

Vitaliteit en leefbaarheid in relatie tot het Thema Wonen



UITWERKING VOOR KESSEL EN KESSEL EIK



26 en 27 juni 2019
Dorpsoverleg Kessel
Dorpsoverleg Kessel-Eik
Zuyd Hogeschool Heerlen

In samenwerking
met
Gemeente Peel en Maas
Woningstichting Antares

Inhoudsopgave



- Inleiding
- Demografische ontwikkeling 2018-2030
 - Verschuiving leeftijdsopbouw
 - Verschuiving leeftijdscategorie
 - Verschuiving huishoudensprognose
- Invloed krimp en aantal personen per huishouden op woningvraag 2018-2030
- Conclusies van huidige situatie
- Door inwoners gemelde potentiële bouwlocaties
 - In Kessel en Kessel Eik
- Kaders ter beoordeling locaties mogelijke woningbouw
- Samenvatting

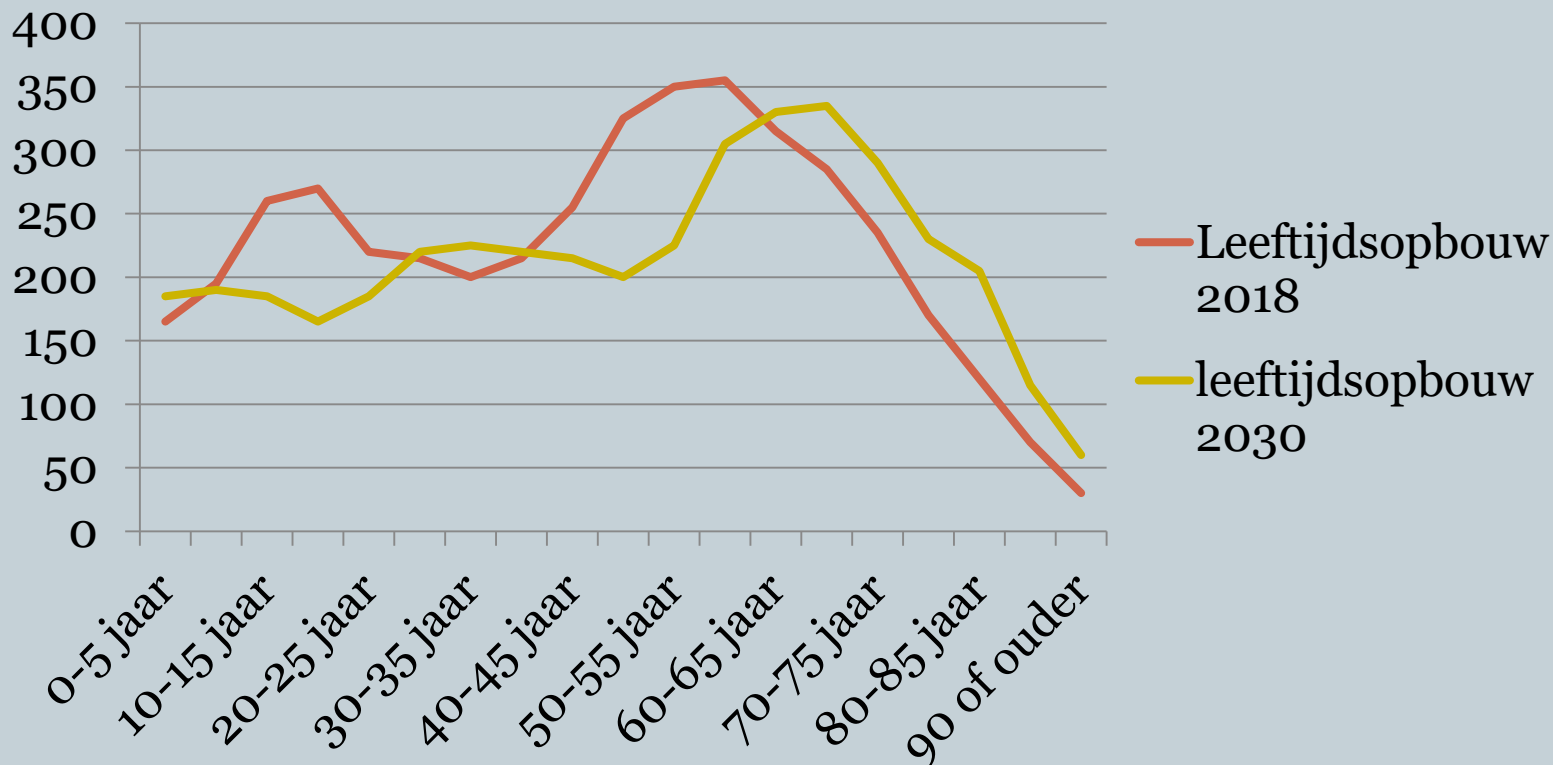
Inleiding



- Opdracht: Thema “Wonen” plaatsen in een breder integraal perspectief en hierbij aansluiten bij de beleidsthema`s van de Gemeentelijke Woonvisie
- Onderzoek uitgevoerd door de beide Dorpsoverleggen, Hs Zuyd Heerlen i.s.m. Gemeente P&M en Woningstichting Antares
- Coalitieakkoord 2018-2020 “Geef de ruimte..”: toekomstbestendige woningvoorraad met groeimogelijkheden als voorwaarde voor het goede leven in P&M
- “Wonen” niet alleen bekijken vanuit de fysieke kant (stenen), maar ook vanuit de sociale en economische kant (woonomgeving, voorzieningen,..)
- Woonbehoeftepeiling uitgevoerd op de huidige en voor de gewenste situatie binnen vier leeftijdsgroepen
- Analyse en aanbevelingen

Demografische ontwikkeling Kessel-Kessel Eik

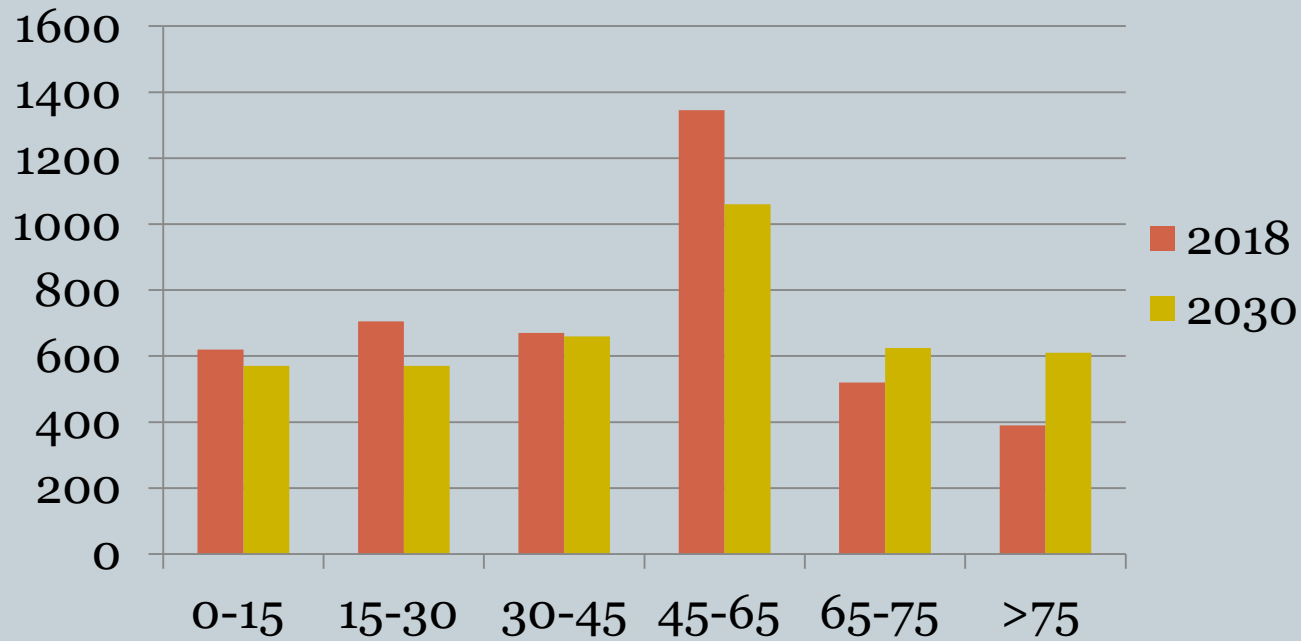
2018-2030



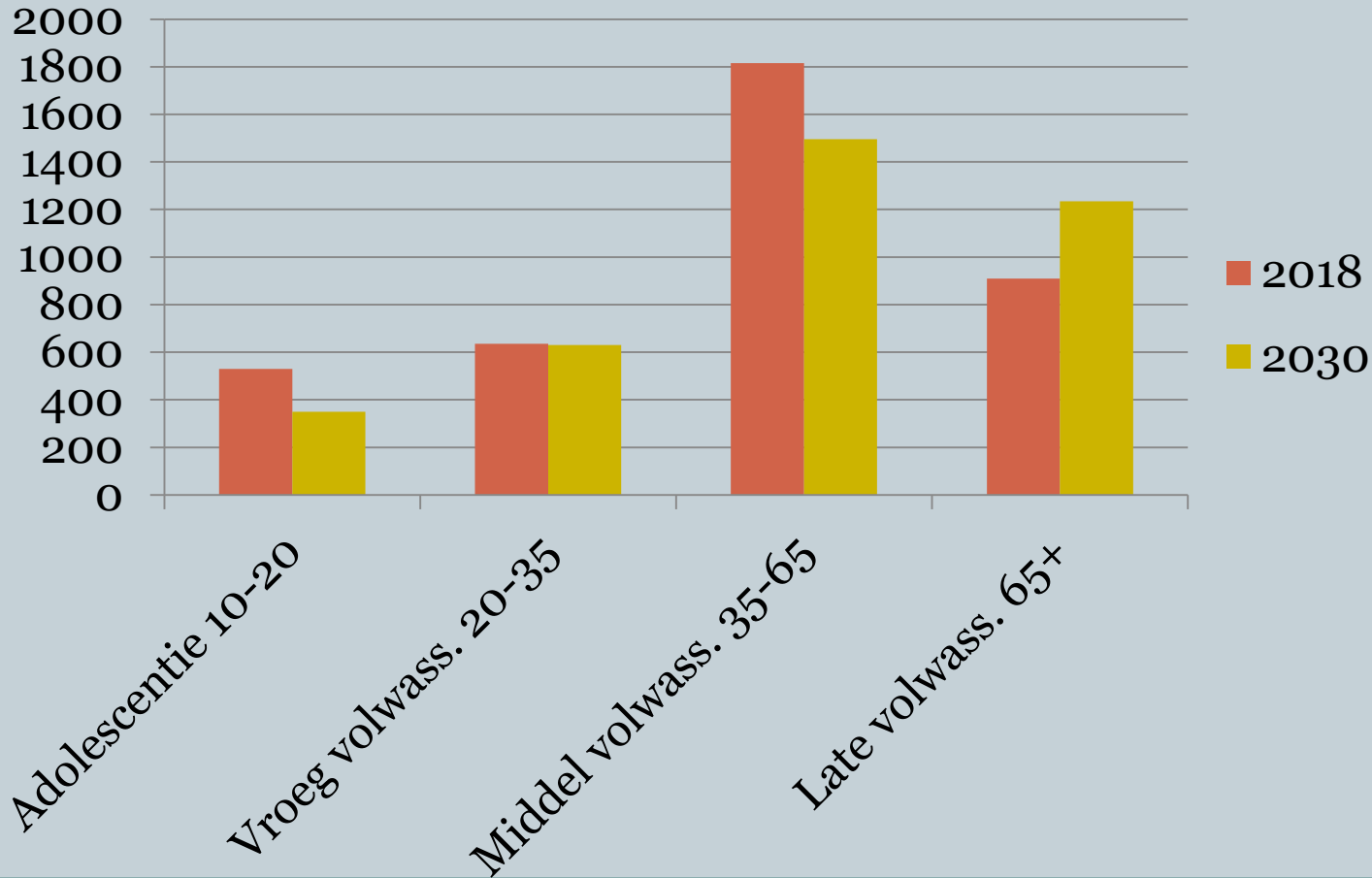
Demografie: 4% krimp tussen 2018 en 2030
Ontgroening: -/-14% jonger dan 50 jaar
Vergrijzing: +56% ouder dan 75 jaar

Verschuiving leeftijdsopbouw in Kessel-Kessel

Eik 2018-2030



Verschuivingen in leeftijdscategorie in Kessel-Kessel Eik 2018-2030



Verschuivingen in huishoudensprognose

2018-2030



Leeftijdscategorie (Jaar)	2018		2030		Verschuiving	
	Kessel	Kessel-Eik	Kessel	Kessel-Eik	Kessel	Kessel-Eik
Adolescentie 10-20	7	1	7	1	0	0
Vroeg volwassenen 20-35	155	28	166	40	+11	+12
Middel volwassenen 35-65	850	179	703	145	-/-147	-/-34
Late volwassenen 65+	486	87	688	115	+202	+28
Late volwassenen 75+	220	40	360	62	+104	+22

Invloed van krimp en aantal personen per huishouding op woningvraag (Adviesbureau Etil)



Item	Kessel	Kessel-Eik
Gemiddeld aantal p.p.h./2018	2,33	2,45
Gemiddeld aantal p.p.h./2030	2,17	2,19
Aantal woningen a.g.v krimp	-40	-27
Aantal woningen a.g.v. p.p.h.	+106	+33
Toename aantal woningen 2018-2030	+66 (+3,3%)	+6 (+2%)

Conclusies huidige situatie



- **Demografie**
 - Bevolkingskrimp van 4% , gedeeltelijk genivelleerd door influx arbeidsmigranten en statushouders
 - Stevige ontgroening en verontrustende vergrijzing
- **Type woningen en bewoners**
 - Van alle 2103 woningen is 68% een koopwoning
 - 80% van woningen is vrijstaand of twee-onder-een-kap
 - 70% van de bevolking woont langer dan 25 jaar in Kessel
 - 3,7% van alle woningen staat te huur of is te koop (2018)
 - 90% van alle woningen zijn gebouwd voor 2000
 - Woningstichting Antares heeft ruim 20% van alle woningen in bezit
 - 3% van alle woningen zijn levensloopbestendig (De Merwijck en Hof van Kessel)

Conclusies huidige situatie



- Leef- en woonomgeving (DOP Kessel 2025)
 - 80% van de inwoners is tevreden met hun directe woon- en leefomgeving
 - Over primaire zorg- en welzijnsvoorzieningen is men zeer tevreden
 - Behouden lokale voorzieningen is belangrijk tot zeer belangrijk
 - In 2015 was een meerderheid nog tevreden met de verkeerssituatie in Kessel
- Burgerschap
 - 38% van de bevolking draagt als vrijwilliger bij aan een leefbare en toekomstbestendige kern
- Migratie/verhuizingen
 - In de periode 2010-2015 vonden binnen en naar Kessel gemiddeld 25-30 verhuizingen per jaar plaats
 - In dezelfde periode waren dat er gemiddeld in Kessel Eik 6 per jaar

Conclusies migratie/verhuizingen in Kessel-Kessel Eik



	Gemiddeld aantal verhuizingen/jaar in de periode 2010-2015		
Kern	Naar ...	Binnen...	Buiten...
Kessel	12	15	15
Kessel-Eik	5	1	4

Opmerkingen:

- Weinig verhuizingen binnen Kessel-Eik (doorstroming)
- Per jaar is er bij 1,5% van de bestaande huizen in Kessel een verhuisbeweging

Conclusies huidige situatie



- Woningbehoeften
 - Adviesbureau Etil geeft aan dat in 2018-2030 in Kessel behoefte is aan 66 woningen en in Kessel-Eik 6 woningen
 - Twee effecten hebben invloed op woningvraag: demografische krimp (-/- 67 woningen) en afname aantal personen per huishouden(+139 woningen)
 - Levensloop bestendige woningen creëren door leeftijdsgroep 55-65 jaar nu te laten reageren op demografische verschuiving
 - Leeftijdsgroep “Adolescenten” blijft liefst nog bij hun ouders wonen
 - Leeftijdsgroep “Vroeg volwassenen” is nog niet bezig met zoeken naar grotere/andere woning
 - Leeftijdsgroep “Middelbare volwassenen” willen bij voorkeur binnen Kessel verhuizen
 - Leeftijdsgroep “Late volwassenen/ouderen” willen verhuizen naar kleinere woning (huur of koop). Staan open voor mix van seniorenwoningen met starters- of eengezinswoningen

Door inwoners gemelde potentiële locaties/aantallen

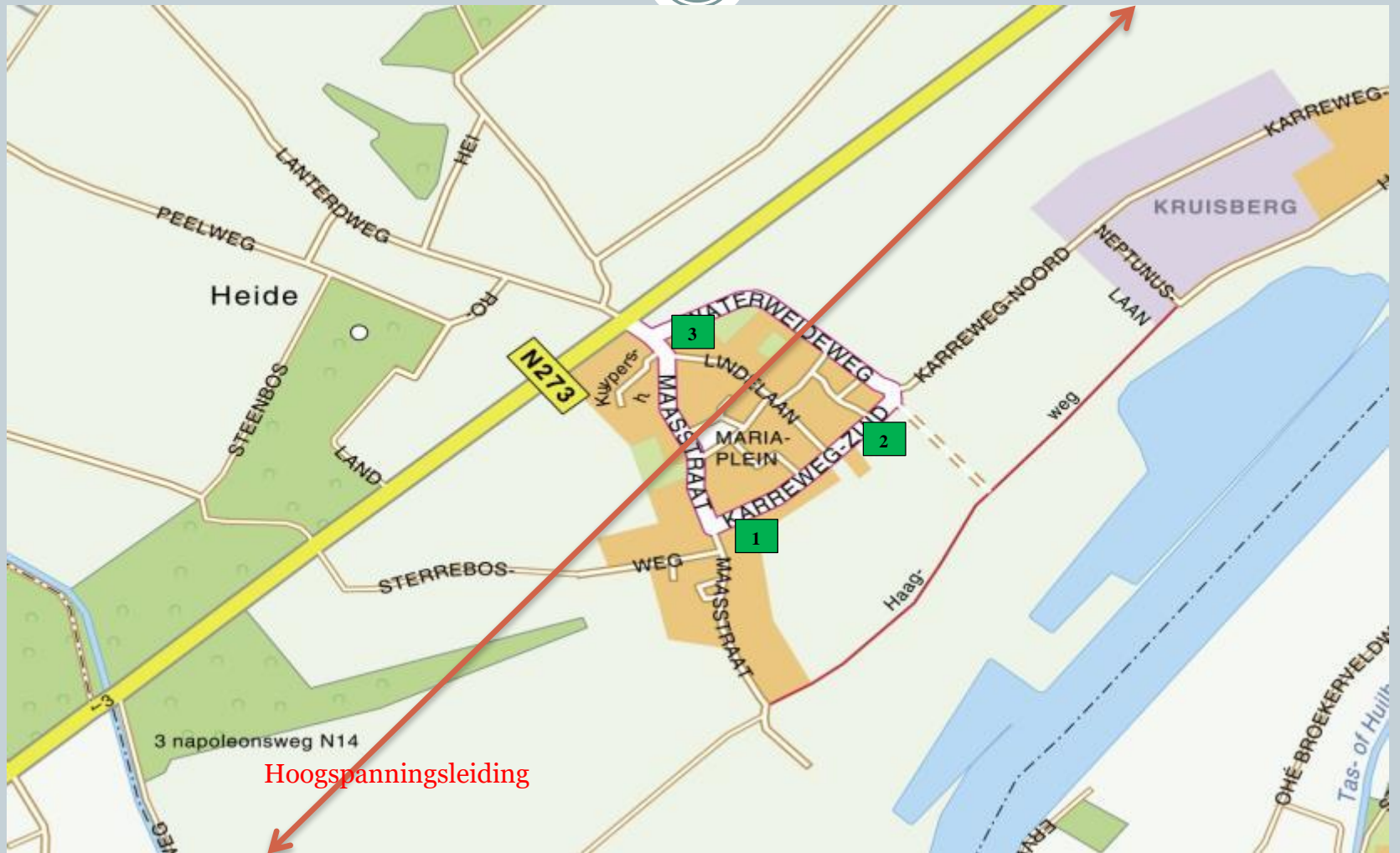


- In Kessel
 - 5-20 een- of meer persoonsappartementen
 - 6 starters woningen
 - 8 half vrijstaande woningen
 - 21-23 vrijstaande woningen
 - 20-35 levensloopbestendige seniorenwoningen
- In Kessel-Eik
 - 8-10 half- of vrijstaande woningen
 - 5-6 half vrijstaande, al of niet senioren woningen

Gemelde locaties in Kessel



Gemelde locaties in Kessel-Eik



Kaders beoordeling locaties mogelijke woningbouw (1)



- Binnen de beleidsregel woningbouwverzoeken 2018.
Locaties in de bebouwde kom
- Juiste plek én juiste type én juiste kwaliteit
- Sprake zijn van goede ruimtelijke ordening

Kaders beoordeling locaties mogelijke woningbouw (2)



- **Juiste plek:** het verzoek draagt bij aan leefbaarheid door leegstand te herstructureren en ruimtelijke structuur te verbeteren
- **Juiste type:** betreft een bouwprogramma dat nodig is (t.b.v. woon urgente groepen)
- **Juiste kwaliteit:** moet passen binnen de stedenbouwkundige kwaliteit

Kaders beoordeling locaties mogelijke woningbouw (3)



- Goede ruimtelijke ordening, o.a.:
 - Geen belemmering opleveren voor de omgeving
 - Aanvaardbaar woon- en leefklimaat
 - Passen in het straatbeeld en goed ontsloten zijn
 - Klimaat adaptief bouwen
 - Levensloopbestendig en energieneutraal

Samenvatting



- Volgens Adviesbureau Etil ligt er voor de periode 2018-2030 in Kessel en Kessel-Eik een vraag naar respectievelijk 66 en 6 woningen
- Krimp leidt tot afnemende vraag aan woningen, terwijl een afnemend aantal personen per huishouden leidt tot toenemende vraag
- Het “verkabelen” van de hoogspanningsleidingen maakt invulling van deze woningbehoefte in beide kernen eenvoudiger. Zonder deze “verkabeling” vallen in Kessel ruim 20 kavels af als potentiële bouwlocatie. In Kessel Eik kan ook gebouwd worden zonder oplossing van de “verkabeling”.
- Verschuiving van de leeftijdsopbouw leidt tot een substantiële andere woonbehoefte voor de leeftijdscategorie “Late volwassenen/ ouderen”
- Creëer nu bewustwording bij de leeftijdsgroep 55-65 jaar voor het levensloopbestendig maken van hun woning!
- Algemene indruk: In Kessel en Kessel Eik is de laatste jaren te weinig gebouwd om leefbare en toekomstbestendige kernen te behouden