschrapt.

- In de kern Boxmeer is de ontwikkeling van Maasbroeksche Blokken opgenomen (539 woningen). Dit is een grote uitbreidingswijk aan de noordzijde van Boxmeer. Deze ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan het versnellen van de woningbouw op korte termijn en speelt ook in op de behoefteontwikkeling in de periode na 2031.
- In de kern Boxmeer is met name de beperkte harde plancapaciteit een belangrijk aandachtspunt. De kern Boxmeer is een belangrijke motor van de woningmarkt in de gemeente en hier is de vraag naar woningen ook het grootst. Het is belangrijk om hier een constante bouwstroom te hebben en daarom de zachte plancapaciteit versneld om te zetten naar harde plancapaciteit.
- Op kernniveau lijkt er in de meeste kernen voldoende plancapaciteit om in te kunnen spelen op geraamde behoefte. Alleen in de kernen Beugen, Overloon en Vierlingsbeek is de plancapaciteit iets lager dan de geraamde behoefte.

Totale plancapaciteit naar woningtype

De huidige plancapaciteit (hard en zacht) bestaat voor circa 17% uit huurwoningen en bijna 73% koopwoningen. Van de overige 10% is voornamelijk onbekend wat de eigendomsvorm gaat worden. Daarnaast bestaat het programma voor circa 16% uit gestapelde bouw en driekwart uit grondgebonden woningen. De gestapelde bouw is grotendeels gepland in de kern Boxmeer. Vergelijken we dit met de uitkomsten van het woningmarkt-onderzoek dan liggen er mogelijkheden om het aandeel gestapelde bouw te vergroten in het programma. Met name locaties in en rond het centrum zijn hiervoor geschikt.

Tabel 3.2: Gemeente Boxmeer. Samenstelling plancapaciteit (hard + zacht) naar eigendom en type

	Huur		Koop		Onb.	Totaal
	Appartement	Ggb	Appartement	Ggb		
Beugen	0	7	2	57	0	66
Boxmeer	146	126	83	709	70	1.134
Groeningen	0	0	0	31	0	31
Holthees	0	0	0	28	0	28
Maashees	12	4	0	25	0	41
Oeffelt	0	0	5	44	85	134
Overloon	0	14	0	51	0	65
Rijkevoort	0	0	3	69	0	72
Sambeek	0	0	12	48	0	60
Vierlingsbeek	0	0	15	67	25	107
Vortum-Mullem	0	0	0	49	0	49
Totaal	158	151	120	1.178	180	1.787

Bron: Gemeente Boxmeer, 2021

Totale plancapaciteit naar eigendomsvorm

Van het totale programma valt circa 19% in het sociale huursegment. In het huidige programma ontbreken woningen in het vrije huursegment. Hier ligt dan ook ruimte voor aanvulling. Van de plannen voor koopwoningen valt 33% in de categorie koop goedkoop, 17% in de categorie middelduur en 13% in de categorie duur. Dit lijkt goed aan te sluiten bij de vraag naar betaalbaar koopaanbod. Van in totaal 180 woningen is vooralsnog onbekend wat de eigendomsvorm of het woningtype zal zijn. Hier liggen sturingsmogelijkheden om het programma beter aan te laten sluiten op de toekomstige marktvraag.

Tabel 3.3: Gemeente Boxmeer. Samenstelling plancapaciteit (hard + zacht) naar eigendom en prijs

	Huur		Koop			Onb.	Totaal
	Sociaal	Vrije sector	Goedkoop	Middel-duur	Duur		
Beugen	7	0	0	24	35	0	66
Boxmeer	254	18	435	213	144	70	1.134
Groeningen	0	0	0	20	11	0	31
Holthees	0	0	8	12	8	0	28
Maashees	16	0	0	21	4	0	41
Oeffelt	0	0	21	10	18	85	134
Overloon	14	0	0	17	34	0	65
Rijkevoort	0	0	5	25	42	0	72
Sambeek	0	0	6	39	15	0	60
Vierlingsbeek	0	0	4	35	43	25	107
Vortum-Mullem	0	0	7	22	20	0	49
Totaal	291	18	486	438	374	180	1.781

Bron: Gemeente Boxmeer, 2021

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Achtergronden Ladder voor duurzame verstedelijking

In deze paragraaf gaan toetsen we in welke mate de plannen voldoen aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De Ladder is een instrument dat erop is gericht om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling,

en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit het geval, dan is een Laddertoets vereist en is daarmee een beschrijving van de behoefte nodig. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Denk hierbij aan specifieke woningtypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarbij tevens dient te worden ingegaan op de vraag, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Of het plan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden bepaald aan de hand van de bepalingen in het Bro, artikel 1.1.1.1: *‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.’*

Overcapaciteit en de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen beletsel voor een werkwijze waar door het naar voren halen van woningbouwplannen op korte en middellange termijn overcapaciteit optreedt. Zolang op langere termijn maar (weer) in de pas wordt gelopen met de voorziene behoefte aan woningen in de gemeente. Overprogrammeren kan namelijk nodig zijn om het woningtekort in te lopen en om vertraging en plantuitval op te vangen. De Ladder staat daarbij niet in de weg, mits deugdelijk wordt onderbouwd dat dit

nodig is. De onderbouwing van de behoefte is maatwerk. Het blijft de komende jaren dan ook belangrijk om vraag en aanbod te monitoren.

Deze analyse vormt een eerste toets

Deze analyse vormt een eerste ‘toets’ of de plannen voldoen aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking en waar mogelijke risico’s liggen. Uiteraard geldt dat de zachte plannen in de huidige planningslijst niet allemaal te gelijk in procedure gaan. Daarnaast is het zoals eerder geconstateerd onzeker in welke mate de wijzigingsbevoegdheden verzilverd worden. De definitieve toets kan pas gedaan worden op het moment dat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Dit betekent dat op dat moment de kwantitatieve en kwalitatieve vraag getoetst moet worden aan de hand van de meest recente cijfers. Nieuw woonbeleid, de samenvoeging van de toekomstige gemeente Land van Cuijk en nieuwe woningbehoefteprognoses kunnen leiden tot een ander oordeel.

Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Op dit moment bestaat de huidige plancapaciteit uit 436 woningen die zijn opgenomen in een (vastgesteld) bestemmingsplan. Daarnaast zijn er 1.351 woningen die zijn aangeduid. Voor deze plannen geldt, mits het 12 woningen of meer betreft, dat deze moeten voldoen aan de vereisten aan de Ladder. Dit betekent dat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte moet worden aangetoond. Bij de plannen die buiten bestaand stedelijk gebied zijn gelegen moet worden beoordeeld of er geen alternatieven zijn binnen bestaand stedelijk gebied.

Op dit moment wordt een groot deel van de bouwplannen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Van de huidige harde en zachte plancapaciteit is 63% binnen bestaand stedelijk gebied gelegen en 38% buiten bestaand stedelijk gebied. Dit ligt een fractie lager dan het totale planaanbod in de

provincie Noord-Brabant (66%) en dit komt voornamelijk door de ontwikkeling van Maasbroeksche Blokken. Deze 539 woningen zijn buiten bestaand stedelijk gebied gelegen, maar liggen wel in het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

Tabel 3.4: Gemeente Boxmeer. Status en ligging plancapaciteit totaal

Status en ligging	Aantal	Aandeel
Hard - binnen bestaand stedelijk gebied	412	23%
Hard - buiten bestaand stedelijk gebied	24	1%
Zacht - binnen bestaand stedelijk gebied	711	40%
Zacht - buiten bestaand stedelijk gebied	640	36%
Totaal	1.787	100%

Bron: Gemeente Boxmeer, 2021

Hoewel het doel van de Ladder is om zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren is het ook van belang om te realiseren dat dit niet altijd mogelijk is. En er dus gegronde redenen zijn om hiervan af te wijken. Dit is uiteraard het geval als er geen alternatieve binnenstedelijke locaties voorhanden zijn. Maar ook als potentiële binnenstedelijke locaties een belangrijke functie hebben voor waterberging of het behoud van groen in het dorp.

Figuur 3.1: Gemeente Boxmeer. Status en ligging plancapaciteit per kern

	Hard – binnen bsg	Hard – buiten bsg	Zacht binnen bsg	Zacht buiten bsg	Totaal
Beugen	22	9	8	27	66
Boxmeer	151	0	444	539	1.134
Groeningen	14	0	17	0	31
Holthees	15	0	13	0	28
Maashees	23	0	18	0	41
Oeffelt	27	1	92	14	134
Overloon	35	4	26	0	65

Rijkevoort	26	8	3	35	72
Sambeek	32	2	26	0	60
Vierlingsbeek	29	0	53	25	107
Vortum-Mullem	38	0	11	0	49
Totaal	412	24	711	640	1.787

Bron: Gemeente Boxmeer, 2021

Kernen waarbij huidige plancapaciteit in evenwicht is

Op dit moment is de huidige plancapaciteit in een aantal kernen kwantitatief en kwalitatief in evenwicht. Het gaat hierbij om de kernen Maashees, Rijkevoort en Sambeek. Voor deze kernen geldt dat de huidige plancapaciteit voldoende is om in te spelen op de toekomstige behoefte.

- In Maashees zijn de plannen allemaal binnen bestaand stedelijk gebied gelegen. Aandachtspunt is wel het grote aantal wijzigingsbevoegdheden (18). Bij deze plannen zijn geen risico's t.a.v. de onderbouwing voorzien.
- In Sambeek zijn de plannen allemaal binnen bestaand stedelijk gebied gelegen. Ook hier zijn relatief veel wijzigingsbevoegdheden (19). Bij deze plannen zijn geen risico's t.a.v. de onderbouwing voorzien.
- In Rijkevoort ligt een deel van de plancapaciteit buiten bestaand stedelijk gebied. Dit plan ligt in het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Er zijn geen alternatieven binnen de kern en hier zijn dan ook geen risico's in de onderbouwing voorzien.

Kernen met een tekort aan plancapaciteit

In een aantal kernen is momenteel een tekort aan harde en zachte plancapaciteit om in de behoefte te kunnen voorzien. Het gaat hierbij om de kernen Beugen, Overloon en Vierlingsbeek.

- In Beugen zijn geen binnenstedelijke alternatieven voorhanden om te voorzien in de geraamde woningbehoefte. Daarom zijn er geen risico's voorzien ten aanzien van de onderbouwing van de huidige zachte plancapaciteit.

- In Overloon is er een grote behoefte aan toevoeging van nieuwbouw maar is er een beperkt aantal plannen. Hier ligt dan ook een extra opgave om geschikte locatie(s) te zoeken. Er zijn geen alternatieven binnen bestaands stedelijke gebied om een dergelijke omvang te realiseren. Momenteel wordt gekeken naar ontwikkeling van woningen in het stedelijk zoekgebied Overloon-West. Ook hier lijken geen risico's voorzien in het opstellen van de onderbouwing voor de ladder voor duurzame verstedelijking.
- In Vierlingsbeek spelen momenteel meerdere ontwikkelingen tegelijk. Hierbij wordt zowel ingezet op ontwikkeling van binnen- als buitenstedelijke locaties. Ontwikkeling van buitenstedelijke locaties is noodzakelijk om in de toekomstige behoefte te voorzien aangezien er geen binnenstedelijke alternatieven voorhanden zijn. Op dit moment wordt gekeken naar de ontwikkeling van een aantal potentiële locaties om te voldoen aan de toekomstige marktvraag.

In een aantal kernen is meer dan voldoende plancapaciteit om in de komende jaren in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Het gaat hierbij om de kernen Boxmeer, Groeningen, Holthees, Oeffelt en Vortum-Mullem.

- In de kern Boxmeer is de druk op de markt het hoogst en tegelijkertijd is het aandeel harde plancapaciteit relatief laag. Gelet op deze druk op en het realiseren van een versnellingsopgave is ervoor gekozen om Maasbroeksche Blokken in ontwikkeling te brengen. Dit is een grote uitbreidingslocatie gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, maar wel gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling speelt op basis van de huidige behoefteraming in op de behoefte in de komende vijftien jaar in de gemeente. De ontwikkeling van Maasbroeksche Blokken biedt mogelijkheden om een woonmilieu te realiseren voor diverse groepen op de woningmarkt. En daarnaast een belangrijke rol te spelen in de versnellingsopgave waar behoefte aan is. Binnen de kern Boxmeer zijn er momenteel geen alternatieven om binnen bestaand

stedelijk gebied een vergelijkbaar woonmilieu te realiseren. Het strekt wel tot de aanbeveling om dit plan gefaseerd te ontwikkelen en ook gefaseerd in procedure te brengen.

- In Groeningen en Holthees zijn momenteel meer dan voldoende plannen om in de toekomstige woningbehoefte te voorzien. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat een groot deel van deze plannen bestaat uit wijzigingsbevoegdheden. Deze zijn allen binnen bestaand stedelijk gebied gelegen.
- In Oeffelt zijn er een groot aantal zachte plannen om woningbouw te realiseren. Deze liggen hoger dan de geraamde behoefte in deze kern. Als deze zachte plancapaciteit concreet worden ligt hier dan ook een risico in het rondkrijgen van de onderbouwing. Temeer ook omdat een deel van deze plannen buiten bestaand stedelijke gebied zijn gelegen.
- In Vortum-Mullem bestaat de zachte plancapaciteit voornamelijk uit wijzigingsbevoegdheden. Het risico is daarmee redelijk beperkt.

Omgaan met nieuwe initiatieven

Planningslijsten geven altijd een momentopname weer en zijn onderhavig aan veranderingen. Plannen kunnen worden aangepast, vertraging oplopen, worden versneld of zelfs helemaal geen doorgang vinden. Daarnaast dienen zich altijd weer nieuwe initiatieven aan. De gemeente Boxmeer actualiseert daarom halfjaarlijks haar planningslijst. Op dit moment ligt de huidige plancapaciteit in lijn met de opgave in de komende jaren. De uitdaging ligt in het versnellen van productie en ervoor zorgen dat zachte capaciteit wordt omgezet in harde plancapaciteit. Nieuwe initiatieven kunnen nog steeds in behandeling worden genomen mits daar goede argumenten voor zijn. Denk aan binnenstedelijke locaties waar een versnellingsopgave kan worden gerealiseerd of een oplossing gevonden worden voor een ruimtelijke opgave. Bijvoorbeeld bij herontwikkeling van leegstaand vastgoed. Bij het in behandeling nemen van nieuwe projecten is het van belang om dit goed te

beoordelen en ook de relatie met de actuele marktvraag en de totale plancapaciteit mee te nemen. De verwachting is dat dergelijke initiatieven zich eerder voordoen in de kern Boxmeer dan in andere kernen.