

MASTERPLAN WONEN

2021 - 2025



Dorpsplan
wonen
in
Meerlo

gemeente
**HORST
A/D
MAAS**



Status

27 september 2022 vastgesteld door B&W

Datum

27 juli 2022

Opgesteld door

Maike Gubbels, Beleidsmedewerker wonen Horst aan de Maas

Jop Huijben, Consultant bij Student Consultant

Inleiding

Beste lezer,

Naar aanleiding van het Masterplan Wonen is voor iedere kern binnen de gemeente Horst aan de Maas een dorpsplan opgesteld. Het doel van dit dorpsplan is om de behoefte aan woningbouw tot 2030 per dorp in kaart te brengen. Dit dorpsplan heeft betrekking op de kern **Meerlo**. Om dit dorpsplan tot stand te brengen zijn verschillende databronnen geanalyseerd, met als belangrijkste databronnen de gehouden enquête in de gemeente, demografische cijfers en de woonmonitor van de provincie Limburg. Aan deze analyse is vervolgens input van verschillende marktpartijen toegevoegd, waaronder gesprekken met makelaars, Wonen Limburg en verslagen van bijeenkomsten in de gemeente. De conclusies uit deze analyse zijn voorgelegd aan de dorpsraad. Op **8 maart 2022** zijn deze conclusies besproken in een bijeenkomst van de gemeente, de dorpsraad en een aantal genodigden als vertegenwoordigers van verschillende doelgroepen (waaronder o.a. een starter en het Noaberzorgpunt). In deze bijeenkomst zijn de wensen van alle verschillende partijen uitgesproken. Op basis van de analyse en de bijeenkomst is vervolgens dit dorpsplan opgesteld.

Het dorpsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Aantal nieuwe woningen
2. Verhouding sociale huur / vrijesectorhuur / koopwoningen
3. Woningtypologieën
4. Highlights van de belangrijkste woonwensen
5. Slotopmerkingen

Indien u naar aanleiding van dit dorpsplan nog vragen heeft, neem dan gerust contact op.

Tel.: (077) 477 97 77

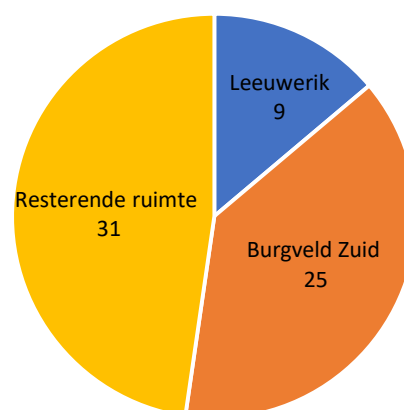
E-mail: gemeente@horstaandemaas.nl

1. Aantal nieuwe woningen

Uit de analyse blijkt voor Meerlo sprake van een huishoudensgroei van ongeveer 39 tot 65 woningen tot 2030. Voor Meerlo is het daarom, na overleg met de dorpsraad, wenselijk om ongeveer 65 woningen toe te voegen.

Reeds in uitvoering of gerealiseerd voor 2020 tot 2025 zijn:

- Leeuwerik
(9 vrijstaande woningen: allen verkocht)
- Burgveld Zuid
(25 woningen: 4 levensloopbestendige koopwoningen, 8 appartementen markthuur en 8 nog nader in te vullen)



Op basis hiervan voldoet het aantal woningen dat in uitvoering/gerealiseerd is niet aan de huishoudensgroei. Er is op dit moment nog ruimte voor ongeveer 30 nieuwe woningen. Mocht na deze extra woningen veel behoefte naar woningen resteren, dan is het voorstelbaar om naar aangetoonde behoefte aanvullende woningen in nieuwbouw te realiseren. Zorgwoningen waar enkel mensen met een verblijfsindicatie kunnen wonen behoren niet tot deze aantallen.

2. Verhouding sociale huur / markthuur / koopwoningen

In het Masterplan Wonen wordt een verdeling voorgesteld van 30% sociale huur, 30% markthuur en 40% koopwoningen. Uit de analyse is gebleken dat voor Meerlo het percentage koopwoningen 60% moet bedragen. Aanvullend is behoefte aan 30% sociale huur en 10% markthuur (volledig levensloopbestendig). Deze markthuur is middenhuur, met een maximale huurprijs van € 1.000 per maand.

3. Woningtypologieën

Uit het onderzoek blijkt dat sprake is van **vergrijzing** binnen Meerlo, net als op gemeenteniveau. Aan deze vraag kan worden voldaan door levensloopbestendige woningen te bouwen. Daarnaast groeit, in mindere mate, het aantal **starters en jonge gezinnen** in Meerlo. De vraag in Meerlo bestaat volgens de enquête voornamelijk uit vrijstaande woningen, echter is dit niet altijd betaalbaar voor starters.

Binnen Meerlo dienen daarom voornamelijk **grondgebonden levensloopbestendige woningen** voor ouderen gebouwd te worden. De levensloopbestendige woningen kunnen ook door andere doelgroepen bewoond worden. Ook dienen (in mindere mate) **betaalbare starterswoningen** voor jongeren en jonge gezinnen gebouwd te worden. In het kader van de leefbaarheid is een mix aan woningtypologieën wenselijk, waarbij met name behoefte is aan woningen in de prijscategorie €200.000 tot €400.000. De vraag naar appartementen is beperkt.

4. Highlights van de belangrijkste woonwensen

De volgende highlights geven aan waarmee meerwaarde wordt gecreëerd voor de gemeenschap van Meerlo:

- Leefbaarheid in het dorp. In het kader van de leefbaarheid is het van belang dat inwoners binding hebben met het dorp en dat de jeugd in de kern blijft wonen. Manieren om de betaalbaarheid voor de jeugd te bevorderen is volgens de bewoners dat de grondprijzen in de kleine dorpen lager zijn dan in de grote kernen of het uitgeven van grond in erfpacht.
- Het positioneren van de woningen voor ouderen in de kern van het dorp, dicht bij de voorzieningen. De woningen van de starters kunnen gebouwd worden aan de rand van het dorp.
- Starters hebben met name behoefte aan betaalbare woningen, er is geen duidelijke vraag naar tiny houses.
- Kleinschalige projecten voor levensloopbestendige woongemeenschappen zijn wenselijk (waar mogelijk in bestaande panden ter voorkoming van leegstand).
- De markthuur moet middenhuur bedragen (tot € 1.000) en is volledig levensloopbestendig.
- Het is wenselijk om te sturen op de juiste woning voor de juiste doelgroep.

5. Slotopmerkingen

Het aantal geplande woningen heeft betrekking op de woningbouwprojecten in desbetreffende kern. De behoefte van individuele particulieren is buiten de scope van dit plan, maar voor individuele particuliere initiatieven is nog steeds ruimte.