

project
Ladder Duurzame Verstedelijking, 24-27 appartementen hoek Poststraat, Patersstraat Venray

datum
1 maart 2022

opdrachtgever
Particulier

projectnummer
P03507

opgesteld door
FS, LVe

i.a.a.
MO

BRO
 Boscheweg 107
 5282 WV Boxtel
 T +31 (0)411 850 400
 E info@bro.nl
www.bro.nl

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het voormalige postkantoor, gelegen aan de Patersstraat 1 en 3, in het centrum van Venray te transformeren naar 24 appartementen met een parkeergarage. De huidige bebouwing, waaronder tevens een bestaande woning, wordt gesloopt en maakt plaats voor een nieuw appartementencomplex. Per saldo betekent dit een toename van 23 woningen.

Het plangebied is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Omgevingsplan Centrum Venray' (vastgesteld op 27-10-2020), met de enkelbestemming 'Centrum-Kernwinkelgebied'. Binnen het vigerende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van 24 appartementen niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveeringsinstrument 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 de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Door de omvang van de ontwikkeling moet het initiatief worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 24 appartementen mogelijk worden gemaakt.

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.

Planinitiatief

De planlocatie ligt op de hoek van de Poststraat en de Patersstraat. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en een nieuw appartementencomplex wordt gerealiseerd. Hier worden 24 appartementen gerealiseerd. Aangezien sprake is van één bestaande woning, worden er in kwantitatieve zin 23 woningen toegevoegd.

- De omvang van de appartementen varieert van circa 90 m² tot 145 m².
- Het programma betreft primair koopappartementen in het middeldure tot dure segment, waarbij de mogelijkheid blijft om zelf (deels) te verhuren. Hierin wordt vooralsnog flexibiliteit behouden.
- In het programma is tevens één dubbel penthouse opgenomen. Deze zal een afwijkende prijs hebben.

- Het initiatief is niet gericht op een specifieke doelgroep. Gezien de prijsindicatie is het product naar verwachting vooral aantrekkelijk voor ouderen en doorstromers. De woningen zijn te meer geschikt voor ouderen aangezien tevens een lift wordt gerealiseerd. Daarmee zijn de appartementen levensloopbestendig.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 24 appartementen (per saldo 23) te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in 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 locatieafweging gemaakt ten aanzien van de ligging 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 onder andere gekeken naar:

- CBS Statline;
- Provincie Limburg, Dataportaal Wonen en Demografie;
- Plan Capaciteitsmonitor Limburg;
- Provinciale omgevingsvisie Limburg
- Limburgse Agenda Wonen 2020-2023;

- Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024;
- Woningbehoefte Noord-Limburg;
- Omgevingsvisie Venray;
- Woningbouwprogramma gemeente Venray 1-1-2020;
- Omgevingsprogramma wonen (2022).

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van 24 appartementen (per saldo 23) betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte de bestemming 'Centrum - Kernwinkelgebied'. Op basis van daarvan is wonen op deze locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming 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 dat voorziet in de realisatie van een appartementencomplex kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een centrumgebied naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van per saldo 23 appartementen, betreft het initiatief een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woningbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Hiervoor wordt

gekeken naar de regionale woningmarkt, die wordt gedefinieerd op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek betreft de gemeente Venray het primaire verzorgingsgebied en de woonregio's Venray en Venlo het secundaire verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in de bijlagen van deze notitie.

Initiatief past binnen beleidskaders

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders.

- Het initiatief draag bij aan de provinciale ambitie van voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Bovendien past de ontwikkeling binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte, onder meer voor de doelgroep ouderen, maar ook om de algehele doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.
- De provincie streeft in haar beleid naar voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor de kwaliteit en diversiteit van het (bestaande) woningaanbod. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de vraag waarnaar ook op de lange termijn de meeste behoefte bestaat.
- Het regionale beleid heeft als opgave de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Progneff wordt als basis gehanteerd, maar de kwalitatieve toets is leidend. Het toevoegen van woningen is in principe alleen in de kernen. Het initiatief wordt gerealiseerd in de kern Venray
- Daarnaast dient er in het regionale woonbeleid aandacht te zijn voor de huisvesting van onder meer ouderen. De

beoogde ontwikkeling, nadrukkelijk geschikt voor ouderen, geeft hier invulling aan.

- Op gemeentelijk niveau wordt gestreefd aantrekkelijk en duurzaam woon- en leefklimaat. Om het urgente woningtekort terug te dringen en een gezond woningbouwprogramma te realiseren zet de gemeente in op versnellen, vergroten (kwantiteit), veranderen (kwaliteit) en vergroenen/verduurzamen. Vergroten betekent dat zachte plannen hard worden gemaakt, maar ook dat het noodzakelijk is om extra woningen te ontwikkelen.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde toevoeging van 24 woningen (per saldo 23) voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte en kan redelijkerwijs worden ingepast in de harde plancapaciteit.

- 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.
- Het aantal huishoudens in de gemeente Venray neemt tot 2030 toe met circa 1.600, een stijging van ruim 8%.
- Het aantal huishoudens neemt relatief meer toe dan het inwonertal, wat betekent dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing (toename van een- en tweepersoons huishoudens).
- In de gemeente Venray heeft er een reductie van plancapaciteit ten opzichte van 2016 plaatsgevonden, waardoor nu naar behoefte kan worden gebouwd. Wanneer de huishoudensprognose en harde plancapaciteit tegen elkaar worden afgezet, blijkt dat er in de gemeente Venray nog ruimte is voor het toevoegen van ruim 769 woningen. Ook in beide woonregio's is ruim voldoende ruimte om woningen toe te voegen aan de harde plancapaciteit.

- Inmiddels is sprake van een fors woningtekort. De gemeente zet daarom nadrukkelijk in op versnellen en het toevoegen van extra woningen.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde toevoeging koopappartementen inclusief lift (levensloopbestendig), in het middeldure tot dure segment geeft invulling aan diverse kwalitatieve behoeften:

- Provinciaal, regionaal en op gemeentelijk niveau vinden er verschuivingen plaats in de samenstelling van de bevolking (o.a. vergrijzing, toename kleinere huishoudens). Hierdoor verandert ook de kwalitatieve woonbehoefte. De groep ouderen neemt sterk toe en daarmee de behoefte aan (levensloopbestendige) nultredenwoningen. De toename van kleinere huishoudens leidt bovendien tot een groeiende behoefte aan appartementen.
- Op provinciaal niveau wordt een tekort van woningen geconstateerd voor onder meer de doelgroep ouderen. Transformatie van bestaand vastgoed wordt genoemd als mogelijkheid om het tekort aan te pakken.
- Het toevoegen van levensloopbestendige woningen geeft invulling aan een nadrukkelijke behoefte door ouderen/senioren. Toevoegen van woningen voor ouderen werkt bovendien bevorderend voor de gewenste doorstroming op de woningmarkt.
- Door een snelgroeiende groep ouderen is het van belang om nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad levensloopbestendig te maken. Appartementen met een lift zijn hier een goed voorbeeld van.
- Woonwensenonderzoek toont bovendien een fors tekort aan seniorenwoningen en appartementen met lift in de gemeente Venray.
- Toevoegen van woningen in het middeldure tot dure segment sluit niet direct aan bij de grote behoefte aan goedkope tot middeldure huurwoningen en goedkope

koopwoningen, zoals opgenomen in het Omgevingsprogramma wonen. Kostentechnisch is het echter niet haalbaar om op de betreffende locatie goedkopere wooneenheden te realiseren. Het betreft namelijk een prominente locatie midden in het centrum, waar hoge eisen worden gesteld ten aanzien van onder meer architectuur, kwaliteit, duurzaamheid en ondergronds parkeren. Middels een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat initiatiefnemer aan bovenstaande eisen zal voldoen.

- Bovendien is in de huidige krappe woningmarkt sprake van een dermate grote behoefte, waardoor vraag is naar elk segment. Het in beperkte mate toevoegen van middeldure tot dure woningen is hiermee te verantwoorden.

Geen onaanvaardbare effecten

Naar verwachting zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot onaanvaardbare effecten. De ontwikkeling geeft nadrukkelijk invulling aan een kwantitatieve behoefte en ook in kwalitatieve wordt invulling gegeven aan een behoefte. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op een wenselijke plek in het centrum, waar woningen een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid en ook aan het draagvlak voor centrumvoorzieningen.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

De planlocatie is gesitueerd in het centrum van Venray. Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft de beoogde locatie de bestemming 'Centrumgebieden'. Dit biedt ruimte voor diverse stedelijk functies. In artikel 1.1.1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening biedt een definitie van bestaand stedelijk gebied: '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'. Gezien de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de directe omgeving kan de planlocatie dus als bestaand stedelijk gebied aangemerkt worden. Hiermee is het een voorkeurslocatie voor eventuele transformatie, verplaatsing of nieuwbouwwontwikkelingen. Op dit punt is daarom geen nader motivering vereist.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbehoefte

B1.1: Kaderstellend beleid

Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving¹. De Provinciale ambitie ten aanzien van wonen is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Dit is in lijn met het vorige beleid, de POL2014. De hoofdlijnen binnen het thema 'wonen en leefomgeving' zijn als volgt.

- Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.
- Alle woningbouwontwikkeling worden beschouwd als een provinciaal belang.
- Woningbouwontwikkelingen worden bekeken vanuit een brede maatschappelijke context. Verduurzaming en levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen wordt gestimuleerd.
- Het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied heeft voorrang. Dat betekent dat eerste leegstaand vastgoed hergebruikt en herbested wordt en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden. Hierop kunnen uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten². Doorstroming op de woningmarkt staat daarbij centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. Het doel van de agenda is om een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het van belang dat mensen kunnen wonen in een woning en woonomgeving waar ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat goed inspeelt op de volgende aspecten:

- De huidige en toekomstige woningbehoeften;
- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;
- Voor iedereen toegankelijk en betaalbaar;
- Er zijn geen overschotten die leiden tot leegstand (met uitzondering van 2% frictieleegstand);
- Flexibiliteit is noodzakelijk voor mensen die snel huisvesting nodig hebben;
- Eigen keuze is van belang. Een woning past bij de leefstijl van een bewoner die tot op zeker hoogte ook kan bepalen hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil wonen;
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, net als de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

Regionaal beleid

Regionale woonvisie Noord-Limburg

In de Regionale Woonvisie 2020-2024 van Noord-Limburg geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas Venlo en Venray en de provincie Limburg sturing aan de regionale woningmarkt³. Een van de centrale opgaven betreft de kwalitatieve

mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Daarover wordt het volgende aangegeven: bij nieuwbouw dient bij voorkeur te worden ingezet op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudensprognose van Etil/Progneff dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt als basis gehanteerd, maar indien kwalitatief wenselijk is er ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden onder meer de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Er dient gekeken te worden naar koppelkansen;
- Het toevoegen van woningen leidt niet tot het vergoten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame concepten na.

Aanvullend wordt het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook te worden gekeken 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, waardoor de doorstroming wordt bevorderd.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn.

¹ Provincie Limburg (2021), Provinciale omgevingsvisie

² Provincie Limburg (2020), Limburgse agenda wonen 2020-2023

³ Regio Noord-Limburg (2020), Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

- De leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Het toevoegen van woningen kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar dient vooral ook ter bevordering van de doorstroming.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Venray

Het actuele woonbeleid is integraal onderdeel van de nieuwe omgevingsvisie Venray⁴. De gemeente streeft naar een aantrekkelijk en duurzaam woon- en leefklimaat. Voor de ambities wordt verwezen naar het omgevingsprogramma wonen (zie beneden). Specifiek ten aanzien wonen in het centrum zet de gemeente onder meer in op meer woonfuncties aan de randen door transformatie van leegstaande panden.

Omgevingsprogramma Wonen

In 2021 is het nieuwe programma wonen vastgesteld⁵. De gemeente heeft een urgent woningtekort. De gemeentelijke opgave is het terugdringen van dit tekort en het ontwikkelen van een gezond woningbouwprogramma. Hiervoor zijn vier ambities geformuleerd:

- Versnellen: de gemeente is doordrongen van de urgentie en komt daarom tot aanvullende acties om de woningbouw in Venray te versnellen.
- Vergroten: om tegemoet te komen aan de woningbehoefte ligt er niet alleen een opgave om de bestaande plannen versneld uit te voeren, maar ook om 'zachte' plannen hard te maken en de noodzakelijk extra plannen te ontwikkelen.
- Veranderen: door kwaliteit en diversiteit toe te voegen aan de woningmarkt wordt de woningmarkt aantrekkelijker en kan beter worden ingespeeld op de lokale en regionale vraag.

- Vergroenen/verduurzamen: om een kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad te realiseren is tevens aandacht nodig voor de kwaliteit van de woonomgeving. Door duurzaam te bouwen wordt tegemoet gekomen aan de vraag van nu én de toekomst.

Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders.

- Het initiatief draag bij aan de provinciale ambitie van voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Bovendien past de ontwikkeling binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte, onder meer voor de doelgroep ouderen, maar ook om de algehele doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.
- De provincie streeft in haar beleid naar voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor de kwaliteit en diversiteit van het (bestaande) woningaanbod. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de vraag waarnaar ook op de lange termijn de meeste behoefte bestaat.
- Het regionale beleid heeft als opgave de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Prognose wordt als basis gehanteerd, maar de kwalitatieve toets is leidend. Het toevoegen van woningen is in principe alleen in de kernen. Het initiatief wordt gerealiseerd in de kern Venray
- Daarnaast dient er in het regionale woonbeleid aandacht te zijn voor de huisvesting van onder meer ouderen. De beoogde ontwikkeling, nadrukkelijk geschikt voor ouderen, geeft hier invulling aan.

- Op gemeentelijk niveau wordt gestreefd aantrekkelijk en duurzaam woon- en leefklimaat. Om het urgente woningtekort terug te dringen en een gezond woningbouwprogramma te realiseren zet de gemeente in op versnellen, vergroten (kwantiteit), veranderen (kwaliteit) en vergroenen/verduurzamen. Vergroten betekent dat zachte plannen hard worden gemaakt, maar ook dat het noodzakelijk is om extra woningen te ontwikkelen.

⁴ Gemeente Venray (2021), Omgevingsvisie Venray

⁵ Gemeente Venray (2021), Omgevingsprogramma wonen

B1.2: Afbakening verzorgingsgebied

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 een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/ migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats⁶.

Verhuisbewegingen	Relatief
Gemeente Venray	65%
Woonregio Venray (incl. Horst a/d Maas)	70%
Woonregio Venlo (Venlo, Peel & Maas, Beesel)	4%
Totaal	74%

Een blik op de verhuisbewegingen toont dat 65% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Daarom wordt de eigen gemeente in dit onderzoek gezien als het **primaire verzorgingsgebied**. Binnen de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

De gehele woonregio Venray en de woonregio Venlo vormen het **secundaire verzorgingsgebied**. In totaal komt circa 70% van de verhuisbewegingen uit de woonregio Venray, waar ook de gemeente Horst aan de Maas toe behoort. De woonregio Venlo bestaat uit de gemeenten Venlo, Peel en Maas en Beesel, hier komt circa 4% van de verhuisbewegingen vandaan, hoofdzakelijk uit Venlo. Het primaire en secundaire verzorgingsgebied samen zijn goed voor circa 74% van

alle verhuisbewegingen naar de gemeente Venray. Beide woonregio's behoren tot de regio Noord-Limburg en worden doorgaans gezien als één subregio binnen Noord-Limburg vanwege de sterke regionale samenhang⁷.

Naast de verhuisbewegingen uit het primaire en secundaire verzorgingsgebied, komen in beperkte mate nog verhuisbewegingen uit de gemeenten Boxmeer (3%), Eindhoven en Nijmegen (beide 1%).

B1.3: Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Venray in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de prognosecijfers uit de Dataportaal Wonen en Demografie van de provincie Limburg⁸. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningbehoefte af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit. De vraag wordt bepaald aan de hand van de bevolkings- en huishoudensgroei in het verzorgingsgebied.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Venray telt ruim 43.600 inwoners. Volgens de actuele prognoses neemt het inwonertal de komende jaren toe tot circa 44.800 inwoners.

Inwoners	2020	2030	Vershil
Gemeente Venray	43.614	44.787	+ 2,7%
Woonregio Venray	86.043	88.476	+ 2,8%
Woonregio Venlo	158.709	161.454	+ 1,7%

Dit is een toename van circa 2,7%. De woonregio Venray telt ruim 86.000 inwoners en neemt de komende jaren toe met 2,8% tot circa 88.500 inwoners in 2030. De woonregio Venlo telt in circa 158.700 inwoners. Dit inwoneraantal stijgt met 1,7% naar ruim 161.450 inwoners in 2030.

Huishoudens	2020	2030	Vershil
Gemeente Venray	19.000	20.578	+ 8,3%
Woonregio Venray	37.092	40.107	+ 8,1%
Woonregio Venlo	72.110	75.994	+ 5,4%

De huishoudensgroei in de gemeente Venray en de woonregio Venray en Venlo laten een sterkere groei zien. Het aantal huishoudens in de gemeente Venray stijgt naar circa 20.600 in 2030 (+8,3%). Het aantal huishoudens in de woonregio Venray stijgt in diezelfde periode naar ruim 40.100 huishoudens (+8,1%). In de woonregio Venlo neemt het aantal huishoudens toe tot circa 76.000 (+5,4%).

Een sterkere groei van het aantal huishoudens duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing (toename van een- en tweepersoons huishoudens).

Woningbehoefte

De Noord-Limburgse gemeenten vinden het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose. Op die manier wordt er gebouwd naar reële behoefte. De actuele huishoudensprognose geeft een duidelijke indicatie van een woningbehoefte. De huidige prognose resulteren in de volgende woningbehoeftecijfers.

⁶ CBS Statline (2018), Verhuisbewegingen

⁷ Provincie Limburg (2016). Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

⁸ Provincie Limburg, Dataportaal Wonen en Demografie

Huishoudens	2020	2030	Vershil
Gemeente Venray	19.000	20.578	+ 1.578
Woonregio Venray	37.092	40.107	+ 3.015
Woonregio Venlo	72.110	75.994	+ 3.884

Conform de huishoudensprognose is er in de gemeente Venray tot 2030 een woningbehoefte van bijna 1.600 woningen. In de woonregio Venray is in diezelfde periode behoefte aan ruim 3.000 woningen en in de woonregio Venlo een behoefte aan bijna 3.900 woningen.

Aanbod en plancapaciteit

De totale plancapaciteit in de gemeente Venray was in het verleden, net als in andere gemeente in Noord-Limburg, hoger dan de geprognosticeerde huishoudensgroei. 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 behaald⁹. Dit is in

overeenstemming met de ambitie zoals geformuleerd in de Woonvisie van de gemeente Venray¹⁰. Inmiddels is sprake van een fors woningtekort. De gemeente zet daarom nadrukkelijk in op versnellen en het toevoegen van extra woningen¹¹.

Onderstaande tabel toont huidige plancapaciteit, zowel voor de gemeente Venray als woonregio's Venray en Venlo, die door de provincie wordt bijgehouden in de Plancapaciteitsmonitor¹². De totale plancapaciteit in de gemeente Venray (hard en zacht) bedraagt per saldo (toevoegingen én onttrekkingen) 1.119 woningen. Afgezet tegen de huishoudensprognose (c.q. woningbehoefte) blijkt dat de harde onvoldoende is om in de behoefte te voorzien. Wanneer de behoefte wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit, blijkt dat er nog ruimte is om 769 woningen toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Bovendien blijkt dat ook de totale plancapaciteit onvoldoende toereikend is om invulling te geven aan de kwantitatieve behoefte.

Plan capaciteit	Gemeente Venray	Woonregio Venray	Woonregio Venlo
Netto plancapaciteit hard	809	1.444	1.753
Netto plancapaciteit zacht	310	738	2.028
Netto plancapaciteit totaal	1.119	2.182	3.781
Ruimte harde plancapaciteit	769	1.571	2.131
Ruimte totale plancapaciteit	459	833	103

⁹ Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

¹⁰ Gemeente Venray (2017), Woonvisie (vastgesteld mei 2017).

¹¹ Gemeente Venray (2021), Programma wonen

¹² Plancapaciteitsmonitor Limburg, geraadpleegd in augustus 2021.

¹³ CBS (2020). Bevolkingsprognose 2020-2070.

Voor de woonregio's Venray en Venlo geldt een vergelijkbaar beeld, zowel de harde als de totale plancapaciteit zijn onvoldoende om invulling te geven aan de kwantitatieve woningbehoefte tot 2030.

Effect corona op de bevolkingsgroei

Tijdelijke stagnatie, herstel op de middellange termijn
De Nederlandse bevolking is in 2020 met 63.000 personen toegenomen. Een halvering ten opzichte van de groei van een jaar eerder. De uitbraak van het coronavirus heeft daarmee geleid tot een abrupt einde van de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door beperkende maatregelen, zoals reisrestricties, bleef migratie namelijk grotendeels uit, terwijl dit de belangrijkste drijver van de bevolkingsgroei is. Vanwege de verdere uitrol van vaccinaties worden beperkende maatregelen versoepeld en diverse maatregelen komen zelfs te vervallen. Migratie zal daardoor aantrekken, waardoor ook de bevolkingsgroei de komende jaren weer gaat toenemen. In 2022 wordt daardoor weer een bevolkingsgroei verwacht van boven de 100.000 personen. Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de toename van arbeidsmigratie in 2021 nog beperkt zal zijn door de (verdere) stijging van de werkloosheid.¹³

Beperkt effect op de woningmarkt

De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de Nederlandse woningmarkt, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Door de verwachting dat de bevolkingsgroei op termijn weer gaat toenemen, zal de verlichting bovendien tijdelijk zijn. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen namelijk nog altijd groter dan het aanbod. Deze woning-schaarste blijkt ook uit het feit dat de prijsstijging (in absolute zin) in 2020 de grootste was van de afgelopen twintig

jaar¹⁴. Van een coronadip op de woningmarkt lijkt dus absoluut geen sprake. De pandemie heeft mogelijk zelfs voor een extra stijging van de huizenprijzen gezorgd. Doordat mensen in 2020 bijvoorbeeld niet op vakantie konden, hebben zij meer geld gespaard.¹⁵

Conclusie kwantitatieve behoefte

De beoogde toevoeging van 24 woningen (per saldo 23) voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte en kan redelijkerwijs worden ingepast in de harde plancapaciteit.

- 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.
- Het aantal huishoudens in de gemeente Venray neemt tot 2030 toe met circa 1.600, een stijging van ruim 8%.
- Het aantal huishoudens neemt relatief meer toe dan het inwonertal, wat betekent dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing (toename van een- en tweepersoons huishoudens).
- In de gemeente Venray heeft er een reductie van plancapaciteit ten opzichte van 2016 plaatsgevonden, waardoor nu naar behoefte kan worden gebouwd. Wanneer de huishoudensprognose en harde plancapaciteit tegen elkaar worden afgezet, blijkt dat er in de gemeente Venray nog ruimte is voor het toevoegen van ruim 769 woningen. Ook in beide woonregio's is ruim voldoende ruimte om woningen toe te voegen aan de harde plancapaciteit.
- Inmiddels is sprake van een fors woningtekort. De gemeente zet daarom nadrukkelijk in op versnellen en het toevoegen van extra woningen.

¹⁴ Rabobank (2020). Kwartaalbericht Woningmarkt (10-12-2020).

¹⁵ NOS (2021). Vorige maand hoogste prijsstijging koophuizen in bijna 20 jaar (22-03-2021).

B1.4: Kwalitatieve behoefte

Provinciale behoefte

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

Provinciaal wordt een tekort geconstateerd in de specifieke segmenten voor ouderen, (sociale) huurders, kwetsbare groepen en spoedzoekers. De tekorten in specifieke segmenten kunnen worden aangepakt door transformatie van bestaand vastgoed.

Daarnaast is er geringe doorstroming in de provincie Limburg. Als gevolg van de vergrijzing in Limburg en het rijksbeleid om het zelfstandig wonen te bevorderen, heeft de doorstroming grote gevolgen gehad. Er is grote behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen. Realisatie in dit segment bevordert bovendien de doorstroming. Op dit moment geldt dat ouderen noodgedwongen in hun (vaak te grote) woning blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wel is, komen bovengenoemde woningen eerder vrij en wordt de doorstroom op de woningmarkt bevorderd.

Regionale behoefte

Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

Anno 2020 hebben mensen verschillende woonwensen en willen ze ook op verschillende manieren met elkaar samenleven. De tijd van het (standaard) rijtjeshuis of de (standaard) tweekappers is voorbij. Steeds vaker zijn er initiatieven voor het transformatie van bestaand vastgoed, waarbij doorgaans appartementen worden gerealiseerd.

Een van de centrale opgaven van de regionale woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad:

- Bij nieuwbouw gaat de voorkeur uit naar toekomstbestendige en flexibele woonconcepten.

- Doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van de bevolking (o.a. vergrijzing) verandert ook de kwalitatieve woonbehoefte. Er is een stijgende woonbehoefte aan nultredenwoningen en appartementen.
- In algemene zin is veel behoefte aan woningen voor starters en ouderen. Meer woningen voor ouderen geven niet alleen invulling aan een behoefte door ouderen, maar het bevordert tevens doorstroming op de woningmarkt.
- Gelet op de aanzienlijk behoefte aan woningen voor ouderen, wordt bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet op levensloopbestendige woningen.

Woningbehoefte Noord-Limburg (2015-2025)

Het rapport geeft aan dat er sprake is van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Het rapport zet een aantal conclusies op een rij:

- Het aantal huishoudens in de regio Noord-Limburg zal naar verwachting stijgen. Dit leidt tot een aanvullende woningbehoefte.
- Als gevolg van veranderingen in de bevolkingssamenstelling (o.a. vergrijzing) en actuele vraagpatronen in de markt, wordt een verschuiving in de woningbehoefte geconstateerd.
- De toenemende groep oudere huishoudens heeft een voorkeur voor appartementen en seniorenwoningen.
- Vanwege de snelgroeiende groep ouderen is het van groot belang om nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad levensloopbestendig te maken. Nultredenwoningen, maar ook appartementen die per lift bereikbaar zijn geven hier invulling aan.
- In de verhuispatronen van de afgelopen jaren is te zien dat alleenstaanden meer kiezen voor stedelijk wonen. De vraag naar de 'gewone' woonwijken neemt af ten gunste

van de luxe woonwijk. Dit geeft een indicatie dat tevens vraag is naar luxer wonen (duurder segment).

Figuur 2 (pagina 9) toont de kwalitatieve woningbehoefte in de verschillende gemeenten van regio Noord-Limburg tot 2025. De figuur toont aan welke segmenten meer behoefte is (blauw) en welke minder (rood). De totale woningbehoefte per segment is in groen weergegeven. Specifiek voor Venray is er veel effectieve vraag naar eengezinswoningen, zowel koop als huur. Ook bestaat er vraag naar meergezins huurwoningen en in mindere mate ook meergezins koopwoningen. Daarnaast is er behoefte aan woningen in een rustige stadswijk.

Daarnaast toont figuur 3 het verschil tussen de reeds aanwezige woningtypes en de gewenste woningtypen. De belangrijkste constatering is dat er over de gehele linie een nadrukkelijk (theoretisch) overschot is aan rijtjeswoningen. In de regio en zeker ook in Venray bestaat vraag naar seniorenwoningen en appartementen met lift.

Omgevingsvisie Venray (2021)

De gemeente zet in voldoende betaalbare woningen en nultredenwoningen, zodat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. In de kern Venray ligt de focus op inbreiding en herontwikkeling. Voor de ambities wordt verwezen naar het programma (zie beneden).

Omgevingsprogramma Wonen (2021)

In februari 2022 is het nieuwe Omgevingsprogramma Wonen vastgesteld. Hierin is nogmaals de ambitie uitgesproken dat er meer woningen moeten worden gebouwd en dat ervoor moet worden gezorgd dat de juiste woningen worden gebouwd. De nadruk ligt op goedkope en middeldure huurwoningen, evenals goedkope koopwoningen. Deze segmenten zijn van belang om de woningmarkt van het slot te krijgen.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Venray telt anno 2019 circa 19.000 woningen¹⁶. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de samenstelling van de woningvoorraad. Ter vergelijking is ook de samenstelling van de regio Noord-Limburg weergegeven¹⁷.

- De samenstelling van de woningvoorraad binnen de gemeente Venray komt overeen met de woningvoorraad in de woonregio Venray en de regio Noord-Limburg.
- Uit de tabel blijkt dat de gemeente Venray relatief veel eengezinswoningen heeft (82%). Ook het aandeel koopwoningen is hoog (64%). Dit is echter te verklaren vanwege (en passend bij) het overwegend landelijke en dorpse karakter van Venray en de regio.

Woningvoorraad	Gemeente Venray	Woonregio Venray	Regio Noord-Limburg
Eengezinswoningen	82%	86%	82%
Meergezinswoningen	18%	15%	18%
Koopwoningen	64%	70%	68%
Huurwoningen corporatie	26%	21%	24%
Huurwoningen particulier	9%	9%	8%

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									

Figuur 2: Woningbehoefte regio Noord-Limburg

Woningtype	Beesel	Bergen	Gennep	Horst aan de Maas	Mook en Middelaar	Peel en Maas	Venlo	Venray	Noord-Limburg
Tussen- /hoekwoning	27%	13%	23%	16%	26%	9%	23%	21%	20%
Tweekapper/vrij	-2%	13%	0%	8%	2%	13%	-14%	2%	-1%
Appartement met lift	-8%	-11%	-10%	-9%	-11%	-6%	-10%	-11%	-10%
Appartement zonder lift	3%	3%	3%	2%	0%	3%	11%	4%	6%
Seniorenwoning	-15%	-16%	-16%	-16%	-15%	-16%	-9%	-16%	-13%
Overig	-5%	-1%	1%	0%	-2%	-2%	-1%	-1%	-1%
Totaal aantal woningen	5.963	5.701	7.366	17.117	3.473	17.803	46.943	18.312	122.678

Figuur 3: Verschil aanwezige en wenselijke woontypen

¹⁶ CBS Statline (2020), Kerncijfers wijken en buurten 2019

¹⁷ De percentages van de woningvoorraad is niet altijd 100%. Dit komt doordat de percentages zijn afgerond.

Leegstand

Een gezonde woningmarkt kent heeft een leegstand van circa 2%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen.

- De woningleegstand in de gemeente Venray bedraagt circa 1%, beneden de frictieleegstand. De beperkte leegstand is een logisch gevolg gezien de huidige krapte op de woningmarkt.
- Gezien de beperkte leegstand en de huidige krapte op de woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat de het effect van het beoogde initiatief beperkt zal zijn.
- Bovendien betreft het een herontwikkeling waarbij langdurig leegstand vastgoed wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Conclusie kwalitatieve behoefte

De beoogde toevoeging koopappartementen inclusief lift (levensloopbestendig), in het middeldure tot dure segment geeft invulling aan diverse kwalitatieve behoeften:

- Provinciaal, regionaal en op gemeentelijk niveau vinden er verschuivingen plaats in de samenstelling van de bevolking (o.a. vergrijzing, toename kleinere huishoudens). Hierdoor verandert ook de kwalitatieve woonbehoefte. De groep ouderen neemt sterk toe en daarmee de behoefte aan (levensloopbestendige) nultredenwoningen. De toename van kleinere huishoudens leidt bovendien tot een groeiende behoefte aan appartementen.
- Op provinciaal niveau wordt een tekort van woningen geconstateerd voor onder meer de doelgroep ouderen. Transformatie van bestaand vastgoed wordt genoemd als mogelijkheid om het tekort aan te pakken.
- Het toevoegen van levensloopbestendige woningen geeft invulling aan een nadrukkelijke behoefte door ouderen/senioren. Toevoegen van woningen voor ouderen werkt bovendien bevorderend voor de gewenste doorstroming op de woningmarkt.
- Door een snelgroeiende groep ouderen is het van belang om nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad levensloopbestendig te maken. Appartementen met een lift zijn hier een goed voorbeeld van.
- Woonwensenonderzoek toont bovendien een fors tekort aan seniorenwoningen en appartementen met lift in de gemeente Venray.
- Toevoegen van woningen in het middeldure tot dure segment sluit niet direct aan bij de grote behoefte aan goedkope tot middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen, zoals opgenomen in het Omgevingsprogramma wonen. Kostentechnisch is het echter niet haalbaar om op de betreffende locatie goedkopere wooneenheden te realiseren. Het betreft namelijk een prominente locatie midden in het centrum, waar hoge eisen worden gesteld ten aanzien van onder meer architectuur, kwaliteit, duurzaamheid en ondergronds parkeren. Middels een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat initiatiefnemer aan bovenstaande eisen zal voldoen.
- Bovendien is in de huidige krappe woningmarkt sprake van een dermate grote behoefte, waardoor vraag is naar elk segment. Het in beperkte mate toevoegen van middeldure tot dure woningen is hiermee te verantwoorden.