

**Advies : Ladder voor duurzame verstedelijking, woningbouw  
Timmermannsweg te Ysselsteyn**

|                |                                            |
|----------------|--------------------------------------------|
| Datum          | 2 september 2020                           |
| Opdrachtgever  | Peter Claessens Interieur en bouwprojecten |
| Projectnummer  | P02305                                     |
| Opgesteld door | FS, GW                                     |
| i.a.a.         | MO                                         |

---

## **1. Aanleiding**

Peter Claessens Interieur en bouwprojecten is voornemens om op de locatie Timmermannsweg 13 te Ysselsteyn 15 woningen te realiseren voor senioren/55-plussers (ontwikkeling Odahoeve).

De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. De bouw van 15 nieuwe woningen is niet mogelijk op basis van de vigerende enkelbestemming 'wonen' met slechts één bouwblok. Per bouwblok is slechts één woning gestaan. 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 het beoogde aantal woningen 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 voorliggend geval betreft het de realisatie van 15 woningen, waarvan één woning feitelijk al is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingplan (in planologische zin dus per saldo een toevoeging van 14 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

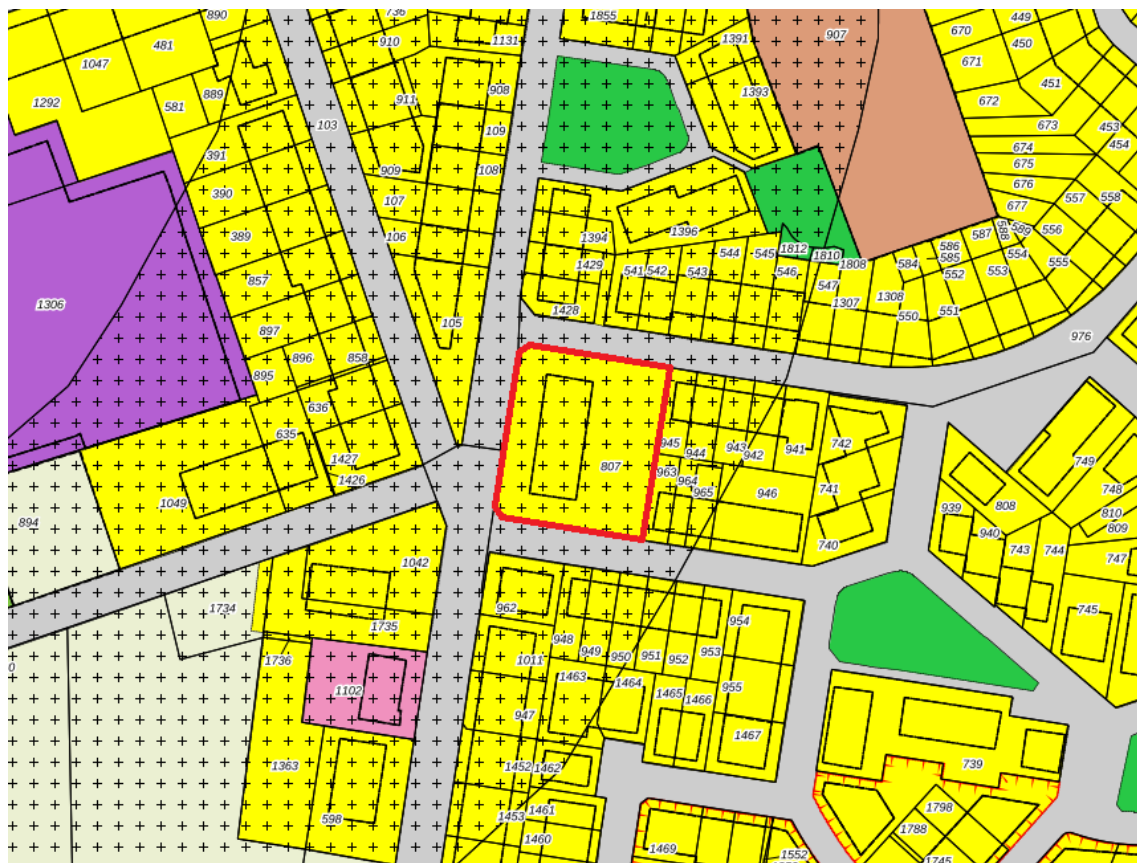
De planlocatie betreft het perceel nummer 807 aan de Timmermannsweg 13. Hier is momenteel de voormalige ontginningsboerderij Sint Odahoeve is gevestigd. Deze karakteristieke langgevelboerderij is een van de oudste gebouwen van Ysselsteyn. De initiatiefnemer heeft de boerderij gekocht en is van plan deze te transformeren tot 7 goedkope tot middeldure koopwoningen met een richtprijs die ligt tussen de €210.000 en €235.000. Ook het oostelijk deel van het perceel wordt in gebruik genomen voor woningbouw. Hier worden 8 middeldure huurwoningen gerealiseerd met een richtprijs van €850 à €1.000 per maand. Onderstaande tabel vat het programma samen:

| Woningtype             | Waar                             | Doelgroep, segment                                                         |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 8 Seniorenwoningen     | Nieuwbouw oostelijk deel perceel | Senioren, middeldure huur (€ 850 à 1.000)                                  |
| 7 Medior-/55+ woningen | Transformatie Oda Hoeve          | Senioren / 55-plussers, goedkope tot middeldure koop (€210.000 - €235.000) |

### Locatie en situatie

De kern Ysselsteyn is onderdeel van de gemeente Venray. De hoofdkern Venray ligt circa 5 kilometer ten oosten van Ysselsteyn. De planlocatie aan de Timmermannsweg ligt redelijk centraal in de kern. Ter plaatse geldt het vigerende bestemmingsplan 'Ysselsteyn' (vastgesteld op 27-09-2016). De directe omgeving van de planlocatie heeft reeds een nadrukkelijk woonkarakter en heeft grotendeels de enkelbestemming 'wonen'. De woonomgeving is ruim opgezet met veel ruimte tussen woningen en aandacht voor groen.

Figuur 1.1: Ligging planlocatie



### 3. Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van per saldo 14 woningen aan de Timmermannsweg te Ysselsteyn te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt als volgt:

*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 wordt 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 2020;
- Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, 2016
- Woningbehoefte Noord-Limburg, 2016;
- Agenda Limburgse Woningmarkt 2016-2019;
- Woonvisie Venray 2017.

### 4. Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

#### **Sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling**

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

1. De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'wonen' met slechts een bouwblok. De realisatie van (maximaal) 15 woningen is op deze locatie 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 woningen te realiseren past binnen deze definitie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het per saldo een toevoeging van 14 woningen betreft (1 woning is reeds planologisch toegestaan), wordt het initiatief gezien als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

### **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 het 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 1.267 woningen, waarvan er 927 een harde status hebben. Afgezet tegen de huishoudensprognose is er in de gemeente Venray nog ruimte voor 516 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 wil bouwen voor de reële behoefte en vindt het hierbij noodzakelijk dat een omslag wordt gemaakt naar een vraaggerichte woningmarkt.

- In de Regionale Structuurvisie wordt benadrukt dat er in het lokale woonbeleid voldoende aandacht moet zijn voor vergrijzing. Toevoeging van 15 woningen specifiek bedoeld voor senioren/55-plussers speelt hier nadrukkelijk op in.
- In de visie worden tevens kansrijke segmenten benoemd, waaronder een toenemende vraag naar huur en een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen. De beoogde ontwikkeling sluit grotendeels aan bij deze segmenten.

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.

- 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.
- Volgens de dorpsraad van Ysselsteyn is sprake van woningbehoefte onder ouderen en starters. De ontwikkeling van 15 seniorenwoningen past hier nadrukkelijk bij.

#### *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 een gewenst woningtype, -segment, -milieu en beoogde doelgroep. Daarmee is het initiatief passend binnen de bestaande woningmarkt. Hierbij geldt de kanttekening dat er sprake is van meerdere actuele woningbouwplannen. Wanneer deze allemaal tegelijkertijd zouden worden gerealiseerd, treedt mogelijk overaanbod op en ontstaat kans op leegstand.

#### *Afweging binnen bestaand stedelijk gebied*

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee is op dit punt geen nadere motivering vereist.

## Bijlage 1: Onderbouwing woningbehoefte

### 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 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%         |
| <b>Totaal</b>           |                             | <b>77%</b> |

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<sup>1</sup>. 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.

<sup>1</sup> Provincie Limburg (2016). Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

### 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 2030<sup>2</sup>. 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 zien<sup>3</sup>:

| 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 regio Noord-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose zodat er kan worden gebouwd naar reële behoefte. De totale plancapaciteit (hard en zacht) in de gemeente Venray was in het verleden hoger dan de geprognosticeerde 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 daarom regionaal afspraken gemaakt<sup>4</sup>. In de volgende tabel is de meest actuele plancapaciteit weergegeven, die door de provincie Limburg wordt bijgehouden (Atrivé, 2016), evenals de opgave die de gemeente Venray heeft in het terugdringen van plancapaciteit (-105 woningen).

<sup>2</sup> Etal/Progneff (2020), Bevolkingsprognose Limburg tot op gemeenteniveau  
<sup>3</sup> Etal/Progneff (2020), Huishoudensprognose Limburg tot op gemeenteniveau  
<sup>4</sup> Atrivé (2016), Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg

**Figuur: Opgave reductie plancapaciteit van 40% tot 2020**

|                            | 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                                            |
| <b>Venray</b>              | <b>1.784</b>                          | <b>1.522</b>                 | <b>-262</b>                              | <b>-105</b>                                     |
| <b>Regio Noord-Limburg</b> | <b>9.230</b>                          | <b>6.239</b>                 | <b>-3.052</b>                            | <b>-1.219</b>                                   |

\* 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.

Gelet op de actuele cijfers<sup>5</sup> (onderstaande tabel) blijkt dat er ten opzichte van de cijfers in de Regionale Structuurvisie wonen reeds een afname in plancapaciteit heeft plaatsgevonden. Dit is in overeenstemming met de ambitie zoals geformuleerd in de Woonvisie van de gemeente Venray<sup>6</sup>. Momenteel is er daardoor ruimte in de plancapaciteit, zowel in de gemeente Venray als in de woonregio's Venray en Venlo.

| Planccapaciteit                                     | Gemeente Venray | Woonregio Venray | Woonregio Venlo |
|-----------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Netto planccapaciteit vanaf 2019 hard <sup>7</sup>  | 927             | 958              | 2.086           |
| Netto planccapaciteit vanaf 2019 zacht <sup>8</sup> | 340             | 344              | 931             |
| <b>Netto planccapaciteit totaal</b>                 | <b>1.267</b>    | <b>1.302</b>     | <b>3.017</b>    |
| <i>Ruimte</i>                                       | <i>516</i>      | <i>1.873</i>     | <i>1.404</i>    |

De totale netto planccapaciteit 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 planccapaciteit binnen de woonregio Venray ligt in de gemeente Venray. De totale netto planccapaciteit is hier 1.267 woningen, waarvan 927 met een harde status. Afgezet tegen de huishoudensprognose volgt dat er nog ruimte is om circa 516 woningen toe te voegen (1.443 – 927). In de woonregio Venlo is binnen de planccapaciteit 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 programma-tisch nog ruimte is voor woningbouw.

### Bestaande plannen en ontwikkelingen

De woningbouw in de gemeente Venray zit gestaag in de lift<sup>9</sup>. In 2017 werden er 100 nieuwe woningen opgeleverd, in 2018 ruim 120. In 2018 vond circa een derde van de nieuwbouw

<sup>5</sup> Woningbouwprogramma Venray 1-1-2019; Planccapaciteitsmonitor Limburg, geraadpleegd op 10 januari 2020.

<sup>6</sup> Gemeente Venray (2017), Woonvisie

<sup>7</sup> Planologische status: vastgesteld of onherroepelijk.

<sup>8</sup> Planologische status: ideefase of ontwerp

<sup>9</sup> <https://www.venray.nl/woningbouw-gestaag-de-lift>



plaats in de kerkdorpen, wat een positieve ontwikkeling betreft ten opzichte van voorgaande jaren. In de Monitor woningbouw 2018 wordt concreet ingegaan op de planologische ruimte en planvoorraad in de kleinere kernen van de gemeente, waaronder Ysselsteyn<sup>10</sup>. Tot 2019 zijn 32 woningen gerealiseerd en op 1-1-2019 zijn de volgende plannen zijn opgenomen als harde plannen:

- Uitbreidingslocatie 2<sup>e</sup> fase, 16 woningen;
- Rouwkuilenweg, 2 woningen
- Timmermannsweg – Nijssen, 2 woningen
- Gemeente – Nijssen, 2 woningen
- Ringweg/Pottevenweg, 3 woningen
- Ringweg, 1 woning

Naast de harde plannen en huidige initiatief zijn ook nog de volgende woningbouwinitiatieven bekend (zachte plannen):

- Kievitsweg 4-6, 19 woningen (gedifferentieerd programma);
- Herberg de Peel (hoek Heidse Peelweg – Puttenweg), onbekend aantal appartementen.

De actuele huishoudensprognoses voor de hele gemeente laat een positiever beeld laten zien dan voorgaande prognoses. Dit heeft ook effecten op de kwantitatieve woningenbehoefte in Ysselsteyn, die betreft op basis van de nieuwe prognose namelijk circa 119 woningen tot 2030<sup>11</sup>. Dit correspondeert bovendien met de behoeftepeiling uitgevoerd door de dorpsraad Ysselsteyn<sup>12</sup> en meegenomen in de actualisering van de ruimtelijke visie Ysselsteyn 2019<sup>13</sup>. 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 afwegingskader voor woningbouw. Hiervoor dient het Afwegingskader woningbouwplannen dorpen, waarbij plannen worden getoetst aan 5 ruimtelijke criteria, 8 volkshuisvestelijke criteria en 4 financiële/juridische criteria<sup>14</sup>. Hierbij geldt de kanttekening dat het college in de Woonmonitor 2017 heeft aangegeven het zogeheten “stoplichtmodel” ruimer te interpreteren: niet meer om te sturen, maar om te blijven monitoren. De gemeente geeft aan dat kwalitatief goede initiatieven gewoon welkom zijn, ook in de kerkdorpen<sup>15</sup>. Bij de beoordeling geeft men voorrang aan hergebruik van leegstaand cq. vrijkomend (maatschappelijk) vastgoed. In het voorliggende initiatief is sprake van herontwikkeling van bestaande (karakteristiek) vastgoed, namelijk de voormalige Oda Hoeve.

<sup>10</sup> Gemeente Venray (2019), Monitor woningbouw 2018

<sup>11</sup> Etil/Progneff (20202), Huishoudensprognose Limburg tot op buurniveau

<sup>12</sup> Enquête Wonen Ysselsteyn 2019

<sup>13</sup> Dorpsraad Ysselsteyn (2019), Actualisering ruimtelijke visie Ysselsteyn 2019

<sup>14</sup> Afwegingskader woningbouwplannen dorpen, gevonden op <https://www.venray.nl/file/7914/download>

<sup>15</sup> <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 het 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 1.267 woningen, waarvan er 927 een harde status hebben. Afgezet tegen de huishoudensprognose is er in de gemeente Venray nog ruimte voor 516 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*<sup>16</sup> 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 de woningmarkt. De provincie wil doorstroming en balans op de woningmarkt bevorderen door ontwikkelen van nieuwe ideeën, constructies en instrumenten.

### Regionaal beleid

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, met voldoende betaalbare woningen voor de betreffende doelgroepen. 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.
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 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).

---

<sup>16</sup> Provincie Limburg (2016), *Agenda Limburgse Woningmarkt 2016-2019*. 'Ieder zijn thuis'.

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 van bestaande voorraad en kernen meer centraal. De grote opgave is het tegen- gaan van het overaanbod aan goedkope en slechte koopvoorraad.
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio. Vergrijzing krijgt extra aandacht in het lokale woonbeleid.

Onderstaand overzicht geeft een opsomming van kansrijke en risicosegmenten waar rekening mee moet worden gehouden in het ontwikkelen van nieuwe woningen in de Noord-Limburg.

Figuur 5.2: Analyse kansrijke segmenten en risicosegmenten woningbouw regio Noord-Limburg<sup>17</sup>

| Kansrijke segmenten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Risicosegmenten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toenemende vraag huur</li> <li>• Kleine toename duurdere huur</li> <li>• Kwaliteitsvraag gezinnen naar 2<sup>e</sup> of vrijstaand (middelduurdere segment 250-350 duizend), niet 'topsegment') in/nabij grotere kern met voorzieningen</li> <li>• Groeiende behoefte levensloopbestendige woning (toegankelijk, comfortabel en betaalbaar) in de nabijheid van voorzieningen (let op beperkte verhuismobiliteit)</li> <li>• Nieuwe vormen van 'verzorgd/geclusterd' wonen</li> <li>• Toenemende vraag in centrumdorpen (met voorzieningen voor ouderen)</li> <li>• Woonvoorzieningen arbeidsmigranten en statushouders</li> <li>• Toenemende vraag kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen behoefte aan goedkope meergezinswoningen (Venlo al veel toegevoegd/Venray)</li> <li>• Afnemende vraag (op termijn) bij kleine (naoorlogse) goedkope eengezinswoningen koop en huur</li> <li>• Afnemende vraag naar landelijk wonen</li> <li>• Afnemende vraag naar woningen in kleine kernen met weinig voorzieningen</li> <li>• Afnemende vraag aan grotere woningen</li> </ul> |

### Kwalitatieve woningbehoefte

Onderstaande figuur toont de kwalitatieve woningbehoefte in verschillende gemeenten in Noord-Limburg tot 2025<sup>18</sup>. De figuur geeft toont aan welke segmenten meer behoefte is (blauw) en aan 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'.

Figuur: Woningbehoefte Venray, Noord-Limburg 2015-2025

| Woningbehoefte basis Prognoff | BEESEL | 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                     |        |        |        |                   |                   |              |       |        |        |

<sup>17</sup> Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (2016).

<sup>18</sup> Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025

### **Gemeentelijk beleid**

In de *Woonvisie (2017)* zijn de gemeentelijke ambities voor Venray gegeven, voortbouwend op de vijf pijlers uit de Regionale Structuurvisie. 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 bestaat behoefte aan vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Tegelijkertijd is sprake van een overschot aan rijwoningen. Met betrekking tot woonmilieus 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 opgesteld<sup>19</sup>. 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 staat<sup>20</sup>. 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 één 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 wijzen<sup>21</sup>.

### **Kwalitatief aanbod**

De gemeente Venray telt anno 2018 circa 18.905 woningen<sup>22</sup> (voor 2019 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.

---

<sup>19</sup> Dorpsontwikkelingsplan Ysselsteyn 2021.

<sup>20</sup> Enquête wonen Ysselsteyn 2019.

<sup>21</sup> Actualisering Ruimtelijke Visie Ysselsteyn 2019.

<sup>22</sup> CBS (2019), Kerncijfers wijken en buurten 2018.

**Tabel: Samenstelling van woningvoorraad**

|                          | Venray | Noord-Limburg | Nederland |
|--------------------------|--------|---------------|-----------|
| Eengezinswoningen        | 82%    | 80%           | 64%       |
| Meergezinswoningen       | 18%    | 20%           | 36%       |
| Koopwoningen             | 63%    | 65%           | 57%       |
| Huurwoningen corporatie  | 27%    | 25%           | 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 (63%). 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 voor het aantal koopwoningen. Dit is te verklaren vanwege het overwegend landelijk en dorps 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 wil bouwen voor de reële behoefte en vindt het hierbij noodzakelijk dat een omslag wordt gemaakt naar een vraaggerichte woningmarkt.

- In de Regionale Structuurvisie wordt benadrukt dat er in het lokale woonbeleid voldoende aandacht moet zijn voor vergrijzing. Toevoeging van 15 woningen specifiek bedoeld voor senioren speelt hier nadrukkelijk op in.
- In de visie worden tevens kansrijke segmenten benoemd, waaronder een toenemende vraag naar huur en een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen. De beoogde ontwikkeling sluit grotendeels aan bij deze segmenten.

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.

- 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.
- Volgens de dorpsraad van Ysselsteyn is sprake van woningbehoefte onder ouderen en starters. De ontwikkeling van 15 seniorenwoningen past hier nadrukkelijk bij.