

**Advies : Ladder voor duurzame verstedelijking, woningbouw
Kievitsweg 4-6 te Ysselsteyn**

Datum	04 september 2020
Opdrachtgever	Venterra
Projectnummer	211x09516
Opgesteld door	FS, GW
i.a.a.	MO

1. Aanleiding

Venterra is voornemens om aan de Kievitsweg 4-6 te Ysselsteyn 19 woningen te realiseren. Het betreft een gedifferentieerd programma, bestaande uit 4 twee-onder-een-kap woningen, 8 levensloopbestendige woningen, 2 hoekwoningen en 5 tussenwoningen.

De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. De bouw van nieuwe woningen is niet mogelijk op basis van de vigerende enkelbestemming 'wonen' (maximaal 1 woning per bouwblok) en 'agrarisch' (geen woningbouw mogelijk). Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingplan noodzakelijk. In het Bro (art 3.1.5 Besluit ruimtelijke ordening) (hierna: 'ladder') is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming gewijzigd om wonen mogelijk te maken. Door de omvang van de ontwikkeling moet het initiatief worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Voor wonen geldt namelijk dat sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' bij een toevoeging van minimaal twaalf woningen. In voorliggende geval betreft het de toevoeging van 19 woningen.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

2. Planinitiatief

Initiatief

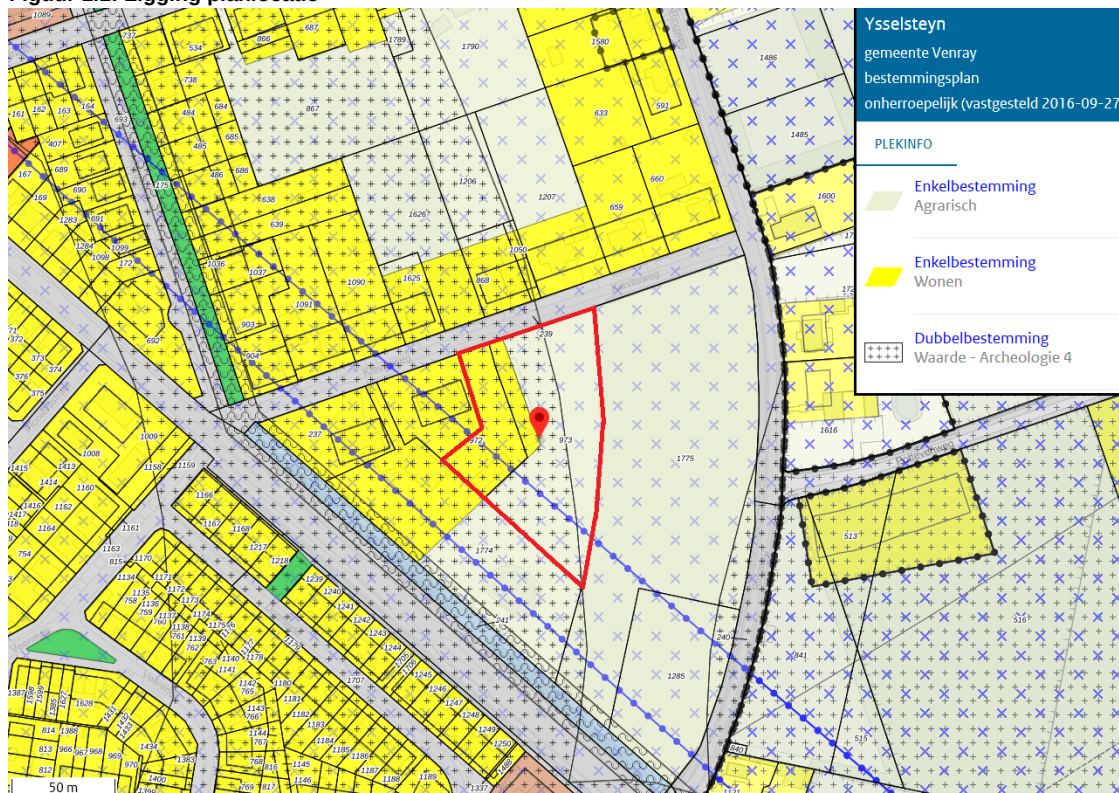
De planlocatie bestaat uit twee percelen (nr. 972 deels en nr. 973) waar in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd was. De bedrijvigheid is reeds beëindigd. De initiatiefnemer wil woningbouw realiseren door de bestaande opstallen te slopen, met uitzondering van de bestaande woning en bijgebouw op het adres Kievitsweg 4. Het initiatief voorziet in de toevoeging van in totaal 19 woningen, die als volgt geprogrammeerd zijn:

Woningtype	Segment en doelgroep
4 twee-onder-een-kap	Koopwoning, middelduur tot dure segment
8 levensloopbestendig	Koopwoningen, goedkoop segment (ouderen)
2 hoekwoningen	Koopwoningen, goedkoop segment (starters, levensloopbestendig)
5 rijwoningen	Koopwoningen, goedkoop segment (starters, levensloopbestendig)

Locatie en situatie

De kern Ysselsteyn maakt onderdeel uit van de gemeente Venray. De hoofdkern Venray ligt circa 5 kilometer ten noordoosten van Ysselsteyn. De planlocatie aan de Kievitsweg is gelegen in de zuidoosthoek van de kern aan de rand van bestaand stedelijk gebied. Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is 'Ysselsteyn' (vastgesteld op 27-09-2016). In de huidige situatie heeft de Kievitsweg reeds overwegend een woonkarakter (in een groene, open omgeving). De noordkant van de straat heeft de enkelbestemming 'wonen' en hier zijn meerdere (vrijstaande) woningen gesitueerd. Aan de westzijde van de Kievitsweg heeft ook de zuidkant van de straat de enkelbestemming 'wonen'. De oostzijde van het plangebied en het gebied tegen de Ringweg hebben een groen karakter. Hier is sprake van de enkelbestemming 'agrarisch'.

Figuur 1.1: Ligging planlocatie



3. Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 19 woningen aan de Kievitsweg te Ysselsteyn te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel 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 effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is o.a. gekeken naar:

- CBS Statline;
- Etil/Progneff 2019 (update);
- Woonvisie Venray 2017;
- Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024;
- Agenda Limburgse Woningmarkt 2016-2019;
- Woningbehoefte Noord-Limburg, 2016.

4. Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkelingen aan de Kievitsweg te Ysselsteyn betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit het volgende:

1. De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'wonen' (maximaal 1 woning) en 'agrarisch'. Nieuwe woningen op deze locatie zijn niet toegestaan, waardoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om 19 woningen toe te voegen past binnen deze definitie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het een toevoeging van 19 woningen betreft, wordt het initiatief gezien als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Kwantitatieve behoefte

De regio Noord-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose zodat er kan worden gebouwd naar reële behoefte. Wanneer de huishoudensprognose en de harde plancapaciteit met elkaar worden gematcht blijkt dat er in de woonregio Venray nog ruimte is voor het toevoegen van circa 1.870 woningen en in de woonregio Venlo ruim 1.400 woningen. De netto plancapaciteit in de gemeente Venray is 1.216 woningen, waarvan er 799 een harde status hebben. Afgezet tegen de huishoudensprognose is er in de gemeente Venray dus nog ruimte voor 644 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.

- De actuele huishoudensprognose schetst een positiever beeld dan enkele jaren geleden. Dit heeft een positief effect op de woningbehoefte in de gemeente Venray en in de kern Ysselsteyn, die tot 2030 circa 119 woningen betreft. Deze behoefte wordt bevestigd door de actuele behoeftepeiling en onderschreven in de actualisering van de ruimtelijke visie voor Ysselsteyn. Hieruit blijkt een tekort aan woningen, nadrukkelijk voor starters en senioren.
- Tegelijkertijd is er ook sprake van andere woningbouwinitiatieven en wil de gemeente in de kerkdorpen ruimte geven aan kwalitatief goede initiatieven. Dit vraagt dus om een zorgvuldige afweging van de verschillende initiatieven door de gemeente (op basis van Afwegingskader woningbouwplannen dorpen).

Kwalitatieve behoefte

Vanuit zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid blijkt dat er veel aandacht is voor het realiseren van een woningvoorraad passend bij de behoefte en kwaliteitsverbetering. De regio Noord-Limburg stelt de kwalitatieve toets als leidende factor bij nieuwbouwontwikkelingen om zo de mismatch tussen vraag en aanbod te verkleinen. De gemeente Venray stelt dat zij een kwalitatief gedifferentieerde woningvoorraad wil realiseren (in eigendom, type en prijs) die aansluit op de vraag van de huidige en toekomstige inwoners.

- Op basis van woningbehoefteonderzoek in de Noord-Limburgse gemeenten blijkt dat er in Venray relatief veel behoefte bestaat aan eengezinswoningen en wonen in een dorps milieu. Het huidige initiatief geeft invulling aan deze behoefte.
- In de Woonvisie is aangegeven dat er kwalitatieve behoefte bestaat aan vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Tegelijkertijd is sprake van een overschot aan rijwoningen. In dat opzicht geeft het initiatief deels invulling aan een behoefte.
- Volgens de dorpsraad van Ysselsteyn is sprake van woningbehoefte onder ouderen en starters. Het beoogde initiatief geeft hier deels invulling aan met ten minste 8 levensloopbestendige woningen en nog eens 7 koopwoningen in het goedkoop segment. De woningen in het middeldure tot dure segment zijn ook aantrekkelijk voor doorstromers, waarmee indirect ook ruimte ontstaat voor starters.

Geen onaanvaardbare effecten

Naar verwachting zullen er door het beoogde initiatief geen onaanvaardbare effecten optreden voor de bestaande woningmarkt in Ysselsteyn. Het initiatief geeft invulling aan een kwantitatieve woningbehoefte en ook in kwalitatieve zin wordt invulling gegeven aan diverse gewenste woningtypen, -segmenten, -milieus en beoogde doelgroepen. Daarmee is het initiatief passend binnen de bestaande woningmarkt. Hierbij geldt de kanttekening dat er sprake is van meerdere actuele woningbouwplannen. Wanneer deze allemaal worden gerealiseerd treedt mogelijk overaanbod op en ontstaat kans op leegstand.

Afweging binnen bestaand stedelijk gebied

- De planlocatie is gelegen op de overgang van bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is geen ruimte om 19 woningen te realiseren (daarbij wordt tevens rekening gehouden met andere woningbouwplannen).
- Het initiatief sluit direct aan op bestaand stedelijk gebied, de Kievitsweg heeft bovendien reeds het karakter van een woonstraat (in open omgeving).
- De locatie is onderdeel van bestemmingsplan Ysselsteyn. Ruimtelijk gezien vormt de Ringweg een contour rondom de kern en tevens een harde barrière met het buitengebied.

Gelet op bovenstaande punten voldoet de planlocatie volgens BRO aan de afweging ten aanzien van bestaand stedelijk gebied.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Verzorgingsgebied: gemeente Venray, woonregio Venray en woonregio Venlo.

Het verzorgingsgebied 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 de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente. Het verzorgingsgebied voor de gemeente Venray kan worden afgeleid aan de hand van de verhuisgegevens (zie tabel) zoals gepubliceerd door het CBS (2018):

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Percentage
Binnen gemeente Venray	Venray	68%
Vanuit woonregio Venray	Venray + Horst aan de Maas	73%
Vanuit woonregio Venlo	Venlo, Peel en Maas, Beesel	4%
Totaal		77%

Een blik op de verhuisbewegingen toont dat 68% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Dit betreft het grootste deel van de verhuisbewegingen en daarom wordt de eigen gemeente in dit onderzoek gezien als het **primaire verzorgingsgebied**. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

De gehele woonregio Venray en woonregio Venlo vormen het **secundaire verzorgingsgebied**. De woonregio Venray bestaat uit de gemeente Venray en Horst aan de Maas. In totaal komt zo'n 73% van de verhuisbewegingen uit dit gebied. De woonregio Venlo bestaat uit de gemeenten Venlo, Peel en Maas en Beesel. Circa 4% van de verhuisbewegingen komt hier vandaan, met name uit Venlo. Beide woonregio's behoren tot de regio Noord-Limburg en worden doorgegaan als één subregio gezien binnen Noord-Limburg vanwege de sterke regionale samenhang. Het primaire en secundaire verzorgingsgebied tezamen is goed voor 77% van alle verhuisbewegingen naar de gemeente Venray.

Daarnaast zijn er ook verhuisbewegingen vanuit onder andere de gemeenten Boxmeer (3%), Nijmegen (3%), Eindhoven (2%) en Helmond (1%). Vanwege de afstand in combinatie met de omvang van Ysselsteyn wordt de kans echter klein geacht dat mensen vanuit de betreffende gemeenten specifiek naar de gemeente Venray verhuizen om in Ysselsteyn te gaan wonen.

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Venray en de woonregio's Venray en Venlo in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. Dit is gedaan aan de hand van de prognose van de *Etil/Progneff* (2019). De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de gemeente en de regio om aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Venray telt circa 43.500 inwoners. Volgens de meest actuele prognoses van Progneff, die een positiever beeld laten zien dan voorgaande prognoses, neemt het inwonertal de komende jaren toe tot circa 44.750 in 2030¹. Dit is een toename van 2,9%. In de woonregio Venray wonen circa 86.000 mensen. Dit aantal neemt de komende jaren toe tot ruim 88.650 in 2030. Dit betekent een toename van 3,1%. Ook het inwonertal binnen de woonregio Venlo neemt de komende jaren iets toe, van circa 159.000 in 2020 tot bijna 162.000 in 2030. Dit is stijging van 1,8%.

Inwoners	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Venray	43.484	44.325	44.742	+2,9%
Woonregio Venray	85.972	87.703	88.663	+3,1%
Woonregio Venlo	159.005	161.270	161.844	+1,8%

De huishoudensgroei in de gemeente Venray en de woonregio Venray en Venlo laat volgens prognoses van Progneff nog een positievere groei zien²:

Huishoudens	2020	2030	Vershil absoluut	Vershil relatief
Gemeente Venray	18.930	20.373	1.443	+7,6%
Woonregio Venray	37.114	39.945	2.831	+7,6%
Woonregio Venlo	72.305	75.795	3.490	+4,8%

Het aantal huishoudens in de gemeente Venray (+7,6%) en de woonregio Venray (+7,6%) vertoont een sterke groei. Ook in de woonregio Venlo neemt het aantal huishoudens toe (+4,8%). Een sterkere groei van het aantal huishoudens duidt er op dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering (toename van een- en tweepersoons huishoudens).

Kwantitatief aanbod

De totale plancapaciteit (hard en zacht) in de gemeente Venray was in het verleden hoger dan de geprognoseerde huishoudensgroei (overschot van 262 woningen). Dit was/is in meer gemeenten in Noord-Limburg het geval. Met betrekking tot het terugdringen van de plancapaciteit zijn in de *Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg (2016)* daarom afspraken gemaakt. Voor de gemeente Venray gold in dat kader een reductieopgave van 105 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde *Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024*, blijkt dat de gemeente Venray de gestelde opgave ruim heeft overtroffen (zie onderstaand figuur³). Dit is in overeenstemming met de ambitie zoals geformuleerd in de Woonvisie van de gemeente Venray⁴. Hierin staat aangegeven dat de gemeente de plancapaciteit verder omlaag wil brengen, zodat er meer ruimte is om (beter) te kunnen inspelen op vraagstukken.

¹ Etil/Progneff (2019 update). Bevolkingsprognose Limburg tot op gemeenteniveau

² Etil/Progneff (2019 update). Huishoudensprognose Limburg tot op gemeenteniveau

³ Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

⁴ Gemeente Venray (2017), Woonvisie (vastgesteld mei 2017).

Figuur: Gerealiseerde opgave planreductie, uitgedrukt in aantal woningen

Gemeente	Opgave structuurvisie 2016	Gerealiseerd (bruto)
Beesel	52	120
Bergen	109	188
Gennep	120	250
Horst aan de Maas	0	0
Mook en Middelaar	150	230
Peel en Maas	156	212
Venlo	538	554
Venray	105	402

Door de gerealiseerde planreductie is er momenteel ruimte in de plancapaciteit, zowel in de gemeente Venray als in de woonregio's Venray en Venlo:

Plan capaciteit ⁵	Gemeente Venray	Woonregio Venray	Woonregio Venlo
Netto plan capaciteit vanaf hard ⁶	799	958	2.086
Netto plan capaciteit vanaf zacht ⁷	417	344	931
Netto plan capaciteit totaal	1.216	1.302	3.017
<i>Ruimte</i>	<i>644</i>	<i>1.873</i>	<i>1.404</i>

De totale netto plan capaciteit in de woonregio Venray bedraagt 1.302 woningen. Een groot deel van deze vraag wordt al ingevuld met harde plannen (vastgesteld of onherroepelijk). In totaal hebben 958 woningen een harde status. Afgezet tegen de huishoudensprognose volgt dat er nog ruimte is voor om circa 1.873 woningen toe te voegen (2.831 – 958). Het overgrote deel van de plan capaciteit binnen de woonregio Venray ligt in de gemeente Venray. De totale netto plan capaciteit is hier 1.216 woningen, waarvan 799 met een harde status. Afgezet tegen de huishoudensprognose volgt dat er nog ruimte is om circa 644 woningen toe te voegen (1.443 – 799). In de woonregio Venlo is binnen de plan capaciteit nog ruimte voor 1.404 woningen (3.490 – 2.086).

Het eerder vastgestelde herprogrammeringsvoorstel (gemeente Venray, 2017) heeft in Ysselsteyn overigens ook niet geleid tot heroverweging van plannen, aangezien ook hier hier programmatisch nog ruimte is voor woningbouw.

Bestaande plannen en ontwikkelingen

De woningbouw in de gemeente Venray zit gestaag in de lift⁸. In 2017 werden er 100 nieuwe woningen opgeleverd, in 2018 ruim 120. In 2018 vond circa een derde van de nieuwbouw plaats in de kerkdorpen, wat een positieve ontwikkeling betreft ten opzichte van voorgaande jaren. In de Monitor woningbouw 2019 wordt concreet ingegaan op de planvoorraad in de kleinere kernen van de gemeente, waaronder Ysselsteyn⁹. Tot 2020 zijn 40 woningen gerealiseerd en op 1-1-2020 zijn de volgende plannen opgenomen als harde plannen:

⁵ Woningbouwprogramma Venray 1-1-2020; Plan capaciteitsmonitor Limburg, geraadpleegd op 10 december 2019.

⁶ Planologische status: vastgesteld of onherroepelijk

⁷ Planologische status: ideefase of ontwerp

⁸ <https://www.venray.nl/woningbouw-gestaag-de-lift>

⁹ Gemeente Venray (2019), Monitor woningbouw 2019

- Uitbreidingslocatie 2^e fase, 14 woningen;
- Rouwkuilenweg, 2 woningen;
- Timmermansweg – Nijssen, 2 woningen
- Gemeente – Nijssen, 1 woning
- Ringweg/Pottevenweg, 3 woningen
- Ringweg, 1 woning

Naast de harde plannen zijn ook nog de volgende woningbouwinitiatieven bekend (in voorbereiding):

- Kievitsweg (planinitiatief), 19 woningen;
- Timmermansweg, 15 woningen;
- Jan Poelsweg, 16 woningen;
- Achter de Jera, onbekend;

De actuele huishoudensprognoses voor de hele gemeente laat een positiever beeld laten zien dan voorgaande prognoses. Dit heeft ook effecten op de kwantitatieve woningbehoefte in Ysselsteyn, die betreft op basis van de nieuwe prognose namelijk circa 119 woningen tot 2030¹⁰. Dit correspondeert bovendien met de behoeftepeiling uitgevoerd door de dorpsraad Ysselsteyn¹¹ en meegenomen in de actualisering van de ruimtelijke visie Ysselsteyn 2019¹². De behoeftepeiling is ruim 100 keer ingevuld en toont dat er een tekort aan woningen is, zoals starterwoningen en seniorenwoningen.

Gemeentelijke afweging

In de gemeentelijke Woonvisie is ten aanzien van nieuwe plannen opgenomen dat deze worden beoordeeld aan de hand van het (regionaal) afwegingskader woningbouw. Hiervoor dient het Afwegingskader woningbouwplannen dorpen, waarbij plannen worden getoetst aan 5 ruimtelijke criteria, 8 volkshuisvestelijke criteria en 4 financiële/juridische criteria¹³. Hierbij de kanttekening dat het college in de Woonmonitor 2019 heeft aangegeven het zogeheten “stoplichtmodel” ruimer te interpreteren: niet meer om te sturen, maar om te blijven monitoren. De gemeente geeft aan dat kwalitatieve goede initiatieven gewoon welkom zijn, ook op de kerkdorpen¹⁴. Bij de beoordeling geeft men voorrang aan hergebruik van leegstaand cq. vrijkomend (maatschappelijk) vastgoed. In het voorliggend initiatief is sprake sloop-nieuwbouw van bestaande opstallen. Ook het initiatief aan de Timmermansweg 15 en de ontwikkeling van Herberg de Peel voorzien in herontwikkeling van bestaande panden.

¹⁰ Etil/Progneff (2020), Huishoudensprognose Limburg tot op buurniveau

¹¹ Enquête Wonen Ysselsteyn 2019

¹² Dorpsraad Ysselsteyn (2019), Actualisering ruimtelijke visie Ysselsteyn 2019

¹³ Afwegingskader woningbouwplannen dorpen, gevonden op <https://www.venray.nl/file/7914/download>

¹⁴ <https://www.venray.nl/woningbouw-gestaag-de-lift>

Conclusie kwantitatieve behoefte

De regio Noord-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose zodat er kan worden gebouwd naar reële behoefte. Wanneer de huishoudensprognose en de harde plancapaciteit met elkaar worden gematcht blijkt dat er in de woonregio Venray nog ruimte is voor het toevoegen van circa 1.870 woningen en in de woonregio Venlo ruim 1.400 woningen. De netto plancapaciteit in de gemeente Venray is 1.216 woningen, waarvan er 799 een harde status hebben. Afgezet tegen de huishoudensprognose is er in de gemeente Venray dus nog ruimte voor 644 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.

- De actuele huishoudensprognose schetst een positiever beeld dan enkele jaren geleden. Dit heeft een positief effect op de woningbehoefte in de gemeente Venray en in de kern Ysselsteyn, die tot 2030 circa 119 woningen betreft. Deze behoefte wordt bevestigd door de actuele behoeftepeiling en onderschreven in de actualisering van de ruimtelijke visie voor Ysselsteyn. Hieruit blijkt een tekort aan woningen, nadrukkelijk voor starters en senioren.
- Tegelijkertijd is er ook sprake van andere woningbouwinitiatieven en wil de gemeente in de kerkdorpen ruimte geven aan kwalitatief goede initiatieven. Dit vraagt dus om een zorgvuldige afweging van de verschillende initiatieven door de gemeente (op basis van Afwegingskader woningbouwplannen dorpen).

B1.3 Kwalitatieve vraag

Provinciaal beleid

De *Agenda Limburgse Woningmarkt 2016-2019*¹⁵ schetst de acties voor de uitvoering van het woonbeleid. De provinciale ambitie is: “een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek”. Voor de uitwerking hiervan zijn vijf actielijnen geformuleerd:

1. De basis op orde. Met verschillende partners (gemeenten, regio's, corporaties en andere actoren) is de afgelopen jaren al veel werk verzet. Die inzet moet worden voortgezet en waar nodig aangescherpt, of het nu gaat om verschuiving van koop naar huur, kwaliteitsverbetering, diversiteit, doorstroming en balans op de woningmarkt of nieuwe ideeën, constructies en instrumenten.
2. Verschuiving van de vraag van koop- naar huurwoningen. De provincie wil inzetten op meer (sociale) huurwoningen gezien de behoefte hieraan. Niet alleen moet aandacht zijn voor beschikbaarheid, maar ook voor betaalbaarheid en bereikbaarheid.
3. Betere regionale kwantitatieve afstemming van woningvoorraad en woningbehoefte: de provincie wil betere regionale afstemming. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling.
4. Meer kwaliteit en diversiteit van het (bestaande) woningaanbod. De kwalitatieve opgave moet vooral voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.
5. Doorstroming en balans op woningmarkt. De provincie wil doorstroming en balans op de woningmarkt bevorderen door ontwikkelen van nieuwe ideeën, constructies en instrumenten.

Regionaal beleid

In de *Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024* geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Daarover staat aangegeven:

Kwalitatieve mismatch woningbehoefte en woningvoorraad

Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

¹⁵ Provincie Limburg (2016), *Agenda Limburgse Woningmarkt 2016-2019*. 'Ieder zijn thuis'.

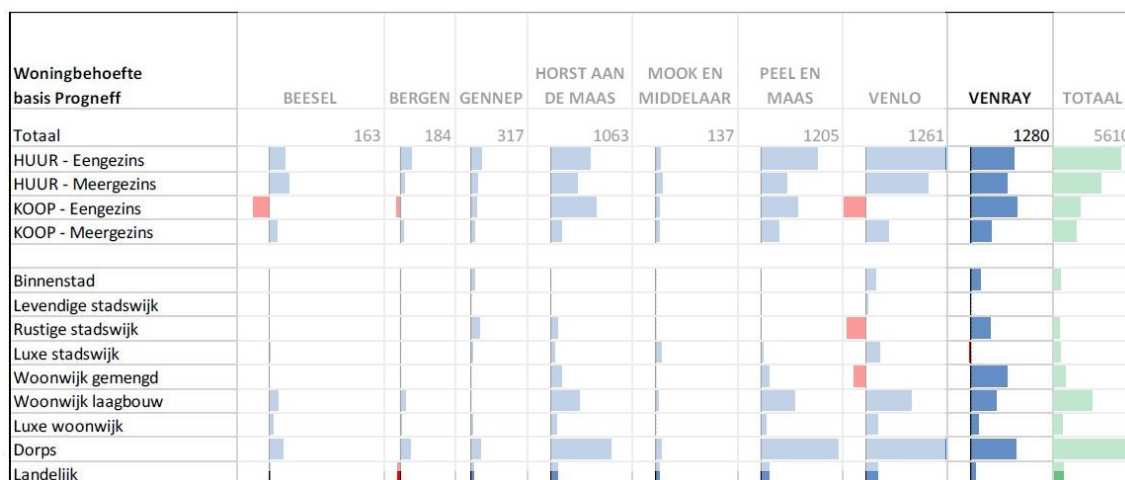
Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Kwalitatieve woningbehoefte

Onderstaande figuur toont de kwalitatieve woningbehoefte in verschillende gemeenten in Noord-Limburg tot 2025¹⁶. De figuur geeft toont aan welke segmenten meer behoefte is (blauw) en welke minder (rood). De totale woningbehoefte per segment is in groen weergegeven. De figuur laat zien dat in Venray behoefte is aan elk type woningen, maar nadrukkelijk eengezinswoningen. Binnen deze groep bestaat de grootste behoefte aan eengezins koopwoningen. Gelet op de woonmilieus is de behoefte aan het milieu 'Luxe stadswijk' reeds verzadigd. Er bestaat nadrukkelijk behoefte aan het milieu 'Dorps'. Er bestaat nadrukkelijk behoefte aan het milieu 'Dorps'.

Figuur: Woningbehoefte Venray, Noord-Limburg 2015-2025



In de *Woonvisie (2017)* zijn de gemeentelijke ambities voor Venray gegeven, voortbouwend op de pijlers uit de Regionale Woonvisie 2020-2024. De ambitie ten aanzien van nieuwbouwwoningen is een gedifferentieerd aanbod aan woningtypes en woonmilieus, aansluitend bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het overschot aan woningbouwplannen waaraan geen behoefte meer is wordt verder teruggebracht om ruimte te creëren voor goede (nieuwe) plannen. Woonwensen van de Venrayse bevolking tonen dat de aanvullende behoefte aan eengezinswoningen beperkt is (in tegenstelling tot uitkomsten van de woningbehoefteraming voor Noord-Limburg). In kwalitatieve zin is behoefte aan vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwo-

¹⁶ Woningbehoefte Noord-Limburg 2015 - 2025

ningen. Tegelijkertijd is sprake van een overschot aan rijwoningen. Met betrekking tot woonmilieu is in Venray sprake van een grote vraag naar een dorps woonmilieu (rustig en gemoedelijk).

Dorpsontwikkelingsplan Ysselsteyn

Eind 2016 heeft de dorpsraad het dorpsontwikkelingsplan 2021 opgesteld¹⁷. Dit betreft een richtinggevend document voor de gewenste ontwikkeling van het dorp. Passende woningbouw is een van de speerpunten. Er zijn voldoende locaties om in de toekomstige woningbehoefte van alle doelgroepen te voorzien. Wel wordt geconstateerd dat er onvoldoende (huur)woningaanbod is voor ouderen, alleenstaanden en starters. In een woon enquête geeft circa 40% (41 mensen) van de respondenten aan binnen 2 jaar op zoek te zijn naar een starterswoning. Circa 20% (21 mensen) geeft aan op zoek te zijn naar een levensloopbestendige woningen/ouderenwoning. Circa 87% (88 personen) geeft aan de gewenste woning niet te kunnen vinden in Ysselsteyn omdat deze niet te koop/te huur staat¹⁸. Dit kan leiden tot uitstroom van dorpsbewoners.

In november 2019 is door de commissie wonen van de dorpsraad nogmaals benadrukt dat sprake van een woningbehoefte met name bij starters en ouderen. Deze conclusies volgde op basis van een behoeftepeiling. De behoefte wordt niet ingevuld door de bestaande harde plan-capaciteit zoals opgenomen in de Monitor woningbouw. Slechts een woning is aangemerkt als 'levensloopbestendig', geen enkele woning is specifiek voor starters.

De dorpsraad heeft behoefte aan een actueel toetsingskader waarmee op korte en middellange termijn aan de woningbehoefte, met name voor starters en ouderen, kan worden voldaan. De raad heeft voorgesteld om het hele gebied tussen de Ringweg, Ysselsteynseweg en Heidse Peelweg als zoeklocatie voor woningbouw aan te wijzen¹⁹.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Venray telt anno 2019 circa 19.004 woningen²⁰ (voor 2020 zijn nog geen cijfers bekend). Onderstaande tabel geeft een overzicht van de samenstelling van de woningvoorraad in Venray. Ter vergelijking is ook de samenstelling voor de regio en Nederland weergegeven.

Tabel: Samenstelling van woningvoorraad

	Venray	Noord-Limburg	Nederland
Eengezinswoningen	82%	80%	64%
Meergezinswoningen	18%	20%	36%
Koopwoningen	64%	66%	57%
Huurwoningen corporatie	26%	24%	29%
Huurwoningen particulier	10%	10%	13%

Uit de tabel blijkt dat de gemeente Venray relatief veel eengezinswoningen (82%) heeft. Ook het aandeel koopwoningen is hoog (64%). De samenstelling is vrijwel gelijk aan de samenstelling in Noord-Limburg. Vergeleken met de landelijke samenstelling blijkt dat het aandeel eengezinswoningen relatief hoog is, zowel in de gemeente als de regio. In mindere mate geldt dit ook

¹⁷ Dorpsontwikkelingsplan Ysselsteyn 2021.

¹⁸ Enquête wonen Ysselsteyn 2019.

¹⁹ Actualisering Ruimtelijke Visie Ysselsteyn 2019.

²⁰ CBS (2019), Kerncijfers wijken en buurten 2019.

voor het aantal koopwoningen. Dit is te verklaren vanwege het overwegend landelijk en dorpse karakter van Venray en de regio.

Conclusie kwalitatieve behoefte

Vanuit zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid blijkt dat er veel aandacht is voor het realiseren van een woningvoorraad passend bij de behoefte en kwaliteitsverbetering. De regio Noord-Limburg stelt de kwalitatieve toets als leidende factor bij nieuwbouwontwikkelingen om zo de mismatch tussen vraag en aanbod te verkleinen. De gemeente Venray stelt dat zij een kwalitatief gedifferentieerde woningvoorraad wil realiseren (in eigendom, type en prijs) die aansluit op de vraag van de huidige en toekomstige inwoners.

- Op basis van woningbehoefteonderzoek in de Noord-Limburgse gemeenten blijkt dat er in Venray relatief veel behoefte bestaat aan eengezinswoningen en wonen in een dorps milieu. Het huidige initiatief geeft invulling aan deze behoefte.
- In de Woonvisie is aangegeven dat er kwalitatieve behoefte bestaat aan vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Tegelijkertijd is sprake van een overschot aan rijwoningen. In dat opzicht geeft het initiatief deels invulling aan een behoefte.
- Volgens de dorpsraad van Ysselsteyn is sprake van woningbehoefte onder ouderen en starters. Het beoogde initiatief geeft hier deels invulling aan met ten minste 8 levensloopbestendige woningen en nog eens 7 koopwoningen in het goedkoop segment. De woningen in het middeldure tot dure segment zijn ook aantrekkelijk voor doorstromers, waarmee indirect ook ruimte ontstaat voor starters.