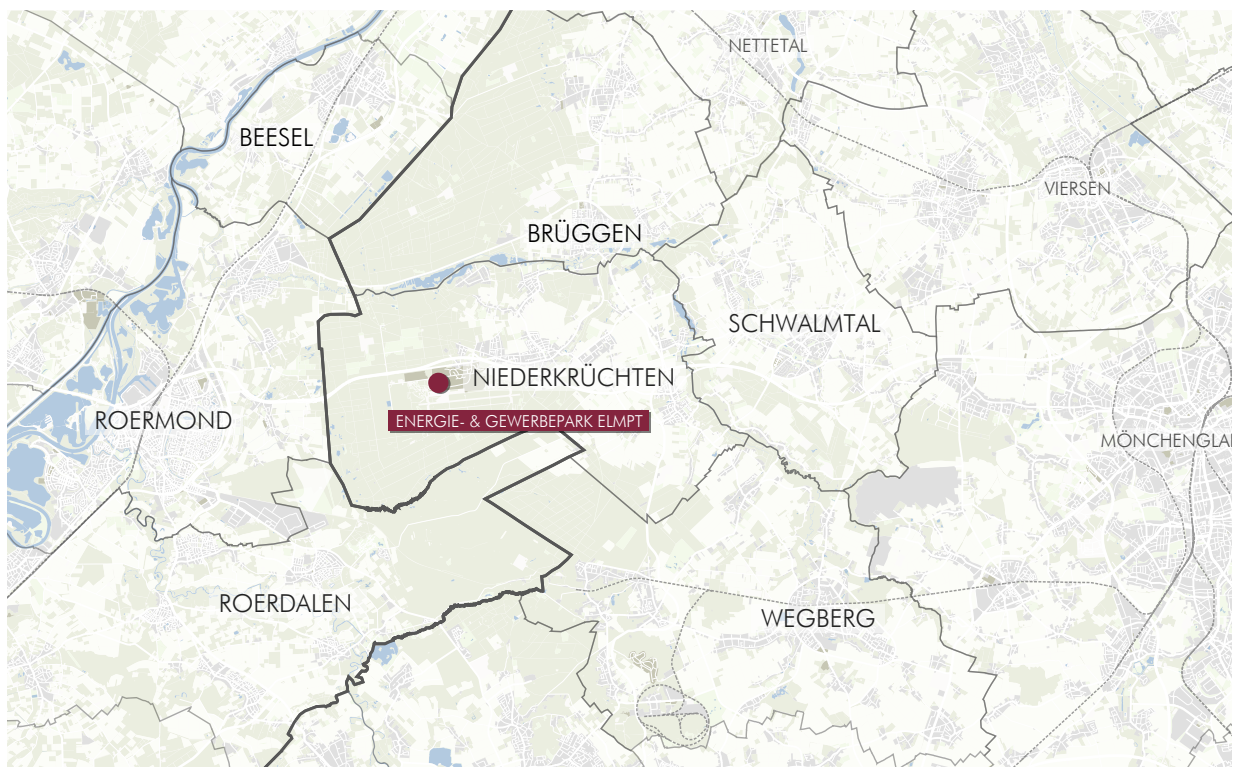


# Uitwerkingen en effecten van de ontwikkeling van het energie- en bedrijvenpark Elmpt op omliggende Nederlandse en Duitse gemeenten

Rapport Wonen en Woonoppervlakken 2023



## COLOFON

### OPDRACHTGEVER

Gemeente Niederkrüchten  
Plannen, Bouwen & Milieu  
Laurentiusstraße 19  
41372 Niederkrüchten

Tobias Hinsen

### OPDRACHTNEMER



Bovermannstraße 8  
44141 Dortmund  
0231.952083.0  
[www.plan-lokal.de](http://www.plan-lokal.de)

Alfred Körbel  
Kathrin Feigs  
Nina Christ

### OPMERKING OVER GEBRUIK VAN GE-

Omwille van een betere leesbaarheid wordt in dit rapport in principe geen geslachtsneutraal onderscheid gemaakt. De desbetreffende begrippen gelden in de zin van de gelijke behandeling altijd voor alle geslachten (divers, vrouwelijk, mannelijk). De verkorte spraakvorm heeft redactionele redenen en bevat geen oordeel.

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1	Uitgangssituatie en taken	4
1.2	Methodiek en werkproces	6
<b>2</b>	<b>STATUS QUO - WONEN</b>	<b>8</b>
2.1	Overzicht van feiten Wonen en Demografie	9
2.1.1	Trends in de bevolkingsontwikkeling	9
2.1.2	Structuur van bebouwde omgeving en woningmarkt	12
2.1.3	Potentieel aan arbeidskrachten in de regio	14
2.1.4	Woon-werkverkeer	16
2.2	Doelen en uitdagingen in verband met wonen en ontwikkeling van de bebouwde omgeving	18
2.3	Reserves en behoeften van de woonoppervlakontwikkeling	20
2.3.1	Gemeenten aan de Duitse kant van het onderzoeksgebied	20
2.3.2	Gemeenten aan de Nederlandse kant van het onderzoeksgebied	22
2.3.3	Beoordeling van behoeften en reserves vanuit gemeentelijk perspectief (Duitse gemeenten)	24
<b>3</b>	<b>EFFECTEN VAN DE ONTWIKKELING VAN HET BEDRIJVENTERREIN OP DE WOONBEHOEFTE</b>	
	<b>IN DE</b>	
	<b>REGIO</b>	<b>26</b>
3.1	Bepaling van de aannames	26
	A. Aantal arbeidsplaatsen	27
	B. Percentage nieuw instromende arbeidskrachten	27
	C. Verdeling in de regio	28
	D. Salarisniveau, structuur van de huishoudens, dichtheid	29
	E. Tijdspectief	30
3.2	Resultaten	32
3.2.1	Totaaloverzicht effecten	33
3.2.2	Bevolkingsgroei	33
3.2.3	Aanvullend aantal naar een woonruimte zoekende huishoudens/aanvullende behoefte aan woningen	34
3.2.4	Woningbehoefte structureel	36
3.2.5	Woningbehoefte oppervlak	37
<b>4</b>	<b>AANBEVELINGEN</b>	<b>40</b>
4.1	Vorbereiding: gemeentelijke positiebepaling	41
4.2	Planning regionaal niveau: op behoeften gebaseerde beschikbaarstelling van bouwgrond voor woningen	42
4.3	Bouwbeleid en realisering	43
<b>5</b>	<b>CONCLUSIE</b>	<b>44</b>
	<b>BRONVERMELDING</b>	<b>46</b>
	<b>BIJLAGE</b>	<b>49</b>

# 1 INLEIDING

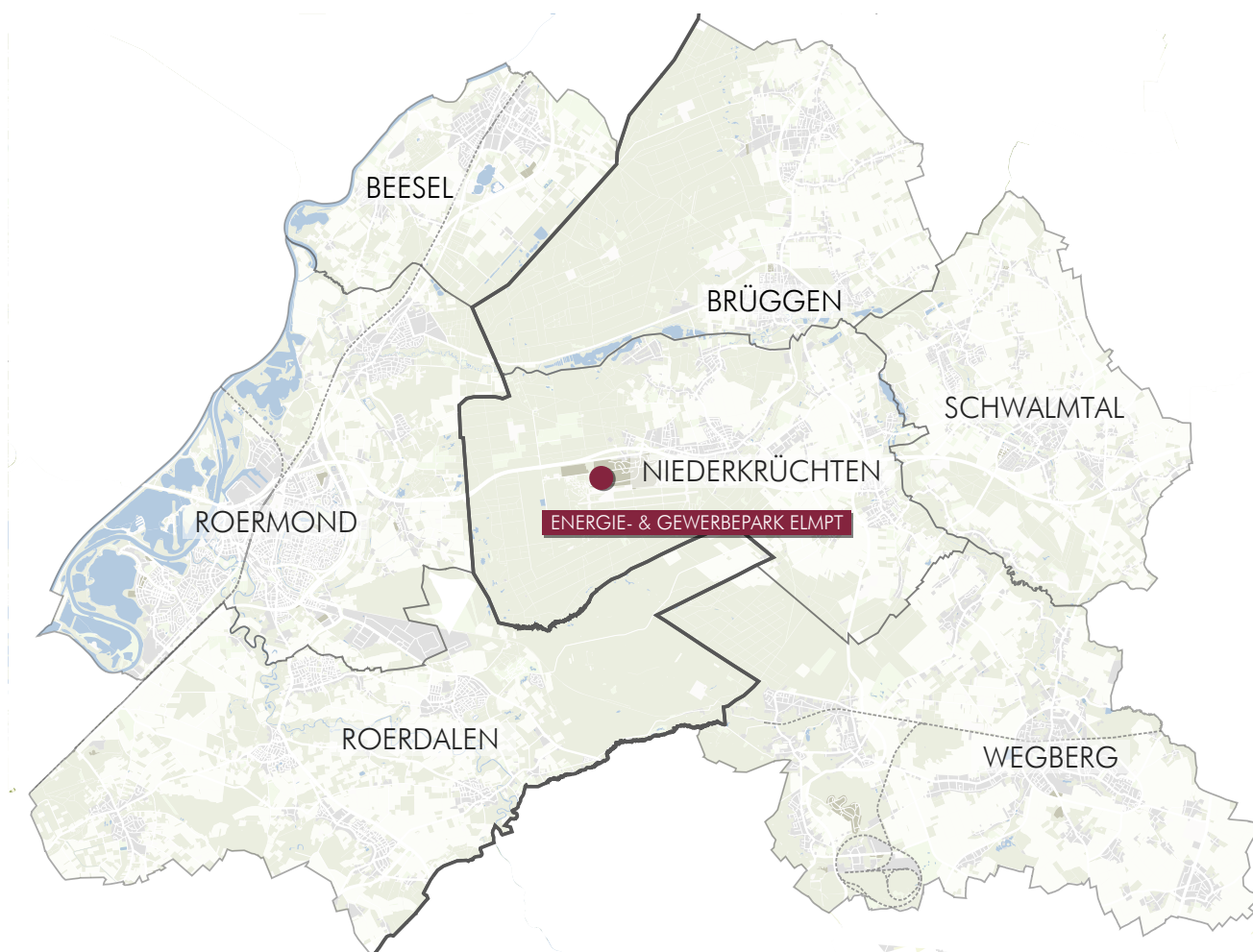
## 1.1 UITGANGSSITUATIE EN TAKEN

In de plaats Elmpt van de gemeente Niederkrüchten wordt momenteel het planningsrecht voor het hergebruik van het in totaal 882 ha grote, voormalig Britse militaire terrein van de Javelin Barracks gecreëerd. Deze planning van een ca. 150 ha groot energie- en bedrijvenpark, dat door het regionale plan Düsseldorf als locatie voor oppervlak-intensieve en zeer belastende commerciële bedrijven, alsook als bovenregionaal belangrijke locatie voor een commerciële en industriële ontwikkeling is aangewezen, vormt de kern van de ontwikkeling. Een oppervlakte van 20 ha wordt daarbij in het bijzonder voorbehouden voor kleinschaliger projecten door reeds in de regio gevestigde bedrijven.

De ontwikkeling van een commercieel en industrieel gebied van dit formaat zal duidelijke uitwerkingen hebben op de demografische, economische en stedenbouwkundige ontwikkelingen, niet alleen in de gemeente Niederkrüchten zelf, maar ook in de hele regio, tot in Nederland. Tegelijkertijd stoot de ontwikkeling in de omgeving van de grens op verschillende randvoorwaarden met betrekking tot diverse behoeften, positioneringen en wettelijke regelgeving voor woonoppervlakontwikkeling, alsook mobiliteits-, milieu- en klimaatbeschermingsaspecten.

Met het oog op potentiële stromen aan woon-werkverkeer, werkplek- of woonbehoeften in het kader van twee in elkaar overlopende rapporten over de onderwerpen ontwikkeling van commercieel terrein, arbeidskrachtpotentieel en mobiliteit (agiplan) en wonen (plan-lokal) wordt een inschatting gemaakt van de dynamieken op basis van scenario's. Zo worden de gemeenten Niederkrüchten, Brügggen, Schwalmatal en Wegberg aan de Duitse kant, alsook de gemeenten Roerdalen, Roermond en Beesel aan de Nederlandse kant, alsook de regio Viersen, die direct met de ontwikkeling te maken hebben, in staat gesteld zich (planmatig) gericht op de aanstaande ontwikkeling voor te bereiden, vroegtijdig een dialoog te starten met de organen voor ruimtelijke ordening, en ook voor bedrijven aantrekkelijke locatiefactoren in de regio te creëren.





Afb. 1: Onderzoeksgebied  
Weergave: plan-lokal

### 1.2 METHODIEK EN WERKPROCES

Dit rapport is opgesteld als onderdeel van een coöperatief onderzoek van de bureaus agiplan en plan-lokal. Doel van het rapport is het beoordelen van de door de ontwikkeling van het energie- en bedrijvenpark Elmpf ontstane dynamieken en behoeften in Niederkrüchten, alsook van de omliggende gemeenten Brügggen, Schwalmatal en Wegberg aan de Duitse kant, Roermond, Roerdalen en Beesel aan de Nederlandse kant, alsook de regio Viersen. Onderwerp van het rapport is de inschatting van toekomstige aanvullende woonruimte- en woningbouwoppervlakbehoeften in de gemeenten van het onderzoeksgebied, die causaal terug te leiden zijn tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein in Elmpf. Het betreffende onderzoek is qua diepgang niet gelijk te stellen aan een regionale aanpak Wonen. Het betreft veeleer vaktechnische inschattingen, die weliswaar berusten op duidelijk gedefinieerde randvoorwaarden en een goed overzicht van te verwachten behoeften aan woningen en woningbouwoppervlak mogelijk maken, maar niet altijd kunnen beantwoorden aan de kleinschalige lokale verschillen. Analytische uitspraken hebben over het algemeen betrekking op het gehele gebied Niederkrüchten, Schwalmatal, Brügggen, Wegberg, Roermond, Roerdalen en Beesel (hierna onderzoeksgebied genoemd). Naast het regionale en totaalstedelijke onderzoek zijn, waar nuttig, bovenregionale vergelijkingen gemaakt. Indien uit oogpunt van de rapporten nader onderzoek op lokaal niveau noodzakelijk blijkt, wordt op de betreffende plek daarop gewezen. Voor het opstellen van de inhoud van dit rapport zijn verschillende methodische stappen voltooid, die hieronder worden beschreven.

Voor de analyse van de ontwikkeling tot nu toe en de actuele situatie met het oog op de bevolkingsontwikkeling en de woningmarkt in de onderzoeksregio zijn naast de bestaande gegevensbronnen van de gemeenten die met de ontwikkeling te maken hebben, ook bronnen aan Duitse en Nederlandse kant beoordeeld die boven deze thematiek uit stijgen (o.a. districtsbesturen, Oberer Gutachterausschuss NRW (BORIS), Landesdatenbank IT.NRW, CBS, Primos-Prognose ABF research, Plancapaciteitsmonitor).

Een belangrijk element voor het verkrijgen van gegevens en het inschatten van trends en doelen van de gemeentelijke ontwikkeling, alsook van de uitwerkingen en effecten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein op de woningbehoefte en -vraag aan Duitse en Nederlandse kant, vormden interviews met verschillende actoren in het onderzoeksgebied. De inschattingen van de geïnterviewde personen zijn opgenomen in het rapport.

De gesprekken zijn gevoerd in de maanden augustus tot en met november 2023 met de hieronder vermelde gesprekspartners.

- » Gemeente Niederkrüchten: Tobias Hinsen, Elisabeth Mevißen, vakgebied Plannen, Bouwen & Milieu
- » Gemeente Brüggen: Frank Gellen, burgemeester van de gemeente Brüggen; Dieter Dresen vakgebied Plannen, Bouwen & Milieu, alsook Economische ontwikkeling, Toerisme & Cultuur
- » Gemeente Schwalmatal: Bernd Gather, vakgebied Planning, Verkeer & Milieu
- » Stad Wegberg: Friedel Schroeders, vakgebied Plannen, Bouwen, Wonen
- » Gemeente Roerdalen: Michiel Boers, vakgebied Economie, Cultuur, Toerisme; Ralph Braun, vakgebied Wonen
- » Gemeente Roermond: Taco de Marie, vakgebied Stedelijke ontwikkeling en Mobiliteit
- » Gemeente Beesel: Gilbert Idink, vakgebied Economische ontwikkeling; Nicole van Lierop vakgebied Wonen
- » District Viersen: Ingo Schabrich, Districtdirecteur & wethouder Jeugd, Gezin, Opleiding en Cultuur
- » Ontwikkelingsgemeenschap Verdion: Marc Haverkamp; Sebastian Achten

## 2 STATUS QUO - WONEN

Het onderzoeksgebied van dit rapport strekt zich uit vanaf de ten zuidwesten van Niederkrüchten-Elmpt gelegen locatie van het energie- en bedrijvenpark Elmpt binnen een straal van ongeveer 15 kilometer over het hele gebied Niederkrüchten, Schwalmthal, Brügggen, Wegberg, Roermond, Roerdalen en Beesel, met in totaal 171.000 inwoners (2022)<sup>1,2,3</sup>. Het district Viersen, dat deels het onderzoeksgebied overlapt, heeft ca. 300.100 inwoners. Met uitzondering van de dynamische en voornamelijk stedelijke stad Roermond wordt het onderzoeksgebied gekenmerkt door een vrij lage vestigingsdichtheid, die landelijk en rustig wonen in de buurt van de Duits-Nederlandse grens mogelijk maakt. Het onderzoeksgebied heeft veel grotere en kleinere gemeenten en wordt gezien als aantrekkelijk en populair woongebied, waar met name in de gemeenten Niederkrüchten en Schwalmthal aan de Duitse kant, alsook in de gemeenten Beesel, Roerdalen en Roermond aan de Nederlandse kant, dankzij in regionale vergelijking lage grond- en vastgoedprijzen individuele woonwensen kunnen worden gerealiseerd. Dankzij de N 280 en BAB 52 is het onderzoeksgebied verbonden met omliggende grotere gemeenten zoals Mönchengladbach of Düsseldorf en geldt het met een overschot aan woon-werkverkeer van ca. +11.900 personen aan de Duitse kant van het onderzoeksgebied als woon-werkgebied.

- 1 IT.NRW 2023a.
- 2 Gemeente Roermond 2023.
- 3 Waarstaatjegemeente 2023a.



Afb. 2: Onderzoeksgebied  
Weergave: plan-lokal

## 2.1 OVERZICHT VAN FEITEN WONEN EN DEMOGRAFIE

### 2.1.1 TRENDS IN DE BEVOLKINGSONTWIKKELING

Een blik op de grootschalige trends in de bevolkingsontwikkeling laat zien dat Noordrijn-Westfalen al jaren wordt gekenmerkt door het naast elkaar bestaan van groei- en krimpgebieden. De Rijnregio is een van de groeiregio's. Ook in de in het westen aan Noordrijn-Westfalen grenzende Nederlandse provincie Limburg kan nu na een aanhoudende krimpperiode tot 2016 een lichte bevolkingsgroei worden vastgesteld.

#### TOT NU TOE: LICHT BEVOLKINGSGROEI

Ook in het onderzoeksgebied van dit rapport is de bevolking in de afgelopen jaren over het algemeen licht toegenomen<sup>4</sup> (afb. 2). Deze trend kan ook worden waargenomen in het district Viersen, met onder meer de gemeenten Niederkrüchten, Schwalmatal en Brüggen, met een bevolkingsgroei van + 2%. Alleen in de Nederlandse gemeente Roerdalen en Beesel is er sprake van een lichte daling van de bevolkingscijfers. De grootste stijging sinds 2013 is te zien in Niederkrüchten (+ 5%), alsook in Brüggen en Roermond (+ 4%). Bijzonder opvallend is in alle gemeenten de merkbare groei in 2022, die - zoals ook in vele andere gemeenten - o.a. kan worden herleid tot de aankomst van vluchtelingen door de oorlog in Oekraïne en bijgevolg ook zal leiden tot een plotse stijging van de woningbehoeften, die volgens de gemeenten van het onderzoeksgebied nu al voor grote uitdagingen zorgt.

#### HOGE GEMIDDELDE LEEFTIJD

De gemeenten in het onderzochte gebied hebben momenteel een iets bovengemiddelde leeftijdsopbouw vergeleken met de rest van Duitsland en Nederland<sup>5,6</sup>. Terwijl het gemiddelde percentage van de bevolking boven de 65 jaar in de Duitse gemeenten van het onderzoeksgebied in 2022 ongeveer 23% bedraagt (Duits en NRW-gemiddelde: 22%<sup>7</sup>), wordt in de Nederlandse gemeenten van het onderzoeksgebied zelfs een gemiddeld percentage van 25% bereikt (Nederlands gemiddelde in vergelijking: 20%<sup>8</sup>). In de gemeenten Roerdalen en Beesel maakt deze groep een bijzonder groot deel uit van de totale bevolking, met respectievelijk 28% en 25% 65-plussers. Daar tegenover staan bevolkingspercentages van gemiddeld 17% onder de 18 jaar in Niederkrüchten, Brüggen, Wegberg en Schwalmatal (DE en NRW: 17%) en 13% onder de 15 jaar in Roerdalen, Roermond en Beesel (NL: 15%).

4 IT.NRW 2023a.

5 IT.NRW 2023b.

6 Waarstaatjegemeente 2023b.

7 Statista, 2022a.

8 Statista, 2022b.

### IN DE TOEKOMST: IN TOTAAL LICHTE BEVOLKINGSAFNAME, VERSCHILLEN TUSSEN DE GEMEENTEN

In de periode tussen 2021 en 2040 wordt door IT.NRW (2023c) voor het onderzoeksgebied aan de Duitse kant een negatieve bevolkingsontwikkeling van bijna -3% verwacht. Enkel in de gemeente Brüggen wordt een lichte groei van 0,9% verwacht. De bevolkingsprognose voor het district Viersen opgesteld door het Pestel Instituut in 2023 is positiever en berekent een gematigde groei van +0,4% (scenario II) en +5,6% (scenario III) en een daling van -5,0% (scenario I) voor de gemeenten die behoren tot het district Niederkrüchten, Brüggen en Schwalmatal in verschillende scenario's<sup>9</sup>. Ondanks de gestage bevolkingsdaling in de gemeenten Beesel en Roerdalen voorspelt ABF Research een lichte bevolkingsgroei van +0,3% voor het onderzoeksgebied aan de Nederlandse kant van de grens tussen 2021 en 2040 als gevolg van de sterk positieve bevolkingsontwikkeling in Roermond<sup>10</sup>. De groei zal rond 2030 een piek bereiken, waarna de bevolking naar verwachting zal afnemen.

### IN DE TOEKOMST: UITDAGING VAN TEKORTEN AAN ARBEIDSKRACHTEN EN VAKPERSO-NEEL

Wanneer de prognoses die zijn opgesteld voor de Duitse en Nederlandse kant van het onderzoeksgebied (IT.NRW 2023c en ABF Research 2023) naast elkaar worden gelegd, kan een bevolkingsdaling van -1,1% worden verwacht in het onderzoeksgebied als geheel. Over het geheel genomen kan, met een steeds verder vergrijzende bevolking en dus een dalend aantal mensen in de werkende leeftijd, worden aangenomen dat er op de lange termijn een grotere behoefte aan immigratie in het onderzoeksgebied zal zijn om het aantal banen te vervullen. In het gelijktijdig opgestelde rapport komt agiplan tot dezelfde conclusie en maakt het duidelijk dat met name het voldoen aan de vraag naar geschoolde arbeidskrachten een aanzienlijke uitdaging vormt voor de succesvolle ontwikkeling van het bedrijventerrein in Elmpt.<sup>11</sup>

## 2.1.2 STRUCTUUR VAN BEBOUWDE OMGEVING EN WONINGMARKT

### LANDELIJKE STRUCTUUR VAN BEBOUWDE OMGEVING, OVERWEGEND VEEL EENGEZINS-WONINGEN

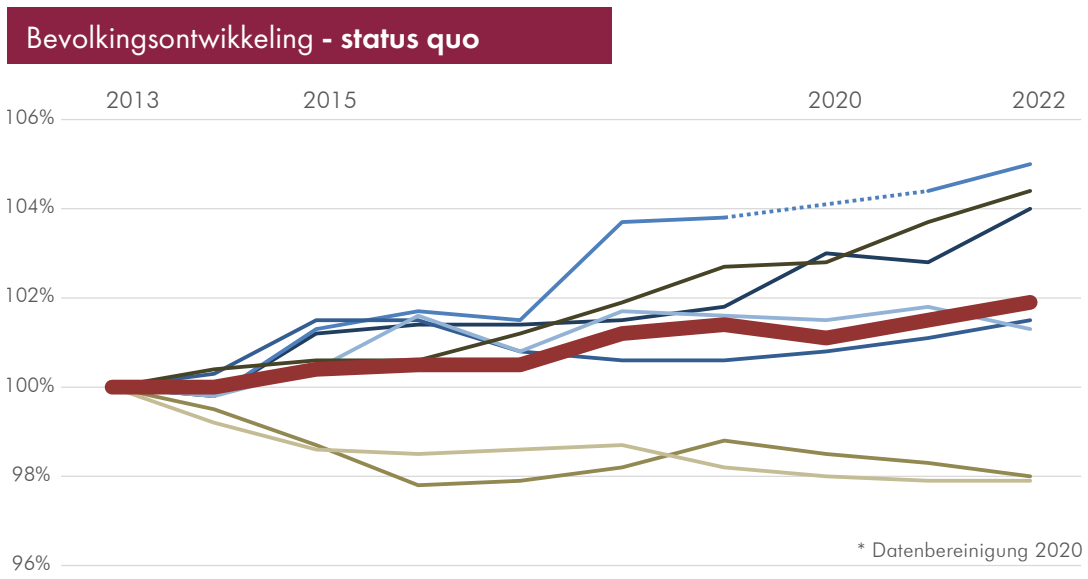
De structuur van de bebouwde omgeving in het onderzoeksgebied wordt gekenmerkt door een met

---

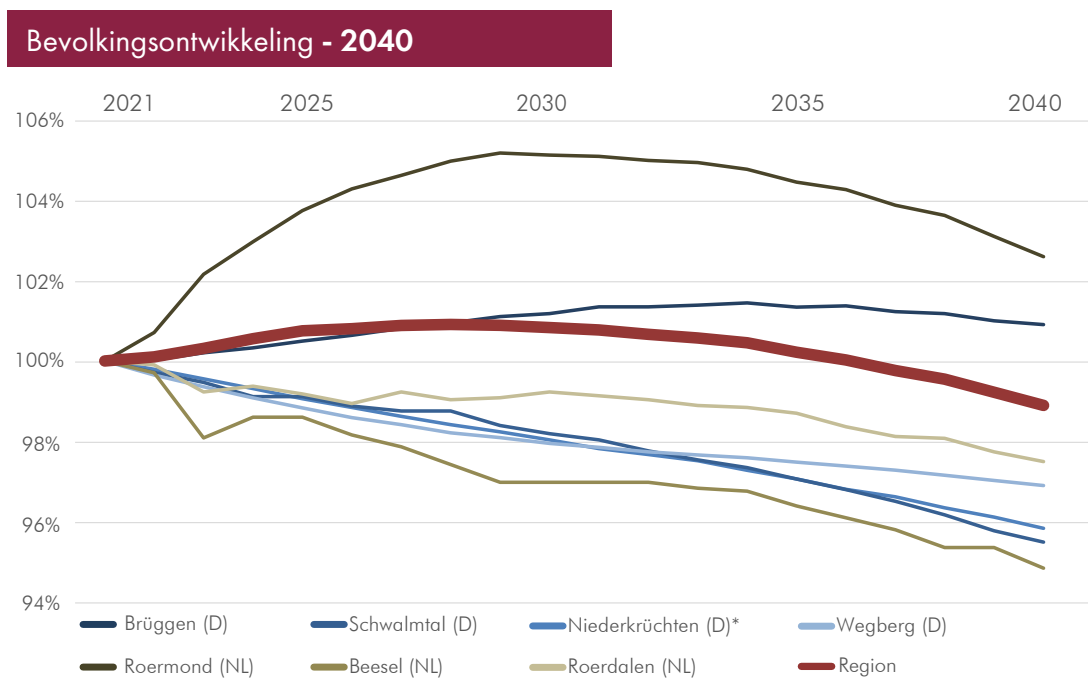
9 Pestel Institut gGmbH 2023. Opmerking: Het rapport is minder gebaseerd op eerdere migratiesaldi dan op een normatieve benadering, die resulteert in positieve bevolkingsprognoses in scenario's II en II: "... de immigratie die nodig is om bestaande banen te vervullen neemt toe. Daarom is gekozen voor een gemiddelde migratie-aanpak met netto-immigratie ... iets boven het gemiddelde van het verleden." (Bijlage: Gemeente Niederkrüchten. p. 24)

10 ABF Research 2023.

11 agiplan 2023: 55.



Afb. 3: Bevolkingsontwikkeling in de regio - status quo  
Gegevensbasis: IT.NRW 2023a, CBS 2023.



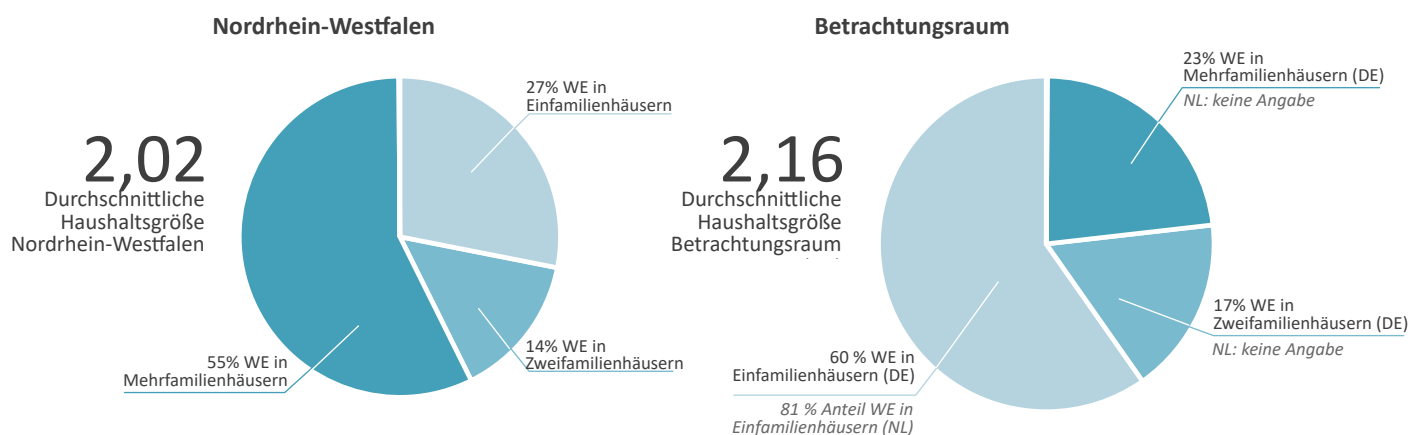
Afb. 4: Bevolkingsontwikkeling in de regio - 2040  
Gegevensbasis: IT.NRW 2023c, ABF Research 2023.



69% bovengemiddeld hoog aandeel wooneenheden in eengezinswoningen bij een benedengemiddeld aandeel meergezinswoningen (NRW: 27%, district Viersen: 46%)<sup>12,13</sup>. Met name in Roerdalen (92%), Beesel (86%), Roermond (68%) Niederkrüchten (67%) en Wegberg (63%) is het aandeel eengezinswoningen bijzonder hoog. In de periode tussen 2013 en 2022 werden in het hele onderzoeksgebied ook voornamelijk wooneenheden in eengezinswoningen gerealiseerd, met een aandeel van 56% (NRW: 33%; district Viersen: 43%)<sup>14,15</sup>. Daardoor vormden gezinnen in de afgelopen jaren de hoofddoelgroep op de woningmarkt van het onderzoeksgebied. Het aandeel van tweegezinswoningen valt in de Duitse gemeenten van het onderzoeksgebied met 12% in vergelijking laag uit (NRW: 17%, district Viersen 13%). In de periode tussen 2013 tot 2022 bedroegen de opleveringspercentages in het segment van de tweegezinswoningen 14,5% (NRW: 8%, district Viersen: 10%). Gegevens over het aandeel van tweegezinswoningen in de woningvoorraad van de Nederlandse gemeenten in het onderzochte gebied zijn niet beschikbaar, evenmin als gegevens over meergezinswoningen. Meergezinswoningen met 3 of meer wooneenheden maken iets minder dan 7% uit van de woningvoorraad in de gemeenten Wegberg, Niederkrüchten, Brügggen en Schwalmtal (NRW: 21%, district Viersen: 12%). In de periode tussen 2013 en 2022 werd in totaal 31% aan gebouwen in het segment van de meergezinswoningen opgeleverd (NRW: 58%; district Viersen: 47%).

### EERDER GROTE HUISHOUDENS

- 12 IT.NRW 2023d.
- 13 Waarstaatjegemeente 2023c.
- 14 IT.NRW 2023e.
- 15 ABF Research 2023.



Afb. 5: Structuur van bebouwde omgeving en woningmarkt  
 Gegevensbasis: IT.NRW 2023d + f, Waarstaatjegemeente 2023c, GWG 2023, GfK GeoMarketing 2023.

Met een gemiddelde van 2,16 personen per huishouden in het hele onderzochte gebied<sup>16,17,18,19</sup> ligt de grootte van de huishoudens iets boven het gemiddelde in vergelijking met het district Viersen met 2,08 personen per huishouden en Noordrijn-Westfalen met 2,02 personen per huishouden<sup>20</sup>. Het brede bereik moet worden opgemerkt: het grootst zijn de huishoudens in Beesel met 2,26 p/hh, het kleinst die in Roermond (2,05 p/hh), maar ook in Schwalmatal (2,06 p/hh). In lijn met de over het algemeen vrij grote huishoudens, is het aandeel kleine wooneenheden met 1 tot 2 kamers in de gemeenten Niederkrüchten, Wegberg, Schwalmatal en Brüggen ook zeer laag, namelijk iets minder dan 5 tot 9%.<sup>21</sup> Met 55 tot 64% overheersen de grote wooneenheden/eengezinswoningen met 5 kamers en meer (NRW: 37%; district Viersen: 47%). Informatie over de grootte van de wooneenheden in de Nederlandse gemeenten in het onderzochte gebied is niet beschikbaar. Op basis van het hoge aandeel eengezinswoningen (zie hierboven) kan echter een vergelijkbaar beeld worden verondersteld voor met name Beesel en Roerdalen.

### OVERWEGEND RELATIEF BETAALBARE BOUWGROND- EN VASTGOEDPRIJZEN

Hoewel de gebouwstructuren binnen het onderzoeksgebied over het algemeen vergelijkbaar zijn, zijn de grondrichtprijzen gedifferentieerd<sup>22</sup>. Terwijl in Niederkrüchten bouwrijpe percelen voor individuele woningbouw op een gemiddelde locatie relatief goedkoop kunnen worden gekocht tegen een prijs van €165/m<sup>2</sup>, worden in Brüggen bovengemiddelde prijzen van €210/m<sup>2</sup> gevraagd voor vergelijkbare percelen. Ook bij de richtwaarden voor vastgoed kan een vergelijkbaar prijsverschil worden vastgesteld (Niederkrüchten: € 290.000; Brüggen: € 352.000; gemiddelde aankoop prijs van vastgoed district Viersen 2021: € 380.000). In Schwalmatal en Wegberg liggen de grondrichtprijzen met € 190/m<sup>2</sup> en € 195/m<sup>2</sup> in het midden- tot hogere segment.

In Nederland liggen de gemiddelde grondprijzen in de gemeenten Beesel en Roermond lager op respectievelijk €140/m<sup>2</sup> en €165/m<sup>2</sup>, terwijl de gemiddelde gerealiseerde onroerendgoedprijzen verhoudingsgewijs iets hoger liggen (indicatieve onroerendgoedwaarden 2022 Beesel: € 299.000; Roermond: € 358.000; Roerdalen € 319.500)<sup>23</sup>. Hier moet men in acht nemen dat prijzen in Duitse en Nederlandse gemeenten slechts tot op bepaalde hoogte met elkaar kunnen worden vergeleken,

---

16 Vanwege verschillende gegevensbronnen, referentiedata en methoden om huishoudens te genereren, is hier slechts een ruwe schatting mogelijk.

17 GWG 2023.

18 GfK GeoMarketing 2023.

19 Waarstaatjegemeente 2023d.

20 IT.NRW 2023f.

21 IT.NRW 2023d.

22 BORIS-NRW 2023.

23 Grensoverschrijdende Woonmonitor Euregio Maas-Rijn 2023.

aangezien bouwkosten zoals belastingen en heffingen mogelijk verschillen.

### 2.1.3 POTENTIEEL AAN ARBEIDSKRACHTEN IN DE REGIO

Om te beoordelen waar de toekomstige arbeidskrachten voor de ontwikkeling van het bedrijven- en industriepark vandaan zouden kunnen komen en waar ze wonen, is het vooral belangrijk om te kijken naar zowel de werkloosheidscijfers als het aandeel van mensen in de werkende leeftijd in de bevolking die in het onderzoeksgebied woont.

De gemeenten Niederkrüchten, Brügggen, Schwalmthal en Wegberg hebben een leeftijdsstructuur die vergelijkbaar is met die van het district Viersen en NRW als geheel, met gemiddeld ongeveer 60% van alle mensen in de werkende leeftijd tussen 18 en 65 jaar (district Viersen 60%, NRW 62%)<sup>24</sup>. Ook in de aangrenzende Nederlandse gemeenten is het gemiddelde van de mensen in de werkende leeftijd tussen 15 en 64 jaar 61%.<sup>25</sup>

### ONDERZOEKSGBIED: LAGE WERKELOOSHEID, HOGERE WERKELOOSHEID IN MÖNCHENGLADBACH EN VIERSEN

Het werkloosheidspercentage in de directe omgeving van Niederkrüchten ligt actueel onder het gemiddelde (2022: district Viersen 5,5%, Wegberg 3,8%; ter vergelijking: NRW-gemiddelde 6,9%).<sup>26</sup> In de Nederlandse gemeenten van het onderzoeksgebied ligt het met 3,1% (Beesel), 3,2% (Roerdalen) en 3,9% (Roermond) deels zelfs nog lager.<sup>27</sup> In de grote steden in de buurt van het onderzoeksgebied ligt het percentage echter duidelijk hoger (bijv. stad Viersen 7,6%). Met het oog op het bestaande woon-werkverkeer in de regio vormt het aanmerkelijk hogere werkloosheidspercentage van 9,5% in de stad Mönchengladbach, die ongeveer 19 km ten oosten van het te ontwikkelen bedrijventerrein ligt, ook een mogelijk potentieel aan arbeidskrachten.<sup>28</sup>

### 2.1.4 WOON-WERKVERKEER

Een beschouwing van het huidige woon-werkverkeer is van bijzonder belang voor de latere beoordeling van mogelijke woonlocaties voor degenen die in de toekomst in Elmt zullen werken, en dus ook voor de vraag hoeveel extra woonruimte nodig zal zijn in de context van de ontwikkeling van het

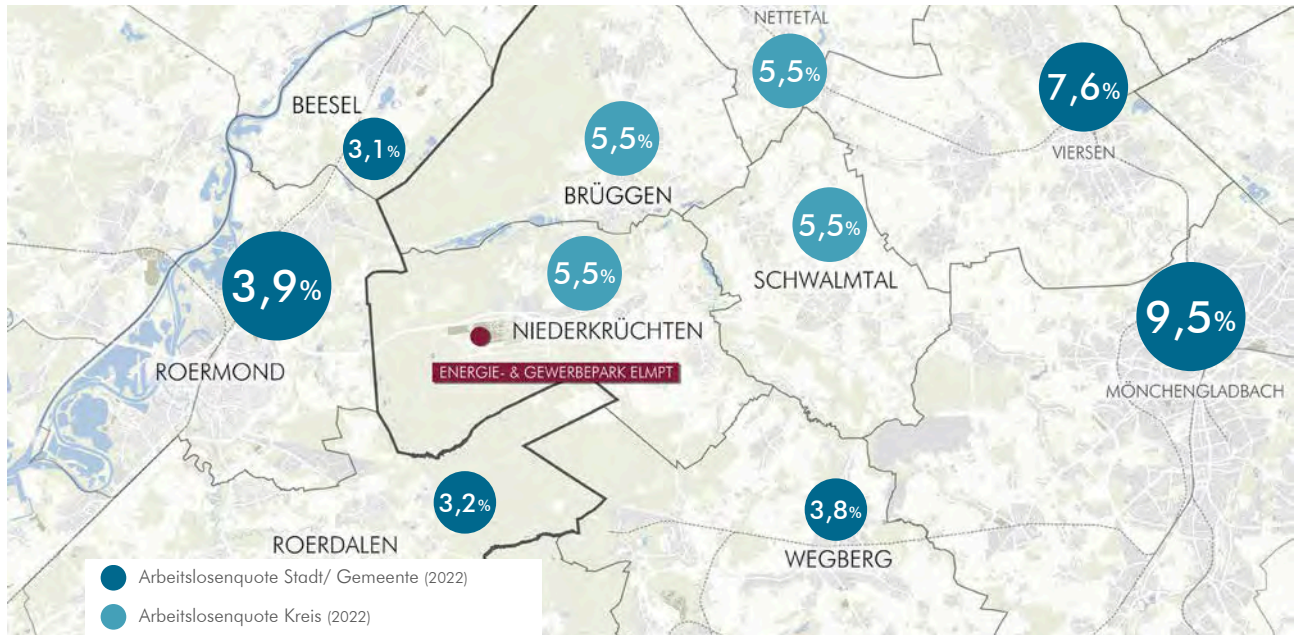
24 IT.NRW 2023b.

25 Waarstaatjegemeente 2023b.

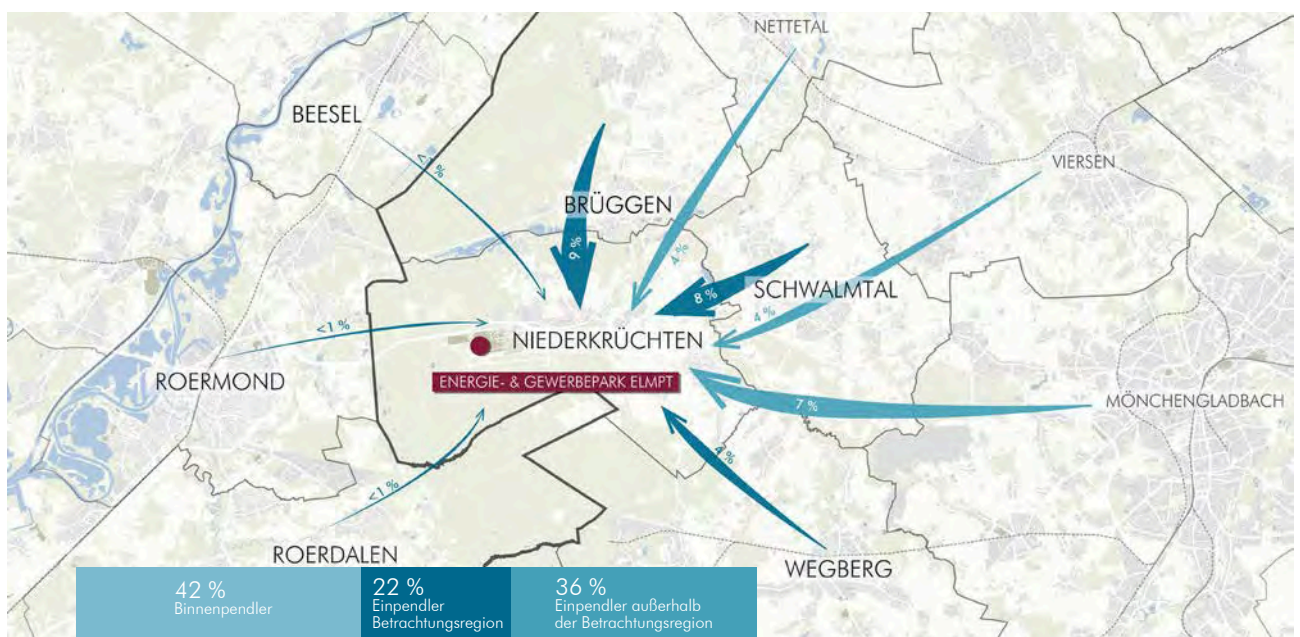
26 IT.NRW 2023g.

27 Grensoverschrijdende Woonmonitor Euregio Maas-Rijn 2023.

28 IT.NRW 2023g.



Afb. 6: Werkzoekenden in de onderzoeksregio  
 Gegevensbasis: IT.NRW 2023g, Grensoverschrijdende woonmonitor Euregio Maas-Rijn 2023.



Afb. 7: Forenzen naar Niederkrüchten  
 Gegevensbasis: Pendleratlas 2023.

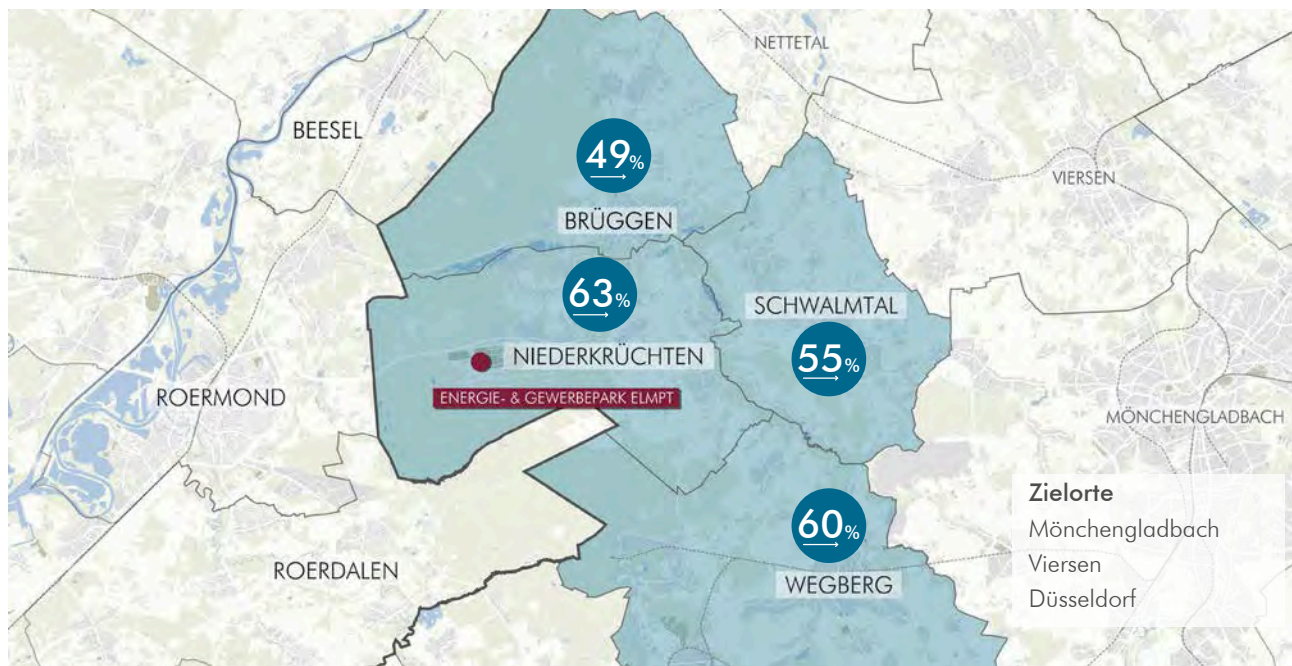


bedrijventerrein.

### MEER DAN 40% VAN DE MENSEN WOONT EN WERKT IN NIEDERKRÜCHTEN, BIJNA 60% FORENST

Op dit moment wordt 42% van de beschikbare banen in Niederkrüchten ingevuld door mensen die ook in Niederkrüchten wonen.<sup>29</sup> In totaal 58% van de hier werkende mensen forenst. Belangrijkste brongemeenten zijn daarbij de in de directe omgeving liggende gemeenten Brüggen (9% van de in Niederkrüchten werkende mensen), Schwalmthal (8%) en Wegberg (4%). In totaal ca. 36% van de naar Niederkrüchten forenzende werknemers woont buiten het onderzoeksgebied, waarbij Mönchengladbach met 7% en Viersen en Nettetal elk met 4% hier belangrijkste brongemeenten zijn.

<sup>29</sup> Eigen berekening op basis van IT.NRW, Pendleratlas der Statistischen Landesämter. Opmerking: De hier genoemde percentages wijken licht af van de in het agiplan-rapport genoemde percentages. Om methodische redenen verwijzen de werkgelegenheids- en forenzencijfers in dit rapport naar het totale aantal mensen dat in Niederkrüchten werkt, niet alleen naar het aantal forenzen. Naast werknemers die sociale verzekeringspremies moeten afdragen, is ook rekening gehouden met andere werkenden (bv. zelfstandigen).



Afb. 8: Forenzen uit het onderzoeksgebied (DE)  
Gegevensbasis: Pendleratlas 2023.

### FORENZEN VAN EN NAAR NEDERLAND SPEELT SLECHTS EEN ONDERGE-SCHIKTE ROL

Hoewel Nederland na Polen over het algemeen de grootste groep grenspendelaars naar Duitsland kent, is het aandeel mensen dat vanuit Nederland naar Niederkrüchten pendelt met ongeveer 1% relatief laag. Dat wordt ook bevestigd door de geïnterviewde belanghebbenden. De redenen hiervoor zijn vermoedelijk verschillen in financiële kwesties met betrekking tot belastingen, pensioenen, gezondheidszorg en sociale verzekeringen, die grensoverschrijdend wonen en werken blijven bemoeilijken. Hoewel volgens de geïnterviewden vooral persoonlijke omstandigheden van invloed zijn op de keuze voor of tegen grensoverschrijdend forenzen, dragen het hogere gemiddelde loonniveau in Nederland en de goede kansen op werk aan beide zijden van de grens ertoe bij dat grensoverschrijdend forenzen meestal een uitzondering is.<sup>30</sup> Een verhoging van het woon-werkverkeer uit het Nederlandse onderzoeksgebied in de context van de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt door de gemeenten Roerdalen, Roermond en Beesel niet verwacht.

### HOOG PERCENTAGE UITREIZENDE FORENZEN, STERKE WOONPLAATSBINDING

Het significant hogere aandeel van uitreizende forenzen in alle Duitse gemeenten in het onderzoeksgebied in vergelijking met het aantal interne forenzen - d.w.z. mensen die ook in hun woonplaats werken - wijst op een grote bereidheid om te forenzen en tegelijkertijd op een uitgesproken woonplaatsbinding in de regio. Naast de buurgemeenten Erkelenz voor de stad Wegberg en Nettetal voor de gemeente Brüggen zijn de belangrijkste bestemmingen in de hele regio Mönchengladbach, Viersen en Düsseldorf. Met een aandeel uitreizende forenzen van ongeveer 63% van al het dagelijkse woon-werkverkeer, kan worden uitgegaan van een hoog potentieel voor verplaatsingen ten gunste van een werkplek dicht bij huis, met name in Niederkrüchten zelf en voor de direct aangrenzende gemeenten Wegberg (60% aandeel uitreizende forenzen), Schwalmatal (55%) en Brüggen (49%) in de context van de ontwikkeling van het bedrijventerrein.<sup>31</sup>

## 2.2 DOELN EN UITDAGINGEN IN VERBAND MET WONEN EN ONTWIKKELING VAN DE BEBOUWDE OMGEVING

### INSTROOM VAN VLUCHTELINGEN, DEMOGRAFISCHE VERANDERINGEN,

30 zie ook agiplan 2023: 46.

31 Pendleratlas 2023; deze inschatting wordt gedeeld door agiplan (2023: 22).

### WONINGBOUWCRIISIS

De instroom van vluchtelingen in de afgelopen jaren en de daaruit voortvloeiende extra huisvestingsbehoeften, evenals de structurele veranderingen in de huisvestingsbehoeften als gevolg van demografische veranderingen in termen van grootte, locatie en inrichting van de wooneenheden, zijn momenteel de belangrijkste uitdagingen in de gemeenten in het onderzochte gebied. Met name in de context van de huidige gespannen economische situatie als gevolg van de crisisgerelateerde inflatie, die ook invloed heeft op de bouwprijzen en rentetarieven en heeft geleid tot een uitgebreide bouwstop, hebben gemeentelijke belanghebbenden een toenemende behoefte aan huisvestingsmogelijkheden voor gezinnen, ouderen, financieel zwakkere huishoudens en vluchtelingen vastgesteld (kleinere wooneenheden, meer vraag naar betaalbare appartementsgebouwen).

### IN VEEL GEVALLEN OVERHEERST DE BEHOEFTE AAN EEN- EN TWEEGEZINSWONINGEN

Gezien het landelijke karakter van de gemeenten, maar ook van de doelgroepen die de gemeenten graag willen aantrekken en behouden, blijft het segment een- en tweegezinswoningen echter een aandachtspunt van veel gemeenten. Een hogere bebouwingsdichtheid, die logisch kan zijn gezien de hierboven beschreven vereisten, wordt kritisch bekeken, niet in het minst door de burgers in sommige gemeenten. Dit moet men echter per gemeente bekijken: zo noemt de gemeente Roermond ook de uitbreiding van de woningvoorraad in het segment van de meergezinswoningen en verdichting op centrumlocaties als resolute doelstellingen. Niederkrüchten werkt al enkele jaren actief aan het vergroten van het segment meergezinswoningen.

### DOEL STABILISERING VAN HET AANTAL INWONERS

Met name de stad Wegberg en de gemeenten Brüggen en Schwalmtal stellen zich ten doel de bevolkingsontwikkeling te stabiliseren door passende huisvesting aan te bieden en de bestaande sociale infrastructuur veilig te stellen. De gemeente Beesel streeft naar een groei van het aantal inwoners door een hoogwaardig woningaanbod. In heel het onderzoeksgebied wordt het doel nagestreefd om bestaande gebouwen te ontwikkelen en braakliggende terreinen te activeren. Bovendien noemen de gemeenten Niederkrüchten en Schwalmtal een doelgerichte ontwikkeling van bestaande BP- en AWG-reserves en een activering van verkenningsgebieden voor het vergroten van de bewegingsruimte bij de woonoppervlakontwikkeling als gemeentelijke doelstellingen.

### ONTWIKKELING BEDRIJVENTERREIN ELMPT: KANS, MAAR OOK EEN KRITISCHE BLIK



De ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt vooral in de Duitse gemeenten van het onderzoeksgebied als een kans gezien voor de economische profilering van de regio en het creëren van werkplekken dicht bij de woonplaats. In de Nederlandse gemeenten wordt de ontwikkeling van het bedrijventerrein ook gezien als toenemende concurrentie met betrekking tot de naar verwachting hoge vraag naar arbeidskrachten in de provincie Limburg in de komende jaren. Een mogelijke toename van de stikstofniveaus die dicht bij de grens worden gemeten in het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein, wordt echter als het grootste probleem gezien. Dit zou bouwprojecten aan de Nederlandse zijde kunnen stilleggen vanwege de doelstelling van de Nederlandse regering om de stikstofuitstoot tegen 2030 te halveren. Vanwege het geringe aantal grensoverschrijdende woon-werkrelaties verwachten de Nederlandse belanghebbenden geen direct effect op de woningbehoefte in het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Toch wordt de uitbreiding van openbaar vervoer over de Nederlands-Duitse grens geprefereerd.

### 2.3 WONEN: RESERVES EN BEHOEFTE

Hieronder volgt een overzicht van woningbehoeften en -reserves in de gemeenten van het onder-

zoeksgebied. In hoofdstuk 3 zal worden aangetoond dat extra huisvestingsbehoeften als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein voornamelijk zullen ontstaan voor de gemeenten aan de Duitse kant en dat de Nederlandse gemeenten slechts zeer geringe extra behoeften kunnen verwachten. De focus van de volgende analyse van eisen en reserves ligt daarom op de Duitse gemeenten.

### 2.3.1 GEMEENTEN AAN DE DUITSE KANT VAN HET ONDERZOEKSGBIED

#### RUIMTERESERVES VOOR WOONGEBIEDEN MET BUFFER

In het Duitse deel van het onderzoeksgebied identificeert de actuele monitoring van bebouwde gebieden ruimtereserves voor woongebied van 148 hectare (zonder verkenningsgebieden en AWGflex). Hier staat 121 hectare aan door het districtsbestuur berekende behoeften tegenover, d.w.z. puur rekenkundig gezien bestaat er een overschot aan reserves.<sup>32</sup>

#### REGIONALE PLANNEN AAN DE DUITSE KANT: VERKENNINGSGBIEDEN EN AWGFLEX ALS MOGELIJKE AANVULLENDE ONTWIKKELINGSRUIMTE

In het regionale plan Düsseldorf staan bovendien zogeheten “verkenningengebieden” vermeld (omvang 23 hectare voor de drie gemeenten Brügggen, Niederkrüchten, Schwalmtal)<sup>33</sup>. Deze gebieden hebben niet de status van een AWG, maar zijn een soort “oppervlakreservering” voor toekomstige behoeften: “De verkenningengebieden hebben als doel bepaalde gebieden als mogelijke ontwikkelingsruimte vrij te houden van bepaalde doelen die toekomstig gebruik van het oppervlak in de weg zouden kunnen staan. ... Wanneer een van deze gebieden in de toekomst echter daadwerkelijk voor de ontwikkeling van bebouwing in gebruik moet worden genomen, moet eerst een volledige gedetailleerde wijziging van het regionale plan worden uitgevoerd. ... Of, wanneer en welke verkenningengebieden in de toekomst verder via een wijzigingsprocedure van het regionale plan moeten worden ontwikkeld, is in de regel niet te voorspellen en overschrijdt vaak de gebruikelijke planningshorizons.” (DB Düsseldorf 2020: 95).

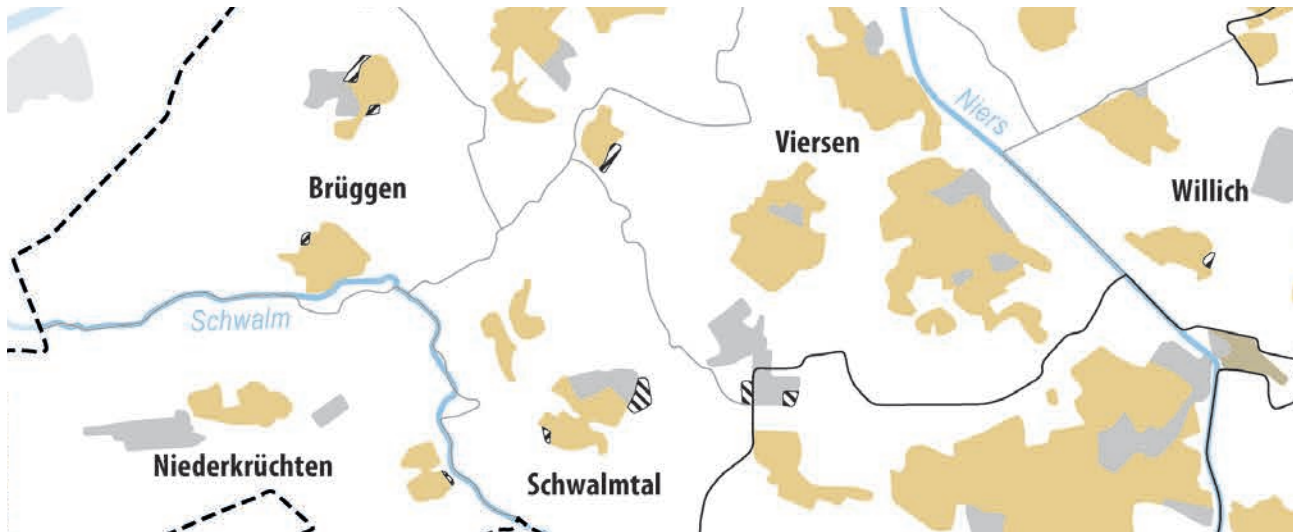
In het ontwerp voor het regionale plan Keulen<sup>34</sup> wordt met de weergaveoptie “AWGflex” een vergelijkbaar instrument ingezet. De desbetreffende weergaves moeten echter - anders dan in het rege-

---

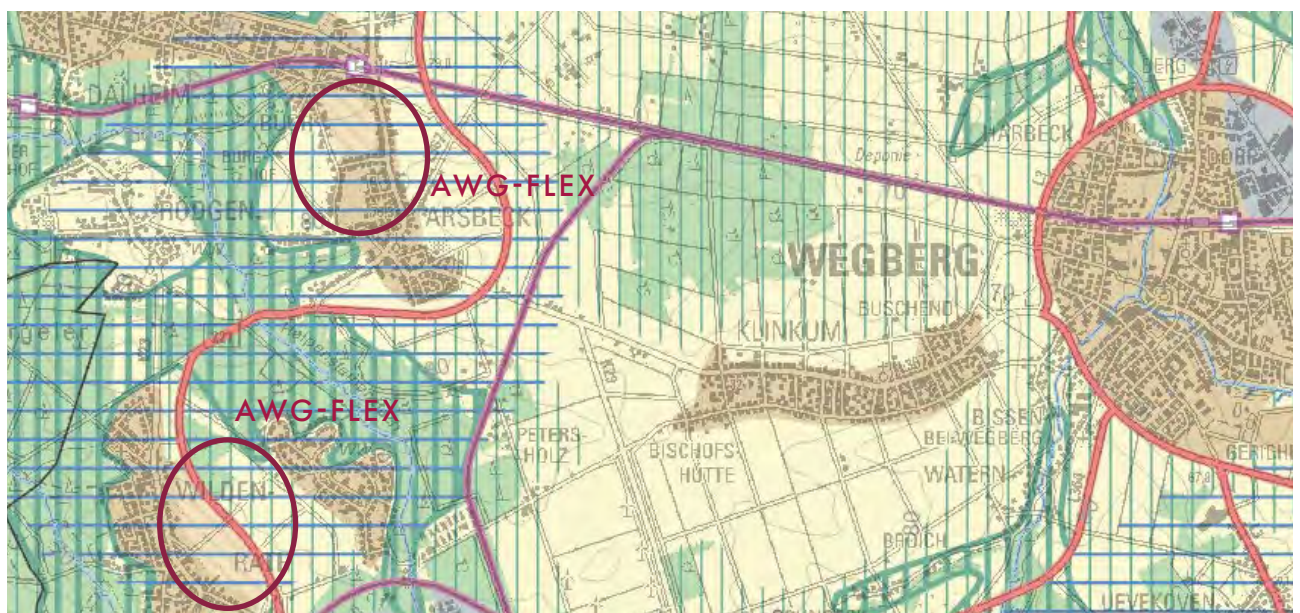
32 Districtsbestuur Düsseldorf 2020, 2023; districtsbestuur Keulen 2021, 2023; Opmerking: Het regionale plan Keulen wordt momenteel opnieuw opgesteld. In zoverre is een vergelijking van reserves en behoeften hier enkel onder voorbehoud mogelijk.

33 DB Düsseldorf 2020. De gebieden werden geïdentificeerd in de loop van de 1e regionale planwijziging, scoorden relatief goed in de gebiedsrankingschikking, maar overschrijden de geïdentificeerde vereisten (2020: 8); zie ook aanvullende kaart 3A.

34 DB Keulen 2021: 68 e.v.



Afb. 9: Verkenninggebieden DB Düsseldorf voor de gemeenten Niederkrüchten, Schwalmatal en Brüggen  
Weergave: Districtsbestuur Düsseldorf 2020, 2023.



Afb. 10: AWG-flex van het ontwerp regionaal plan van het DB Düsseldorf voor de stad Wegberg  
Weergave: Districtsbestuur Keulen 2021, 2023.

ringsdistrict Düsseldorf - rechtstreeks als alternatief voor reguliere AWG-weergaves worden gezien en kunnen in het kader van de gemeentelijke totale behoefte voor de ontwikkeling van bebouwing in aanmerking worden genomen. De procedure voor het gebruik van deze alternatieve gebieden is te vinden in het ontwerp van het regionale plan of moet in detail worden besproken met het districtsbestuur. Gezien het lopende proces voor het opstellen van het regionale plan Keulen wordt in dit rapport voor nu geen rekening gehouden met AWGflex-gebieden voor Wegberg.

### 2.3.2 GEMEENTEN AAN DE NEDERLANDSE KANT VAN HET ONDERZOEKS- GEBIED

#### WONINGBEHOEFTE VOORAL IN BEESEL EN ROERMOND

In het Nederlandse deel van het onderzoeksgebied worden behoeften van 2.090 wooneenheden tot aan 2032 in Roermond<sup>35</sup>, 500 wooneenheden tot 2033 in Beesel<sup>36</sup> en een surplus van -190 wooneenheden in Roerdalen<sup>37</sup> tot aan 2030 vastgesteld.

In de gemeente Roermond worden door de Ladder voor duurzame verstedelijking (stec groep 2023) geborgde reserves voor de ontwikkeling van 1.450 wooneenheden vermeld (harde plancapaciteit, peildatum 01.01.2022). Bovendien bestaan er op de lange termijn capaciteiten voor de ontwikkeling van nog eens 1.134 wooneenheden in het gemeentegebied, die in de zin van een "oppervlakreservering" al gecontroleerd zijn (zachte plancapaciteit). In totaal zijn er dus ontwikkelingscapaciteiten van 2.584 wooneenheden in het gemeentegebied. Als we de geborgde oppervlakreserves (harde plancapaciteit) vergelijken met de bepaalde kwantitatieve woningbehoefte van 2.090 wooneenheden tot 2032, blijkt een aanvullende behoefte van 640 wooneenheden.

In de gemeente Beesel worden door de Etil Plancapaciteitsmonitor 2021 geborgde reserves voor de realisering van 168 wooneenheden benoemd. Op de lange termijn bestaan er reserves voor de ontwikkeling van nog eens 266 wooneenheden. In totaal zijn er dus ontwikkelingscapaciteiten van 436 wooneenheden in het gemeentegebied. Als we de geborgde oppervlakreserves vergelijken met de kwantitatieve woningbehoefte van 500 wooneenheden tot 2033, resulteert dit in een aanvullende behoefte aan geborgde oppervlakreserves van 332 wooneenheden. In Roerdalen bestaan geborgde reserves voor de realisering van 156 wooneenheden. Bovendien worden ontwikkelingscapaciteiten voor nog eens 220 wooneenheden genoemd. Als we de geborgde oppervlakreserves vergelijken met het surplus van 190 wooneenheden tot 2030, resulteert dit in een totaal surplus van 346 wooneenheden.<sup>38</sup>

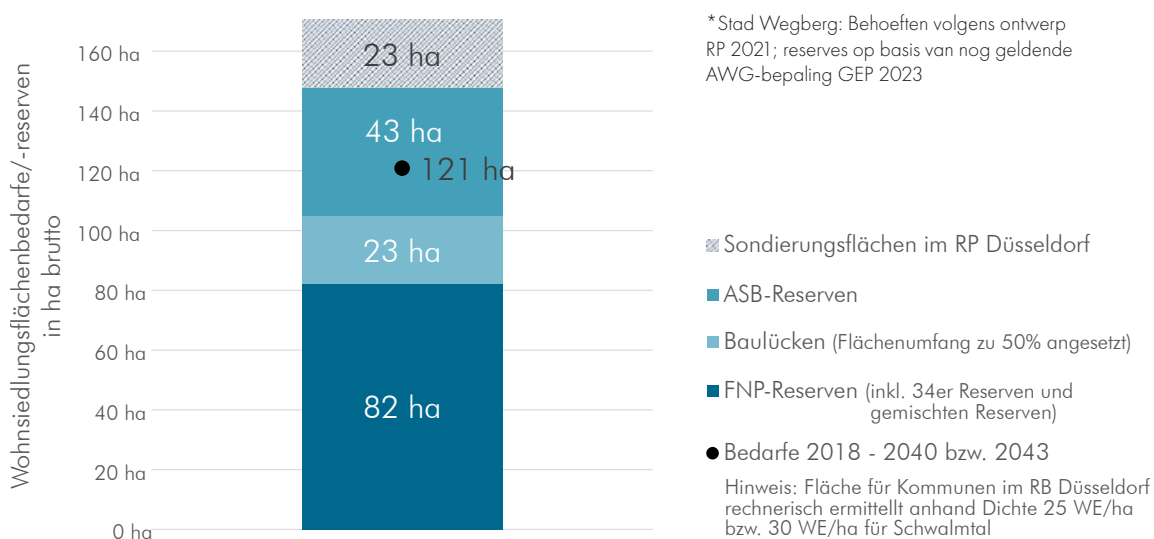
35 stec groep 2023.

36 Gemeente Beesel o. J.

37 Etil research group 2018.

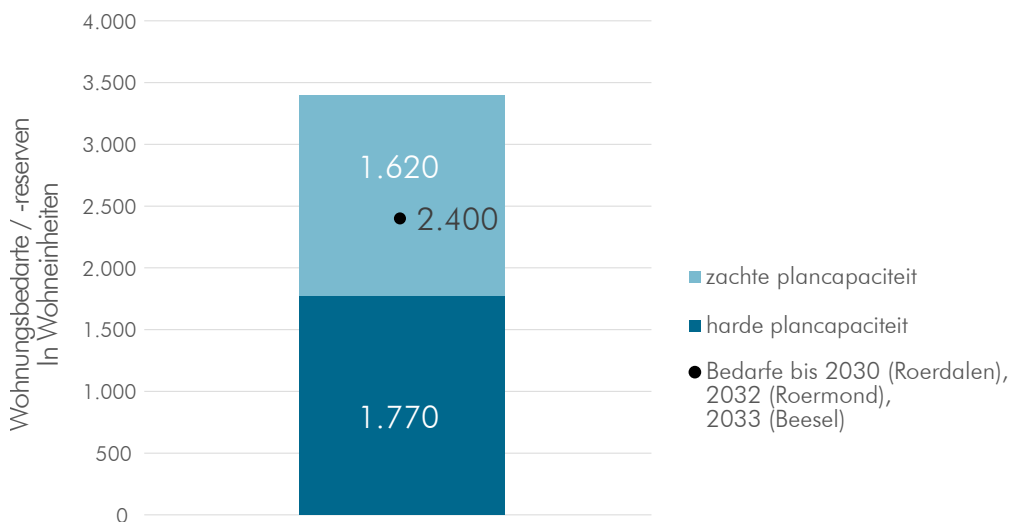
38 Provincie Limburg 2023.

Gemeenten Niederkrüchten, Brüggen, Schwalmtal en de stad Wegberg\*:  
Reserves 2023 en behoeften tot 2040 (RP Düsseldorf) en 2043 (RP Keulen)



Afb. 11: Reserves en behoeften aan de Duitse kant van het onderzoeksgebied  
Gegevensbasis: Districtsbestuur Düsseldorf 2020, 2023; districtsbestuur Keulen 2021, 2023.

Gemeenten Roermond, Roerdalen en Beesel:  
Reserves en behoeften (verschillende peildata)



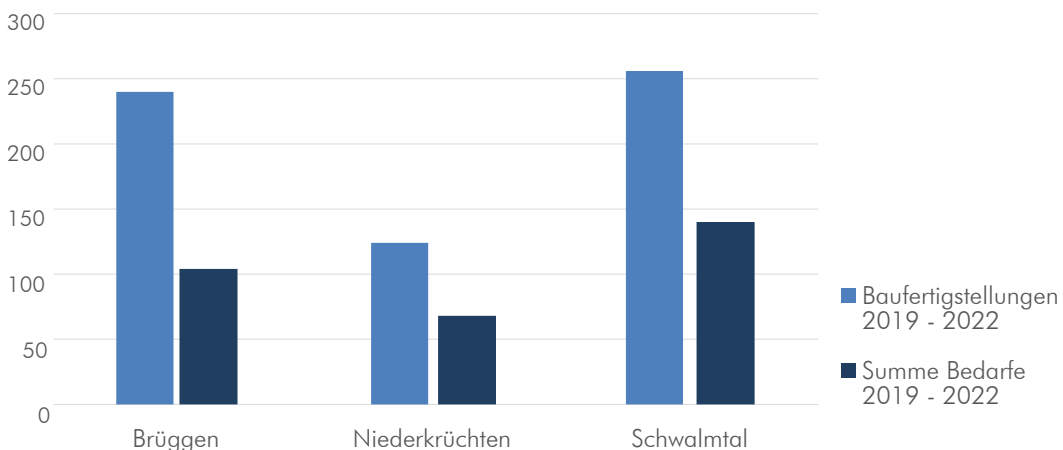
Afb. 12: Reserves en behoeften aan de Nederlandse kant van het onderzoeksgebied  
Gegevensbasis: Provincie Limburg 2023.

### 2.3.3. BEOORDELING VAN BEHOEFTE EN RESERVES VANUIT GEMEENTELIJK PERSPECTIEF (DUITSE GEMEENTEN)

Bij de behoeften en reserves zijn er gedeeltelijk verschillen tussen de berekeningen van het districtsbestuur en de inschattingen van de gemeenten. Over het algemeen schatten de voor dit rapport onderzochte gemeenten aan de Duitse kant hun behoeften hoger en de reserves lager in; de blik op de vraag of en hoelang de reserves voldoende zijn, is daarom kritischer. Daarbij hebben zij de volgende argumenten:

Zo zijn in de jaren sinds het opstellen van de behoeftenberekening (2019 - 2022) in de gemeenten Schwalmtal, Brüggen en Niederkrüchten samen ongeveer dubbel zoveel wooneenheden opgeleverd als in de behoeftenberekeningen van het DB Düsseldorf aangegeven (zie afb. 9).<sup>39</sup> Bovendien maken de gemeenten duidelijk dat het naast de vraag van de hoeveelheid aan reserves ook gaat om ruimtetoewijzing, beschikbaarheid en flexibiliteit. Vooral in gemeenten die het nuttige instrument van tussentijdse aankoop gebruiken om de ontwikkeling van de bebouwde omgeving aan te sturen, kan de mogelijkheid om te handelen en te onderhandelen aanzienlijk beperkt zijn, als er maar enkele optionele locaties beschikbaar zijn. Hier kunnen in de toekomst de "AWG-verkenningengebieden" (DB Düsseldorf) of de "AWG-flexgebieden" (DB Keulen) een belangrijke rol spelen.

39 IT NRW 2023e of DB Düsseldorf 2021: 92 e.v.



Afb. 13: Vergelijking opleveringen en behoeften in Brüggen, Niederkrüchten, Schwalmtal 2019-2022  
Weergave: IT.NRW 2023e, districtsbestuur Düsseldorf 2021.

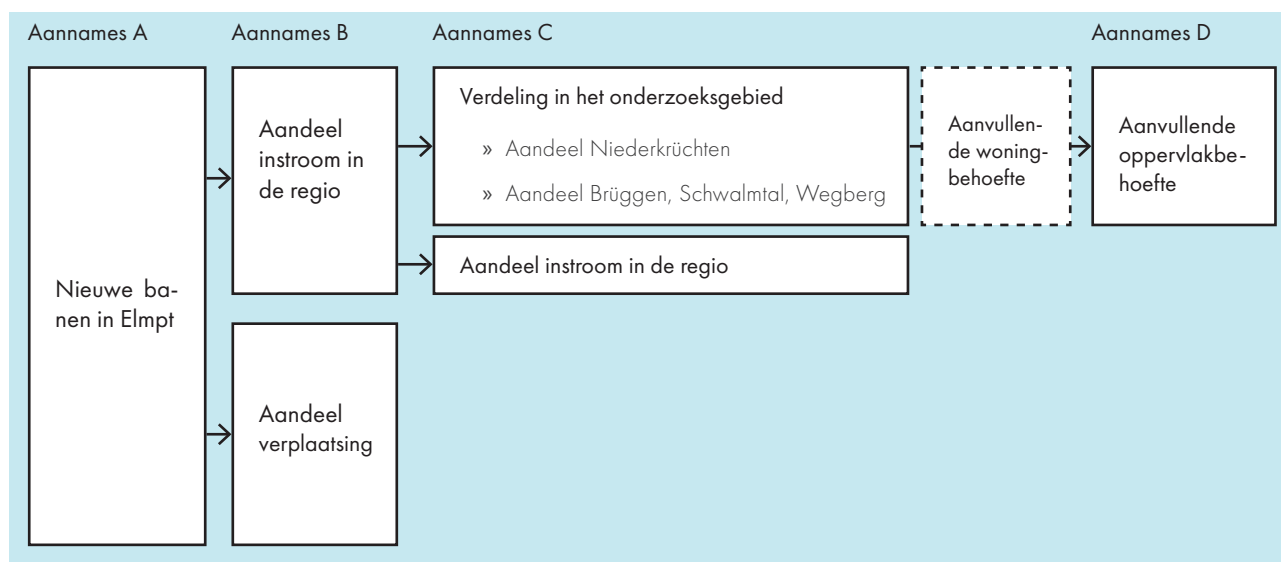
Bovendien wijzen de gemeenten erop dat de door het districtsbestuur Düsseldorf aangegeven inachtneming van braakliggend terrein met 50% te hoog is ingeschat. Enkele gemeenten zijn er al actief mee bezig om braakliggend terrein beter te activeren (bijv. gemeente Niederkrüchten), maar tot nu toe met maar matig succes. Aan de ene kant is het bekend dat dit samenhangt met het feit dat eigenaren misschien momenteel niet geïnteresseerd zijn in bebouwing. Aan de andere kant moet men in acht nemen dat braakliggend terrein deels een zeer verschillend karakter of verschillende functies heeft (bijv. tuinoppervlak, gebieden met functies voor klimaatregulering), waardoor bebouwing niet altijd zinvol lijkt, ook vanuit gemeentelijk oogpunt. In zoverre moet de - tot nu gevolgde - vaste doelstelling van een bebouwing met woningen in elk afzonderlijk geval kritisch worden gecontroleerd. Wat betreft de genoemde aspecten zijn de gemeenten ervoor om braakliggend terrein slechts tot 30% in acht te nemen (hier zouden de reserves in de vier Duitse gemeenten 9 hectare lager zijn).



### 3 EFFECTEN VAN DE ONTWIKKELING VAN HET BEDRIJVENTERREIN OP DE WOONBEHOEFTE IN DE REGIO

#### 3.1 BEPALING VAN DE AANNAMES

De vraag hoeveel personen of huishoudens naar aanleiding van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Elmpt naar de regio zullen verhuizen, is complex. Door talloze variabelen en onzekerheden is een nauwkeurige prognose niet mogelijk. In het kader van dit rapport wordt een inschatting gemaakt op basis van de hieronder genoemde aspecten en in de vorm van scenario's. Drie scenario's met het oog op het aantal arbeidsplaatsen vormen de basis (A.1 - A.3). Voor het onderwerp Wonen worden voor twee verdere aspecten scenario's toegevoegd, en wel met het oog op het aandeel van de instromende woonbevolking (B.1 - B.2), alsook met het oog op de desbetreffende woonplaatsen binnen de regio (C.1 - C.2). In de laatste stap - bij het berekenen van aanvullende behoeften aan woonoppervlak - worden de behoeften aan woningen vermenigvuldigd met een dichtheidswaarde.



Afb. 14: Procedure aannames  
Weergave: plan-lokal

Hier moet dan ook duidelijk worden gemaakt dat de scenario's niet noodzakelijkerwijs "vanzelf" hoeven te ontstaan. Veeleer is een actieve aansturing, vooral met betrekking tot het aanbod van woningen en woonwijken van de gemeenten mogelijk.

### A. AANTAL ARBEIDSPLAATSEN

Het aantal mogelijke arbeidsplaatsen is gebaseerd op de door agiplan ontwikkelde scenario's:

- » **Scenario A.1: Minimaal 3.800 arbeidsplaatsen**
- » **Scenario A.2: Maximaal 10.400 arbeidsplaatsen**
- » **Scenario A.3: Gemiddelde waarde/gemiddelde 7.100 arbeidsplaatsen**

### B. PERCENTAGE NIEUW INSTROMENDE ARBEIDSKRACHTEN

Alleen de instromende arbeidskrachten en hun gezinnen hebben nieuwe woonruimte in de regio nodig. Bij het wisselen van arbeidsplaats binnen de regio of de directe omgeving wordt ervan uitgegaan dat geen verhuizingen plaatsvinden en dus ook geen nieuwe woningbehoefte ontstaat.

De volgende aspecten spreken ervoor dat het grotere deel van de toekomstige arbeidskrachten al in de regio woont. Voor hen kan het wisselen van baan in de richting van Elmpt om de volgende redenen aantrekkelijk zijn:

- » Een groot overschot aan forenzen in de gemeenten van het onderzoeksgebied. Belangrijke bestemmingen zijn Mönchengladbach en Düsseldorf (zie hoofdstuk 2.1.4). Hier kan een werkplek die mogelijk dichterbij ligt, alsook forenzen "tegen" het belangrijkste woon-werkverkeer in aantrekkelijk zijn.
- » Hoog potentieel aan arbeidskrachten en hogere werkloosheidscijfers in Mönchengladbach (zie hoofdstuk 2.1.3). Hier creëert een baanaanbod in Elmpt nieuwe kansen.
- » Toekomstige structuur van werkgelegenheid in Elmpt (nadruk op logistiek): Juist vrachtwagenchauffeurs zijn slechts gedeeltelijk afhankelijk van de nabijheid van hun huis en werkplek, waardoor voor hen ook langere woon-werkafstanden in de richting van Elmpt te doen zijn.
- » Inschattingen van experts dat er in de regio een hoog verplaatsingspotentieel bestaat (vooral district Viersen, agiplan).
- » Structuur van de werkgelegenheid met een vermoedelijk hoog aandeel van minder gespecialiseerde banen. De ervaring leert dat deze vooral aantrekkelijk zijn voor arbeidskrachten uit de regionale omgeving en zelden een reden zijn voor mensen om van verder weg te verhuizen.
- » Gezien de algemeen gestegen woonkosten (o.a. huur) en het vaak beperkte aanbod aan betaalbare woningen is het bovendien zo dat fluctuatiepercentages op de woningmarkt momenteel eerder laag liggen. D.w.z. dat ervan wordt uitgegaan dat mensen bij het wisselen van baan ten minste voor een tijdje nog langere woon-werkafstanden accepteren voordat ze besluiten om naar de regio te verhuizen.

Terwijl voor de verdeling in de regio (C, zie hieronder) status-gegevens beschikbaar zijn, moet bij de vraag hoeveel arbeidskrachten nieuw naar de regio verhuizen volledig met aannames worden gewerkt, die onderhevig zijn aan onzekerheden. In dit opzicht speelt het voortdurend volgen van feitelijke ontwikkelingen een belangrijke rol. De volgende twee scenario's worden voorgesteld:

- » **Scenario B.1: Lage instroom:** Hier neemt men aan dat 20% van de arbeidskrachten naar

de regio verhuist, terwijl 80% al in de regio woont en alleen van baan verandert. De argumenten die uitgaan van een hoog potentieel aan arbeidskrachten in de regio krijgen bijzonder veel gewicht.

- » **Scenario B.2: Gemiddelde instroom:** Aanname van een instroom van 40% en 60% reeds in de regio wonende arbeidskrachten. Hier tellen de bovengenoemde argumenten minder zwaar mee. Bovendien zouden de lage werkloosheid in het district Viersen en het algemene tekort aan algemeen vakpersoneel ertoe kunnen leiden dat er meer inspanningen moeten worden geleverd om nieuwe arbeidskrachten naar de regio te trekken (bijv. bijzonder aantrekkelijke arbeidsvoorwaarden, proactieve creatie van aantrekkelijke en ook aantrekkelijk geprijsde woonruimte).

### C. VERDELING IN DE REGIO

Voor de vraag waar de toekomstige beroepsbevolking in Elmpt zal wonen, wordt uitgegaan van twee scenario's (verdeling binnen de regio). Juist hier bestaan sturingsmogelijkheden voor de gemeenten of de districtsbesturen (creatie van woningbouwoppervlak en woningaanbod).

- » **Scenario C.1: Status-quo:** de werkplek-woonplaatsrelatie zal ook met het oog op het bedrijven- en industriepark Elmpt aansluiten op de status-quo (zie hoofdstuk 2.1.4). Hier speelt met name de gemeente Niederkrüchten een belangrijke rol met meer dan 40% van de bevolking die in de gemeente woont en werkt.
- » **Scenario C.2: Hoger aantal forenzen:** Hier wordt uitgegaan van een lager cijfer voor Niederkrüchten, maar een hoger aantal forenzen uit de regio. De volgende aspecten ondersteunen deze aanname:
  - » **Gelijkmatiger verdeling van de beroepsbevolking in de regio met redelijke woon-werkafstanden:** Het lijkt niet zo waarschijnlijk dat in Niederkrüchten binnen korte tijd zeer een omvangrijk nieuw woonaanbod kan worden gecreëerd. In dit verband wordt ervan uitgegaan dat de vraag naar en de verdeling van woonlocaties "breder" verschuift en dat de omliggende gemeenten een grotere rol spelen bij het opnemen van woonbevolking. Zo worden de uitdagingen, voordelen en wooneffecten binnen de regio gelijkmatiger verdeeld, terwijl Niederkrüchten de hoogste prioriteit behoudt als woonplaats voor de beroepsbevolking en het woon-werkverkeer niet overmatig wordt gestimuleerd.
  - » **Aanzienlijk hoger aandeel forenzen uit Mönchengladbach:** De stad met haar omvang heeft een groot potentieel aan arbeidskrachten (ook op basis van een naar vergelijking hoog werkloosheidspercentage). Bovendien wordt ervan uitgegaan dat er in de stad Mönchengladbach een relatief hoger aanbod aan woningen in appartementencomplexen bestaat.<sup>40</sup>
  - » **Het aandeel forenzen uit Nederland blijft gelijk:** er zijn geen aspecten herkenbaar die zouden bijdragen aan een toename van het aantal forenzen uit Nederland. Bovendien is - ook vanwege hun eigen schaarse reserves - de interesse van de Nederlandse buurgemeenten om nieuwe inwoners op te nemen vrij laag.

---

<sup>40</sup> Mönchengladbach heeft een aandeel woningen in meergezinswoningen van meer dan 60% en meer dan 6.800 gesubsidieerde huurappartementen (NRW.BANK 2023). Toch kan worden aangenomen dat ook in Mönchengladbach de druk juist in het lagere woningmarktsegment hoog is.

## D. SALARISNIVEAU, STRUCTUUR VAN DE HUISHOUDENS, DICHTHEID

Uit de beschikbare gegevens (zie boven) kan slechts zeer beperkt exacte informatie worden afgeleid over het salarisniveau en de structuur van de huishoudens van de instromende arbeidskrachten. Daarom wordt ook hier met aannames gewerkt. Deze zijn als volgt: Het beoogde hoge aandeel van logistiek suggereert een aanzienlijk aandeel van banen in het middelste tot lagere salarissegment. Toch zullen er ook hogerbetaalde functies ontstaan - vooral met betrekking tot managementfuncties, "logistiek met toegevoegde waarde" en de verplaatsing van het midden- en kleinbedrijf (MKB). Het aantal hoger betaalde banen zal echter duidelijk lager zijn dan de minder goed betaalde.

Met het oog op de huishoudgrootte van de instromende huishoudens wordt uitgegaan van een gemiddelde omvang van 2,4 personen per huishouden (benaderde omvang op basis van de gemiddelde huishoudgrootte bij mensen van 25 tot en met 55 jaar in NRW).<sup>41</sup> Daarbij moet worden opgemerkt dat dit gemiddelde zeker een bandbreedte vertegenwoordigt van huishoudens van verschillende grootte en met verschillende behoeften aan woningomvang.

Zowel wat betreft de gewenste woonvormen als de dichtheden zijn er verschillen tussen de Duitse en Nederlandse gemeenten in het onderzoeksgebied. Gezien het inzicht - zie hoofdstuk 2 - dat

	Scenario C.1	Scenario C.2
Niederkrüchten	42%	30%
Schwalmtal, Brügggen, Wegberg (samen)	21%	25%
District Viersen in totaal	27%	32%
Nederland	1%	1%
Mönchengladbach	7%	10%

Afb. 15: Aannames C. Verdeling in de regio  
Weergave: plan-lokal

de extra woonbehoefte in Nederlandse gemeenten zeer laag is, wordt hier gewerkt met de dichtheidsgegevens van de districtsbesturen aan de Duitse kant. Deze liggen tussen de 25 en 30 wooneenheden per hectare bruto.<sup>42</sup> In dit rapport wordt een dichtheid van 25 wooneenheden/ha toegepast.

## E. TIJDSPERSPECTIEF

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is een realisatieperiode van tien tot vijftien jaar

<sup>41</sup> Gemiddelde NRW 2019 = 2,46 (IT.NRW 2023f). Er wordt uitgegaan van een verdere afname van de omvang over de hele linie, maar deze wordt niet gedynamiseerd.

<sup>42</sup> 25 WE/ha voor Niederkrüchten, Brügggen, Schwalmtal (DB Düsseldorf 2020: 61); 30 WE/ha voor Wegberg (DB Keulen 2021: 40f). In het regeringsdistrict Keulen worden voor de AWG-weergave in het regionale plan zogenaamde "Plannings- en flexibiliteitstoelagen" van 20% toegevoegd. Deze zijn "bedoeld voor gebruik dat oorspronkelijk tot de AWG behoort, maar niet direct is opgenomen in het aantal wooneenheden per hectare" (bijv.: gebieden voor algemeen gebruik) (DB Keulen 2021: 41 e.v.). Door deze oppervlaktetoelag ontstaat - ten minste op regionaal planniveau - in feite een lagere woningdichtheid dan de genoemde 30 WE/ha.

voorzien. De eerste bebouwing is gepland voor 2025. De projectontwikkelaar is geïnteresseerd in een tijdige ontwikkeling. Men moet er echter rekening mee houden dat het creëren van de noodzakelijke infrastructuur tijd kost. Bovendien zijn - na het eerste bebouwingsplan - verdere bebouwingsplannen nodig, die daarna nog moeten worden uitgevoerd.

Door onzekerheden qua tijd wordt bij de berekening als eindtijdstip uitgegaan van 2040. Er wordt aangenomen dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein tegen die tijd al voor het grootste deel is voltooid.

Met het oog op de vraag wanneer woningbouwgebied of woningaanbod nodig zal zijn, gelden de volgende uitspraken: Juist aan het begin van een nieuwe arbeidsrelatie wordt uitgegaan van een verhoogde bereidwilligheid tot forenzen van de werknemers. Dit betekent niet noodzakelijk dat er meteen bij de start van het bedrijventerrein een uitgebreid aanbod aan woonruimte beschikbaar zal zijn. Op de middellange termijn kan een aantrekkelijk en voldoende aanbod van huisvesting in de buurt van de werkplek er echter toe bijdragen dat werknemers hun baan behouden en nieuwe werknemers worden aangetrokken.

### 3.2 RESULTATEN

De volgende aspecten zijn grofweg berekend:

- » Bevolkingsgroei
- » Aanvullend aantal naar woonruimte zoekende huishoudens/aanvullende behoefte aan woningen
- » Aanvullende behoefte aan woongebied

In totaal werden 12 scenario's (3 x 2 x 2) doorgerekend, waarvan sommige een relatief brede bandbreedte van mogelijke ontwikkelingen bestrijken. In de laatste stap worden de aannames over dichtheid (zie paragraaf 3.1.D) toegepast op de vier bovengenoemde scenario's om de benodigde ruimte te berekenen.

Om de complexiteit te verminderen, maar tegelijkertijd de extremen niet buiten beschouwing te laten, is de onderstaande analyse geconcentreerd op vier scenariobundels (zie afb. Xx). Plausibel lijken daarbij in het bijzonder de middelste scenario's:

- » Maximaal scenario A.2, B.2, C.1: maximale arbeidsplaatsbenadering, hoog instroompercentage, woonplaatsverdeling volgens status-quopatroom
- » Middenscenario – hoge A.3, B.2, C.2: gemiddelde arbeidsplaatsbenadering, hoog instroompercentage, hoger percentage forenzen
- » Middenscenario – lage A.3, B.1, C.2: gemiddelde arbeidsplaatsbenadering, laag instroompercentage, hoger percentage forenzen
- » Minimaal scenario A.1, B.1, C.2: lage arbeidsplaatsbenadering, laag instroompercentage, hoger percentage forenzen

Hier moet nogmaals worden benadrukt: de scenario's zijn onderhevig aan tal van aannames en wisselwerkingen. Daarom is het niet mogelijk op de inschatting van één enkel scenario af te gaan.

Resultaten worden weergegeven op de volgende ruimtelijke niveaus:



- » Onderzoeksgebied (Niederkrüchten, Brügggen, Schwalmthal, Wegberg, Roermond, Beesel, Roerdalen samen)
- » Gemeente Niederkrüchten
- » Gemeenten aan de Duitse kant: Brügggen, Schwalmthal, Wegberg samen
- » Gemeenten aan de Nederlandse kant: Roermond, Beesel, Roerdalen
- » District Viersen

Vanwege het grote aantal verschillende aannames en variabelen wordt er geen verder onderscheid gemaakt (afzonderlijke gemeenten).

### 3.2.1 TOTAALOVERZICHT EFFECTEN

Het zal geen verrassing zijn dat de effecten - extra inwoners en huishoudens, extra behoefte aan woningen en woonoppervlak - het sterkst gevoeld zullen worden in de gemeente Niederkrüchten zelf. In de aangrenzende Duitse gemeenten - Brügggen, Schwalmthal en Wegberg - zullen de effecten slechts in veel mindere mate worden gevoeld. In de Nederlandse gemeenten zijn de effecten nauwelijks significant vanwege de zeer beperkte pendelrelaties die bestaan en te verwachten zijn.

### 3.2.2 BEVOLKINGSGROEI

De bevolkingsgroei wordt geschat op basis van het aantal banen en huishoudens enerzijds en de grootte van huishoudens anderzijds. Gezien het gebrek aan nauwkeurige informatie over het type banen dat zal ontstaan, is het alleen mogelijk om de grootte en structuur van de huishoudens bij benadering in te schatten (zie hoofdstuk 3.1.D). De volgende uitspraken hebben daarom niet het karakter van een prognose (bijv. geen dynamische beschouwing van geboorten, sterfgevallen, vergrijzing). Ze geven enkel een ruwe schatting op de datum van de veronderstelde oplevering van het te ontwikkelen bedrijventerrein in 2040. Opmerking: voor de extra woningbehoefte heeft het bevolkingscijfer geen betekenis; hier is alleen het aantal huishoudens relevant (zie boven).

Actuele prognoses gaan ervan uit dat zonder de effecten van de hier onderzochte ontwikkeling van het bedrijventerrein in het onderzoeksgebied in het jaar 2040 rond de 168.900 mensen zullen wonen.<sup>43</sup> In de middenscenario's kan de ontwikkeling van het bedrijventerrein leiden tot een bevolkingstoename van 1.400 tot 2.700 mensen in het onderzoeksgebied (minimum: 1.000; maximum: 4.900). De middenscenario's zouden overeenkomen met een "toename" van de bevolking van 1% tot 2% (gebaseerd op de prognosewaarde voor 2040).<sup>44</sup>

In Niederkrüchten zou de ontwikkeling van het bedrijventerrein in de middenscenario's kunnen leiden tot een bevolkingstoename van 700 tot 1400 mensen (minimum: 500; maximum: 3.100). In de middenscenario's zou dit overeen komen met een "toename" van de bevolking met 5% tot 10% (op basis van de prognosewaarde van de IT.NRW-prognose voor 2040). In het maximale scenario zou het effect 22% zijn. Dit zou niet alleen een aanzienlijke impact hebben op de huisvestingsbehoeften, maar zou ook uitdagingen met zich meebrengen op vele andere gebieden (bv. sociale infrastructuur).

In de Duitse buurgemeenten zou de extra bevolkingsgroei in de middenscenario's tussen 700 en 1.200 mensen bedragen (minimum: 500; maximum: 1.700). In de middenscenario's zou dit

43 IT.NRW 2023c, ABF Research 2023.

44 IT.NRW 2023c.



overeenkomen met een "toename" van de bevolking van 1% tot 2% voor 2040.

In de Nederlandse gemeenten wordt slechts een kleine extra bevolkingstoename verwacht. Zelfs in het maximale scenario zou dit slechts een berekende 70 mensen zijn (maximaal 0,08% meer bevolking voor 2040<sup>45</sup>).

In het district Viersen in totaal zou de extra bevolkingsgroei in de middenscenario's tussen 1.700 en 3.100 mensen bedragen (minimum: 1.000, maximum 5.000). In de middenscenario's zou dit overeenkomen met een "toename" van de bevolking met 1% voor 2040.

### 3.2.3. AANVULLEND AANTAL NAAR EEN WOONRUIMTE ZOEKENDE HUISHOUDENS/ AANVULLENDE BEHOEFTE AAN WONINGEN

Er wordt van uitgegaan dat elke extra naar de regio verhuizende arbeidskracht er als huishouden komt wonen. In de berekening wordt een arbeidskracht daarom gelijkgesteld aan een huishouden dat een woning nodig heeft.

De bepaling van de woningen die extra nodig zijn berust op de methodieken van de districtsbesturen<sup>46</sup>, maar voorziet in een iets gereduceerde benadering (nieuwe behoefte plus fluctuatiereserve van 1% van de extra behoefte; extra behoefte wordt niet in acht genomen). De reden hiervoor is dat hier niet de volledige woningbehoefte van de gemeenten wordt berekend, maar alleen de extra behoefte, die samengevoegd wordt met de elders bepaalde behoefte. Beide aspecten - eerdere berekening van de behoeften en extra behoefte als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein - worden bewust afzonderlijk bekeken, omdat de cijferbasis in de gemeenten in sommige gevallen nogal verschilt en de peildata voor de bepaling van de behoeften in sommige gevallen al enkele jaren oud zijn (zie hoofdstuk 2.3.3).

Uit de berekening blijkt dat de toeslag als gevolg van de fluctuatiereserve hooguit in het lage tweecijferige bereik ligt en daarom verwaarloosbaar is in de loop van de afronding. Als gevolg daarvan is de extra vraag naar huisvesting grotendeels gelijk aan het extra aantal huishoudens dat huisvesting nodig heeft.

In het hele onderzoeksgebied worden in de middenscenario's 600 tot 1.100 nieuwe huishoudens verwacht (minimum: 400, maximum: 2.000), waarvoor evenveel woningen nodig zijn.

Voor de gemeente Niederkrüchten ligt de marge in de middenscenario's tussen 300 en 600 extra huishoudens of behoefte aan wooneenheden (minimum: 200, maximum: 1.300). In de middenscenario's zou dat dus een verdubbeling of verdrievoudiging zijn van de door het district-bestuur Düsseldorf bepaalde behoefte.

Voor de omliggende gemeenten aan de Duitse kant – Brügggen, Schwalmtal, Wegberg – zal het extra aantal huishoudens/de extra woningbehoefte in de middenscenario's tussen de 300 en 500 wooneenheden liggen (minimum: 200, maximum: 700). In de middenscenario's zou de extra behoefte daarmee met 9,5% tot 16% boven de door het districtsbestuur bepaalde behoeften liggen.

Voor de Nederlandse omliggende gemeenten – Roermond, Roerdalen en Beesel – zal het extra

45 ABF Research 2023.

46 DB Düsseldorf 2020: p. 14; DB Keulen 2021: 43

aantal huishoudens/de extra woningbehoefte in de middelste scenario's tussen de 10 en 20 wooneenheden liggen (minimum: 10, maximum: 30) (vgl. afb. 16)<sup>47</sup>. De extra behoefte ligt daarmee met 0,4% tot 0,8% boven de in de gemeenten bestaande behoeften (totaal Roermond, Beesel, Roerdalen: 2.400 wooneenheden). De behoefte legt dus nauwelijks gewicht in de schaal.

Voor het district Viersen ligt de marge in de middenscenario's tussen 700 en 1.300 extra huishoudens of behoefte aan wooneenheden. Daarmee zou de extra behoefte met 9% tot 17% boven de door het districtsbestuur bepaalde behoefte liggen (7.500 wooneenheden).

### 3.2.4. WONINGBEHOEFTE STRUCTUREEL

Met het oog op de beschikbare informatie over de beoogde werkgelegenheidsstructuren (een focus op "value-added logistics", plus verplaatsing van het MKB uit de regio, zie sectie D), wordt aangenomen dat het zwaartepunt van de vraag zal liggen in het segment van de etagewoningbouw (voornamelijk huurappartementen, vooral in het betaalbare en gemiddelde prijssegment).

Met het oog op de noodzakelijke woninggrootten wordt verwezen naar de genoemde aanname van een gemiddelde huishoudgrootte van 2,4 personen (met brede variatie aan verschillende huishoudgroottes). Tegelijkertijd stoot de extra behoefte op situaties in de gemeenten die worden gekenmerkt door onderaanbod of een tendens naar overaanbod in afzonderlijke segmenten (onderaanbod vooral bij woningen voor kleine, oudere huishoudens; drempelvrije woningen; voordelig wonen; voortschrijdende demografische verandering; toenemende generatiewisseling in de sector eengezinswoningen met mogelijk overaanbod in dit segment).

Het is niet mogelijk om een algemeen antwoord te geven op de vraag wat de specifieke verhoudingen van eengezins- en meergezinswoningen of de verhoudingen van verschillende woninggroottes moeten zijn. Dit moet worden bepaald afhankelijk van de gemeente, het individuele gebied en andere specifieke huisvestingsvereisten in de gemeente.

### 3.2.5. WONINGBEHOEFTE OPPERVLAK

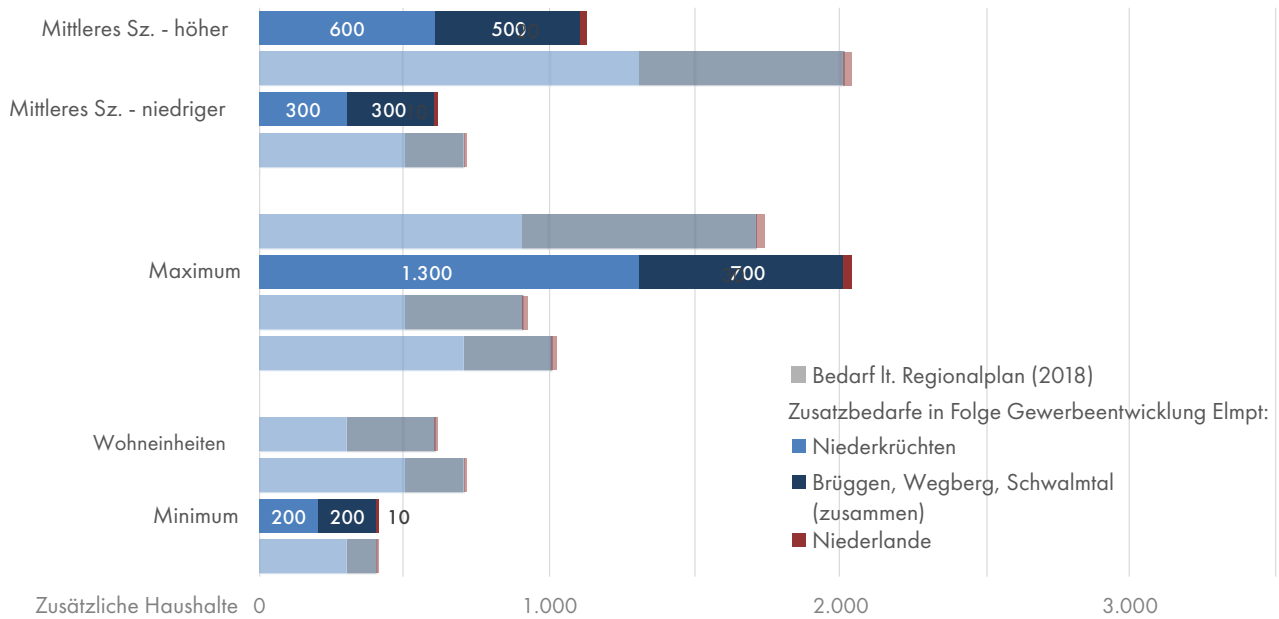
Uitgaande van een dichtheid van 25 wooneenheden/ha (zie hoofdstuk D. Salarisniveau, structuur van de huishoudens, dichtheid), kunnen de volgende extra behoeften aan woongebieden worden verwacht (bruto):

In de middenscenario's is er tussen de 24 en 45 hectare extra oppervlakte nodig in het onderzoeksgebied (minimum: 16 hectare; maximum: 81 hectare). Met 0,4 tot 0,8 hectare (midd. sc.) is daarvan slechts een gering deel bestemd voor de Nederlandse gemeenten.

Wanneer men reserves en behoeften met elkaar vergelijkt, ontstaat voor de gemeenten aan de Duitse kant het volgende beeld: Voor Niederkrüchten, Brügggen, Schwalmthal en Wegberg komt de actuele monitoring van woongebieden uit op reserves aan woongebieden van 147 hectare, verminderd met 121 hectare aan door het districtsbestuur berekende behoeften (zie hoofdstuk Reserves en behoeften). Hierdoor blijft er een berekende "buffer" van 26 hectare over voor aanvullende eisen, zoals die worden gesteld door de ontwikkeling van het bedrijventerrein. In de

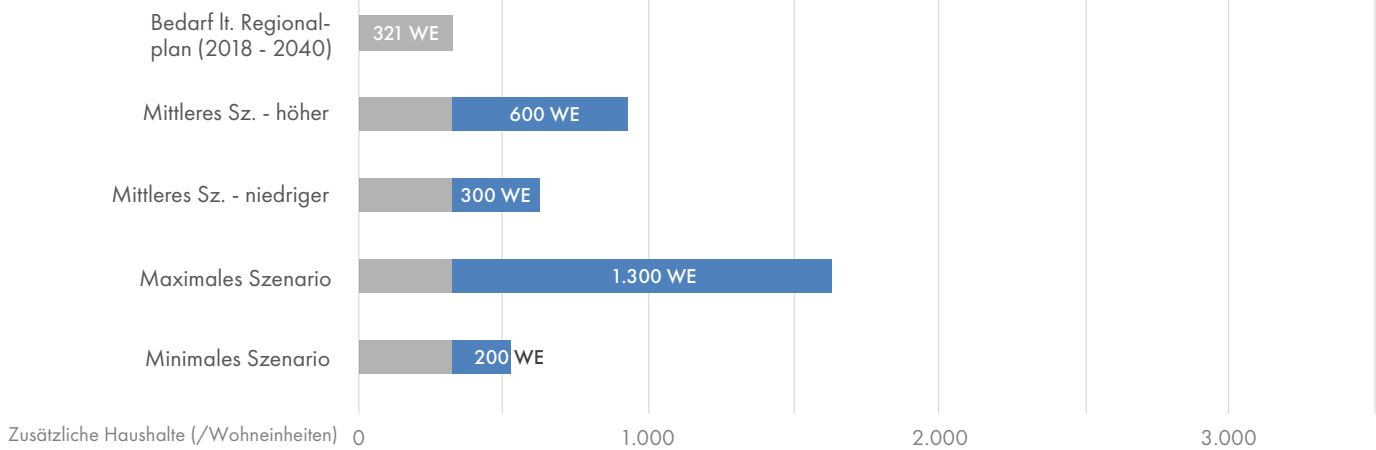
<sup>47</sup> Opmerking: In principe worden resultaten altijd afgerond op twee decimalen. In het geval van de Nederlandse gemeenten zijn de cijfers afgerond op één decimaal. Opmerking 2: de berekening kan om methodische redenen niet worden beperkt tot afzonderlijke Nederlandse gemeenten. Daarom representeren de genoemde waarden de groei aan huishoudens voor Nederland in totaal. Het is echter realistisch om aan te nemen dat extra huishoudens zich voornamelijk in de drie genoemde gemeenten zullen vestigen).

# Uitwerkingen en effecten van de ontwikkeling van het energie- en bedrijvenpark Elmpt



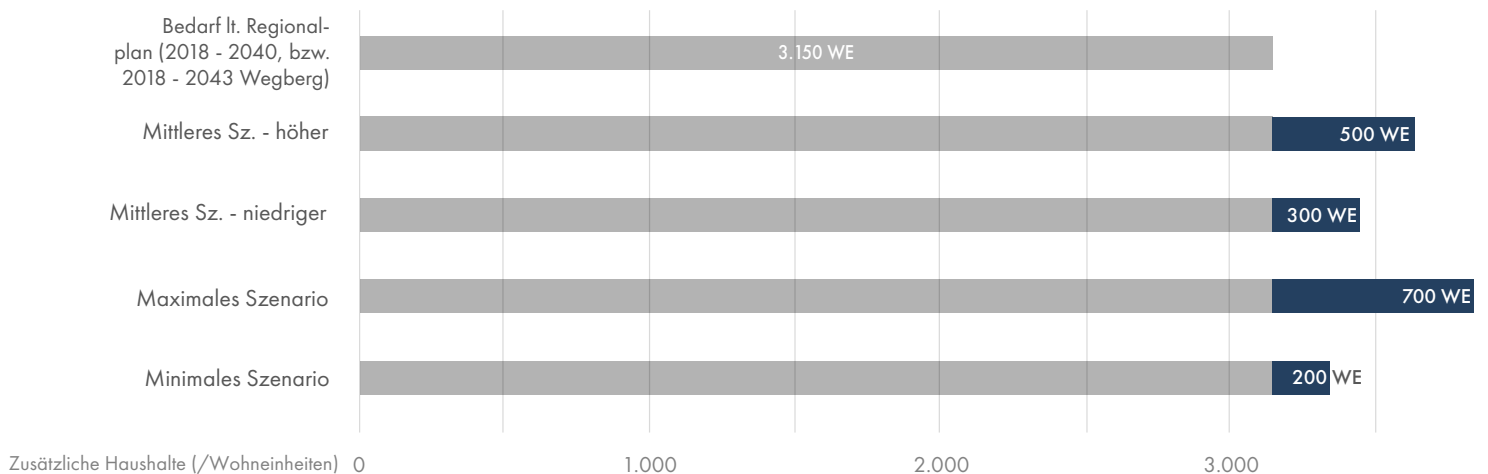
Afb. 16: Extra huishoudens met een vraag naar huisvesting resp. woningbehoefte tot 2040 - Niederkrüchten en buurgemeenten (onderzoeksgebied - eigen prognose)

Weergave: plan-lokal



Afb. 17: Extra huishoudens met een vraag naar huisvesting resp. woningbehoefte tot 2040 - gemeente Niederkrüchten (eigen prognose; DB Düsseldorf 2020)

Weergave: plan-lokal



Afb. 18: Extra huishoudens met een vraag naar huisvesting resp. woningbehoefte tot 2040 - Brüggen, Schwalmatal, Wegberg (eigen prognose; DB Düsseldorf 2020; DB Keulen 2021)

Weergave: plan-lokal

twee hogere scenario's stijgt de hier berekende extra behoefte in sommige gevallen aanzienlijk uit boven de reserves. In de lagere scenario's zijn de reserves in het onderzoeksgebied kwantitatief voldoende om de aanvullende behoeften te dekken. Toch zouden ook hier de gemeentelijke speelruimte en de flexibiliteit in oppervlakontwikkeling beperkt zijn.

De behoefte-/reservesituatie is in elke gemeente anders. Toch is om de hierboven genoemde methodische redenen ook hier alleen voor de gemeente Niederkrüchten een gedifferentieerde weergave mogelijk:

De reserves aan woonoppervlak in Niederkrüchten bedragen 29 hectare. Hier staat een behoefte aan 13 hectare tegenover (buffer 16 hectare). De aanvullende behoeften in de middenscenario's liggen tussen 12 en 24 hectare (minimum: 8 hectare; maximum: 52 hectare). De totale behoefte berekend in de middenscenario's (behoefte volgens het regionale plan plus aanvullende behoefte) ligt daarom tussen 25 en 37 hectare voor de gemeente (ter vergelijking: Behoefte volgens het Masterplan Wonen 2019: 42 hectare,<sup>48</sup> Pestel-rapport: 38 hectare, zie ook p. 53).

De reserves aan woonoppervlak in Brügggen, Schwalmtal en Wegberg bedragen in totaal 119 hectare. Hier staat een behoefte van 108 hectare tegenover (buffer 11 hectare).<sup>49</sup> De aanvullende behoeften in de middenscenario's liggen tussen 12 en 20 hectare (minimum: 8 hectare; maximum: 28 hectare).

Zoals hierboven beschreven, is het extra benodigde gebied voor de Nederlandse gemeenten Roermond, Beesel en Roerdalen 0,4 tot 0,8 hectare. Voor het district Viersen is de aanvullende behoefte 28 tot 52 hectare (telkens gebaseerd op de middenscenario's).

Een vergelijking van reserves, behoeften en aanvullende behoeften voor de Nederlandse gemeenten en voor het district Viersen is op dit moment om methodische redenen en door een gebrek aan basisgegevens hier niet mogelijk.

---

48 Op dat moment was informatie over mogelijke arbeidsplaatsen slechts globaal beschikbaar. In dat opzicht is het hier gepresenteerde rapport een concretisering.

49 Opmerking: De behoeften en reserves voor Wegberg moeten als voorlopig worden beschouwd in het licht van de lopende procedure voor de herziening van het regionale plan voor Keulen.

### 4 AANBEVELINGEN

De beschikbaarheid van woningen/bouwgrond voor woningen kan een belangrijke vestigingsfactor zijn om op lange termijn arbeidskrachten aan te trekken en vooral te behouden. De ontwikkeling van het bedrijven- en industriepark Elmpt zal gepaard gaan met een bijkomende behoefte aan woningen en woonoppervlak die - afhankelijk van het scenario dat werkelijkheid wordt - de tot nu toe beschikbare reserves zal overschrijden. Dit geldt met name voor Niederkrüchten en de Duitse buurgemeenten, terwijl er in de Nederlandse buurgemeenten nauwelijks extra vraag naar woningen is. Aanbevelingen worden daarom in eerste instantie geformuleerd voor de gemeenten aan de Duitse kant.

Gezien het grote aantal onzekerheden en variabelen is een zeer concrete en afsluitende kwantificering van de aanvullende behoefte nauwelijks mogelijk. Het ligt voor de hand dat de behoefte steeds beter zal kunnen worden ingeschat naarmate de ontwikkeling vordert. Tegelijkertijd vergt de op behoeften gebaseerde activering van gebieden, inclusief mogelijke afstemmingsprocessen met de regionale planning, tijd. In dit opzicht is het belangrijk voor de gemeenten om in een vroeg stadium te zorgen voor de mogelijke voorziening van bouwgrond en woningen. Tegelijkertijd dienen ze altijd de werkelijke behoeften in de gaten te houden om een onnodig, weinig duurzaam (en voor de gemeenten duur) grondgebruik te voorkomen.

Hieronder worden aanbevelingen gegeven voor drie fasen of planningsniveaus. De nadruk ligt hierbij op het onderwerp Wonen; aspecten zoals mobiliteit, verkeersverbindingen en sociale infrastructuur moeten hierbij ook in acht worden genomen:

- » Voorbereiding
- » Planning regionaal niveau
- » Bouwbeleid en realisering

Gezien de regionale dimensie en de complexiteit van het project moet de dialoog tussen de betrokken belanghebbenden - gemeenten, het district Viersen, regionale planning, Verdion, de woningbouwsector - hoge prioriteit krijgen en de projectplanning en -uitvoering in een passende vorm begeleiden. Dit maakt het mogelijk om snel te reageren op huisvestigingsbehoeften, huisvestigingsvormen aan te bieden die aan de vraag voldoen en tegelijkertijd overaanbod te voorkomen.

#### 4.1 VOORBEREIDING: GEMEENTELIJKE POSITIEBEPALING

Veel van de aspecten die in de berekening zijn opgenomen, zijn factoren die niet "vanzelf" tot

stand komen, maar actief door de gemeenten zelf kunnen worden beïnvloed. Hier is juist in de buurgemeenten van Niederkrüchten nog speelruimte.

Allereerst moet elke gemeente voor zichzelf duidelijk maken - indien nodig ook politiek - hoe groot haar eigen belang is om meer inwoners te krijgen of hoeveel "meer" inwoners realistisch en verstandig wordt geacht in termen van gemeenschapsontwikkeling. In de gesprekken hebben alle ondervraagde gemeenten duidelijk gemaakt dat ze in principe positief staan tegen een mogelijke bevolkingsgroei en instroom. Gezien de overwegend landelijke structuur van de bebouwde omgeving werd er echter in sommige gevallen kritisch gereageerd op de mogelijkheden om veel sterker in te zetten op het segment van etagewoningbouw. Ook op de vraag of en hoe het kan lukken om voordelige(re) woningsegmenten aan te bieden werd deels terughoudend gereageerd. Naast positionering kan er ook behoefte zijn aan communicatie met het publiek.

Op gemeentelijk niveau moet bovendien worden verduidelijkt of en welke mogelijke oppervlakken nuttig kunnen zijn voor woningbouw (het onderwerp omvat ook verkeersverbindingen) en wat de beschikbaarheid is volgens de planningswetgeving (bestemmingsplan, regionaal plan). Dit kan een basis zijn voor mogelijk afstemmingen met de regionale planning. Tegelijkertijd moeten verdere randvoorwaarden op gemeentelijk niveau worden verduidelijkt. Dit omvat in het bijzonder de beschikbaarheid van sociale infrastructuur.

De gemeenten moeten ook de kwestie van de "volumeverdeling" onderling bespreken (een dialoog met Verdion kan hier ook nuttig zijn). Aan de ene kant gaat het om een eerlijke regionale verdeling van lasten en baten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein, terwijl tegelijkertijd de eigen gemeentelijke belangen gewaarborgd moeten blijven. Aan de andere kant is het de bedoeling dat er geen overaanbod of hiaten in de ontwikkeling van de bebouwde omgeving ontstaan. Ook kan de intergemeentelijke dialoog nuttig zijn om de - mogelijk latere - afstemming met de districtsbesturen voor te bereiden of zelfs gezamenlijk uit te voeren.

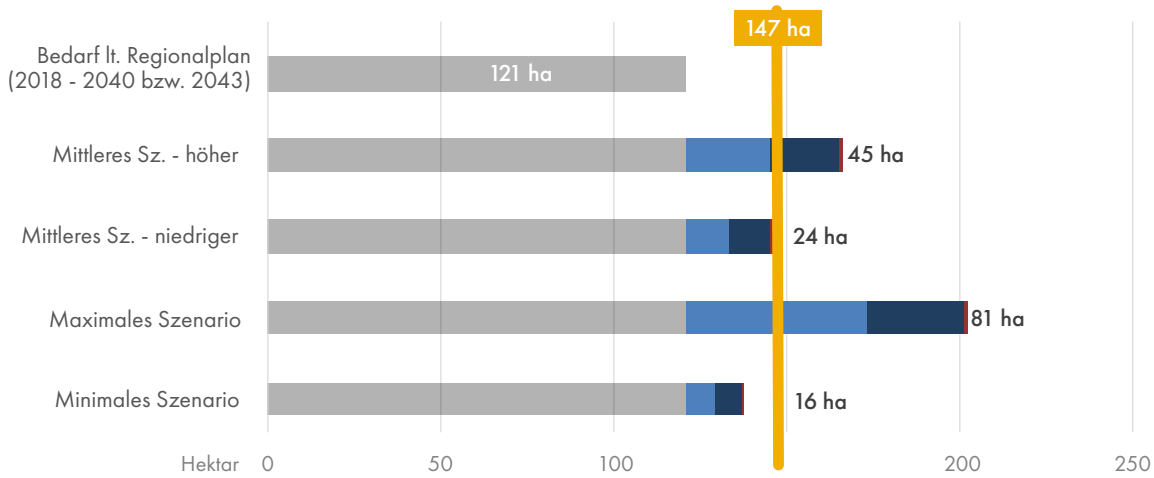
Op dit punt moet nogmaals worden benadrukt dat het "functioneren" van het bedrijven- en industriepark Elmpf en het succesvol werven van de vereiste arbeidsplaatsen ook in doorslaggevende mate afhangen van de vraag of de regio woningen kan aanbieden die aan de vraag voldoen.

### 4.2 PLANNING REGIONAAL NIVEAU: OP BEHOEFTE GEBASEERDE BESCHIKBAARSTELLING VAN BOUWGROND VOOR WONINGEN

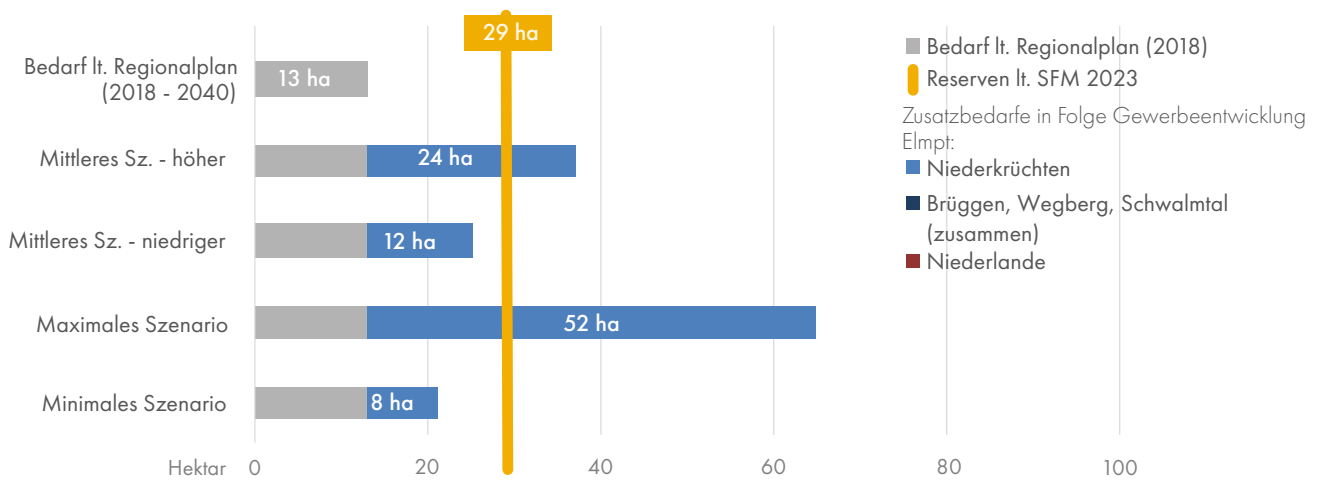
In drie van de vier hierboven gepresenteerde scenario's betekent de aanvullende behoefte aan bouwgrond voor woningen dat de regionale planreserves niet of nauwelijks voldoende zijn. Voor de gemeente Niederkrüchten is dit op gemeentelijk niveau aangetoond; in de omliggende gemeenten hangt dit ook af van de eigen positiebepaling (zie hierboven). In dit opzicht is het op dit moment niet mogelijk om een absoluut concrete behoefte aan extra ruimte per gemeente aan te geven.

Het is denkbaar dat andere of meer gebieden dan die welke in de geldige regionale plannen (of conceptplannen) zijn aangewezen, vanuit gemeentelijk perspectief zinvol lijken. In dit geval is een dialoog met de districtsbesturen essentieel om enerzijds te onderhandelen over de algemene volumevereisten en anderzijds over specifieke locaties of wijzigingen in AWG-gebieden. De oppervlakcategorieën "AWG-verkenningengebieden" (regionaal plan Düsseldorf) of "AWGflex" (ontwerp regionaal plan Keulen) zouden hier een belangrijke rol kunnen spelen als alternatieve of aanvullende ontwikkelingsruimte. Opmerking: voor het gebruik van de "AWG-verkenningse-

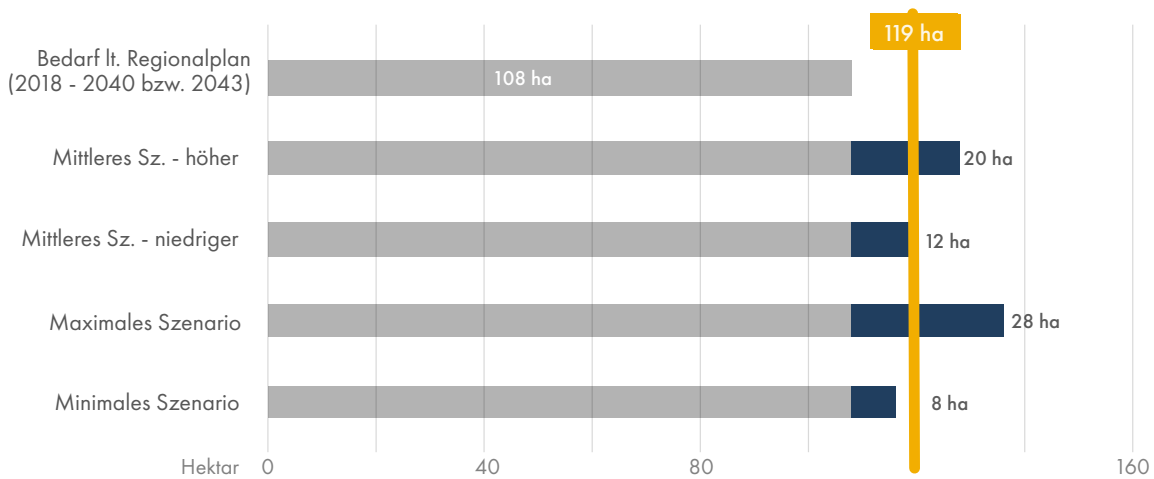
## Uitwerkingen en effecten van de ontwikkeling van het energie- en bedrijvenpark Elmpt



Afb. 19: Extra behoefte aan woningbouwoppervlak tot 2040 in het onderzoeksgebied, alsook behoeften en reserves in Niederkrüchten, Brüggem, Schwalmtal en Wegberg (eigen prognose; DB Düsseldorf 2020/2023; DB Keulen 2021/2023)



Afb. 20: Extra behoefte aan woningbouwoppervlak tot 2040 in het onderzoeksgebied, alsook behoeften en reserves in Niederkrüchten, (eigen prognose; DB Düsseldorf 2020/2023; gemeente Niederkrüchten 2023)  
Weergave: plan-lokal



Afb. 21: Extra behoefte aan woningbouwoppervlak tot 2040 in het onderzoeksgebied, alsook behoeften en reserves in Brüggem, Schwalmtal en Wegberg (eigen prognose; DB Düsseldorf 2020/2023; DB Keulen 2021/2023)  
Weergave: plan-lokal

bieden" in het RP Düsseldorf is een regionale planwijzigingsprocedure nodig. Voor het RP Keulen zou dit moeten worden verduidelijkt.

Zoals uit het bovenstaande blijkt, is hier op zeer korte termijn geen behoefte aan actie (de reserves zijn op korte tot middellange termijn nog steeds voldoende; werknemers zullen op middellange termijn steeds meer naar de regio verhuizen). Er moet echter rekening worden gehouden met de aanlooptijd voor onderhandelingen met de districtsbesturen en mogelijke regionale planwijzigingsprocedures.

Met het oog op de onderhandelingen kan het volgende nuttig zijn:

- » De gemeenten kunnen gezamenlijk contact opnemen met de districtsbesturen (mogelijk ondersteund door het district Viersen). Dit is vooral zinvol voor de gemeenten in het regeringsdistrict Düsseldorf. Het kan echter ook voor Wegberg een optie zijn om haar eigen belangen en doelstellingen te benadrukken tegen de achtergrond van de regionaal belangrijke ontwikkeling van bedrijventerreinen.
- » Ontwikkeling per fase: Gezien de moeilijkheid om de toekomstige vereisten voor woningbouwgebieden specifiek vast te stellen, zou met de districtsbesturen kunnen worden onderhandeld over een stapsgewijze aanpak (bijv. eerst: wijziging van het regionale plan op korte termijn - daarna: aanwijzing en vooronderzoek van nieuwe verkenninggebieden - later/afhankelijk van de behoeften: verdere wijziging van het regionale plan).
- » Monitoring: Het regelmatig monitoren van de ontwikkeling van commerciële ruimte, woonruimte en banen kan ook dienen om de districtsbesturen bewijs te leveren van op behoeften gebaseerde ontwikkeling en, indien nodig, verdere stappen voor te bereiden in de bovengenoemde stapsgewijze procedure.

### 4.3 BOUWBELEID EN REALISERING

Uiteindelijk is niet alleen de beschikbaarheid van oppervlak doorslaggevend, maar vooral het creëren van nieuwe woningen. Naast de gemeenten is vooral de woningbouw een belangrijke speler.

Zodra de gebieden zijn verduidelijkt in termen van planningswetgeving (zie hierboven), is de volgende stap voor de gemeente de stapsgewijze conceptuele planning en implementatie van de afzonderlijke gebieden in termen van ruimtelijke ordening. Conceptuele planning stelt specifiek de kwestie van woningmarktsegmenten en dichtheid aan de orde. In de volgende stap gaat het erom zo vroeg mogelijk tot een realisatie te komen.

Kennis van huisvestingsbehoeften, maar ook van de mogelijkheden en doelstellingen van de huisvestingssector, is belangrijk voor zowel conceptualisatie als implementatie. Een belangrijke partner, juist met het oog op voordelige huurwoningbouw, is de Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft van district Viersen (GWG).

De volgende stappen worden aanbevolen:



- » Regelmatige dialoog tussen Verdion - woningbouw (met name GWG) - en gemeenten over woningbehoeften, oppervlakontwikkeling en (mogelijke) woningbouwprojecten;
- » Gebruiksconcept voor afzonderlijke gebieden op basis van gemeentelijke behoeften in combinatie met de aanvullende behoeften die voortvloeien uit de ontwikkeling van het bedrijventerrein in Elmpt;
- » Indien noodzakelijk en zinvol geacht in de gemeentelijke context: dialoog met burgers en bureaus over hogere dichtheden.
- » Indien nodig ontwikkeling van de gebieden door middel van een conceptuele gunning om ervoor te zorgen dat de gewenste woningmarktsegmenten en -kwaliteiten ook daadwerkelijk ontstaan.
- » Af te stemmen: Dialoog met de toewijzingsinstantie voor woningbouwsubsidies bij het district Viersen over contingenten (in het hier gepresenteerde rapport is niet onderzocht of de contingenten voldoende zijn of dat er naar uitbreiding moet worden gestreefd).

## 5 CONCLUSIE

De ontwikkeling van het bedrijven- en industriepark Elmpt is een grote kans voor de economische ontwikkeling en profilering van de regio - daar zijn de belanghebbenden het over eens. Ondanks goede randvoorwaarden, met name gezien de grootte en de ligging van het park, is een succesvolle ontwikkeling echter niet vanzelfsprekend. Met name het gebrek aan vakpersoneel kan de ontwikkeling remmen. In dit verband wordt aanbevolen dat de gemeenten in de regio de ontwikkeling actief begeleiden, bijvoorbeeld op het gebied van huisvesting:

in elk geval zal de ontwikkeling van het bedrijven- en energiepark Elmpt gepaard gaan met een extra vraag naar woonoppervlak en woonwijken, vooral in de gemeenten aan de Duitse kant, en dan vooral Niederkrüchten. Afhankelijk van het scenario zal deze aanvullende behoefte uitstijgen boven de reserves die in de regionale plannen zijn vastgelegd - dit kan nog niet tot in detail worden gekwantificeerd.

Als "zachte vestigingsfactor" kan het aanbod van voldoende woningen die aan de vraag voldoen, helpen om werknemers op lange termijn in de regio te houden. Het gebied heeft al een breed scala aan kwaliteiten met aantrekkelijke locaties, een landschap met hoge recreatieve waarde en tegelijkertijd relatief beheersbare huizen- en grondprijzen. Als de gemeenten ook op het gebied van wonen voor goede randvoorwaarden willen zorgen, is het belangrijk om in de eigen gemeente de koers te bepalen (positionering, grondkeuze), maar ook regionaal overleg (bijv. met buurgemeenten, Verdion, woningbouwsector) en een regionaal afgestemde of gezamenlijke aanpak (bijv. in onderhandelingen met het districtsbestuur) spelen een belangrijke rol. Het bedrijven- en energiepark Elmpt is een ontwikkeling met regionale betekenis uitstraling. Stra-

## Aanbevelingen

tegieën op het gebied van wonen moeten daarom ook gezamenlijk ondersteund worden door de gemeenten in het onderzoeksgebied.



Conclusie



## BRONVERMELDING

### **ABF RESEARCH 2023:**

Primos-prognose 2023. Opgeroepen op 05.12.2023: <https://aedes.nl/media/document/rapport-primos-prognose-2023>

### **AGIPLAN 2023:**

Uitwerkingen en effecten van de ontwikkeling van het "Energie- en bedrijvenpark Elmpf" voor omliggende Nederlandse en Duitse gemeenten. Projectverslag.

### **DISTRICTSBESTUUR DÜSSELDORF (DB DÜSSELDORF) 2020:**

1e wijziging van het regionale plan Düsseldorf. Redenen (12.03.2020; gepubliceerd op 26.11.2020).

### **DISTRICTSBESTUUR DÜSSELDORF (DB DÜSSELDORF) 2023:**

Monitoring bebouwde omgeving. Opgeroepen op 05.12.2023: <https://www.brd.nrw.de/themen/planen-bauen/regiona-entwicklung/monitoring/siedlungsflaechenmonitoring>

### **DISTRICTSBESTUUR KEULEN (DB KEULEN 2021):**

Toelichting bij de nieuwe versie van het regionale plan Keulen. Ontwerp 2021.

### **BORIS-NRW 2023.**

Officiële informatie over de vastgoedmarkt. Opgeroepen op 05.12.2023: <https://www.boris.nrw.de/>

### **ETIL RESEARCH GROUP 2018:**

Woningmarkt onderzoek regio Midden-Limburg. 2018 – 2030 Gemeente Roerdalen.

### **GEMEENTE BEESEL O. J.:**

Samen zorgen voor goed wonen. Woonzorgvisie 2023 – 2033 gemeente Beesel. Opgesteld door stec group, Arnhem.

### **GEMEENTE ROERMOND 2023:**

Roermond in cijfers. Opgeroepen op 05.12.2023: <https://www.roermond.nl/roermond-in-cijfers>

### **GFK GEOMARKETING GMBH 2023:**

Gegevens over de bevolkingsstructuur 2022.

### **GRENSOVERSCHRIJDENDE WOONMONITOR EUREGIO MAAS-RIJN 2023:**

Woonmonitor Euregio Maas-Rijn. Opgeroepen op 05.12.2023: <https://www.housing-emr.eu/de/map>

### **GWG GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT KREIS VIERSEN AG (GWG) 2023:**

Bevolking, werkgelegenheid en woningmarkten, ontwikkeling tot nu toe in het district Viersen en vooruitzichten tot 2040. Opgesteld door Pestel Institut gGmbH, Hannover.

### **IT.NRW 2023A.**

Bevolking per gemeente peildatum 31 december 2022. Opgeroepen op 05.12.2023: <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/bevoelkerung-nach-gemeinden-315>

### **IT.NRW 2023B:**

Bevolking naar geselecteerde leeftijdsgroepen en geslacht. Opgeroepen op 05.12.2023: <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/bevoelkerung-am-3112-nach-ausgewaehlten-altersgruppen-und-geschlecht-316>

### **IT.NRW 2023C.**

Bevolkingsprojectie 2021 tot 2050 (gemeenten) naar geslacht. Opgeroepen op 05.12.2023: <https://www.it.nrw/>

statistik/gesellschaft-und-staat/gebiet-und-bevoelkerung/bevoelkungsvorausberechnung

### **IT.NRW 2023D:**

Mutatie woongebouw- en woningenbestand GWZ 2011. Opgeroepen op 05.12.2023: <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/bestand-wohngedaeuden-und-wohnflaeche-nach-wohnungsanzahl-am-3112-533>

### **IT.NRW 2023E:**

Statistiek van de opleveringen. Opgeroepen op 05.12.2023: <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/taufertigstellungen-neuer-wohngedaeude-774>

### **IT.NRW 2023F:**

Privéhuishoudens. Opgeroepen op 05.12.2023: <https://www.it.nrw/statistik/gesellschaft-und-staat/haushalte-und-familien/private-haushalte>

### **IT.NRW 2023G:**

Werkloosheidspercentage. Opgeroepen op 05.12.2023: <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/arbeitslosenquote-prozent-461>

### **NRW.BANK 2023:**

Woningmarktprofiel Mönchengladbach 2022. Woningmarktobservatie Noordrijn-Westfalen. Geselecteerde woningmarktindicatoren, Düsseldorf.

### **PESTEL INSTITUT GMBH 2023:**

Bevolkings- en woningmarktontwikkeling in het district Viersen. Februari 2023.

### **PROVINCIE LIMBURG 2023:**

Plancapaciteiten. Opgeroepen op 05.12.2023: <https://dataportaal-viewer.prvlimburg.nl/dashboard/dashboards/plancapaciteiten>

### **WAARSTAATJEGEMEENTE 2023A:**

Bevolkingsontwikkeling. Opgeroepen op 22.08.2023: [www.waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl)

### **WAARSTAATJEGEMEENTE 2023B:**

Bevolking naar leeftijd en geslacht. Opgeroepen op 22.08.2023: [www.waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl)

### **WAARSTAATJEGEMEENTE 2023C:**

Lokale Monitor Wonen. Opgeroepen op 05.12.2023: <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/dashboard/lokale-monitor-wonen>

### **WAARSTAATJEGEMEENTE 2023D:**

Huishoudensstatistiek. Opgeroepen op 22.08.2023: [www.waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl)

### **STATISTA 2022A:**

Bevolking - aantal inwoners in Duitsland naar relevante leeftijdsgroepen op 31 december 2022. Opgeroepen op 05.12.2023: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1365/umfrage/bevoelkerung-deutschlands-nach-altersgruppen/>

### **STATISTA 2022B:**

Nederland: Leeftijdsstructuur van de bevolking van 1950 tot 2022 en prognoses tot 2050. Opgeroepen op 05.12.2023: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/213577/umfrage/altersstruktur-in-den-niederlanden/>







### KORTE BESCHRIJVING

- » 15.170 inwoners (in 2022)
- » Woongebiedsstructuur: Twee grotere en enkele kleinere plaatsen
- » Rustig wonen op het platteland
- » Het bedrijven- en industriepark Elmpt ligt in de gemeente Niederkrüchten, ten zuidwesten van het dorp Elmpt
- » Afstand tot het bedrijventerrein: Elmpt: auto 8 min, OV 17 min, Alt-Niederkrüchten: auto 12 min, OV 22 min
- » Overschot van uitreizende forenzen: +3.500 personen



Afb. 22: Oberkrüchten (foto: plan-lokal)

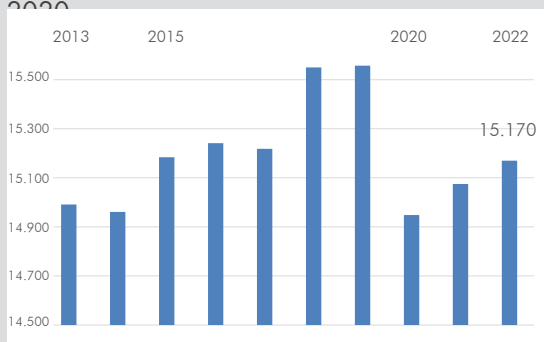


Afb. 23: Elmpt, Florianstraße (foto: plan-lokal)

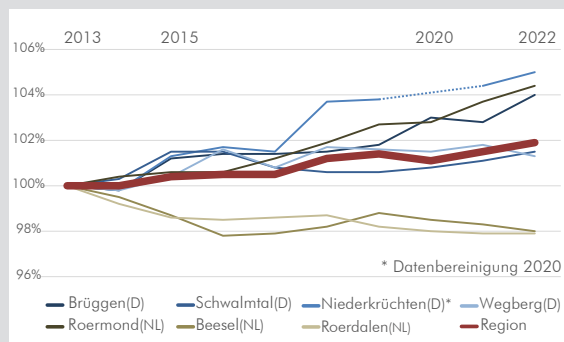
FEITEN WONEN EN DEMOGRAFIE

**Bevolkingsontwikkeling 2013–2022**

- » 15.170 inwoners (2022)
- » Hoogste bevolkingsgroei sinds 2013: +5,0% ; tegenover: Onderzoeksgebied +1%, district Viersen +2%, Noordrijn-Westfalen +3,2%
- » Opmerking: In 2020 vond een gegevensrectificatie plaats in verband met de sluiting van de vluchtelingenopvang. Daarom is in de hierboven genoemde evaluatie geen rekening gehouden met de ontwikkeling in de periode 2019-2020 en hebben de verdere ontwikkelingen betrekking op het jaar 2022.



Afb. 24: Bevolkingsontwikkeling 2013–2022 (IT.NRW 2023a)



Afb. 25: Bevolkingsontwikkeling in de regio (IT.NRW 2023a; ABF Research 2023)

**Leeftijdopbouw en werkloosheid (2022)**

- » Het aandeel van de bevolking in de werkende leeftijd tussen 18 en 65 jaar ligt bij 60% (tegenover 60% in het district Viersen en 62% in Noordrijn-Westfalen)
- » Er zijn geen werkloosheidscijfers per gemeente beschikbaar. De gemiddelde werkloosheid in het district Viersen bedraagt 5,2% (Noordrijn-Westfalen: 6,7%)

**Forenzen (2022)**

- » Overschot van uitreizende forenzen: +3.500 personen
- » Inreizende forenzen: 2.200 personen
- » Belangrijkste bestemmingen (uitreizende forenzen): Mönchengladbach, Viersen, Brüggel, Düsseldorf, Schwalmtal



Afb. 26: Stroom van in- en uitreizende forenzen 2022 (Pendleratlas 2023)

## Aantal en grootte van huishoudens (2021)

- » 6.744 huishoudens in totaal
- » Huishoudens van bovengemiddelde grootte: 2,22 P/HH, tegenover 2,08 P/HH (district Viersen) en 2,02 P/HH (Noordrijn-Westfalen)

## Woningvoorraad (2022)

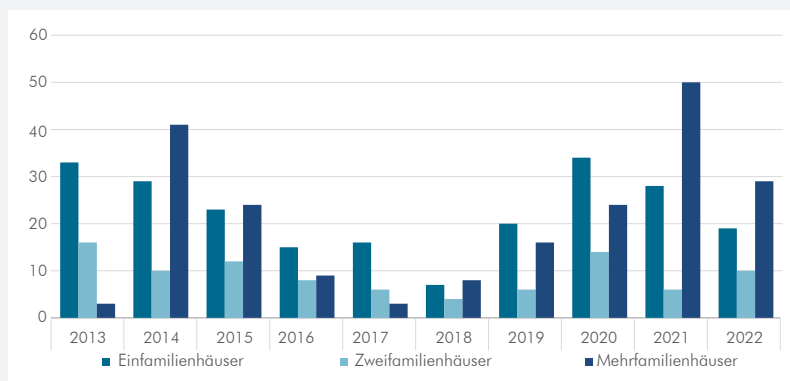
- » 5.721 woongebouwen in totaal
- » 7.297 woningen in totaal

## Aandeel EGW/MGW (2022)

- » bovengemiddeld aandeel een- en tweegezinswoningen van 82% (district Viersen 61%, Noordrijn-Westfalen 41%)
- » relatief gering aandeel meergezinswoningen van 18% (district Viersen 38%, Noordrijn-Westfalen 58%)

## Gemiddeld aantal voltooide bouwprojecten 2013–2022

- » Bovengemiddeld groot aandeel een- en tweegezinswoningen van 83% (district Viersen 53%, Noordrijn-Westfalen 42%)
- » Bovengemiddeld gering aandeel meergezinswoningen van 17% (district Viersen 47%, Noordrijn-Westfalen 58%)



Afb. 27: Voltooide bouwprojecten 2013–2022 (IT.NRW)

## Grondrichtprijzen (2023)

- » Bouwrijpe grond indiv. woningbouw – gemiddelde ligging: € 165/m<sup>2</sup> (inschatting: lagere prijsklasse)

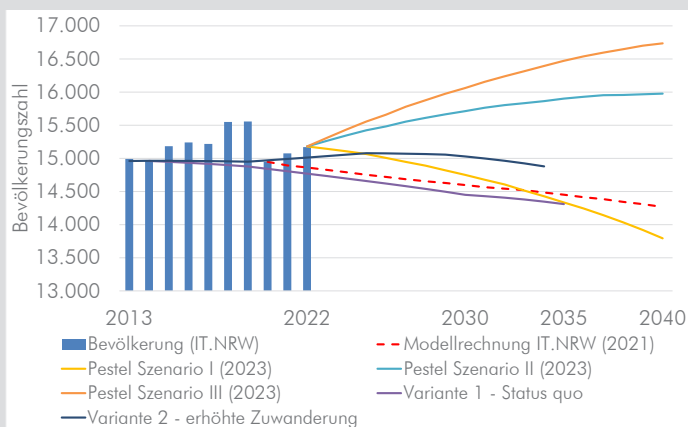
## Vastgoedrichtprijzen (2023)

- » Gemiddelde aankoop prijs € 290.000, tegenover € 380.000 in het district Viersen (2021)

## BLIK OP DE TOEKOMST ZONDER INACHTNEMING VAN DE COMMERCIEËLE ONTWIKKELING – 2040

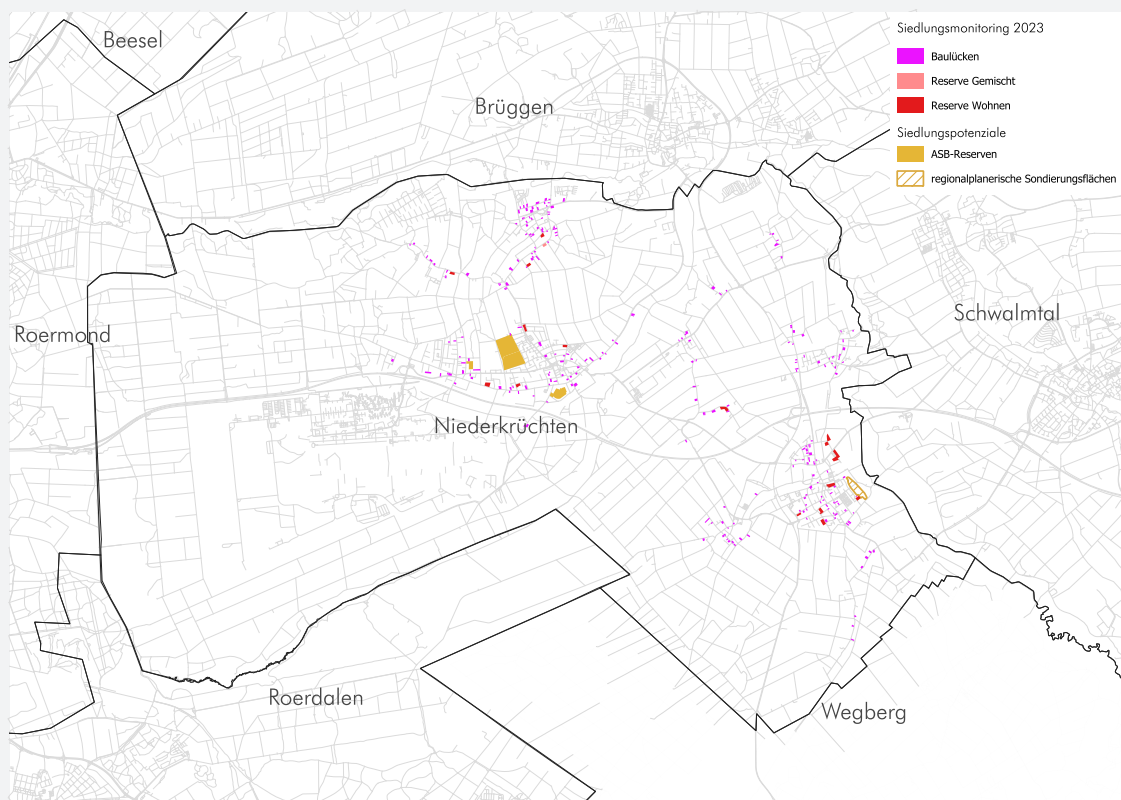
### Bevolkingsprognose tot 2040

» In het masterplan 2019 werd de modelberekening van IT.NRW uit 2014 als een waarschijnlijk scenario aangenomen, omdat het qua cijfers uitgaat van een merkbare toename van de immigratie als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Elmpf. Hier ontbrak echter nog een nauwkeurige kwantificering van de werkgelegenheid, zodat de prognose van IT.NRW slechts als een benadering van mogelijke ontwikkelingen kon worden beschouwd.



Afb. 28: Vergelijking van bevolkingsprognoses tot 2040 (IT.NRW 2023c)

### Ruimtereserves voor woongebieden (2023)

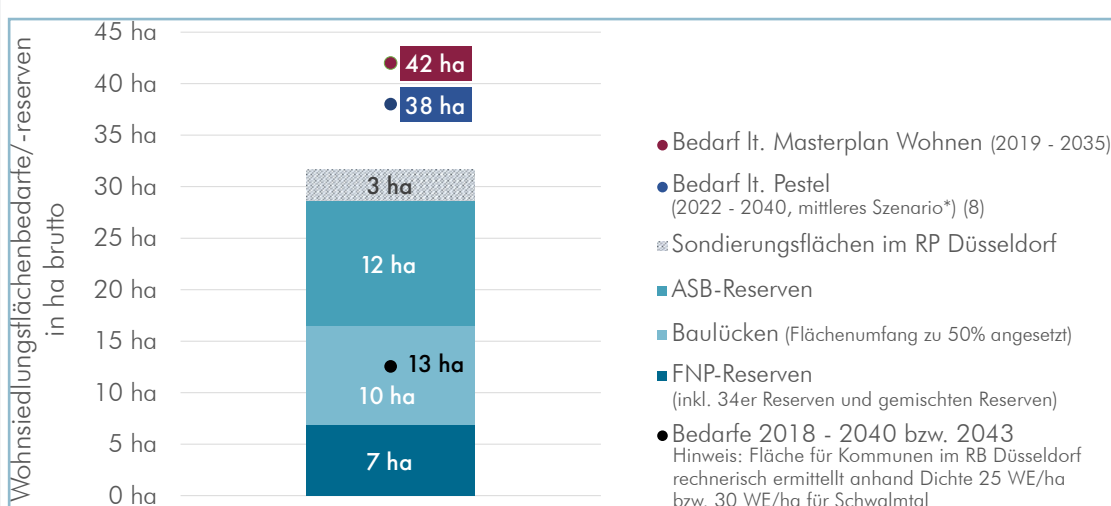


Afb. 29: Monitoring van woongebieden 2023 (DB Düsseldorf 2023, gemeente Niederkrüchten 2023)

## Behoeften

- » Volgens het masterplan Wonen: 1.060 wooneenheden/42 ha in de periode 2018–2035, dus 62 wooneenheden per jaar (de berekening is gebaseerd op de bovenstaande bevolkingsprognose van IT.NRW 2014 met de hierboven genoemde aannames en lijkt daardoor hoog ten opzichte van de voltooiingscijfers tot nu toe)
- » Volgens het regionale plan Düsseldorf: 321 wooneenheden/13 ha in de periode 2018–2040, dus 15 wooneenheden per jaar
- » (gemiddelde voltooiingscijfers over de laatste 10 jaar: 24 wooneenheden per jaar)

## Vergelijking van behoeften en reserves



Afb. 30: Reserven en behoeften tot 2035 of 2040 (DB Düsseldorf 2020, 2023; plan-lokal 2019; Pestel Institut 2023)

## Ontwikkelingsdoelstellingen

Standpunt m.b.t. de ontwikkeling van het bedrijventerrein:

- » De gemeente beschouwt de ontwikkeling van het bedrijvenpark als een grote kans om het economische profiel van de regio te versterken:
  - » creëren van nieuwe banen en stimuleren van de komst van nieuwe arbeidskrachten
  - » nieuwe vestigingsmogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf (vestigingsalternatieven indien uitbreiding noodzakelijk)
  - » toekomstgerichte energieopwekking en -voorziening voor de gemeente

Huisvestingsdoelstellingen:

- » voorzien in een woningaanbod dat aan de behoeften voldoet – ook voor nieuwe arbeidskrachten op het bedrijventerrein, onder meer om de aantrekkelijkheid van de ondernemingen die zich hier gaan vestigen te vergroten
- » wonen dicht bij het werk mogelijk maken, ook om verkeersbewegingen te verminderen
- » onafhankelijk van de ontwikkeling van het bedrijventerrein: bouwen van meer woningen voor gezinnen, ouderen, financieel zwakkere huishoudens, vluchtelingen

Doelstellingen m.b.t. woongebiedsstructuur:

- » In de eerste plaats: bestandsontwikkeling en het activeren van braakliggend terrein
- » doelgerichte ontwikkeling van de bestaande BP- en AWG-reserves
- » mogelijk maken van eigen ontwikkelingsprojecten (in zekere mate) ook in de niet-AWG-locaties

Belangrijkste uitdagingen op dit moment:

- » structurele verandering van woonbehoeften in de context van een vergrijzende bevolking
- » omgang met de instroom van vluchtelingen





### KORTE BESCHRIJVING

- » 16.082 inwoners (in 2022)
- » Woongebiedsstructuur: twee grotere en een kleinere kern
- » Rustig wonen op het platteland
- » Afstand tot het bedrijventerrein/reistijd: auto 12 min, OV 49 min
- » Overschot van uitreizende forenzen: +1.600 personen



Afb. 31: Brüggen, Heerenlandstraße (foto: plan-lokal)

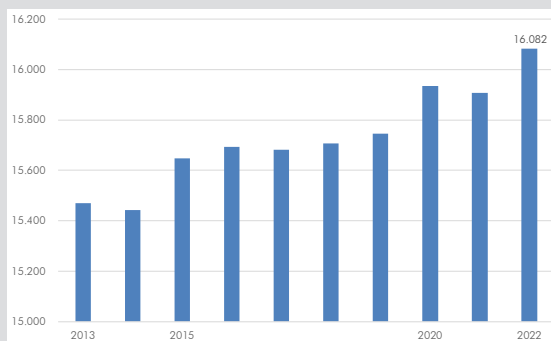


Afb. 32: Brüggen, Westring (foto: plan-lokal)

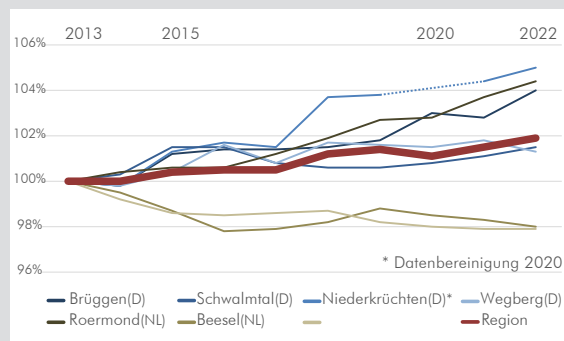
FEITEN WONEN EN DEMOGRAFIE

**Bevolkingsontwikkeling 2013–2022**

- » 16.082 inwoners (2022)
- » Hoge bevolkingsgroei sinds 2013: +4,0% ; tegenover: Onderzoeksgebied +1%, district Viersen +2%, Noordrijn-Westfalen +3,2%



Afb. 33: Bevolkingsontwikkeling 2013–2022 (IT.NRW 2023a)



Afb. 34: Bevolkingsontwikkeling in de regio (IT.NRW 2023a; ABF Research 2023)

**Leeftijdsofbouw en werkloosheid (2022)**

- » Het aandeel van de bevolking in de werkende leeftijd tussen 18 en 65 jaar ligt bij 59% (tegenover 60% in het district Viersen en 62% in Noordrijn-Westfalen)
- » Er zijn geen werkloosheidscijfers per gemeente beschikbaar. De gemiddelde werkloosheid in het district Viersen bedraagt 5,2% (Noordrijn-Westfalen: 6,7%)

**Forenzen (2022)**

- » Overschot van uitreizende forenzen: +1.600 personen
- » Inreizende forenzen: 4.300 personen
- » Belangrijkste bestemmingen (uitreizende forenzen): Viersen, Nettetal, Mönchengladbach, Düsseldorf, Niederkrüchten



Afb. 35: Stroom van in- en uitreizende forenzen 2021 (Pendleratlas 2023)

## Aantal en grootte van huishoudens (2021)

- » 7.314 huishoudens in totaal
- » Huishoudens van bovengemiddelde grootte: 2,18 P/HH, tegenover 2,08 P/HH (district Viersen) en 2,02 P/HH (Noordrijn-Westfalen)

## Woningvoorraad (2022)

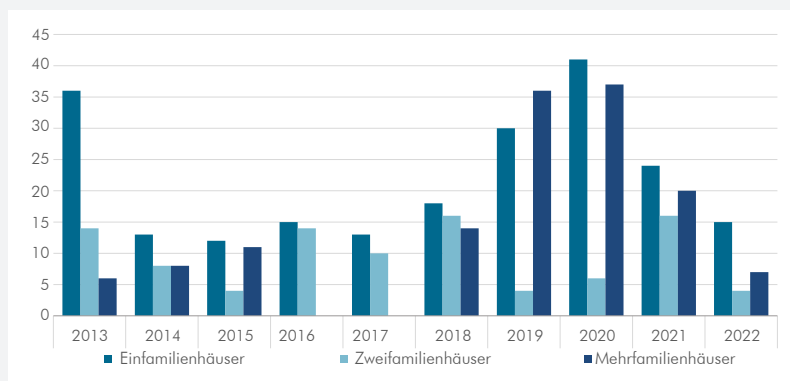
- » 5.157 woongebouwen in totaal
- » 7.275 woningen in totaal

## Aandeel EGW/MGW (2022)

- » bovengemiddeld Aandeel een- en tweegezinswoningen 77% (district Viersen 61%, Noordrijn-Westfalen 41%)
- » relatief gering aandeel meergezinswoningen van 23% (district Viersen 38%, Noordrijn-Westfalen 58%)

## Gemiddeld aantal voltooide bouwprojecten 2013–2022

- » Bovengemiddeld groot aandeel een- en tweegezinswoningen van 69% (district Viersen 53%, Noordrijn-Westfalen 42%)
- » Bovengemiddeld gering aandeel meergezinswoningen van 31% (district Viersen 47%, Noordrijn-Westfalen 58%)



Afb. 36: Voltooide bouwprojecten 2013–2022 (IT.NRW 2023e)

## Grondrichtprijzen (2023)

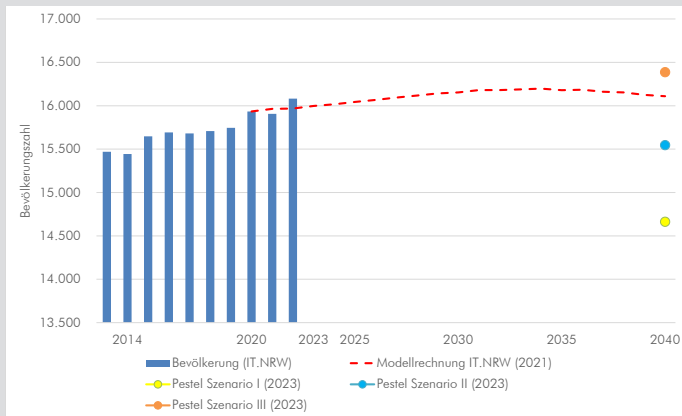
- » Bouwrijpe grond indiv. woningbouw – gemiddelde ligging: € 210/m<sup>2</sup> (inschatting: duurder dan gemiddeld)

## Vastgoedrichtprijzen (2023)

- » Gemiddelde aankoopprijs € 352.000, tegenover € 380.000 in het district Viersen (2021)

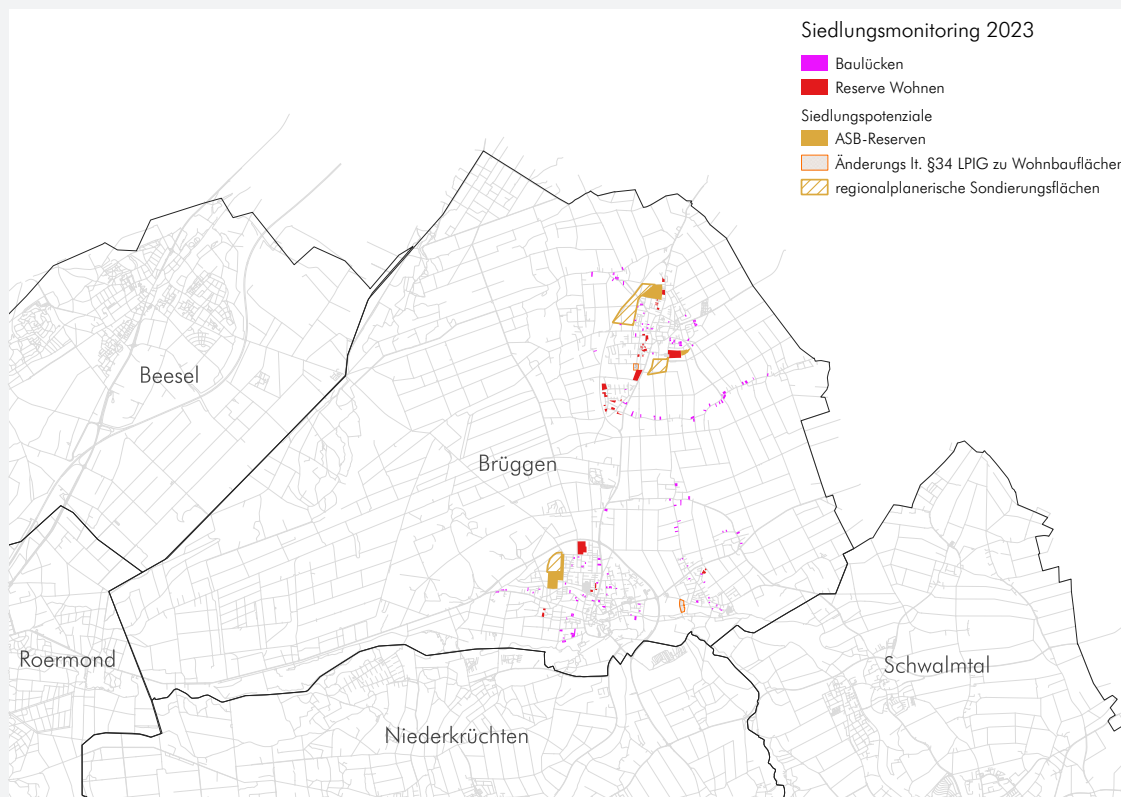
**BLIK OP DE TOEKOMST ZONDER INACHTNEMING VAN DE COMMERCIEËLE ONTWIKKELING – 2040**

**Bevolkingsprognose tot 2040**



Afb. 37: Vergelijking van bevolkingsprognoses tot 2040 (IT.NRW 2023c)

**Ruimtereserves voor woongebieden (2023)**

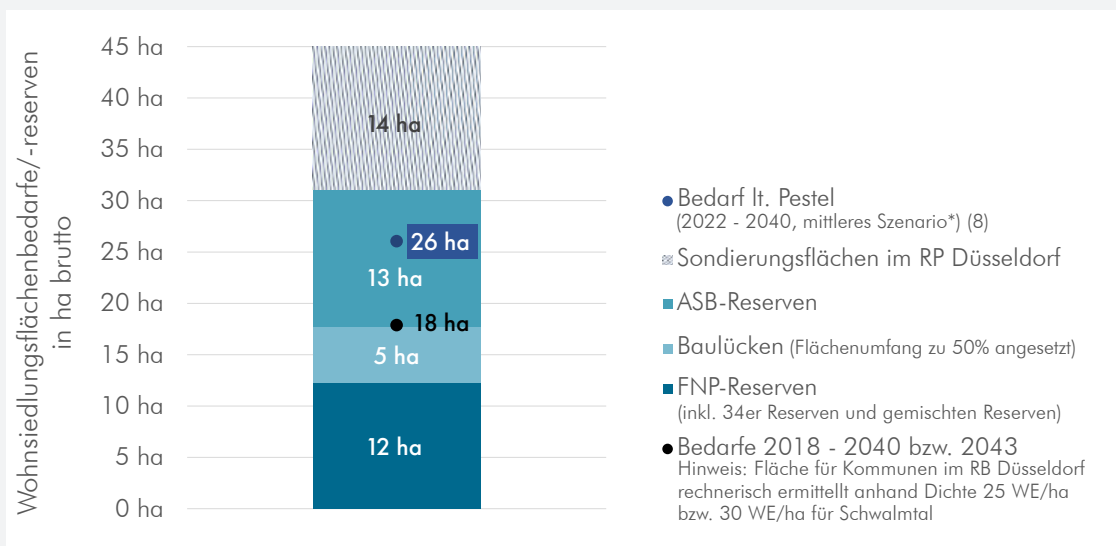


Afb. 38: Monitoring van woongebieden 2023 (DB Düsseldorf 2023)

## Behoeften

» Volgens het regionale plan Düsseldorf: 448 wooneenheden/18 ha in de periode 2019–2040, dus 21 wooneenheden per jaar

## Vergelijking van behoeften en reserves



Afb. 39: Reserven en behoeften tot 2040 (DB Düsseldorf 2020, 2023; Pestel Institut 2023)

## **Ontwikkelingsdoelstellingen**

Standpunt m.b.t. de ontwikkeling van het bedrijventerrein:

- » De gemeente beschouwt de ontwikkeling van het bedrijvenpark als een kans
- » De gemeente beschikt zelf niet over voldoende grond, met name voor de ontwikkeling van grote bedrijventerreinen; mogelijkheid om te voldoen aan aanvragen voor ontwikkeling van bedrijventerreinen

Huisvestingsdoelstellingen:

- » Voorzien in een woningaanbod dat aan de behoeften voldoet – ook voor nieuwe arbeidskrachten op het bedrijven-/industrieterrein, onder meer om de aantrekkelijkheid van de ondernemingen die zich hier gaan vestigen te vergroten
- » wonen dicht bij het werk mogelijk maken, ook om verkeersbewegingen te verminderen

Doelstellingen m.b.t. woongebiedsstructuur:

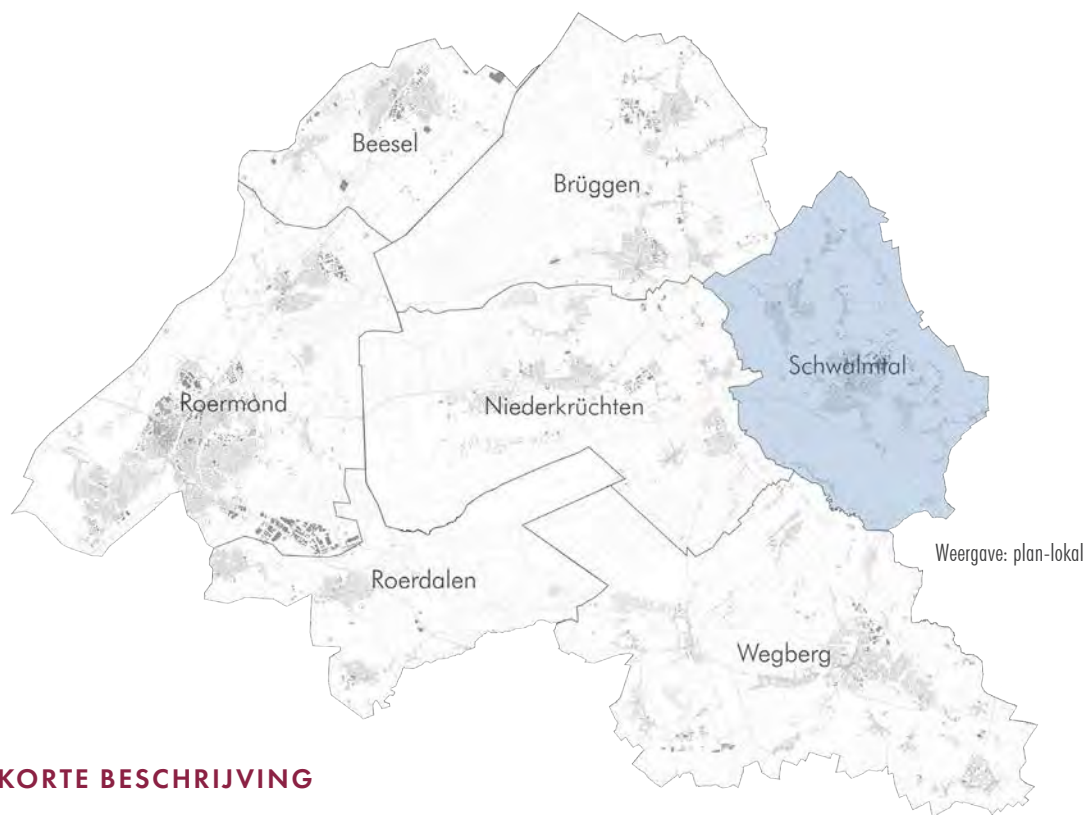
- » aankoop en ontwikkeling van grond d.m.v. bouwverplichtingen
- » waarborgen van een stabilisering tot matige groei van de bevolking d.m.v. een geschikt woningaanbod

Belangrijkste uitdagingen op dit moment:

- » weinig ruimtereserves voor woongebieden (ook: dorp Born aangewezen als niet-AWG)
- » gebrek aan OV-infrastructuur, vooral naar NL
- » structurele verandering van woonbehoeften in de context van een vergrijzende bevolking
- » omgang met de instroom van vluchtelingen

## **Momenteel toegepaste instrumenten voor de ontwikkeling van de woningmarkt**

- » Doel van de interne ontwikkeling



### KORTE BESCHRIJVING

- » 19.143 inwoners (in 2022)
- » Woongebiedsstructuur: Twee grotere en enkele kleinere plaatsen
- » Rustig wonen op het platteland
- » Afstand tot het bedrijventerrein/reistijd: auto 14 min, OV 56 min
- » Overschot van uitreizende forenzen: +3.000 personen



Afb. 40: Ungerath, Schwalmthal (foto: plan-lokal)



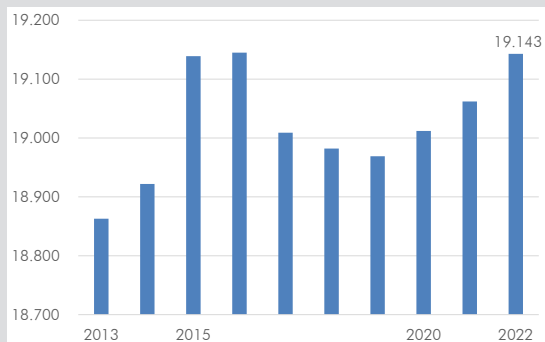
Afb. 41: Waldniel, Schwalmthal (foto: plan-lokal)



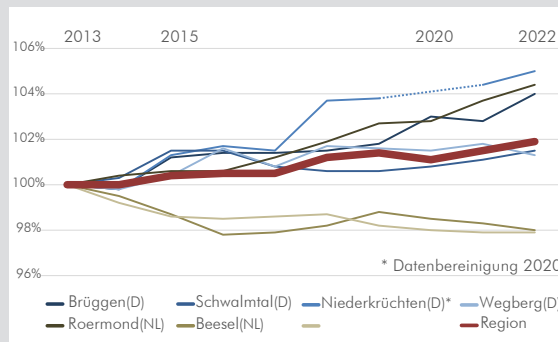
FEITEN WONEN EN DEMOGRAFIE

**Bevolkingsontwikkeling 2013–2022**

- » 19.143 inwoners (2022)
- » Geringe bevolkingsgroei sinds 2013: +1,5% ; tegenover: Onderzoeksgebied +1%, district Viersen +2%, Noordrijn-Westfalen +3,2%



Afb. 42: Bevolkingsontwikkeling 2013–2022 (IT.NRW 2023a)



Afb. 43: Bevolkingsontwikkeling in de regio (IT.NRW 2023a; ABF Research 2023)

**Leeftijdsopbouw en werkloosheid (2022)**

- » Het aandeel van de bevolking in de werkende leeftijd tussen 18 en 65 jaar ligt bij 60% (tegenover 60% in het district Viersen en 62% in Noordrijn-Westfalen)
- » Er zijn geen werkloosheidscijfers per gemeente beschikbaar. De gemiddelde werkloosheid in het district Viersen bedraagt 5,2% (Noordrijn-Westfalen: 6,7%)

**Forenzen (2022)**

- » Overschot van uitreizende forenzen: +3.000 personen
- » Inreizende forenzen: 4.300 personen
- » Belangrijkste bestemmingen (uitreizende forenzen): Mönchengladbach, Viersen, Düsseldorf, Brügggen, Nettetal (Afb. 3)



Afb. 44: Stroom van in- en uitreizende forenzen 2022 (Pendleratlas 2023)

## Aantal en grootte van huishoudens (2021)

- » 1.360 huishoudens in totaal
- » Huishoudens van gemiddelde grootte: 2,06 P/HH, tegenover 2,08 P/HH (district Viersen) en 2,02 P/HH (Noordrijn-Westfalen)

## Woningvoorraad (2022)

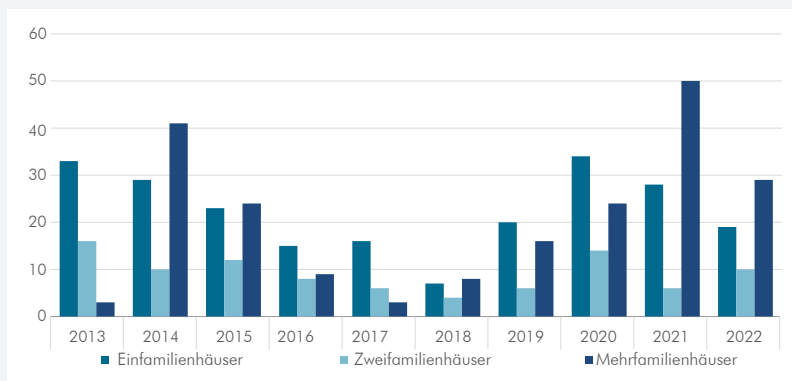
- » 5.945 woongebouwen in totaal
- » 8.818 woningen in totaal

## Aandeel EGW/MGW (2022)

- » bovengemiddeld Aandeel een- en tweegezinswoningen 71% (district Viersen 61%, Noordrijn-Westfalen 41%)
- » relatief gering aandeel meergezinswoningen van 29% (district Viersen 38%, Noordrijn-Westfalen 58%)

## Gemiddeld aantal voltooide bouwprojecten 2013–2022

- » Bovengemiddeld groot aandeel een- en tweegezinswoningen van 60% (district Viersen 53%, Noordrijn-Westfalen 42%)
- » Bovengemiddeld gering aandeel meergezinswoningen van 40% (district Viersen 47%, Noordrijn-Westfalen 58%)

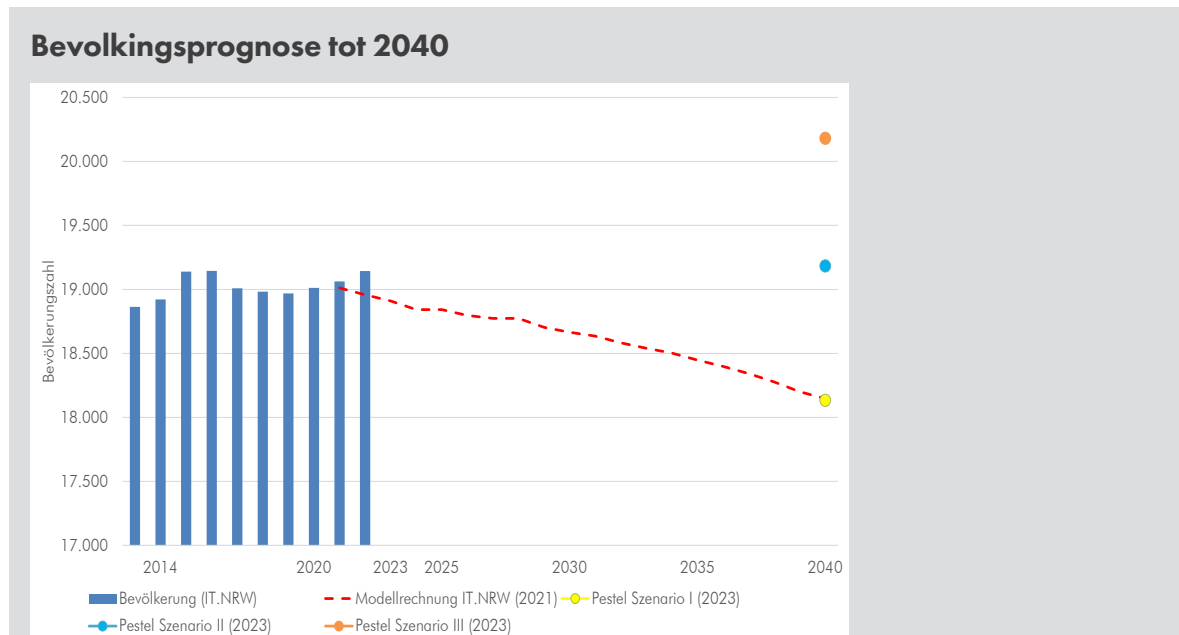


Afb. 45: Voltooide bouwprojecten 2013–2022 (IT.NRW 2023e)

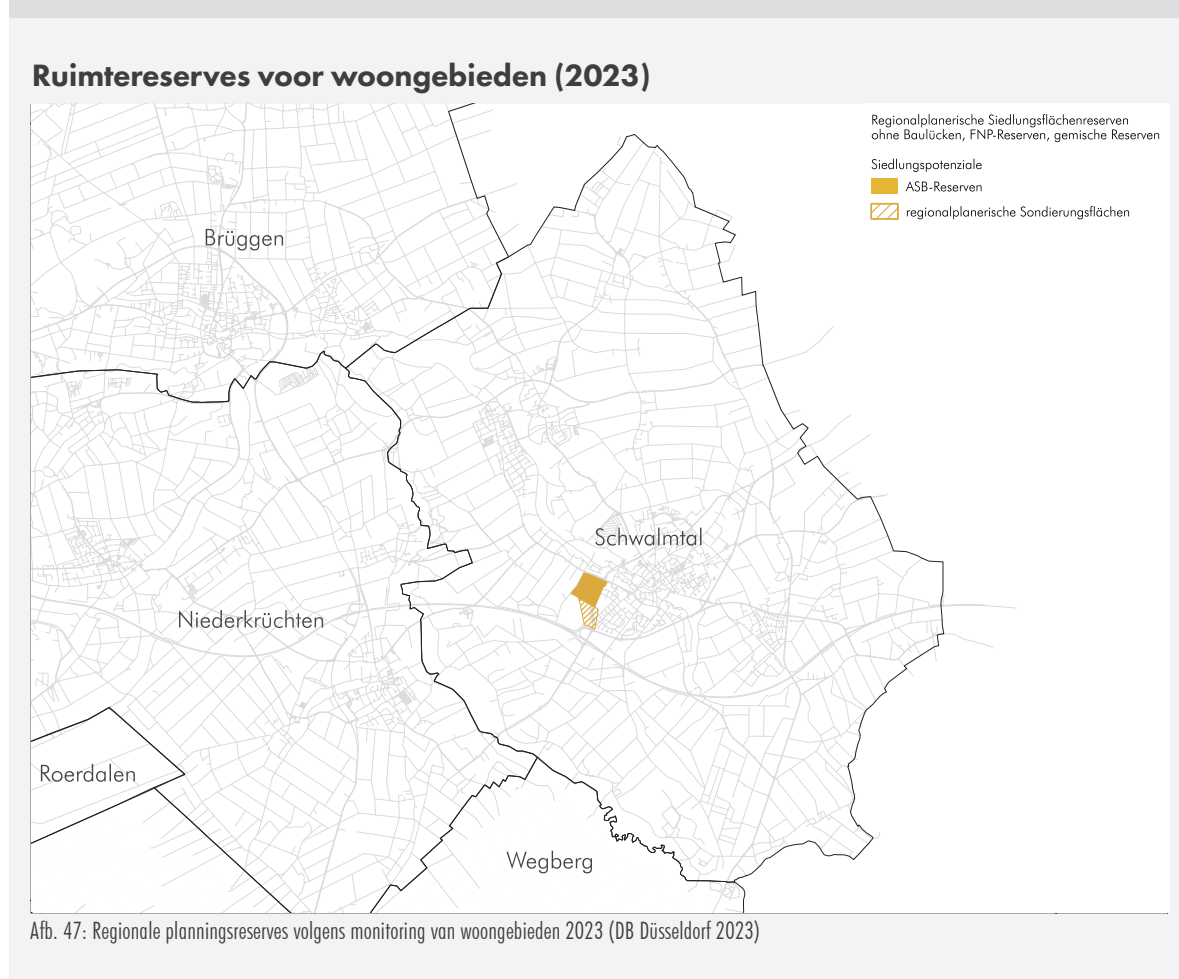
## Grondrichtprijzen (2023)

- » Bouwrijpe grond indiv. woningbouw – gemiddelde ligging: € 190/m<sup>2</sup> (inschatting: gemiddelde prijsklasse)

**BLIK OP DE TOEKOMST ZONDER INACHTNEMING VAN DE COMMERCIEËLE ONTWIKKELING – 2040**



Afb. 46: Vergelijking van bevolkingsprognoses tot 2040 (IT.NRW 2023c)

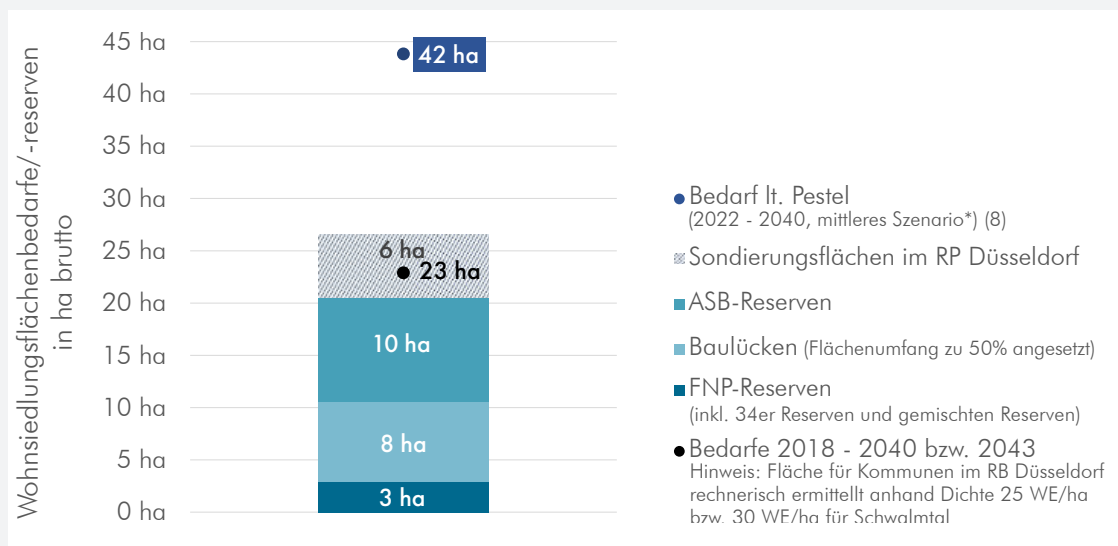


Afb. 47: Regionale planingsreserves volgens monitoring van woongebieden 2023 (DB Düsseldorf 2023)

## Behoeften

» Volgens het regionale plan Düsseldorf: 692 wooneenheden/23 ha in de periode 2019–2040, dus 33 wooneenheden per jaar

## Vergelijking van behoeften en reserves



Afb. 48: Reserves en behoeften tot 2040 (DB Düsseldorf 2020, 2023; Pestel Institut 2023)

### **Ontwikkelingsdoelstellingen**

Standpunt m.b.t. de ontwikkeling van het bedrijventerrein:

- » De gemeente beschouwt de ontwikkeling van het bedrijvenpark als een kans voor de regio, want de ontwikkeling van nieuwe bedrijven-/industrieterreinen van dit formaat komt in Duitsland nog maar zelden voor
- » Zorgen: stijging van de woningbehoefte en de huurprijzen door de stijgende vraag

Huisvestingsdoelstellingen:

- » in evenwicht houden van de woningmarkt door de ontwikkeling van nieuwbouwwijken

Doelstellingen m.b.t. woongebiedsstructuur:

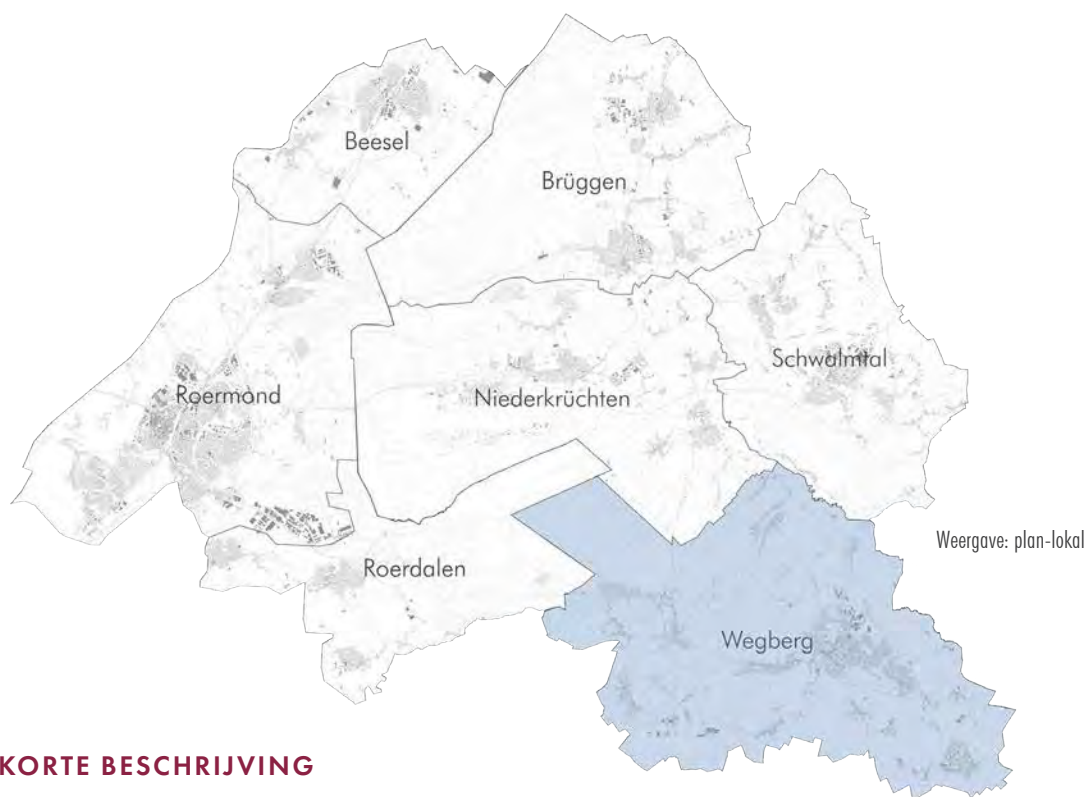
- » In de eerste plaats: activeren van braakliggend terrein
- » activeren van verkenninggebieden om de bewegingsruimte te vergroten
- » vrijwel stabiel houden van het inwoneraantal

Belangrijkste uitdagingen op dit moment:

- » structurele verandering van woonbehoeften in de context van een vergrijzende bevolking
- » omgang met de instroom van vluchtelingen

### **Momenteel toegepaste instrumenten voor de ontwikkeling van de woningmarkt**

- » ontwikkeling van nieuwbouwwijken
- » activeren van braakliggend terrein



### KORTE BESCHRIJVING

- » 28.074 inwoners (in 2022)
- » Woongebiedsstructuur: Een grotere kern en veel kleine dorpjes
- » Rustig wonen op het platteland, voornamelijk EGW-structuur
- » Afstand tot het bedrijventerrein/reistijd: auto 22 min, OV 51 min
- » Overschot van uitreizende forenzen: +5.900 personen



Afb. 49: Fußbachstraße, Wegberg (foto: plan-lokal)



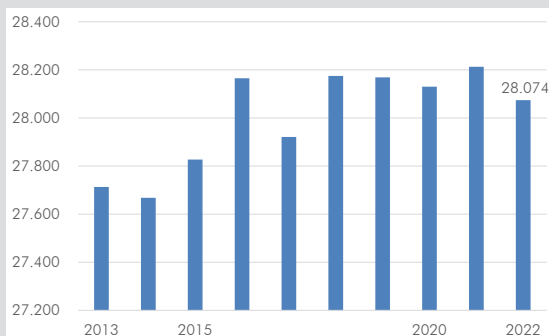
Afb. 50: autovrije winkelstraat, Wegberg (foto: Heinz Eßer)



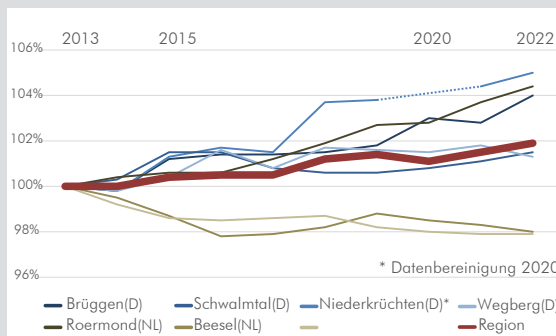
FEITEN WONEN EN DEMOGRAFIE

**Bevolkingsontwikkeling 2013–2022**

- » 28.074 inwoners (2022)
- » Geringe bevolkingsgroei sinds 2013: +1,3%; tegenover: Onderzoeksgebied +1%, Noordrijn-Westfalen +3,2%



Afb. 51: Bevolkingsontwikkeling 2013–2022 (IT.NRW 2023a)



Afb. 52: Bevolkingsontwikkeling in de regio (IT.NRW 2023a; ABF Research 2023)

**Leeftijdsopbouw en werkloosheid (2022)**

- » Het aandeel van de bevolking in de werkende leeftijd tussen 18 en 65 jaar ligt bij 60% (tegenover 60% in het district Viersen en 62% in Noordrijn-Westfalen)
- » Werkloosheid van 3,7% (district Viersen 5,2%, Noordrijn-Westfalen 6,7%)

**Forenzen (2022)**

- » Overschot van uitreizende forenzen: +5.900 personen
- » Inreizende forenzen: 4.700 personen
- » Belangrijkste bestemmingen (uitreizende forenzen): Mönchengladbach, Erkelenz, Düsseldorf, Heinsberg, Viersen



Afb. 53: Stromen van in- en uitreizende forenzen 2022 (Pendleratlas 2023)

## Aantal en grootte van huishoudens (2021)

- » 13.149 huishoudens in totaal
- » Huishoudens van bovengemiddelde grootte: 2,14 P/HH, tegenover 2,08 P/HH (district Viersen) en 2,02 P/HH (Noordrijn-Westfalen)

## Woningvoorraad (2022)

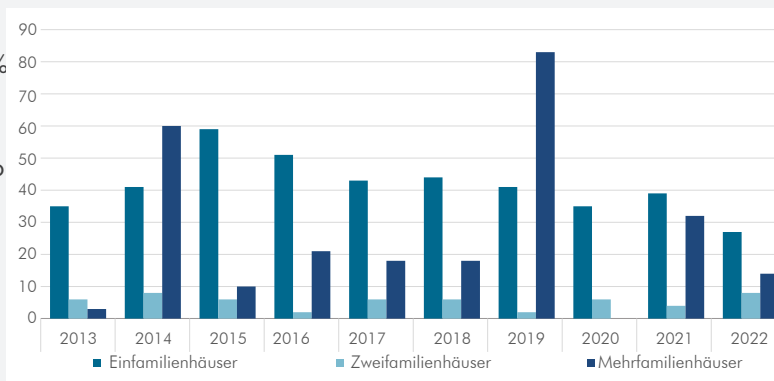
- » 10.366 woongebouwen in totaal
- » 13.856 woningen in totaal

## Aandeel EGW/MGW (2022)

- » Bovengemiddeld groot aandeel een- en tweegezinswoningen van 78% (Noordrijn-Westfalen 42%)
- » Bovengemiddeld gering aandeel meergezinswoningen van 22% (Noordrijn-Westfalen 58%)

## Gemiddeld aantal voltooide bouwprojecten 2013–2022

- » Bovengemiddeld groot aandeel een- en tweegezinswoningen van 64% (Noordrijn-Westfalen 42%)
- » Bovengemiddeld gering aandeel meergezinswo van 36% (Noordrijn-Westfalen 58%)



Afb. 54: Voltooide bouwprojecten 2013–2022 (IT.NRW 2023e)

## Grondrichtprijzen (2023)

- » Bouwrijpe grond indiv. woningbouw – gemiddelde ligging: € 195/m<sup>2</sup> (inschatting: hogere prijsklasse)

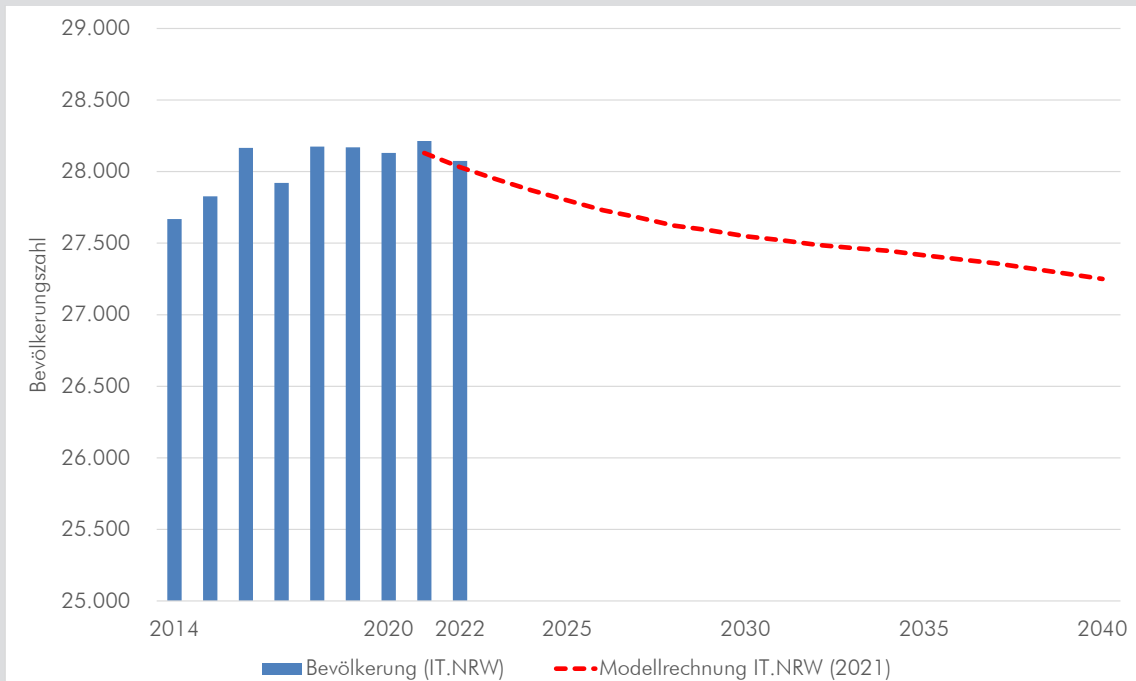
## Vastgoedrichtprijzen (2023)

- » Gemiddelde aankoopprijs niet beschikbaar



## BLIK OP DE TOEKOMST ZONDER INACHTNEMING VAN DE COMMERCIËLE ONTWIKKELING – 2040

### Bevolkingsprognose tot 2040



Afb. 55: Bevolkingsprognose tot 2040 (IT.NRW 2023c)

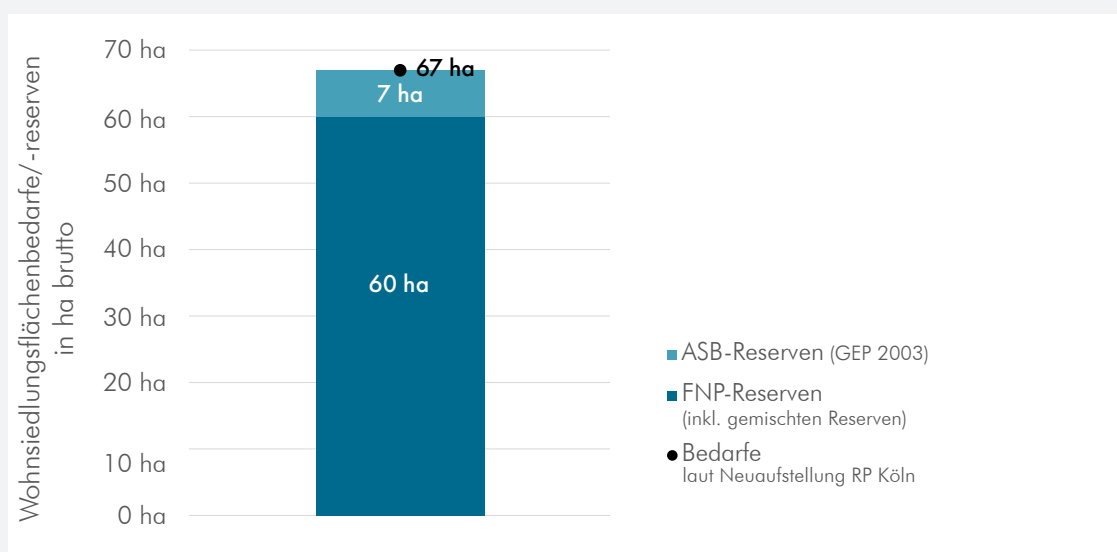
### Ruimtereserves voor woongebieden (2023)

- » De stad Wegberg beschikt op dit moment over bijna 7 ha AWG-reserveruimte.
- » Vanwege de lopende procedure voor het opstellen van een nieuw regionaal plan in het district Keulen is de informatie over de reserves in Wegberg slechts voorlopig en worden deze derhalve niet op een kaart weergegeven.

## Behoeften

» Volgens de huidige stand van zaken van het ontwerp van het regionale plan van Keulen (2021): 67 ha

## Vergelijking van behoeften en reserves



Afb. 56: Reserves en behoeften tot 2043 (DB Keulen 2021, 2023; stad Wegberg 2023)

### **Ontwikkelingsdoelstellingen**

Standpunt m.b.t. de ontwikkeling van het bedrijventerrein:

- » De gemeente beschouwt de ontwikkeling van het bedrijvenpark als een grote kans om het economische profiel van de regio te versterken: creëren van nieuwe banen en stimuleren van de komst van nieuwe arbeidskrachten
- » Er bestaat de wens om de woonbevolking te laten groeien

Huisvestingsdoelstellingen:

- » bouw van eengezinswoningen en twee-onder-een-kapwoningen aan de rand van de wijken

Doelstelling m.b.t. woongebiedsstructuur:

- » stabilisering van het aantal inwoners
- » behoud van de sociale infrastructuur

Belangrijkste uitdagingen op dit moment:

- » structurele verandering van woonbehoeften in de context van een vergrijzende bevolking
- » uitbreiding van hernieuwbare energie/windenergie
- » activeren van braakliggend terrein

### **Momenteel toegepaste instrumenten voor de ontwikkeling van de woningmarkt**

- » tussentijdse aankoop door de stad bij nieuwbouwprojecten op grotere woningbouwterreinen
- » activeren van braakliggend terrein



Weergave: plan-lokal

### KORTE BESCHRIJVING

- » 20.558 inwoners (in 2022)
- » Woongebiedsstructuur: zes grotere kernen en enkele kleine dorpjes
- » plattelandskarakter met voornamelijk eengezinswoningen
- » Afstand tot het bedrijventerrein/reistijd: auto 20 min, OV iets meer dan 3 uur



Afb. 57: Hoofdstraat, Herkenbosch (foto: plan-lokal)

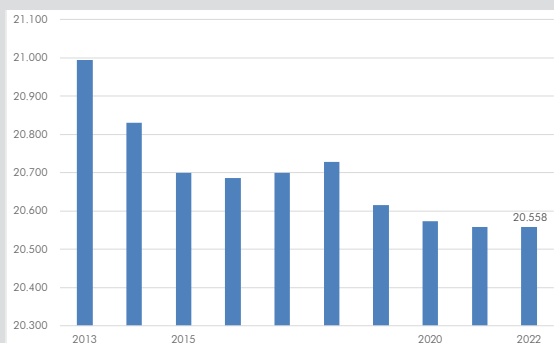


Afb. 58: Herkenbosch, Roerdalen (foto: plan-lokal)

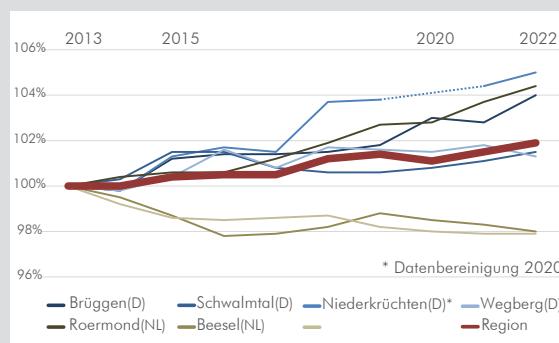
FEITEN WONEN EN DEMOGRAFIE

**Bevolkingsontwikkeling 2013–2022**

- » 20.558 inwoners (2022)
- » Aanzienlijke bevolkingskrimp sinds 2013: -2,1%; tegenover +1% in het onderzoeksgebied



Afb. 59: Bevolkingsontwikkeling 2013–2022 (Waarstaatjegemeente 2023b)



Afb. 60: Bevolkingsontwikkeling in de regio (IT.NRW 2023a; ABF Research 2023)

**Leeftijdsstructuur (aandeel mensen in de werkende leeftijd) en werkloosheid (2022)**

- » 60% van de bevolking in de werkende leeftijd, tegenover 60% in het district Viersen en 62% in Noordrijn-Westfalen
- » Werkloosheid van 3,2%, tegenover 5,6% (district Viersen) en 6,9% (Noordrijn-Westfalen)

**Forenzen**

- » Er zijn geen specifieke waarden voor het woon-werkverkeer beschikbaar. Het dagelijkse grensoverschrijdende woon-werkverkeer naar Niederkrüchten ligt voor Nederlandse gemeenten in totaal bij 1%.
- » M.u.v. arbeidskrachten in de landbouwsector die via Duitse uitzendbureaus worden ingeschakeld, is er maar weinig woon-werkverkeer tussen Roerdalen en Duitsland

### **Aantal en grootte van huishoudens (2021)**

- » 9.428 huishoudens in totaal
- » Huishoudens van bovengemiddelde grootte: 2,18 P/HH, tegenover 2,08 P/HH (district Viersen) en 2,02 P/HH (Noordrijn-Westfalen)

### **Woningvoorraad (2022)**

- » Geen waarden voor het aantal woongebouwen beschikbaar
- » 9.481 woningen in totaal

### **Aandeel EGW/MGW (2022)**

- » Aandeel eengezinswoningen 92%
- » Geen waarden voor TGW en MGW beschikbaar
- » Opmerking: Traditiegetrouw leven er in Nederland veel meer mensen in een- en tweezinswoningen dan in Duitsland.

### **Gemiddeld aantal voltooide bouwprojecten 2013–2022**

- » Aandeel eengezinswoningen 79%
- » Geen waarden voor TGW en MGW beschikbaar

### **Grondrichtprijzen (2023)**

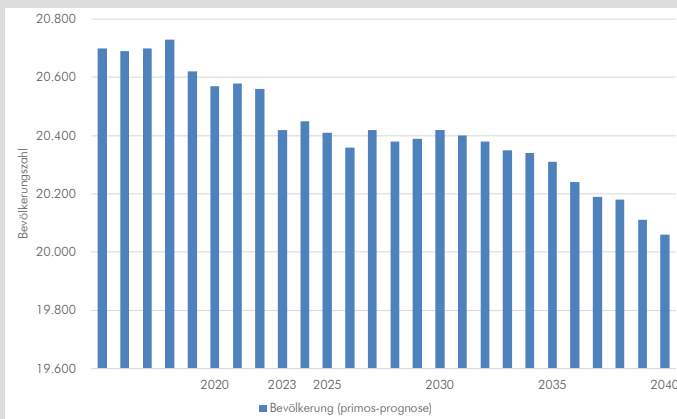
- » Er zijn geen grondrichtprijzen beschikbaar

### **Vastgoedrichtprijzen (2022)**

- » Gemiddelde aankoopprijs € 319.500, tegenover € 380.000 in het district Viersen (2021)

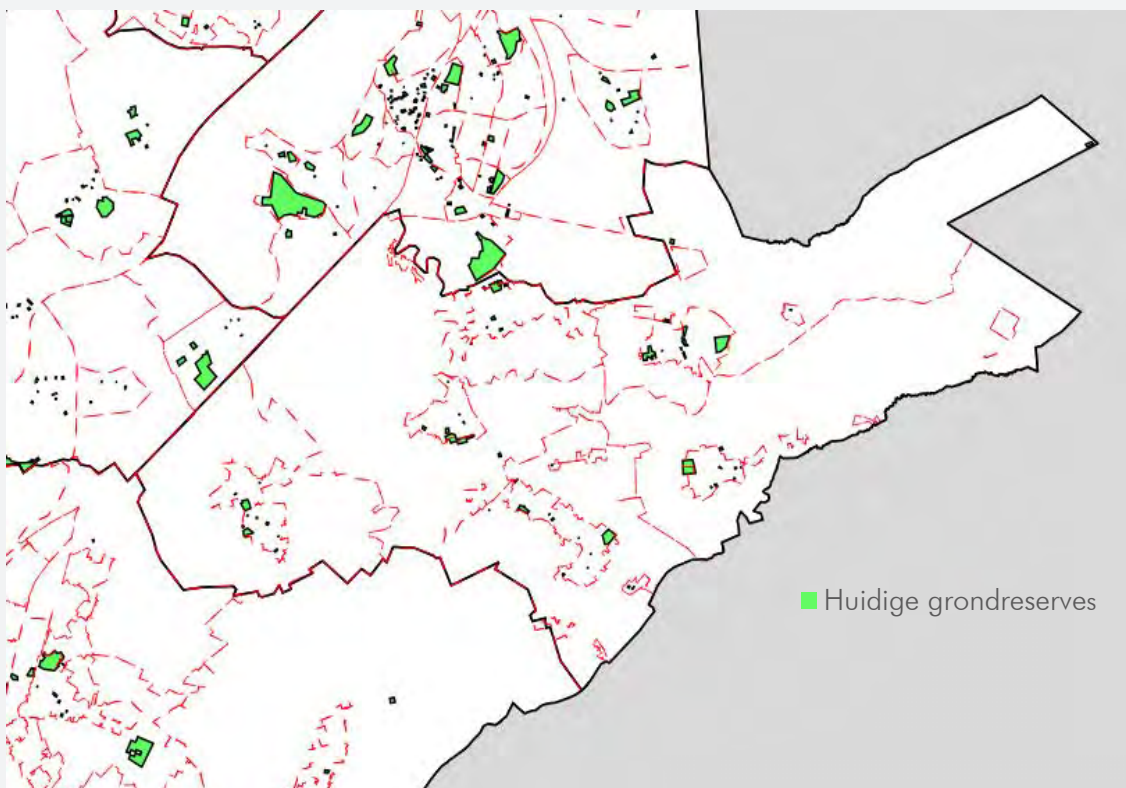
## BLIK OP DE TOEKOMST ZONDER INACHTNEMING VAN DE COMMERCIËLE ONTWIKKELING – 2040

### Bevolkingsprognose tot 2040



Afb. 61: Bevolkingsprognose tot 2040 (ABF Research)

### Ruimtereserves voor woongebieden (2023)

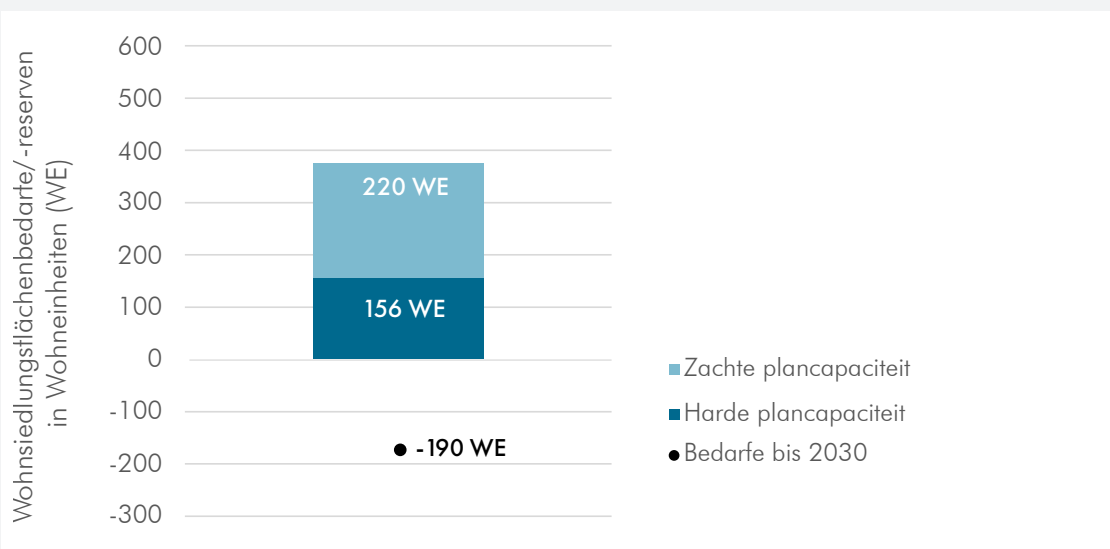


Afb. 62: Huidige planningsmogelijkheden 2023 (provincie Limburg 2023)

## Behoeften

- » Op basis van de prognose van het aantal huishoudens zullen tot 2030 in Roerdalen ongeveer 190 wooneenheden minder nodig zijn (-2,1%). De groei van het aantal huishoudens zal in 2022 naar verwachting maximaal 9.190 huishoudens bereiken en daarna geleidelijk afnemen.
- » Maar tegelijkertijd: toenemende behoefte aan huisvesting voor vluchtelingen, asielzoekers en bewoners van noodonderkomens

## Vergelijking van behoeften en reserves



Afb. 63: Reserves en behoeften tot 2030 (Provincie Limburg 2023)



## Ontwikkelingsdoelstellingen

Standpunt m.b.t. de ontwikkeling van het bedrijventerrein:

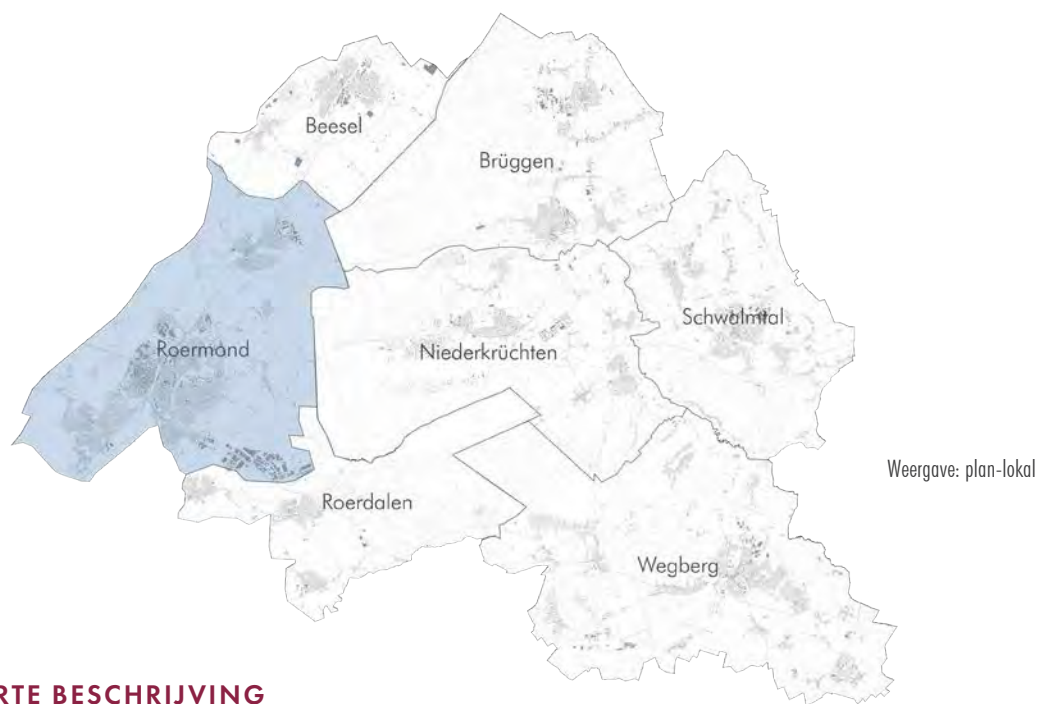
- » De gemeente beschouwt de ontwikkeling van het bedrijvenpark als een kans om het economische profiel van de regio aan de Duitse kant te versterken: hoge concurrentiedruk door de ontwikkeling van het bedrijventerrein in Elmpt met het oog op de behoefte aan 17.000 arbeidskrachten in de komende jaren in de provincie Limburg
- » Er wordt geen toestroom verwacht als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein
- » De stijging van de in NL gemeten stikstofwaarden als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijvenpark in Duitsland wordt als problematisch beschouwd

Huisvestingsdoelstellingen:

- » doelgroepen, met name betaalbare woningen voor ouderen, jonge gezinnen en vluchtelingen als doelgroep met bijzondere behoeften

Belangrijkste uitdagingen op dit moment:

- » structurele verandering van woonbehoeften in de context van een vergrijzende bevolking
- » momenteel weinig leegstand en weinig reserves voor nieuwbouwprojecten
- » gering aanbod van laaggeprijsde huurwoningen
- » toename van het aantal eenpersoonshuishoudens
- » toenemende behoefte aan huisvesting voor vluchtelingen, asielzoekers en bewoners van noodonderkomens



### KORTE BESCHRIJVING

- » 59.184 inwoners (in 2022)
- » Woongebiedsstructuur: De stad bestaat uit in totaal 36 stadsdelen
- » Dichtbevolkte stad met een aantrekkelijke historische binnenstad
- » Afstand tot het bedrijventerrein/reistijd: auto 14 min, OV meer dan 2 uur



Afb. 64: marktplein Roermond (foto: plan-lokal)

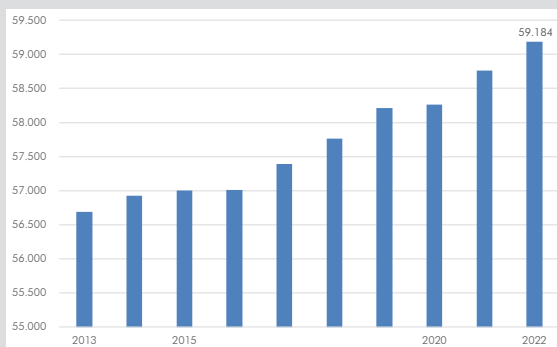


Afb. 65: stadsdeel Broekhin (foto: plan-lokal)

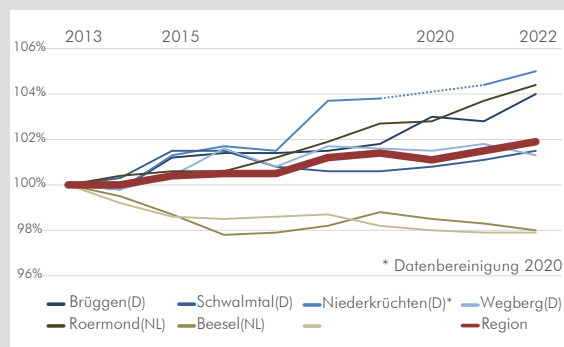
FEITEN WONEN EN DEMOGRAFIE

**Bevolkingsontwikkeling 2013–2022**

- » 59.184 inwoners (2022)
- » Hoge bevolkingsgroei sinds 2013: +4,4% ; tegenover +1% in het onderzoeksgebied



Afb. 66: Bevolkingsontwikkeling 2013–2022 (Waarstaatjegemeente 2023b)



Afb. 67: Bevolkingsontwikkeling in de regio (IT. NRW 2023a; ABF Research 2023)

**Leeftijdsstructuur (aandeel mensen in de werkende leeftijd) en werkloosheid (2022)**

- » 64% van de bevolking in de werkende leeftijd, tegenover 60% in het district Viersen en 62% in Noordrijn-Westfalen
- » Werkloosheid van 3,9%, tegenover 5,6% (district Viersen) en 6,9% (Noordrijn-Westfalen)

**Forenzen**

- » Er zijn geen specifieke waarden voor het woon-werkverkeer beschikbaar. Het dagelijkse grensoverschrijdende woon-werkverkeer naar Niederkrüchten ligt voor Nederlandse gemeenten in totaal bij 1%.
- » Grensoverschrijdend woon-werkverkeer is meestal alleen aantrekkelijk voor mensen met een hoger inkomen, omdat er geen grensoverschrijdend OV is

### **Aantal en grootte van huishoudens (2021)**

- » 28.316 huishoudens in totaal
- » Huishoudens van gemiddelde grootte: 2,08 P/HH, tegenover 2,08 P/HH (district Viersen) en 2,02 P/HH (Noordrijn-Westfalen)

### **Woningvoorraad (2022)**

- » Geen waarden voor het aantal woongebouwen beschikbaar
- » 28.632 woningen in totaal

### **Aandeel EGW/MGW (2022)**

- » Aandeel eengezinswoningen 68%
- » Geen waarden voor TGW en MGW beschikbaar
- » Opmerking: Traditiegetrouw leven er in Nederland veel meer mensen in een- en tweezinswoningen dan in Duitsland.

### **Gemiddeld aantal voltooide bouwprojecten 2013–2022**

- » Aandeel eengezinswoningen 54%
- » Geen waarden voor TGW en MGW beschikbaar

### **Grondrichtprijzen (2023)**

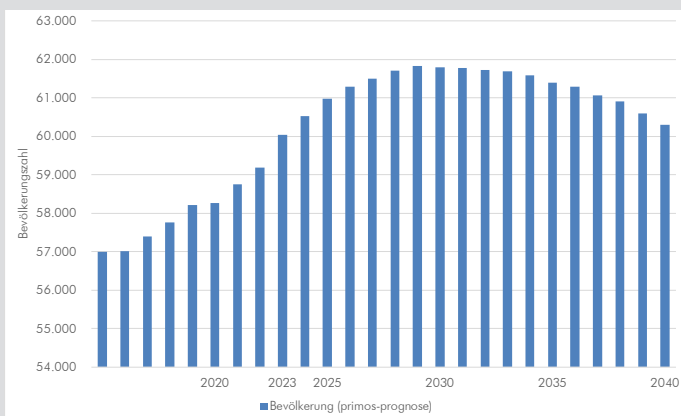
- » Bouwrijpe grond indiv. woningbouw – gemiddelde ligging: € 165/m<sup>2</sup> (inschatting: lagere prijsklasse) (Opmerking: een directe vergelijking met de grondprijzen aan de Duitse kant is slechts gedeeltelijk mogelijk omdat onduidelijk is welke belastingen en heffingen er nog bijkomen.)

### **Vastgoedrichtprijzen (2022)**

- » Gemiddelde aankoop prijs € 358.000, tegenover € 380.000 in het district Viersen (2021)

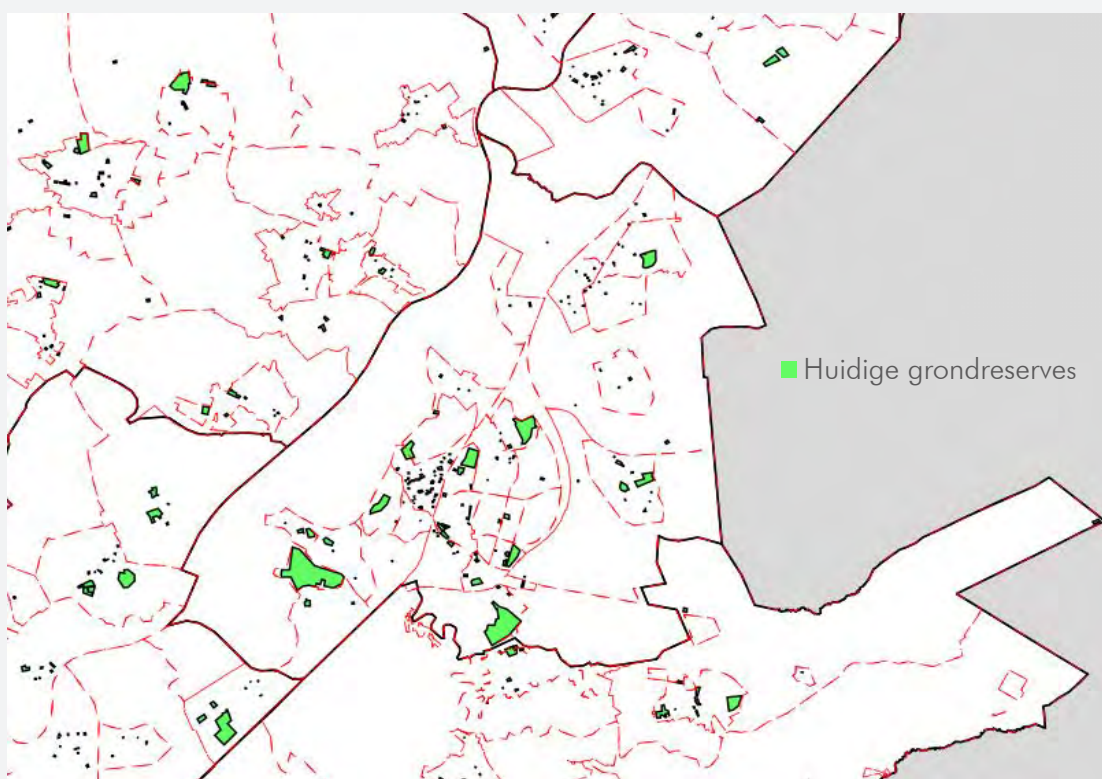
## BLIK OP DE TOEKOMST ZONDER INACHTNEMING VAN DE COMMERCIEËLE ONTWIKKELING – 2040

### Bevolkingsprognose tot 2040



Afb. 68: Bevolkingsprognoses tot 2040 (ABF Research 2023)

### Ruimtereserves voor woongebieden (2023)

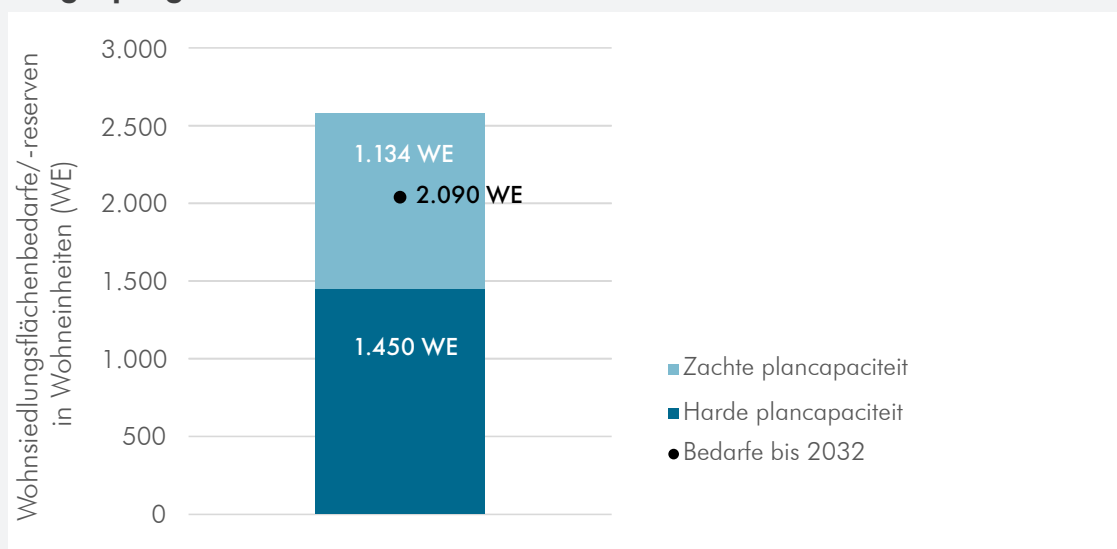


Afb. 69: Huidige planningsmogelijkheden 2023 (provincie Limburg 2023)

## Behoeften

» Volgens de gemeente bestaat er op dit moment een behoefte aan 2.090 wooneenheden tot 2032

## Vergelijking van behoeften en reserves



Afb. 70: Reserves en behoeften tot 2032 (Provincie Limburg 2023)

## Ontwikkelingsdoelstellingen

Standpunt m.b.t. de ontwikkeling van het bedrijventerrein:

- » De gemeente beschouwt de ontwikkeling van het bedrijvenpark als een kans om het economische profiel van de regio aan de Duitse kant te versterken, regionale samenwerking gewenst
- » Er wordt geen toestroom verwacht als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein
- » De stijging van de in NL gemeten stikstofwaarden als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijvenpark in Duitsland wordt als problematisch beschouwd

Huisvestingsdoelstellingen:

- » creëren van nieuwe woonruimte in zowel de EGW- als de MGW-sector als gevolg van een sterke stijging van het aantal huishoudens
- » aanvullende verdichting in de binnenstad

Doelstelling m.b.t. woongebiedsstructuur:

- » doel van een autovrije binnenstad
- » verbeteren van de vervoersmiddelen binnen de milieu-alliantie

Belangrijkste uitdagingen op dit moment:

- » creëren van nieuwe woonruimte en vinden van capaciteiten voor nieuwe bouwterreinen
- » Momenteel stagnerende woningbouw, vooral door de stikstofproblematiek (door EU opgelegde verplichting tot reductie tot 2030), maar ook stijgende bouwprijzen en rente, tekort aan geschoolde arbeidskrachten, inflatie



### KORTE BESCHRIJVING

- » 13.408 inwoners (in 2022)
- » Woongebiedsstructuur: twee grotere aan elkaar gegroeide kernen en een kleiner plaatsje
- » plattelandskarakter met voornamelijk eengezinswoningen en een hoge gemiddelde leeftijd
- » Afstand tot het bedrijventerrein: auto 18 min, OV bijna 3 uur



Afb. 71: woonstraat, Beesel (foto: plan-lokal)



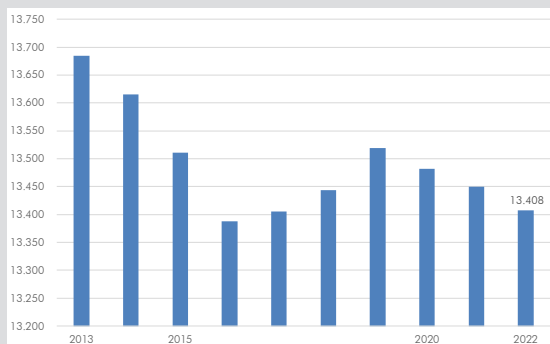
Afb. 72: marktstraat, Beesel (foto: plan-lokal)



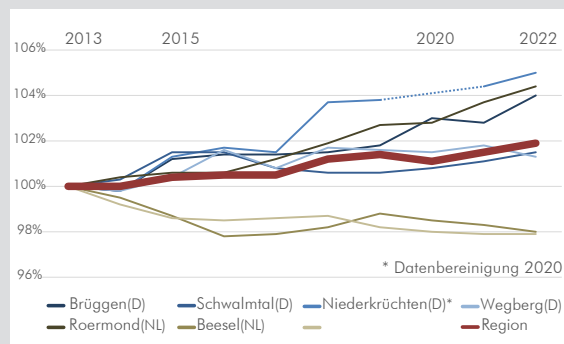
FEITEN WONEN EN DEMOGRAFIE

**Bevolkingsontwikkeling 2013–2022**

- » 13.408 inwoners (2022)
- » Aanzienlijke bevolkingskrimp sinds 2013: -2,0%; tegenover +1% in het onderzoeksgebied



Afb. 73: Bevolkingsontwikkeling 2013–2022 (Waarstaatjegemeente 2023b)



Afb. 74: Bevolkingsontwikkeling in de regio (IT.NRW 2023a; ABF Research 2023)

**Leeftijdsstructuur (aandeel mensen in de werkende leeftijd) en werkloosheid (2022)**

- » 62% van de bevolking in de werkende leeftijd, tegenover 60% in het district Viersen en 62% in Noordrijn-Westfalen
- » Werkloosheid van 3,2%, tegenover 5,6% (district Viersen) en 6,9% (Noordrijn-Westfalen)

### Aantal en grootte van huishoudens (2021)

- » 5.948 huishoudens in totaal
- » Huishoudens van bovengemiddelde grootte: 2,26 P/HH, tegenover 2,08 P/HH (district Viersen) en 2,02 P/HH (Noordrijn-Westfalen)

### Woningvoorraad (2022)

- » Geen waarden voor het aantal woongebouwen beschikbaar
- » 6.024 woningen in totaal

### Aandeel EGW/MGW (2022)

- » Aandeel eengezinswoningen 86%
- » Geen waarden voor TGW en MGW beschikbaar
- » Opmerking: Traditiegetrouw leven er in Nederland veel meer mensen in een- en tweezinswoningen dan in Duitsland.

### Gemiddeld aantal voltooide bouwprojecten 2013–2022

- » Aandeel eengezinswoningen 41%
- » Geen waarden voor TGW en MGW beschikbaar

### Grondrichtprijzen (2023)

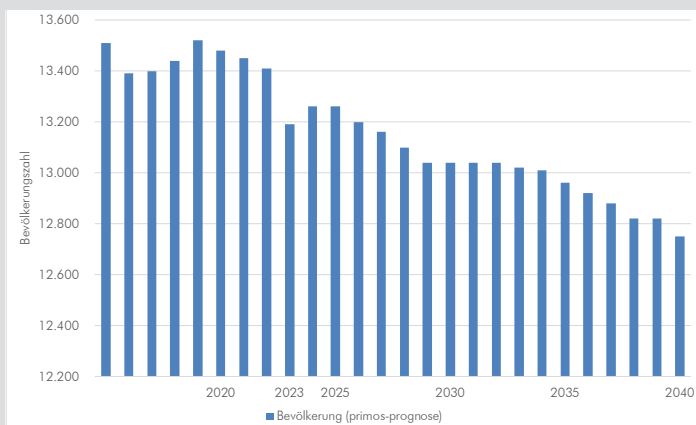
- » Bouwrijpe grond indiv. woningbouw – gemiddelde ligging: € 140/m<sup>2</sup> (inschatting: lage prijsklasse) (Opmerking: een directe vergelijking met de grondprijzen aan de Duitse kant is slechts gedeeltelijk mogelijk omdat onduidelijk is welke belastingen en heffingen er nog bijkomen.)

### Vastgoedrichtprijzen (2022)

- » Gemiddelde aankoop prijs € 299.000, tegenover € 380.000 in het district Viersen (2021)

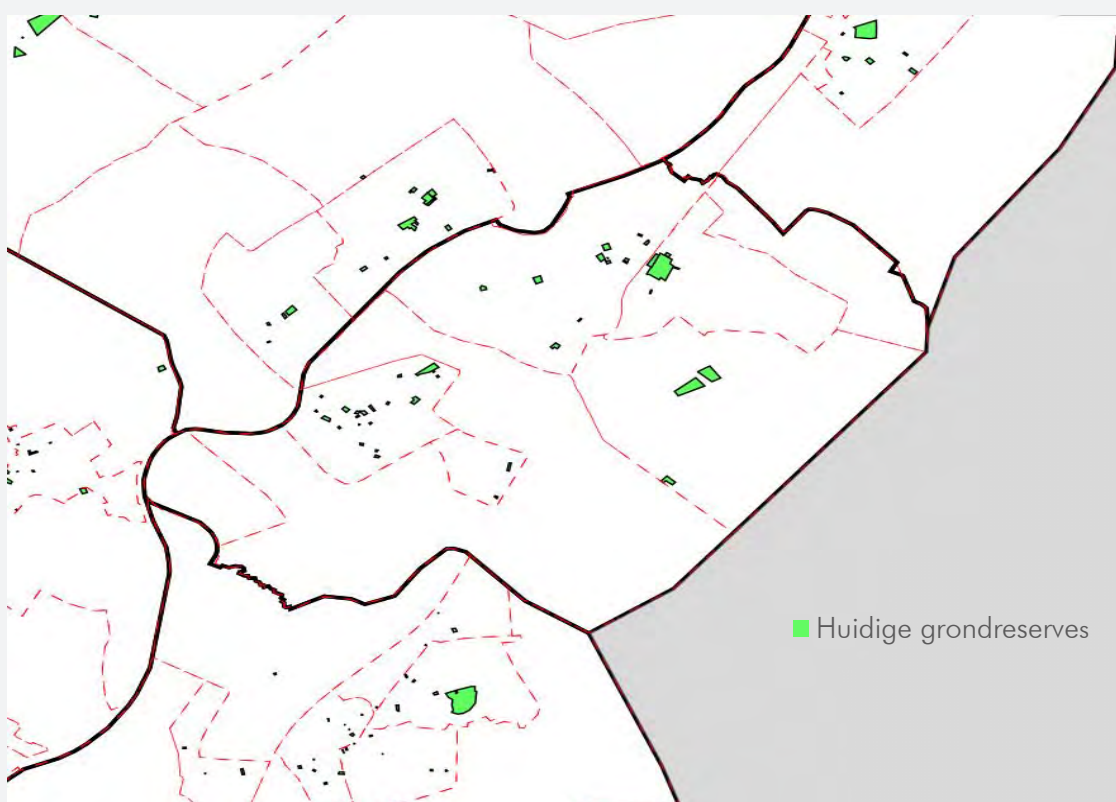
## BLIK OP DE TOEKOMST ZONDER INACHTNEMING VAN DE COMMERCIEËLE ONTWIKKELING – 2040

### Bevolkingsprognose tot 2040



Afb. 75: Bevolkingsprognose tot 2040 (ABF Research 2023)

### Ruimtereserves voor woongebieden (2023)

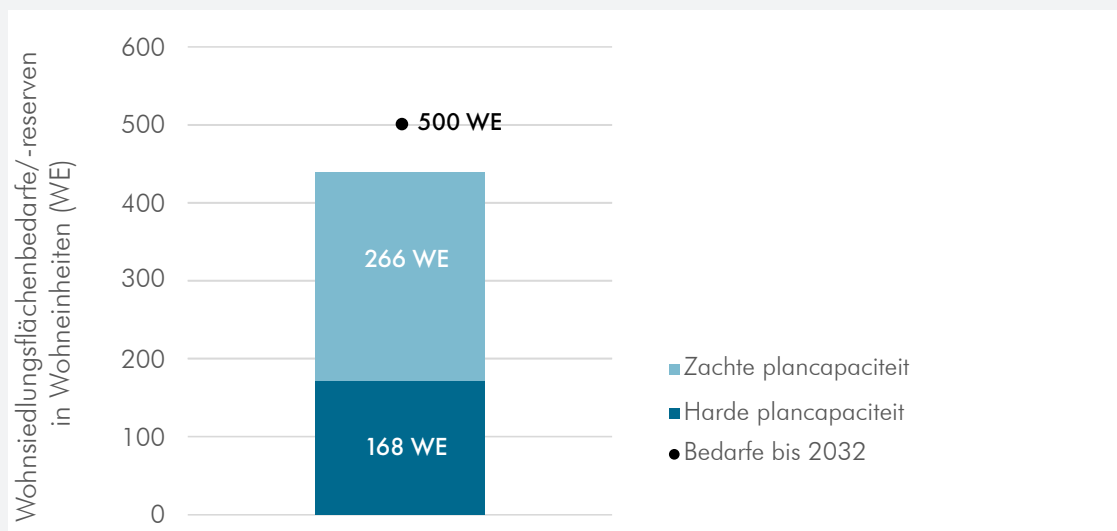


Afb. 76: Huidige planningsmogelijkheden 2023 (provincie Limburg 2023)

## Behoeften

» behoefte aan 500 nieuwe wooneenheden tot 2033

## Vergelijking van behoeften en reserves



Afb. 77: Reserves en behoeften tot 2032 (Provincie Limburg 2023)

## Ontwikkelingsdoelstellingen

Standpunt m.b.t. de ontwikkeling van het bedrijventerrein:

- » De gemeente beschouwt de ontwikkeling van het bedrijvenpark als een kans om het economische profiel van de regio aan de Duitse kant te versterken, regionale samenwerking gewenst
- » Er wordt geen toestroom verwacht als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein
- » De stijging van de in NL gemeten stikstofwaarden als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijvenpark in Duitsland wordt als problematisch beschouwd

Huisvestingsdoelstellingen:

- » bouwen van 500 wooneenheden tot 2033
- » behoefte aan appartementen in het duurdere koop- en huursegment, het doel is niet zozeer het creëren van nieuwe sociale woningen of betaalbare eigendomswoningen

Doelstellingen m.b.t. woongebiedsstructuur:

- » groei van de gemeente: bevorderen van de toestroom en bereiken van een evenwichtiger aanbod van woningen
- » interne ontwikkeling, alleen kleinschalige woningbouw aan de randen van de centra
- » Alle drie de kerncentra moeten even goed worden ontwikkeld

Belangrijkste uitdagingen op dit moment:

- » structurele verandering van woonbehoeften in de context van een vergrijzende bevolking
- » omgang met de instroom van vluchtelingen

## Momenteel toegepaste instrumenten voor de ontwikkeling van de woningmarkt

- » Beesel past een selectief grondbeleid toe
- » Er wordt voorrang gegeven aan instrumenten voor een stimulerend en passief grondbeleid. Als er een gemeentelijk belang is, werkt de gemeente hier ook actief en vaak aan mee, ook d.m.v. contracten t.b.v. de stedenbouw



# Contact



Gemeente Niederkrüchten  
Laurentiusstraße 19  
41372 Niederkrüchten  
[www.niederkruechten.de](http://www.niederkruechten.de)