

**Advies : Behoeft onderbouwing
5 woningen & 15 appartementen
Merseloseweg, Venray**

Datum : 01 oktober 2019
Opdrachtgever : Gemeente Venray
Ter attentie van :
Projectnummer : P01539

Opgesteld door : Rian Vermeulen, Anne op 't Eijndt

1. Aanleiding onderzoek

Inleiding

Bouwbedrijf Fleuren B.V. is voornemens om aan de Merseloseweg te Venray 5 stadswoningen en 15 appartementen te realiseren. De realisatie van deze appartementen en stadswoningen vindt plaats op zes percelen, kadastraal bekend als de gemeente Venray, sectie C, nr. 7148, 9045, 9128, 9129, 10417 en 10418, gelegen aan de Merseloseweg en Deken Thielenstraat in Venray.

Locatie en situatie

Het plangebied ligt globaal gezien aan de westzijde van het centrum van Venray en ten oosten van de Langeweg. De beoogde locatie is gelegen op de hoek waar de Merseloseweg en Deken Thielenstraat elkaar kruisen. Het gebied wordt deels gevormd door de ter plaatse te slopen bebouwing. Deze bebouwing is verdeeld over twee percelen aan de zuidzijde van het plangebied. Aan de noordzijde grenst de locatie aan de achtertuin van een woning aan de Deken Thielenstraat en aan de westzijde grenst deze aan een achtertuin en woning aan de Merseloseweg. Daarnaast wordt het plangebied in oostelijke en westelijke richting ontsloten door de Deken Thielenstraat en Merseloseweg.

Bestemming

De voorgenomen ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Centrum', dat op 2 februari 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad van Venray. Binnen het vigerende bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming 'Gemengde doeleinden I'. Voor een deel van het plangebied is tevens een 'onbebouwbare zone' van toepassing. Gebouwen mogen hierdoor uitsluitende worden gebouwd in de bebouwbare zone. De beoogde ontwikkeling vindt echter ook plaats in de 'onbebouwbare zone'.

De gemeente Venray is daarnaast voornemens een nieuw bestemmingsplan voor het centrum op te stellen. Binnen het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum Venray' (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 maart 2018) wordt ter plaatse van de ontwikkeling voorgesorteerd op een woonfunctie. De ontwikkeling sluit hierdoor functioneel aan op de beoogde woonfunctie. Gestapelde woningen (appartementen) zijn echter niet toegestaan binnen het plangebied, waardoor de realisatie van het wooncomplex niet is toegestaan. Daarnaast mag er per bouwvlak maar maximaal één woning gerealiseerd worden. Het realiseren van meer woningen of appartementen is hierdoor alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', hetgeen ontbreekt binnen het plangebied. Daarnaast

mogen er formeel gezien binnen het plangebied geen appartementen opgericht worden, omdat het vi-gerend bestemmingsplan 'Centrum' (vastgesteld op 2 februari 2007) dit niet toelaat. De gemeente Ven-ray heeft aangegeven medewerking aan het verzoek tot de realisatie van het wooncomplex te willen verlenen. Voorliggend onderzoek toont de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan van het planinitia-tief in het relevante verzorgingsgebied.



Figuur 1 - Luchtfoto planbegrenzing en omgeving (plangebied rood omlijnd)

2. Opzet onderzoek

Ruimtelijk-functioneel onderzoek

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek - 'Is er behoefte aan de voorgenomen nieuwe stede-lijke ontwikkeling in het relevante verzorgingsgebied?' - wordt verkregen door middel van ruimtelijk-func-tioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten ef-fecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele aan-bod is er onder andere gekeken naar:

- CBS Statline, 2018;
- Woonvisie Venray, 2017;
- Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, 2016;
- Woningbehoefte Noord-Limburg, 2016.

Leeswijzer rapport

In de volgende paragrafen worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

In de laatste paragraaf wordt de conclusie van dit behoefteonderzoek getrokken op basis van de criteria uit de ladder voor duurzame verstedelijking, rekening houdend met de resultaten uit de diverse analyses.

3. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling aan de Merseloseweg in Venray betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. De percelen in het plangebied hebben in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: 'Gemengde doeleinden I'. Voor een deel vindt de beoogde ontwikkeling echter plaats op gronden in een 'onbebouwbare zone'. Daarnaast is de gemeente Venray voornemens een nieuw bestemmingsplan voor het centrum op te stellen. Binnen het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum Venray' (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 maart 2018) wordt ter plaatse van de ontwikkeling de feitelijke situatie voor wonen vastgelegd. De ontwikkeling sluit hierdoor functioneel aan op het gebruik voor wonen. Gestapelde woningen (appartementen) zijn echter niet toegestaan binnen het plangebied, waardoor de realisatie van het wooncomplex niet is toegestaan. Daarnaast mag er per bouwvlak maar maximaal één woning gerealiseerd worden. Het realiseren van meer woningen of appartementen is hierdoor alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', hetgeen ontbreekt binnen het plangebied. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is dus een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het initiatief om maximaal 20 woningen te bouwen aan de Merseloseweg in Venray kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 20 nieuwe woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

4. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Relevante regio: Gemeente Venray, woonregio Venray en woonregio Venlo

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

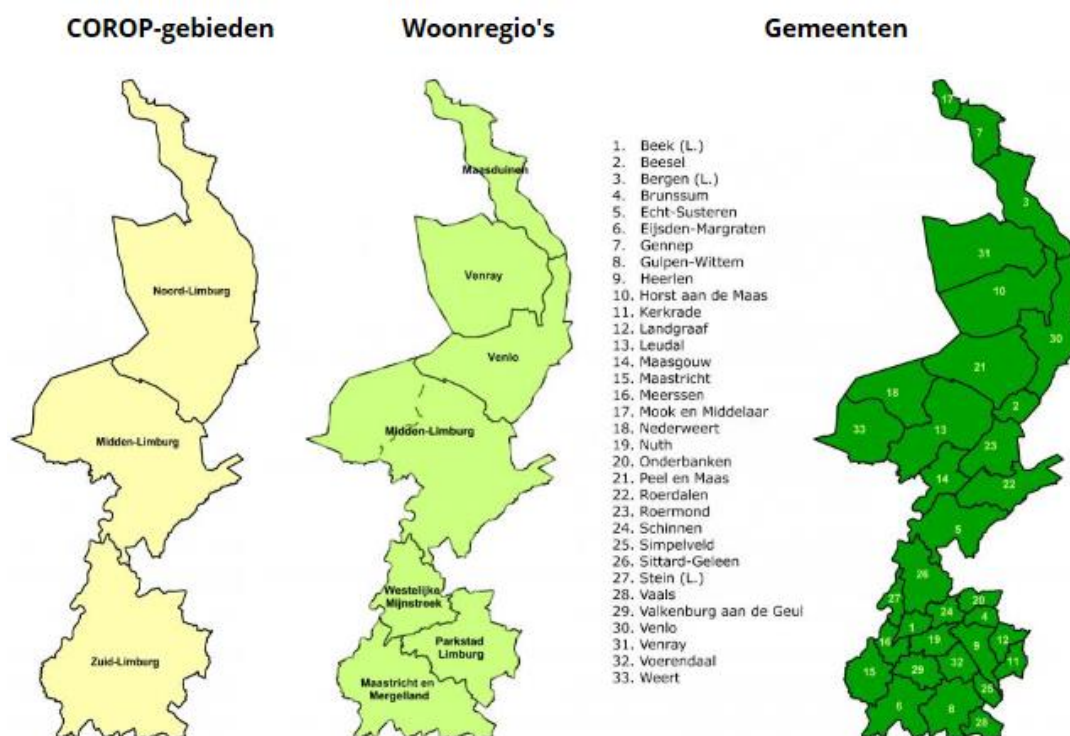
Wanneer gekeken wordt naar de verhuisstromen (tabel B1.1) blijkt dat 63% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Venray. De gemeente Venray maakt samen met de gemeente Horst

aan de Maas deel uit van de woonregio Venray. Het merendeel van de verhuizingen (68%) naar de gemeente Venray vindt plaats binnen deze regio. Daarnaast komt een deel (5%) uit de woonregio Venlo (bestaande uit de gemeenten Venlo, Peel en Maas en Beesel). Vanuit Boxmeer (2%), Eindhoven (1%) en Nijmegen (1%) komen ook nog wat verhuisstromen naar de gemeente Venray. Vanwege de afstand en de beperkte aantallen worden deze gemeenten buiten beschouwing gelaten in de voorliggende onderbouwing. Voor de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag naar de beoogde ontwikkeling wordt gekeken naar de gemeente Venray als primair verzorgingsgebied.

Als secundair verzorgingsgebied worden de woonregio's Venray en Venlo aangemerkt. Dit vanwege het feit dat de woonregio Venray voor ruim 2/3 aan verhuisstromen naar de gemeente Venray vangt. Daarnaast mag de woonregio Venlo niet genegeerd worden. Beide woonregio's behoren tot de regio Noord-Limburg (zie figuur B1.1) en worden doorgaans als één subregio gezien binnen Noord-Limburg vanwege de sterke regionale samenhang tussen Venlo-Peel en Maas, Horst aan de Maas-Beesel en Gennep-Bergen¹.

Tabel 4.1 Verhuisbewegingen naar gemeente Venray in 2017²

Verhuisstromen	Gemeenten	Percentage
Binnen gemeente Venray	Venray	63%
Vanuit woonregio Venray	Horst aan de Maas + Venray	68%
Vanuit woonregio Venlo	Venlo + Peel en Maas + Beesel	5%



Figuur 4.1: Regio indeling provincie Limburg³

¹ Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (2016).

² CBS (2017). Verhuisbewegingen gemeente Venray.

³ Neimed (2017). Regio indeling provincie Limburg.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' hebben de percelen de bestemming 'Gemengde doeleinden I'. Het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum Venray' voorziet op de beoogde planlocatie de enkelbestemming 'wonen', hiermee kan geconcludeerd worden dat de beoogde planlocatie binnen het *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. Daarnaast hebben de omliggende percelen eveneens een stedelijke functie. De beoogde ontwikkeling ligt dus in bestaand stedelijk gebied.

6. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Regionale afstemming plancapaciteit

In de *Regionale Structuurvisie Wonen (2016)* van de regio Noord-Limburg geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing aan de regionale woningmarkt. Op de korte termijn streeft de provincie Limburg naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad afgestemd op de behoefte. Er ligt op zowel kwantitatief als kwalitatief vlak een opgave. Op de lange termijn streeft de provincie naar het bieden van de juiste woning op de juiste plek. Om dit te realiseren is een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk.

Samen met alle woonpartners zijn vijf pijlers opgesteld die de kern vormen van deze visie:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte. Het aantal plannen moet in verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. De plancapaciteit wordt teruggebracht en er worden alleen plannen toegevoegd die echt kwaliteit toevoegen en passen bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio. Er wordt gebouwd naar reële behoefte.

Met betrekking tot het terugdringen van de plancapaciteit zijn regionaal afspraken gemaakt. Onderstaande figuur geeft aan welke opgave de gemeente Venray hierin heeft.

Figuur 5.1: Opgave reductie plancapaciteit van 40% tot 2020⁴

	Totale plancapaciteit* (hard + zacht)	Huishoudensgroei 2015 - 2030	Reductie plancapaciteit aantal 2015-2030	Opgave reductie plancapaciteit van 40% tot 2020
Beesel	318	187	-131	-52
Bergen	415	169	-246	-98
Gennep	645	345	-300	-120
Horst aan de Maas	1.234	1.295	-	-
Mook en Middelaar	507	130	-377	-150
Peel en Maas	1.756	1.366	-390	-156
Venlo	2.571	1.225	-1.346	-538
Venray	1.784	1.522	-262	-105
Regio Noord-Limburg	9.230	6.239	-3.052	-1.219

* De absolute aantallen zijn niet meer dan richtgetallen en variëren jaarlijks vanwege bijgestelde prognoses. Bovenstaande tabel zal dus periodiek aangepast worden. Zie ook de plancapaciteitsmonitor van provincie Limburg.

2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer. Aansluiting bij de vraag van de consument is noodzakelijk. Er worden alleen plannen toegevoegd die aansluiten bij de kansrijke

⁴ Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (2016)

segmenten (passend binnen regionale en lokale kwalitatieve woningbehoefte). De aandacht gaat uit naar het versterken van de dragende structuur van regionale centra en centrumdorpen in de regio. Er wordt terughoudend omgegaan met woningbouw in de kleine kernen. Maar, er moet wel aandacht zijn voor de woondorpen, waar goed gewoond en geleefd kan worden en waar geen of een beperkt aantal voorzieningen aanwezig zijn.

3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor arbeidsmigranten, studenten, statushouders en asielzoekers (centra). Ook staat de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen centraal.
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal. De grote opgave is het tegengaan van het overaanbod aan goedkope en slechte koopvoorraad.
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio. Vergrijzing krijgt extra aandacht in het lokale woonbeleid.

In onderstaand overzicht is een opsomming gegeven van kansrijke en risicosegmenten waar rekening mee moet worden gehouden in het ontwikkelen van nieuwe woningen in de regio Noord-Limburg.

Figuur 5.2: Analyse kansrijke segmenten en risicosegmenten woningbouw regio Noord-Limburg⁵

Kansrijke segmenten	Risicosegmenten
• Toenemende vraag huur • Kleine toename duurdere huur • Kwaliteitsvraag gezinnen naar 2^e1kap of vrijstaand (middelduurdere segment 250-350 duizend), niet 'topsegment') in/nabij grotere kern met voorzieningen • Groeiende behoefte levensloopbestendige woning (toegankelijk, comfortabel en betaalbaar) in de nabijheid van voorzieningen (let op beperkte verhuismobiliteit) • Nieuwe vormen van 'verzorgd/geclusterd' wonen • Toenemende vraag in centrumdorpen (met voorzieningen voor ouderen) • Woonvoorzieningen arbeidsmigranten en statushouders • Toenemende vraag kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens	• Geen behoefte aan goedkope meergezinswoningen (Venlo al veel toegevoegd/Venray) • Afnemende vraag (op termijn) bij kleine (naoorlogse) goedkope eengezinswoningen koop en huur • Afnemende vraag naar landelijk wonen • Afnemende vraag naar woningen in kleine kernen met weinig voorzieningen • Afnemende vraag aan grotere woningen

Kwantitatief aanbod

In de regio Venray is voor de periode 2015 tot 2025 nog een behoefte aan 2.343 woningen. Voor de regio Venray is dit 2.629 woningen, zie figuur 5.4. Voor de gemeente Venray bedraagt dit 1.280 woningen. De plancapaciteit lag in de gemeente Venray hoger dan de huishoudensgroei, zie figuur 5.1 (*Regionale Structuurvisie Wonen, 2016*). Kijkend naar de meest actuele plancapaciteit die door de provincie Limburg wordt bijgehouden, blijkt dat er ten opzichte van de cijfers in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg reeds een afname in plancapaciteit heeft plaatsgevonden. Dit is in overeenstemming met de geformuleerde ambitie uit de Concept Woonvisie van de gemeente Venray. Momenteel is er enige ruimte in de plancapaciteit, zowel in de gemeente Venray als in de woonregio Venray.

⁵ Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (2016).

Tabel 5.1 Plancapaciteit gemeente Venray, woonregio Venray, woonregio Venlo⁶

Plancapaciteit	Gemeente Venray	Woonregio Venray	Woonregio Venlo
Netto plancapaciteit vanaf 2018 hard ⁷	938	958	2.081
Netto plancapaciteit vanaf 2018 zacht ⁸	332	344	877
Netto plancapaciteit totaal	1.270	1.302	2.958
<i>Ruimte (uitgaande van huishoudensgroei)</i>	322	13.58	697

De netto plancapaciteit in de totale woonregio Venray bedraagt 1.302 woningen. Een deel van deze vraag wordt al ingevuld met plannen. In totaal hebben 958 woningen een harde status, wat inhoudt dat er nog circa 1.358 woningen kunnen worden gebouwd. De gemeente Venray is verantwoordelijk voor een groot deel hiervan, namelijk een totale netto plancapaciteit van 1.270 woningen, waarvan 958 met de status hard. Binnen de gemeente Venray is zo nog ruimte voor 322 woningen. Ook in de woonregio Venlo is nog ruimte voor 548 woningen.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Venray telt in 2018 18.905 woningen⁹. In vergelijking met 2015 heeft er een toename plaatsgevonden van 199 woningen¹⁰. Desondanks blijft er kwantitatieve behoefte bestaan aan nieuwe woningen.

In tabel 5.2 en 5.3 wordt een overzicht gegeven van de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Venray en de regio Noord-Limburg. De gemeente Venray heeft een groot aanbod in koop- en eengezinswoningen. In vergelijking met de regio Noord-Limburg zijn deze aantallen vrijwel gelijk. Zowel in de gemeente als de regio valt op dat het aandeel huurwoningen in zowel de sociale als de particuliere sector relatief beperkter is ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Vooral het aantal meergezinswoningen ligt lager. Ten opzichte van 2015 is de percentuele verdeling tussen de verschillende typen aanbod nauwelijks veranderd.

Tabel 5.2: Woningvoorraad gemeente Venray en Noord-Limburg¹¹

	Venray 2015	Venray 2018	Noord-Limburg	Nederland
Eengezinswoningen	82%	82%	80%	64%
Meergezinswoningen	18%	18%	20%	36%
Koopwoningen	62%	63%	65%	57%
Huurwoningen corporatie	27%	27%	25%	29%
Huurwoningen particulier	10%	10%	10%	13%

⁶ Plancapaciteitsmonitor Limburg (2018).

⁷ Planologische status: vastgesteld of onherroepelijk.

⁸ Planologische status: ideefase of ontwerp

⁹ CBS (2018)

¹⁰ CBS (2015)

¹¹ CBS (2015, 2018); ABF (2018)

Figuur 5.3: Woningvoorraad Noord-Limburg in 2015¹²

PRODUCTSEGMENT	BEESSEL	BERGEN LB	GENNEP	HORST AAN DE MAAS	MOOK EN MIDDELAAR	PEEL EN MAAS	VENLO	VENRAY	TOTAAL
HUUR - Eengezins - tot 175	25%	19%	13%	12%	8%	15%	17%	18%	22.344
HUUR - Eengezins - 175+	3%	6%	12%	5%	9%	7%	4%	5%	3.812
HUUR - Meergezins - tot 175	4%	2%	4%	4%	3%	3%	16%	8%	11.706
HUUR - Meergezins - 175+	2%	1%	1%	1%	3%	1%	2%	2%	1.273
KOOP - Eengezins - tot 175	19%	11%	5%	9%	3%	6%	17%	7%	14.315
KOOP - Eengezins - 175-250	26%	29%	26%	28%	21%	29%	20%	24%	29.649
KOOP - Eengezins - 250+	19%	30%	33%	38%	50%	37%	15%	29%	32.617
KOOP - Meergezins - tot 175	1%	1%	2%	1%	1%	1%	6%	3%	3.654
KOOP - Meergezins - 175-250	1%	1%	2%	1%	1%	2%	2%	2%	2.240
KOOP - Meergezins - 250+	0%	1%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1.068
Totaal	5.963	5.701	7.366	17.117	3.473	17.803	46.943	18.312	122.678

Kwalitatieve behoefte

Figuur 5.4 toont de kwalitatieve woningbehoefte in de verschillende gemeenten in de regio Noord-Limburg tot 2025. In de figuur is weergegeven aan welke segmenten meer behoefte is (blauw) en aan welke minder (rood). De totale woningbehoefte per segment is in groen weergegeven. In de gemeente Venray is een behoefte te zien aan alle type woningen. Dat betekent dat zowel de vraag naar koop en huur eengezinswoningen blijft bestaan als de huur en koop meergezinswoningen. Naar woonmilieu gemeten is enkel de luxe stadswijk reeds verzadigd. Het binnenstedelijk woonmilieu van het beoogde planinitiatief laat een kleine behoefte zien.

Figuur 5.4: Woningbehoefte Venray, Noord-Limburg 2015-2025¹³

Woningbehoefte basis Progneff	BEESSEL	BERGEN	GENNEP	HORST AAN DE MAAS	MOOK EN MIDDELAAR	PEEL EN MAAS	VENLO	VENRAY	TOTAAL
Totaal	163	184	317	1063	137	1205	1261	1280	5610
HUUR - Eengezins									
HUUR - Meergezins									
KOOP - Eengezins									
KOOP - Meergezins									
Binnenstad									
Levendige stadswijk									
Rustige stadswijk									
Luxe stadswijk									
Woonwijk gemengd									
Woonwijk laagbouw									
Luxe woonwijk									
Dorps									
Landelijk									

¹² Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025

¹³ Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025

7. Conclusie

De regio Noord-Limburg vindt het belangrijk dat de plancapaciteit in lijn is met de bevolkingsprognose zodat er gebouwd wordt naar reële behoefte. Op basis van de match van de woningvraag en de plannen is te zien dat er in de woonregio Venray nog ruimte is voor het toevoegen van circa 1.358 woningen en in de woonregio Venlo voor circa 584 woningen. In de gemeente Venray bedraagt de netto plancapaciteit 1.270 woningen, waarvan 938 met de status hard. **Er is in de gemeente Venray dus nog ruimte voor 322 woningen.** Voor de gemeente Venray geldt dat er een reductie van plancapaciteit ten opzichte van 2016 heeft plaatsgevonden, waardoor nu naar behoefte gebouwd kan worden. We kunnen daardoor concluderen dat er nog een kwantitatieve behoefte is aan woningen.

Vanuit zowel het regionaal als gemeentelijk beleid blijkt dat er veel aandacht is voor het realiseren van een woningvoorraad passend bij de behoefte. De regio Noord-Limburg wil bouwen voor de reële behoefte en vindt het hierbij noodzakelijk dat een omslag wordt gemaakt naar een vraaggerichte woningmarkt. De gemeente Venray bouwt voort op deze regionale visie door te stellen dat zij een kwalitatief gedifferentieerde woningvoorraad willen realiseren (in eigendom, type en prijs) die aansluit op de vraag van de huidige en toekomstige inwoners. De huidige woningvoorraad is vrij eenzijdig, met in de gemeente Venray relatief veel eengezinskoopwoningen in het hogere segment. De vraag voor de komende jaren is echter divers. Hierdoor is het de verwachting dat er met de bestaande voorraad grotendeels kan worden voorzien in de eengezinswoningenvraag. Het type stadswoningen op deze locatie is daarentegen wel uniek en kunnen voorzien in een beperkte vraag. Toch zal de behoefte zal vooral liggen in het toevoegen van meergezinswoningen. **Voorliggend planinitiatief draagt bij aan de differentiatie van het aanbod in de gemeente Venray door de realisatie van 15 koopappartementen en 5 stadswoningen in het binnenstedelijke woonmilieu. Er bestaat behoefte naar zowel dit type woningen als naar aanbod in centrumdorpen in het woonmilieu 'Binnenstad'. Er kan geconcludeerd worden dat er zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte bestaat aan het planinitiatief binnen het verzorgingsgebied. Tevens wordt het initiatief gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en is er daarmee sprake van duurzaam ruimtegebruik.**