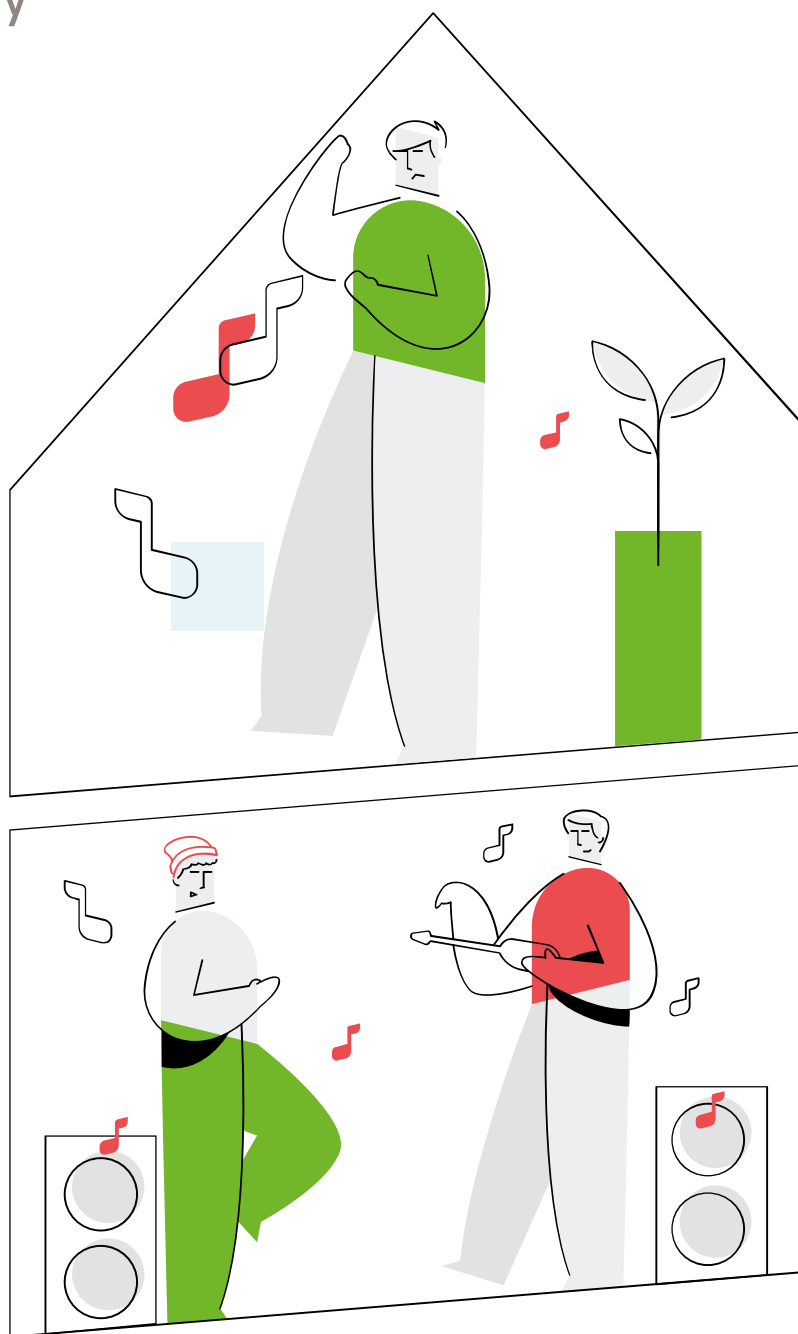


Laddertoets Vlakwater II en Ringweg 8A/10 in de gemeente Venray



Ruimte voor Ruimte CV

26 juli 2022

Definitieve rapportage

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	26 juli 2022
TITEL	Laddertoets Vlakwater II en Ringweg 8A/10 in de gemeente Venray
OPDRACHTGEVER	Ruimte voor Ruimte CV
AUTEUR(S)	Harrie Wilhelm
PROJECTNUMMER	7749.106
STATUS	Definitieve rapportage

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting en conclusies	4
1.1	Vraagstelling	4
1.2	Samenvatting	4
1.3	Toetsresultaat	5
2.	Vraagstelling	6
3.	Analyse relevante beleidskaders	9
3.1	Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	9
3.2	Omgevingsprogramma Wonen 2022-2026	9
3.3	Samenvattende conclusies	9
4.	Analyse woningmarktgebied	11
4.1	Vestiging en vertrek	11
4.2	Samenvattende conclusie	11
5.	Analyse kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	12
5.1	Kwantitatieve woningbehoefte	12
5.2	Kwalitatieve woningbehoefte	13
5.3	Ontwikkelingen op de Venrayse koopmarkt	16
5.4	Samenvattende conclusies	18
6.	Inbreidingsplannen en woningbehoefte	20
6.1	Inventarisatie planaanbod	20
6.2	Inbreidingsplannen en woningbehoefte	21
6.3	Samenvattende conclusies	21

1. Samenvatting en conclusies

1.1 Vraagstelling

Ruimte voor Ruimte CV werkt momenteel aan de nieuwbouwontwikkeling Vlakwater II in Venray. De voorgenomen ontwikkeling biedt ruimte aan 36 woningbouwkavels, waarvan 26 Ruimte-voor-Ruimte kavels betreffen¹. In hetzelfde bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming van Ringweg 8A en 10 omgezet in een woonbestemming. Het bestemmingsplan bevat derhalve totaal 38 kavels voor woningbouw. Beide locaties zijn momenteel buiten bestaand stedelijk gebied gelegen. Dit betekent dat naast een goede onderbouwing van de woningbehoefte ook beoordeeld moet worden of er geen binnenstedelijke alternatieven zijn, de toetsing aan zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De toets en de onderbouwing daarvan is verwoord in de voorliggende rapportage.

1.2 Samenvatting

De relevante beleidskaders

1. De regio Noord-Limburg geeft aan dat de gemeenten bij hun woningbouwbeleid meer rekening gaan houden met de demografische veranderingen, waardoor meer kleinere, levensloopbestendige woningen nodig zijn.
2. De gemeente Venray heeft op 2 november 2021 haar Omgevingsvisie vastgesteld. In het verlengde daarvan heeft de Raad op 15 februari 2022 het Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray' 2022-2026 aangenomen. Hierin zijn o.a. de Ruimte-voor-Ruimte kavels in Vlakwater opgenomen. Dit Omgevingsprogramma is de opvolger van de Woonvisie 2017. De gemeente focust evenals de regio op de demografische veranderingen, doch ziet vooralsnog geen bevolkingskrimp optreden. Daarom legt zij sterke nadruk op het bouwen van voldoende woningen, zo'n 1.500 in de komende 10 jaar en de eerstkomende jaren minimaal 200 per jaar.

Het relevante woningmarktgebied

3. Het woningmarktgebied van de gemeente Venray strekt zich met name uit van Boxmeer tot Venlo, waarbij vooral een sterke band bestaat met Horst aan de Maas.

De kwantitatieve woningbehoefte

4. De bevolking van de gemeente Venray zal in de periode 2022-2032 met ruim 1.000 personen groeien, oftewel met 2,4%.
5. Relevanter voor de woningbehoefte is de huishoudensontwikkeling. De komende 10 jaar groeit het aantal huishoudens met 6,5%. De "gezinsverdunding" zorgt voor een snellere groei dan die van de bevolking.
6. Om de noodzakelijke groei van de woningvoorraad te bepalen dient ook rekening gehouden te worden met de zogenoemde frictieleegstand. Op basis daarvan zal de woningvoorraad in de gemeente de komende 10 jaar moeten groeien met 1.680 woningen.

De kwalitatieve woningbehoefte

7. Naarmate men ouder is, nemen de verhuisplannen af. De kleine huishoudens tot 35 jaar zijn het meest verhuisgeneigd. De gezinnen met kinderen komen op de tweede plaats met ruim 30% verhuisgeneigdheid. Senioren zijn het minst verhuisgeneigd.

¹ De overige 10 kavels blijven eigendom van de oorspronkelijke eigenaren.

8. Het kleinschalige, groene woonmilieu heeft de grootste voorkeur van de mensen met verhuisplannen.
9. Van deze groep heeft het overgrote deel een sterke voorkeur voor het koopsegment. Alleen bij de ouderen is er een lichte voorkeur voor huren.
10. De voorkeur voor kopen ligt vrijwel geheel bij grondgebonden woningen. Naar koopappartementen is slechts beperkte vraag in het kleinschalige, groene woonmilieu.
11. De voorkeur bij die grondgebonden woningen gaat uit naar een ruim woonoppervlak. Alleen de jongere starters willen deels een beperkter oppervlak.
12. In lijn met de landelijke ontwikkelingen zijn de prijzen van de koopwoningen de afgelopen 10 jaar sterk gestegen, met name die van vrijstaande woningen en appartementen.
13. Ook het aantal transacties is aanzienlijk toegenomen tot zo'n 500 per jaar. Thans lijkt daarin een stabilisatie op te treden.
14. De afgelopen twee maanden zijn er 34 (bestaande) woningen verkocht, terwijl er in de derde week van juli 2022 23 te koop stonden.
15. Het planaanbod Venray heeft diverse inbreidingslocaties op de planning staan. Indien de plannen op deze locaties tijdig "hard" worden gemaakt, ontstaat er na 2025 **kwantitatief** voldoende inbreidingscapaciteit om het beoogde aantal van 38 kavels op te nemen.
16. Deze inbreidingscapaciteit voldoet echter **kwalitatief** niet aan de behoefte die in Venray bestaat aan groenstedelijke/dorpse/landelijke woonmilieus, die een groene setting met kleinschaligheid en relatief grote kavels combineren. En dat is de kwaliteit die in Vlakwater II en op de locatie Ringweg 8A/10 geboden kan gaan worden.

1.3 Toetsresultaat

Overwegingen

1. De gemeente Venray heeft de komende 10 jaar een aanzienlijke behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad met gemiddeld zo'n 150 woningen per jaar. Op de kortere termijn streeft de gemeente zelfs naar 200 woningen per jaar.
2. De gemeente geeft zelf aan dat nog een aanzienlijk deel (tweederde) van de potentiële plancapaciteit hard gemaakt moet worden.
3. In de gemeente Venray bestaat een grote behoefte aan woningen in een dorps/landelijk woonmilieu, dat kleinschaligheid paart aan een groene setting en ruime kavels.
4. Woningen in een dergelijk woonmilieu komen niet beschikbaar op de geplande inbreidingslocaties, ook al zou daar tijdig toereikende harde capaciteit worden gerealiseerd.

Conclusie

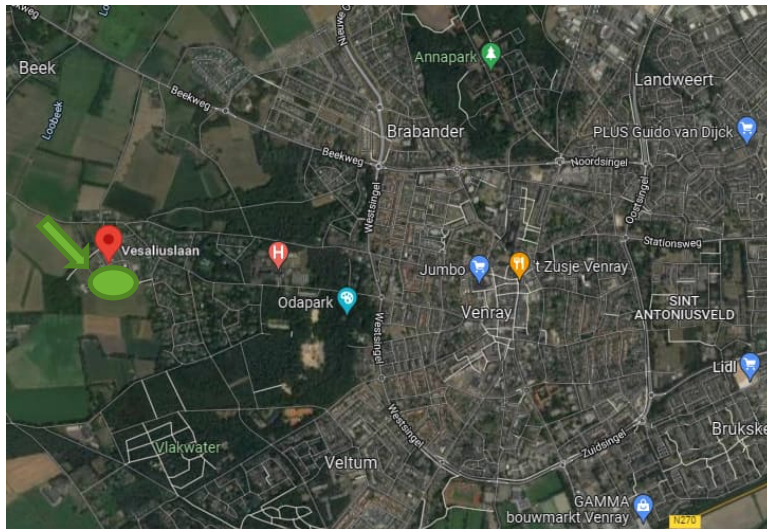
De beoogde 38 woningbouw kavels in het plan Vlakwater II + Ringweg 8A/10 voldoen aan de gemeentelijke woningbehoefte en kunnen kwalitatief niet worden gerealiseerd op inbreidingslocaties. Daarmee doorstaat het plan de laddertoets voor duurzame verstedelijking met succes.

2. Vraagstelling

Aanleiding

Ruimte voor Ruimte CV werkt momenteel aan de nieuwbouwontwikkeling Vlakwater II in Venray. De voorgenen ontwikkeling biedt ruimte aan 36 woningbouwkavels, waarvan 26 Ruimte-voor-Ruimte kavels betreffen. In het bestemmingsplan wordt daarnaast de omzetting van twee agrarische bedrijfswoningen (locatie Handrik 3 en 5 Merselo) naar 10 reguliere woningen meegenomen. Deze blijven in eigendom van de oorspronkelijke eigenaren.

Figuur 2.1: Ligging projectlocatie Vlakwater II Venray



Bron: Google Maps; bewerking Companen

Figuur 2.2: Projectlocatie Vlakwater II gedetailleerd

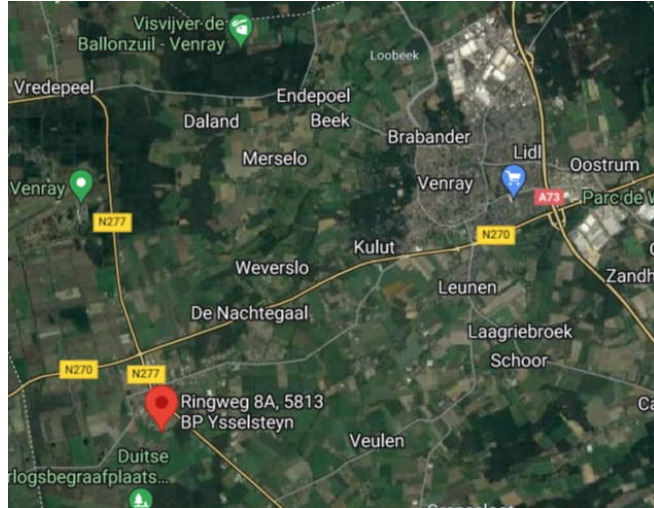


Bron: Bureau Kragten

In hetzelfde bestemmingsplan wordt tevens de omzetting opgenomen van de huidige agrarische bestemming van de kavels Ringweg 8A en 10 te Ysselsteyn (gemeente Venray) naar een woonbestemming. Dit levert (naast de 2 bestaande woningen aldaar) 2 Ruimte-voor-Ruimte kavels op.

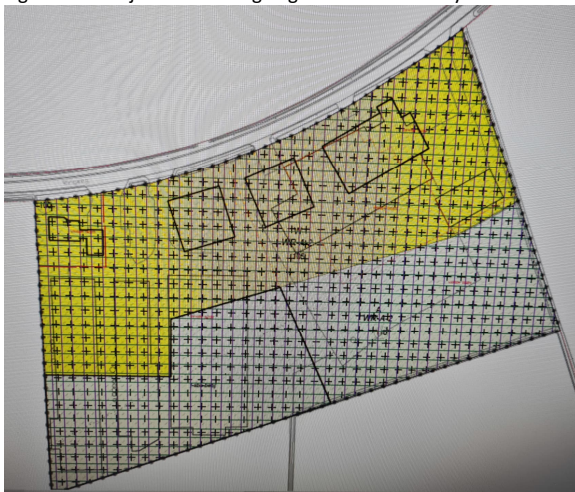
De locaties Vlakwater II en Ringweg 8A/10 sluiten ruimtelijk niet op elkaar aan, maar maken beide dus wel van hetzelfde bestemmingplan deel uit.

Figuur 2.3: Ligging projectlocatie Ringweg 8A en 10 Ysselsteyn gedetailleerd



Bron: Google maps

Figuur 2.4: Projectlocatie Ringweg 8A en 10 Ysselsteyn



Bron: Bureau Kragten

Beide locaties zijn momenteel buiten bestaand stedelijk gebied gelegen. Dit betekent dat naast een goede onderbouwing van de woningbehoefte ook beoordeeld moet worden of er geen binnenstedelijke alternatieven zijn.

Ruimte voor Ruimte Limburg CV heeft via Bureau Kragten aan Companen gevraagd een ladderonderbouwing uit te voeren. Hieruit moet de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte blijken en moet worden ingegaan op de vraag of deze behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ingevuld.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt 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.’

Het marktonderzoek dat wij voorstellen heeft betrekking op de analyse of de woningbouwplannen voorzien in de woningbehoefte. Jurisprudentie van uitspraken van de Raad van State heeft uitgewezen dat de onderbouwing betrekking moet hebben op de kwantitatieve woningbehoefte (aan hoeveel woningen bestaat behoefte, leidt het plan tot mogelijke leegstand in de bestaande voorraad, en in welke mate kunnen alternatieve bouwplannen op inbreidingslocaties eventueel ook voorzien in die behoefte?) en de kwalitatieve woningbehoefte (aan welk soort woningen bestaat behoefte, specifiek op deze locatie?).

Hiermee sluiten we aan bij de Laddertoets zoals deze per 1 juli 2017 in is gegaan.

Figuur 2.5: Huidige situatie projectlocatie Vlakwater II



Bron: Google Maps/streetview

Figuur 2.6: Huidige situatie Ringweg 8A/10 Ysselsteyn



Bron: Google Maps/streetview

3. Analyse relevante beleidskaders

3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie geeft aan dat door veranderingen in de samenstelling van de bevolking ook de woonbehoefte kwalitatief verandert: een afnemende behoefte aan reguliere grondgebonden huur- en koopwoningen en een groeiende behoefte aan nultredenwoningen. In het verlengde geeft de regio aan terughoudend te staan ten opzichte van “(...) bijvoorbeeld traditionele Ruimte voor Ruimte woningen(..)”. In dat verband geeft de regio aan dat de provincie een verbreding heeft gemaakt in de Ruimte voor Ruimte regeling, waardoor ook ruimte geboden wordt voor andere woonvormen die beter zouden aansluiten op “(...) de woningbehoefte van morgen(..)”.

Dit houdt uiteraard niet in dat er in het geheel geen behoefte zou zijn aan toevoeging van grondgebonden woningen. De regio pleit met name voor voorzichtigheid en terughoudendheid in de planvorming, terwijl het vanzelfsprekend is dat er binnen de regio een diversiteit is in woningbehoefte.

3.2 Omgevingsprogramma Wonen 2022-2026

Op 2 november 2021 heeft de gemeente Venray haar Omgevingsvisie vastgesteld. In het verlengde daarvan heeft Venray het Omgevingsprogramma Wonen 2022-2026 “Verder bouwen aan de toekomst van Venray” opgesteld. Dit is door de Raad op 15 februari 2022 vastgesteld als opvolger van de Woonvisie 2017-2021. Hierin wordt niet alleen aandacht besteed aan de demografische ontwikkelingen maar ook aan de sterk opgelopen druk op de woningmarkt in alle sectoren. De gemeente constateert dat vooralsnog geen sprake meer is van de eerder aangenomen bevolkingskrimp, die mogelijk een stuk later zal intreden (als die zich al gaat voordoen). Zij constateert een behoefte aan grote diversiteit in het woonprogramma. In dat verband onderscheidt de gemeente 5 kernopgaven, waarvan de belangrijkste in het verband van de ladderonderbouwing zijn²:

- a. Snel voldoende woningen bouwen: 2.000 tot 2035, waarvan 1.500 in de komende 10 jaar. Om de opgelopen achterstand in te halen wil de gemeente de eerstkomende jaren 200 woningen per jaar bouwen.
- b. Gevarieerd aanbod creëren: passend bij de behoefte, focus op betaalbaarheid, niet meer van hetzelfde, ook aanpassing van bestaande voorraad (levensloopbestendig maken).

De Ruimte-voor-Ruimte woningen in Vlakwater worden in het Omgevingsprogramma Wonen met name genoemd, overigens in combinatie met de herontwikkeling van het (voormalige) ziekenhuisterrein Viecuri dat – anders dan de Ruimte-voor-Ruimte kavels - vanwege de eerdere stedelijke functie als inbreidingslocatie moet worden gedefinieerd.

3.3 Samenvattende conclusies

1. De regio Noord-Limburg geeft aan dat de gemeenten bij hun woningbouwbeleid meer rekening gaan houden met de demografische veranderingen, waardoor meer kleinere, levensloopbestendige woningen nodig zijn.
2. De gemeente Venray heeft op 2 november 2021 haar Omgevingsvisie vastgesteld. In het verlengde daarvan heeft de Raad op 15 februari 2022 het Omgevingsprogramma Wonen

² De overige zijn “duurzaamheid”, “wonen en zorg” en “vitale wijken en dorpen”

‘Verder bouwen aan de toekomst van Venray’ 2022-2026 aangenomen. Hierin zijn o.a. de Ruimte-voor-Ruimte kavels in Vlakwater opgenomen. Dit Omgevingsprogramma is de opvolger van de Woonvisie 2017. De gemeente focust evenals de regio op de demografische veranderingen, doch ziet vooralsnog geen bevolkingskrimp optreden. Daarom legt zij sterke nadruk op het bouwen van voldoende woningen, zo’n 1.500 in de komende 10 jaar en de eerstkomende jaren minimaal 200 per jaar.

4. Analyse woningmarktgebied

4.1 Vestiging en vertrek

Het woningmarktgebied Venray kan worden afgeleid uit de migratiebewegingen. In de onderstaande tabel hebben wij voor Venray de top 10 herkomstgemeenten van de vestigers aangegeven, aangevuld met de vertrekbewegingen vanuit Venray naar deze gemeenten. We bekijken de periode van de afgelopen 10 jaar.

Tabel 4.1: Gemeente Venray. Top 10 herkomstgemeenten 2011 tot en met 2020

Gemeente	Gevestigd		Vertrokken		Saldo
Horst aan de Maas	1.832	14%	1.660	12%	172
Venlo	1.158	9%	1.240	9%	-82
Boxmeer	879	7%	1.021	7%	-142
Nijmegen	668	5%	979	7%	-311
Eindhoven	525	4%	750	5%	-225
Bergen (L.)	472	4%	408	3%	64
Maastricht	308	2%	264	2%	44
Helmond	304	2%	315	2%	-11
Tilburg	268	2%	361	3%	-93
Peel en Maas	254	2%	322	2%	-68
Overig Nederland	6.392	49%	6.719	48%	-327
Totaal	13.060	100%	14.039	100%	-979

Bron: CBS

Het woningmarktgebied van Venray wordt gevormd door de Limburgse gemeenten Horst aan de Maas, Venlo en Bergen en de Brabantse gemeente Boxmeer. Opvallend is dat Venray de afgelopen 10 jaar een negatief binnenlands migratiesaldo heeft gehad en dat per saldo alleen inwoners “gewonnen” worden op Horst, Bergen en Maastricht. Verder heeft Venray relaties met een aantal andere grotere steden. Dat zijn met name Nijmegen en Eindhoven. Hieraan “verliest” Venray vermoedelijk vooral jongeren vanwege de opleidingen daar en de algemene aantrekkelijkheid van die steden voor deze doelgroep. Tenslotte merken we op dat de gemeente Venray uit een groot aantal kernen bestaat. Naast Venray zelf kent de gemeente nog 14 andere woonplaatsen. Uiteraard behoren deze ook tot het woningmarktgebied Venray.

4.2 Samenvattende conclusie

3. Het woningmarktgebied van de gemeente Venray strekt zich met name uit van Boxmeer tot Venlo, waarbij vooral een sterke band bestaat met Horst aan de Maas.

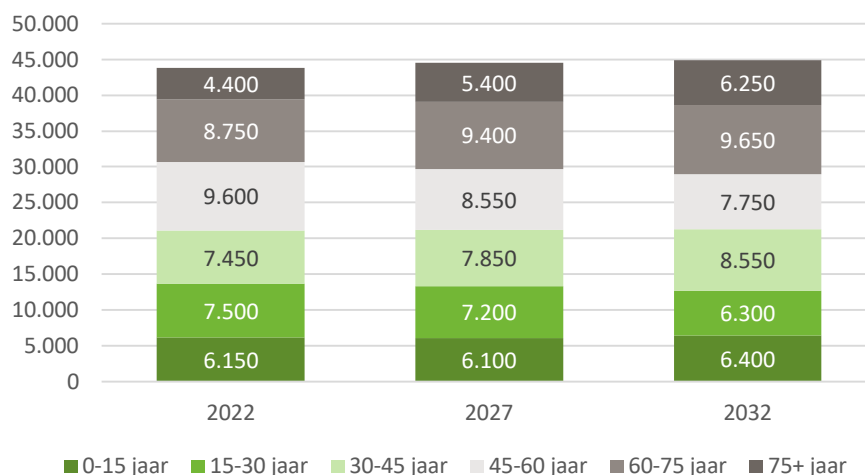
5. Analyse kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

5.1 Kwantitatieve woningbehoefte

De analyse van de kwantitatieve woningbehoefte baseren wij op de meest recente provinciale Progneff-prognose, die algemeen in Limburg wordt gebruikt. Voorts hanteren we als prognoseperiode 2022-2032. Het gaat bij het bestemmingsplan, waar de ladderonderbouwing onderdeel van uitmaakt, immers over 10 jaar.

De eerste stap naar de prognose bestaat uit de verwachte bevolkingsontwikkeling. De huidige bevolkingsomvang van 43.850 zal de komende 10 jaar groeien naar 44.900 (+1.050).

Figuur 5.1: Gemeente Venray. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd 2022-2032 (aantallen afgerond)



Bron Progneff 2021, bewerking Companen

De vergrijzing komt tot uitdrukking in de groei met 21 % van het aantal 60 plussers in de komende 10 jaar. De 75 plussers groeien overigens nog sterker, namelijk met 42%.

Dat de vergrijzingsgolf op den duur afneemt is te zien aan de afname van het aantal 45-60 jarigen. Verder is opvallend dat het aantal de 30-45 jarigen én de 0-15 jarigen met 15% resp. 4% in aantal groeien. Er zit dus een vergroening aan te komen.

De woningbehoefte is uiteraard afhankelijk van de bevolkingsontwikkeling, maar meer nog van de huishoudensontwikkeling:

De geprognostiseerde huishoudensontwikkeling is op zich een goede indicatie voor de toekomstige (kwantitatieve) woningbehoefte. De optimale woningvoorraad moet altijd iets groter zijn dan het aantal huishoudens omdat er door verhuizingen altijd sprake is van een zekere leegstand. Dit noemt men de frictieleegstand, die doorgaans op 2% van de woningvoorraad wordt gesteld. Door de Progneff huishoudensprognose daarmee op te hogen en de uitkomsten te vergelijken met de omvang van de huidige woningvoorraad in Venray, kunnen we de noodzakelijke toename van de woningvoorraad becijferen. Wij komen dan op een noodzakelijke voorraauditbreiding met 1.680 woningen in de komende 10 jaar oftewel 168 per jaar. Dit komt vrijwel overeen met het bouwvoornemen van de gemeente, zij het

dat die vanwege het inhalen van een achterstand de komende jaren op minimaal 200 nieuwbouwwoningen per jaar wil komen. Onze uitkomst betreft overigens geen nieuwbouw sec, maar voorraauditbreiding, dus inclusief compensatie voor eventuele sloop. De noodzakelijke voorraadtoename is de eerstkomende 5 jaar een stuk sterker dan de 5 jaar daarna.

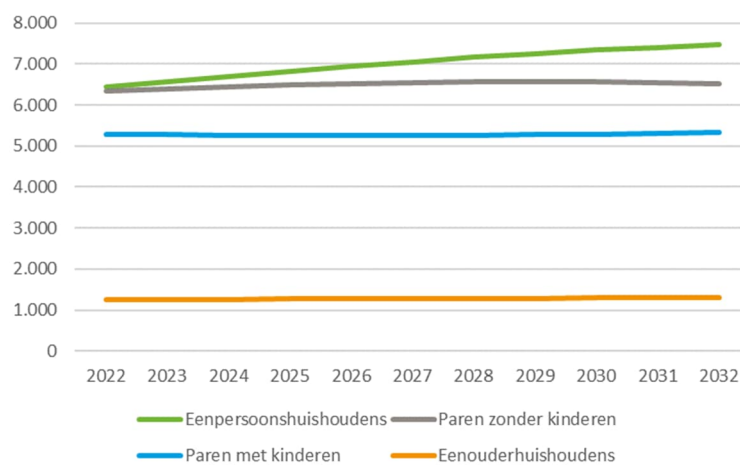
Tabel 5.1: Gemeente Venray. Huishoudensontwikkeling 2022-2032 (aantallen afgerond)

Huishoudentypen	2022	2027	2032
Eénpersoonshuishoudens	6.440	7.055	7.480
Paren zonder kinderen	6.330	6.545	6.525
Paren met kinderen	5.285	5.250	5.325
Eénouder huishoudens	1.255	1.280	1.310
Overige huishoudens	80	85	85
Totaal aantal huishoudens	19.390	20.215	20.725
Noodzakelijke woningvoorraad incl. 2% frictieleegstand	19.460 ³	20.620	21.140
Toename voorraad t.o.v. 2022		+1.160	+1.680

Bron Prognoff 2021, bewerking Companen

Door de verwachte bevolkingsgroei nemen alle typen huishoudens in aantal toe. De sterkste groei doet zich voor bij de éénpersoonshuishoudens, maar ook de gezinshuishoudens groeien in aantal, zij het beperkt.

Figuur 5.2: Gemeente Venray. Verwachte huishoudensontwikkeling 2022-2032



Bron: Prognoff 2021, bewerking Companen.

5.2 Kwalitatieve woningbehoefte

De analyse van de kwalitatieve woningbehoefte baseren wij op het WoON2018. Omdat de steekproef in de gemeente Venray onvoldoende groot was, analyseren wij een groter referentiegebied met dezelfde kenmerken als Venray. Uiteraard maakt Venray zelf daar ook deel van uit. Op dit moment wordt op Rijksniveau gewerkt aan de opvolger van het WoON2018, maar hiervan zijn nog geen resultaten

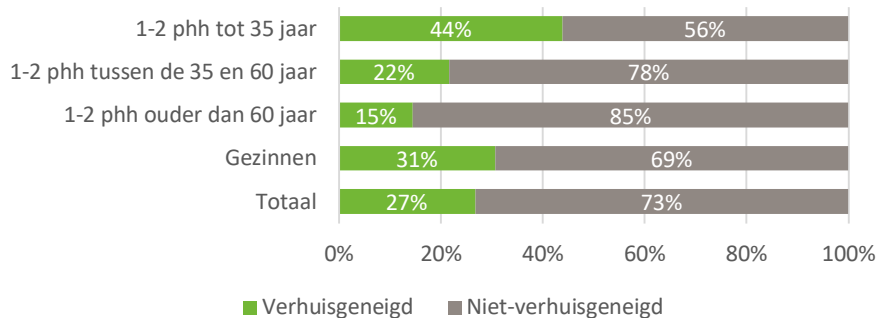
³ Feitelijke woningvoorraad 1.1.2022

beschikbaar. Wel hebben we een aantal recente ontwikkelingen op de Venrayse koopmarkt aan onze analyse toegevoegd.

Verhuisgeneigdheid

Naarmate men ouder is nemen de verhuisplannen af. De kleine huishoudens tot 35 jaar zijn het meest verhuisgeneigd. De gezinnen met kinderen komen op de tweede plaats met ruim 30% verhuisgeneigdheid. Senioren zijn het minst verhuisgeneigd.

Figuur 5.3: Referentiegebied Venray. Verhuisgeneigdheid naar leeftijd en huishoudenstype

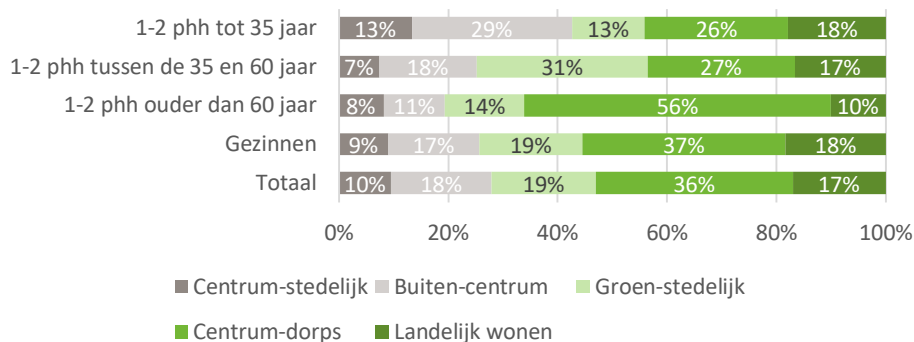


Bron: Woon2018, bewerking Companen

Gewenst woonmilieu

Het WoON2018 onderscheidt een 5-tal woonmilieus. Het “centrum-dorps” en “landelijk wonen” is het meest populair in het referentiegebied Venray, met name onder gezinnen en ouderen. “Centrum-stedelijk wonen” heeft maar weinig belangstelling. De kleine huishoudens van middelbare leeftijd prefereren ook een “groen-stedelijk woonmilieu”. De jongeren zijn nog het meest stedelijk georiënteerd (“centrum-stedelijk” en “buiten-centrum”).

Figuur 5.4: Referentiegebied Venray. Gewenst woonmilieu naar leeftijd en huishoudenstype



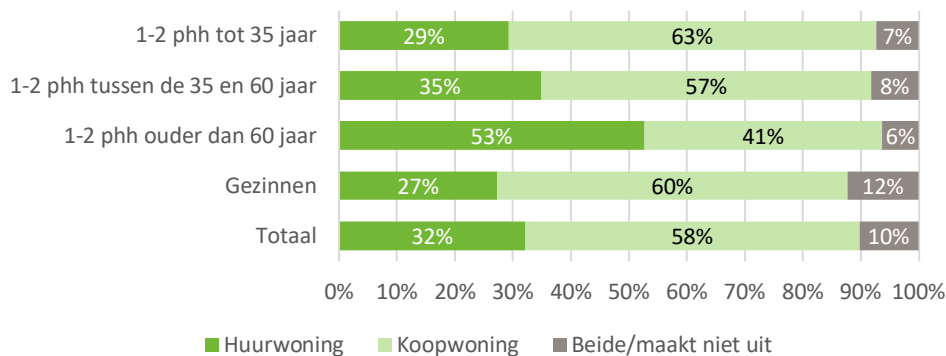
Bron: Woon2018, bewerking Companen

Gelet op de ligging van het plangebied Vlakwater II hebben wij onze analyse verder toegespitst op de huishoudens die een voorkeur hebben voor een “groen-stedelijk”, “centrum-dorps” en/of “landelijk woonmilieu” (bij elkaar genomen). We noemen dat hier “kleinschalig groen woonmilieu”.

Voorkeur kleinschalig, groen woonmilieu: huur of koop?

Nu we mensen met een voorkeur voor het stedelijk wonen (centrum en daaromheen) buiten beschouwing laten, blijkt vrijwel alle doelgroepen een overwegende belangstelling voor koop, zelfs ook bij jongere, kleine huishoudens. Dat ligt ook voor de hand, gelet op de koopcultuur in het Limburgse. Alleen bij de senioren ligt de voorkeur wat anders en is er bijna een 50/50 verhouding.

Figuur 5.5: Referentiegebied Venray. Kleinschalig, groen woonmilieu. Voorkeur huur of koop



Bron: Woon2018, bewerking Companen

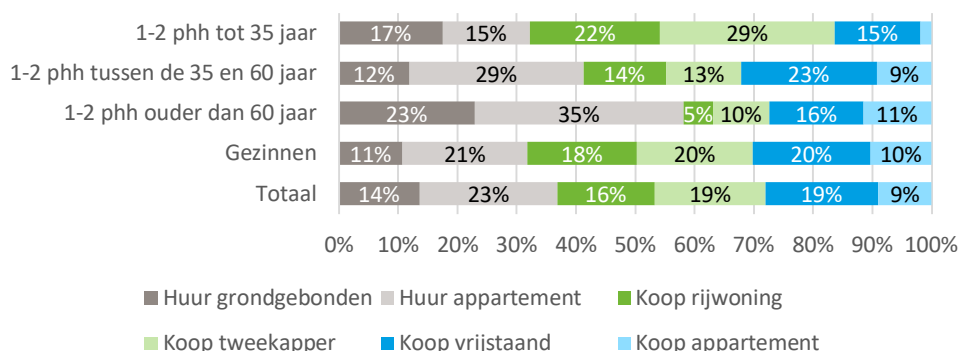
Een locatie als Vlakwater II kan dus potentieel allerlei doelgroepen aantrekken, van jong tot oud en van kleiner tot groter.

Voorkeur kleinschalig, groen woonmilieu: welk woningtype?

In het koopsegment bestaat een uitgesproken grote voorkeur voor grondgebonden woningen in diverse typen: tweekappers en vrijstaande woningen met als belangrijkste doelgroepen kleinere huishoudens (starters, aanstaande gezinnen en empty nesters) en gezinnen met kinderen. Mogelijk ook “jongere” senioren. Koopappartementen vinden nauwelijks aftrek.

In de huursector zijn juist de appartementen sterk vertegenwoordigd.

Figuur 5.6: Referentiegebied Venray. Kleinschalig, groen woonmilieu. Voorkeur woningtype

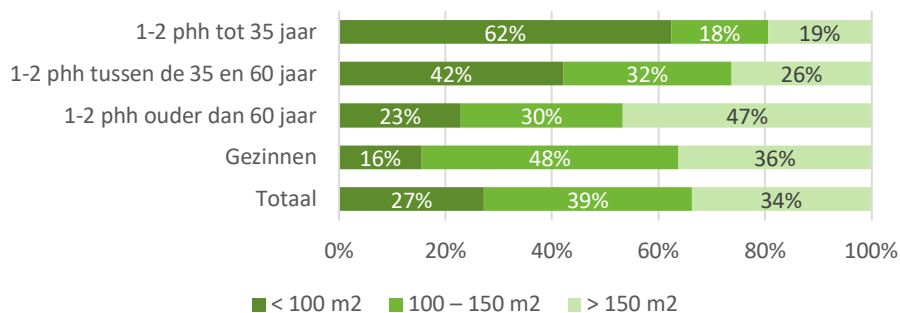


Bron: Woon2018, bewerking Companen

Voorkeur kleinschalig, groen woonmilieu: welke woninggrootte?

Er is per doelgroep een differentiatie te zien wat betreft het gewenste woonoppervlak. Een gemene deler is dat alle doelgroepen een ruime behuizing voorstaan van meer dan 100 à 150 m² vloeroppervlak. De jongeren starters blijven hierbij wat achter en zoeken overwegend in de categorie onder de 100 m².

Figuur 5.6: Referentiegebied Venray. Kleinschalig, groen woonmilieu. Woninggrootte



Bron: Woon2018, bewerking Companen

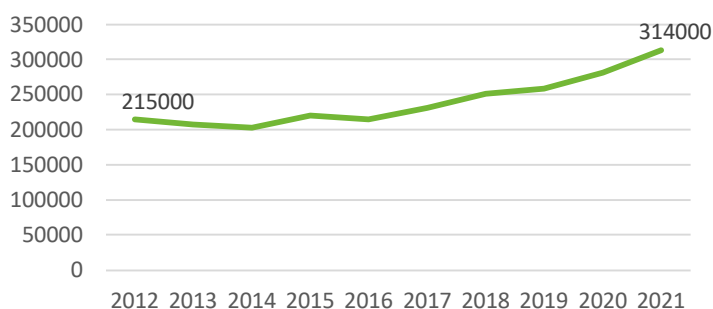
5.3 Ontwikkelingen op de Venrayse koopmarkt

Gelet op de in het bovenstaande aangegeven relatief grote voorkeur voor de koopsector en de vraagstelling voor de ladderonderbouwing geven we kort een aantal ontwikkelingen in het Venrayse koopsegment weer.

Prijsontwikkeling

De afgelopen 10 jaar zijn de gemiddelde prijzen van alle woningen in Venray bijna met 50% gestegen.

Grafiek 5.7: Gemeente Venray. Gemiddelde prijsontwikkeling koopwoningen 2012 t/m 2021



Bron: Woningmarktcijfers.nl

De prijsontwikkeling van vrijstaande woningen en appartementen gaat boven het gemiddelde uit.

Tabel 5.2: Gemeente Venray. Gemiddelde prijsontwikkeling per woning 2012-2021

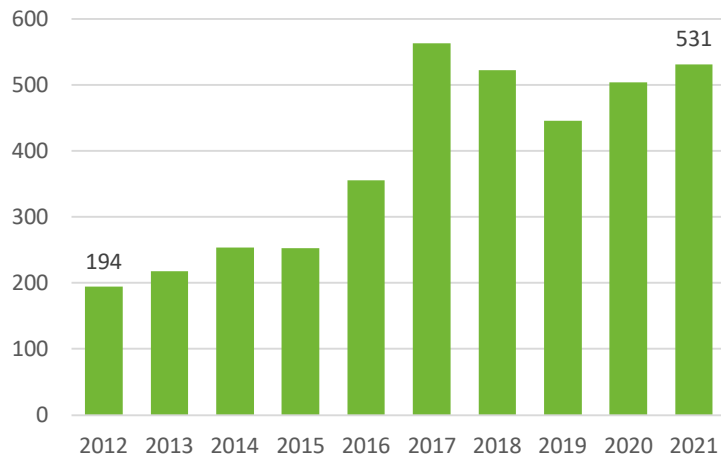
Woningtype	2012	2019	2020	2021	2012-2021
Rij-/hoekwoning	€ 194.693	€ 222.319	€ 242.106	€ 269.565	38%
2-1 kapwoning	€ 219.864	€ 239.498	€ 264.619	€ 307.327	40%
Vrijstaande woning	€ 284.189	€ 381.664	€ 413.606	€ 446.895	57%
Appartementen	€ 146.135	€ 172.097	€ 202.282	€ 232.812	59%
Gemeente Venray	€ 215.171	€ 258.492	€ 280.883	€ 313.946	46%

Bron: Woningmarktcijfers.nl

Transacties

Het aantal transacties is sinds 2012 sterk opgelopen tot aan 2017. Daarna is het min of meer stabiel gebleven rond de 500 per jaar.

Grafiek 5.8: Gemeente Venray. Ontwikkeling transacties koopwoningen 2012 t/m 2021



Bron: Woningmarktcijfers.nl

Het aantal transacties is sinds 2012 evenals de prijzen sterk gestegen, doch de laatste jaren lijkt de ontwikkeling meer naar stabilisering te neigen tot rond 500 per jaar.

Tabel 5.3: Gemeente Venray. Transactie-ontwikkeling per woningtype 2012-2021

Woningtype	2012	2019	2020	2021	2012-2021
Rij-/hoekwoning	97	243	266	269	177%
2-1 kapwoning	35	61	70	72	106%
Vrijstaande woning	38	107	118	130	242%
Appartementen	24	34	50	60	150%
Gemeente Venray	194	445	504	531	174%

Bron: Woningmarktcijfers.nl

Recent op de koopmarkt

Recentelijk zijn er volgens Funda 34 woningen in twee maanden verkocht. Op jaarbasis zou dat lager liggen dan de afgelopen jaren. Landelijk zien we ook een afname van het aantal transacties, maar de maanden februari en maart zijn niet representatief terwijl Funda ook de verkoop van nieuwbouwwoningen niet of slechts gedeeltelijk registreert. Tweekappers en vrijstaande woningen zijn in die twee maanden het meest verkocht. Eén derde van de verkopen ligt boven de € 4 ton.

Tabel 5.4: Gemeente Venray. Recent op de koopmarkt

Woningtype	Verkocht medio mei/medio juli 2022	Te koop medio juli 2022
Rijwoning	6	3
2 [^] 1 kap	20	10
Vrijstaand	8	10
Totaal	34	23
Prijsklasse		
< € 250.000	3	-
€ 250-400.000	20	9
>€ 400.000	11	14
Totaal	34	23

Bron: Funda

De eerste dagen van april stonden op Funda 23 (bestaande) woningen te koop, met name tweekappers in het middensegment en vrijstaande woningen.

5.4 Samenvattende conclusies

Kwantitatieve woningbehoefte

- De bevolking van de gemeente Venray zal in de periode 2022-2032 met ruim 1.000 personen groeien, oftewel met 2,4%.
- Relevanter voor de woningbehoefte is de huishoudensontwikkeling. De komende 10 jaar groeit het aantal huishoudens met 6,5%. De “gezinsverdunding” zorgt voor een snellere groei dan die van de bevolking.
- Om de noodzakelijke groei van de woningvoorraad te bepalen dient ook rekening gehouden te worden met de zogenoemde frictieleegstand. Op basis daarvan zal de woningvoorraad in de gemeente de komende 10 jaar moeten groeien met 1.680 woningen.

Kwalitatieve woningbehoefte

- Naarmate men ouder, is nemen de verhuisplannen af. De kleine huishoudens tot 35 jaar zijn het meest verhuigeneigd. De gezinnen met kinderen komen op de tweede plaats met ruim 30% verhuigeneigdheid. Senioren zijn het minst verhuigeneigd.
- Het kleinschalige, groene woonmilieu heeft de grootste voorkeur van de mensen met verhuisplannen.
- Van deze groep heeft het overgrote deel een sterke voorkeur voor het koopsegment. Alleen bij de ouderen is er een lichte voorkeur voor huren.
- De voorkeur voor kopen ligt vrijwel geheel bij grondgebonden woningen. Naar koopappartementen is slechts beperkte vraag in het kleinschalige, groene woonmilieu.
- De voorkeur bij die grondgebonden woningen gaat uit naar een ruim woonoppervlak. Alleen de jongere starters willen deels een beperkter oppervlak.
- In lijn met de landelijke ontwikkelingen zijn de prijzen van de koopwoningen de afgelopen 10 jaar sterk gestegen, met name die van vrijstaande woningen en appartementen.
- Ook het aantal transacties is aanzienlijk toegenomen tot zo’n 500 per jaar. Thans lijkt daarin een stabilisatie op te treden.

14. De afgelopen twee maanden zijn er 34 (bestaande) woningen verkocht, terwijl er medio juli 2022 23 te koop stonden.

6. Inbreidingsplannen en woningbehoefte

Het planaanbod in Venray hebben wij ontleend aan de Plancapaciteitsmonitor (PCM) van de Provincie Limburg en aan het Omgevingsprogramma Wonen 2022-2026 van de gemeente.

6.1 Inventarisatie planaanbod

Het Omgevingsprogramma Wonen 2022-2026 geeft een overzicht van de woningbouwplannen in de gemeente tot 2035⁴.

Tabel 6.1: Gemeente Venray. (Potentiële) woningbouwplannen

- Antoniusveld: 240 won (Servaasterrein)
- Brabander: 101 won (o.a. afronding cluster IV)
- 't Brukske: 350 won (De Brier)
- Centrum: 229 won (diverse plannen)
- Centrum Oost: 67 won (diverse plannen)
- Centrum West: 48 won (diverse plannen)
- Landweert: 18 won (kantoor Keizersveld)
- Smakterheide: 208 won (St. Annapark)
- Veltum: 108 won (o.a. Gildeterrein)
- Vlakwater: 271 won (o.a. Viecuri, Ruimte voor Ruimte)

Bron: Omgevingsprogramma Wonen 2022-2026 gemeente Venray (bijlage)

In totaal gaat het om een capaciteit van 1.640 woningen. De gemeente geeft aan dat dit aantal voldoende is om de woningbehoefte tot 2035 te dekken. Volgens onze eigen berekeningen (zie hoofdstuk 5.1) is dit voldoende tot 2032.

De gemeente benadrukt dat van bovenstaande lijst nog slechts één derde in harde bestemmingsplannen is vastgelegd. Er is dus nog veel planarbeid te verrichten.

Tabel 6.1 bestaat vrijwel geheel uit inbreidingsplannen⁵. Dat is dus een ruime capaciteit, waarvan overigens dus nog niet duidelijk is of en wanneer die volledig hard zal zijn.

Wij hebben het bovenstaande overzicht vergeleken met de Plancapaciteitsmonitor⁶ van de Provincie Limburg, waarin de meeste in tabel 6.1 genoemde plannen ook vóórkomen alsmede diverse andere (zeer) kleinschalige plannen. Deze vergelijking levert de conclusie op dat op de kortere termijn (tot 2025) zeer weinig woningen gepland staan. De bulk komt pas na 2025 aan de orde. Volgens opgave van de gemeente gaat de transformatie van het (voormalige) ziekenhuisterrein Viecuri (onderdeel plan Vlakwater) pas vanaf 2029 woningen opleveren.

⁴ Actualisatie december 2021

⁵ Het plan Vlakwater betreft voor het grootste deel de herontwikkeling van het (voormalige) ziekenhuisterrein Viecuri. Dat dient als inbreidingslocatie gezien te worden omdat hier reeds eerder (stedelijke) bebouwing aanwezig was. Vlakwater II, waar de voorliggende laddertoets betrekking op heeft, dient wél als uitbreiding gezien te worden.

Het plan Brabander (afronding cluster IV) ligt aan de noordrand van Venray en maakt deel uit van een reeds langlopende uitvoering van het bestemmingsplan Brabander (Aan den Heuvel). Gezien de ligging kan dit als uitbreidingsplan worden gezien.

⁶ <https://pcmlimburg.nl/>

6.2 Inbreidingsplannen en woningbehoefte

De locaties die op de kortere termijn (voor 2025) beschikbaar (zouden kunnen) komen, bieden **kwantitatief** onvoldoende mogelijkheden voor het accommoderen van de 38 kavels waarvan een deel Ruimte-voor-Ruimte kavels.

Op de langere termijn (na 2025) kan er een veel aanzienlijke capaciteit op inbreidingslocaties beschikbaar komen (met name op Sint Anna, Servaas, De Brier, Viecuri). Hier zou de komende 10 jaar althans **kwantitatief** voldoende ruimte beschikbaar kunnen komen voor de 38 kavels. In het licht van de opmerking van de gemeente in de Omgevingsvisie is het uiteraard wel de vraag in hoeverre deze capaciteit tijdig “hard” kan worden gemaakt.

Essentieel dan kwantitatieve overwegingen is het criterium van de **woonmilieu-kwaliteit**. Ons behoefte-onderzoek wijst uit dat er een aanmerkelijke behoefte in de gemeente is aan woningen in woonmilieus met als kenmerken:

- Groenstedelijk, centrum-dorps en/of landelijk;
- Kleinschalig;
- Groene setting;
- Geschikt voor grondgebonden koopwoningen met een ruime (kavel)oppervlakte voor diverse doelgroepen.

Doorslaggevend is het antwoord op de vraag in hoeverre de geïnventariseerde inbreidingslocaties zó kunnen worden ontwikkeld dat zij de woningen en het woonmilieu, dat gedacht is op de ruimte-voor-ruimte-locatie Vlakwater II/Ringweg 8A/10, zouden kunnen bieden. De bovengenoemde locaties zijn óf te grootschalig óf hebben een onvoldoende groen karakter of beide. Bovendien is het in het licht van de gemeentelijke nadruk op snelle grootschalige woningproductie niet voor de hand liggend om op genoemde inbreidingslocaties ruime kavels aan te gaan bieden. En tenslotte is er nog de onzekerheid over het tempo van de ontwikkeling tot harde plannen.

6.3 Samenvattende conclusies

17. Venray heeft diverse inbreidingslocaties op de planning staan. Indien de plannen op deze locaties tijdig “hard” worden gemaakt, ontstaat er na 2025 **kwantitatief** voldoende inbreidingscapaciteit om het beoogde aantal van 38 ruimte-voor -ruimte kavels op te nemen.
18. Deze inbreidingscapaciteit voldoet echter **kwalitatief** niet aan de behoefte die in Venray bestaat aan groenstedelijke/dorpse/landelijke woonmilieus, die een groene setting met kleinschaligheid en relatief grote kavels combineren. En dat is de kwaliteit die in Vlakwater II en Ringweg 8A/10 geboden kan gaan worden.