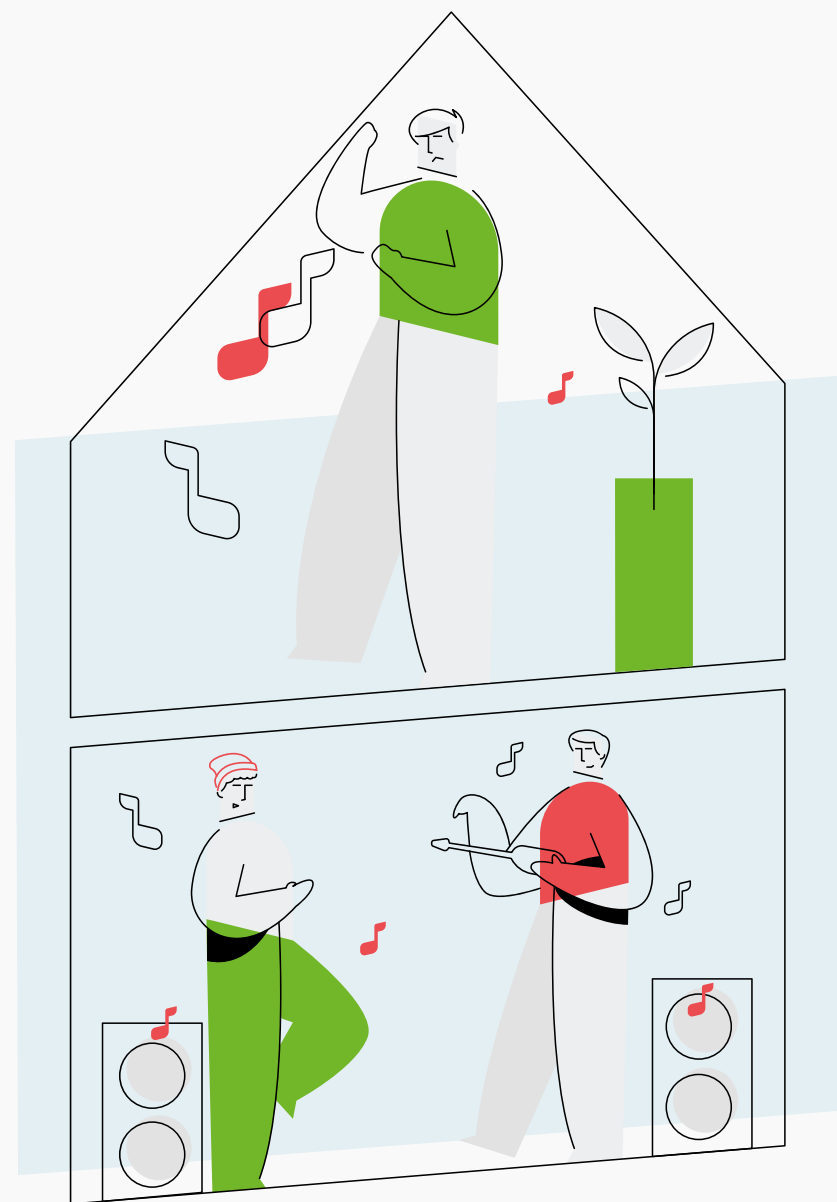


Laddertoets Oostrum-Oost, gemeente Venray

Hendriks Ontwikkeling

24 november 2022

Definitief



Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	24 november 2022
TITEL	Laddertoets Oostrum-Oost, gemeente Venray
OPDRACHTGEVER	Hendriks Ontwikkeling
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink
PROJECTNUMMER	7574.104
STATUS	Definitief

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

Inhoud

Conclusies	4
1 Inleiding	6
2 Locatie en plan	8
3 Beleidskaders	9
4 Woningbehoefte	11
4.1 Bepalen woningmarktregio	11
4.2 Kwantitatieve woningbehoefte	11
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte	14
4.4 Alternatieve locaties	15

Conclusies

Samenvatting plan

Hendriks Ontwikkeling werkt momenteel aan de uitwerking van het nieuwbouwplan Oostrum-Oost van 57 woningen in Oostrum gelegen in de gemeente Venray. In het huidige plan is het volgende programma opgenomen:

- 9 sociale huurwoningen en 10 goedkope koopwoningen laag (tot € 245.000)
- 16 goedkope koopwoningen hoog (tot NHG-grens)
- 14 bereikbare koopwoningen (NHG + € 75.000)
- 8 dure koopwoningen (> NHG + € 75.000)

Het plan bestaat uit een mix van verschillende woningtypen om te voorzien in de woningbehoefte van verschillende doelgroepen. Het gaat om 9 grondgebonden sociale huurwoningen, 10 kleinere goedkope grondgebonden koopwoningen, 16 eengezinskoopwoningen, 6 gelijkvloerse woningen en 16 twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast neemt Hendriks Ontwikkeling voor een particuliere initiatiefnemer in de bestemmingswijziging twee vrije kavels mee. Deze onderbouwing gaat over de realisatie van in totaal 59 woningen.

Plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het plan Oostrum-Oost moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Omdat de locatie momenteel een agrarische bestemming heeft, en daarmee buiten bestaand

stedelijk gebied ligt, moet daarnaast worden beoordeeld of er geen alternatieve locaties zijn binnen bestaand stedelijk gebied.

Ontwikkeling past binnen de huidige beleidskaders

Het programma sluit in belangrijke mate aan op de gemeentelijke beleidskaders. Het plan levert een belangrijke bijdrage aan de versnellingsopgave, biedt een gedifferentieerd aanbod en speelt in de woningbehoefte in Oostrum. Het bouwprogramma wijkt overigens iets af van de recent vastgestelde differentiatietabel uit het Omgevingsprogramma. In het plan zijn naar verhouding meer betaalbare woningen en minder dure woningen opgenomen ten opzichte van de differentiatietabel. In het huidige plan valt 59% onder de categorie betaalbaar, waarvan 15% sociaal, 17% sociaal hoog en 27% goedkoop hoog. Daarnaast valt 24% onder de categorie bereikbaar en 17% onder de categorie duur.

Toets kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

De woningbehoefte in de gemeente Venray is in de periode tot 2035 geraamd op +1.840 woningen. In de kern Oostrum gaat het om een behoefte van +95 woningen in de periode tot 2035. Om te voorkomen dat er te weinig woningen worden gerealiseerd als gevolg van planvertraging of -uitval is enige mate van 'overprogrammering' gewenst.

De huidige planvoorraad bestaat uit 2.273 woningen (inclusief 59 woningen in het plan Oostrum-Oost). Op basis hiervan komen we tot de conclusie dat de plancapaciteit in lijn ligt met de behoefte en er beperkte ruimte is voor toevoeging in de periode tot 2035. De huidige plancapaciteit in Oostrum bestaat uit 153 woningen en ligt daarmee hoger dan de gewenste 30% overcapaciteit. In de huidige plancapaciteit is de ontwikkeling van 53 appartementen in het voormalige kloostercomplex Paschalis opgenomen. Dit betreft een zeer specifiek woonconcept die inspeelt op een brede regionale

behoefte en minder op de lokale woningbehoefte. De harde en zachte plancapaciteit voor de lokale behoefte komt daarmee uit op 100 woningen. Er is dus sprake van een beperkte overprogrammering; 5% in de periode tot 2035. Op basis hiervan komen wij tot de conclusie dat de ontwikkeling van Oostrum-Oost zowel past binnen de gemeentelijke behoefte als binnen de behoefte in de kern Oostrum.

De ontwikkeling van Oostrum-Oost voorziet in de kwalitatieve behoefte. Op basis van de kwalitatieve analyse concluderen we dat in de gemeente Venray een grote vraag is naar grondgebonden woningen die inspelen op de vraag van starters, jonge gezinnen en oudere doorstromers. Daarnaast biedt het plan ruimte voor senioren die op zoek zijn naar een geschikte levensloopgeschikte woning. De vraag van huishoudens in Venray, en ook Oostrum, is sterk gericht op de koop en in beperkte mate gericht op de huur. Het huidige woningbouwprogramma sluit hierbij aan.

Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

Zoals eerder aangegeven ligt de projectlocatie buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom moet worden beoordeeld of er geen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn. Binnen de kern Oostrum zijn momenteel geen alternatieve binnenstedelijke locaties beschikbaar om te kunnen voorzien in de woningbehoefte.

Conclusie

Het plan Oostrum-Oost speelt in op de huidige kwantitatieve en kwalitatieve vraag in Oostrum. Het plan voorziet in de lokale woonwensen, speelt in belangrijke mate in op de vraag van starters en doorstromers op de woningmarkt. Daarnaast geeft realisatie van woningen op deze locatie een belangrijke kwalitatieve impuls aan de kern Oostrum. Voor de locatie zijn geen geschikte binnenstedelijke alternatieven binnen Oostrum voorhanden. Het

plan voldoet daarmee aan de eisen die artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro aan de plantoelichting stelt.

1 Inleiding

Aanleiding

Hendriks Ontwikkeling werkt momenteel aan de uitwerking van het nieuwbouwplan Oostrum-Oost van 57 woningen in Oostrum gelegen in de gemeente Venray. In het huidige plan is het volgende programma opgenomen:

- 9 sociale huurwoningen en 10 goedkope koopwoningen laag (tot € 245.000)
- 16 goedkope koopwoningen hoog (tot NHG-grens)
- 14 bereikbare koopwoningen (NHG + € 75.000)
- 8 dure koopwoningen (> NHG + € 75.000)

Het plan bestaat uit een mix van verschillende woningtypen om te voorzien in de woningbehoefte van verschillende doelgroepen. Het gaat om 9 grondbonden sociale huurwoningen, 10 kleinere goedkope grondgebonden koopwoningen, 16 eengezinskoopwoningen, 6 gelijkvloerse woningen en 16 twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast neemt Hendriks Ontwikkeling voor een particuliere initiatiefnemer in de bestemmingswijziging twee vrije kavels mee. Deze onderbouwing gaat over de realisatie van in totaal 59 woningen.

Hendriks Ontwikkeling heeft Companen gevraagd een laddertoets uit te voeren waarin een onderbouwing wordt gegeven van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in Oostrum en een confrontatie met het planaanbod.

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.’

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het ‘bestaand stedelijk gebied’. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detail-handel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van 59 woningen in het plan Oostrum-Oost beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat er een laddertoets uitgevoerd moet worden. De locatie heeft momenteel een agrarische bestemming. Daarom moet naast het aantonen van de behoefte aan deze ontwikkeling ook worden gemotiveerd of er geen binnenstedelijke alternatieven zijn voor ontwikkeling van deze locatie.

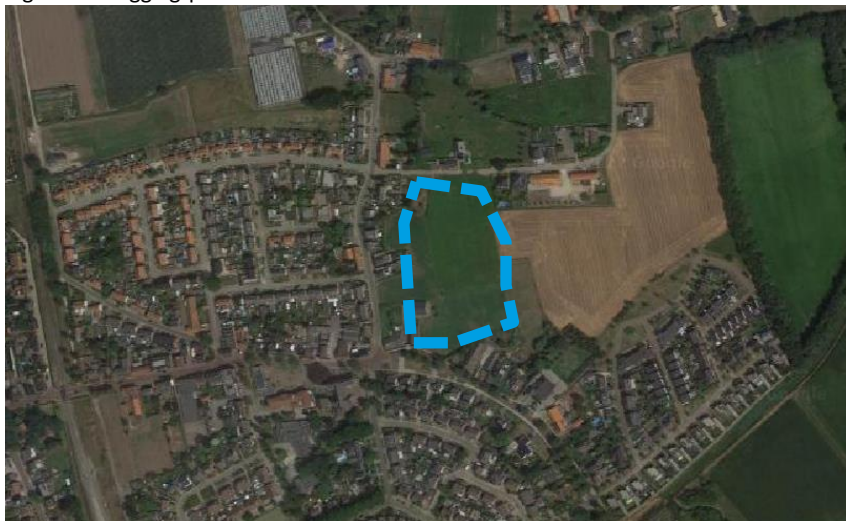
Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het nieuwbouwplan Oostrum. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna brengen we de meest relevante beleidskaders in beeld (hoofdstuk 3) en analyseren we de woningbehoefte (hoofdstuk 4).

2 Locatie en plan

In deze analyse zoomen we in op de specifieke achtergronden van de locatie van het ontwikkelplan. Aandacht gaat uit naar specifieke kenmerken van de mogelijke doelgroep van dit project. Het gaat hierbij om factoren als de ligging, bereikbaarheid en voorzieningenniveau.

Figuur 2.1: Ligging planlocatie Oostrum



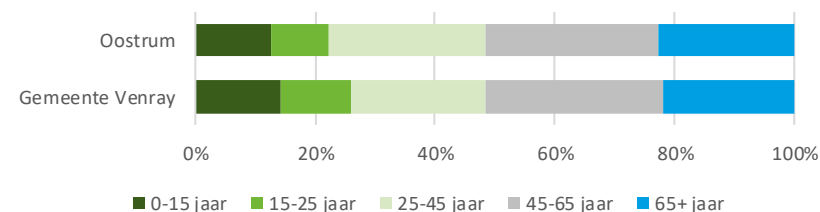
Bron: Googlemaps 2022

Ontwikkellocatie Oostrum-Oost

De ontwikkellocatie is aan de oostzijde van Oostrum gelegen aan de Van Broekhuizenstraat. De beoogde ontwikkeling ligt aan de rand van het dorp en heeft momenteel een agrarische bestemming. Oostrum is het grootste kerkdorp in de gemeente Venray en telt circa 2.420 inwoners verdeeld over

915 huishoudens. De afgelopen jaren zijn er aan de oostzijde van Oostrum verschillende woningbouwontwikkelingen gerealiseerd. Het gaat om enkele kleinschalige initiatieven langs de Van Broekhuizenstraat en een nieuwe woonbuurt aan de noordzijde van de Oostrumsche Beek.

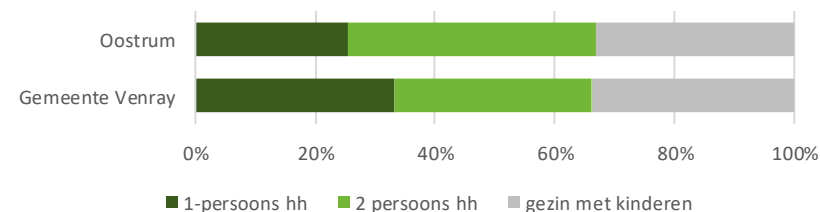
Figuur 2.2: Bevolkingsopbouw naar leeftijd, 2021



Bron: CBS 2022

Als we kijken naar de bevolkingsopbouw van Oostrum dan valt op dat deze redelijk vergelijkbaar is met de gemeentelijke opbouw. Er wonen naar verhouding iets meer mensen in de leeftijdsklasse van 25 tot 45 jaar evenals 15 tot 25 jarigen. In Oostrum wonen in vergelijking tot de rest van de gemeente relatief gezien iets meer tweepersoonshuishoudens. 41% van de huishoudens is een tweepersoonshuishouden, en in de totale gemeente is dat 33%.

Figuur 2.3: Huishoudensopbouw naar type, 2021



Bron: CBS 2022

3 Beleidskaders

Bij de ontwikkeling van de locatie Oostrum-Oost spelen vigerende beleidskaders met betrekking tot het woonbeleid een belangrijke rol in de onderbouwing. De volgende beleidskaders zijn relevant voor de ontwikkeling van de locatie:

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. Door in te zetten op de juiste kwaliteit woningen bewerkstelligen de gemeenten de langste keten op het gebied van doorstroming op de woningmarkt. Dat wil overigens niet zeggen dat er geen ruimte is om in te spelen op de vraag van vandaag. Bepaalde doelgroepen die nu niet bediend worden moeten worden gefaciliteerd. Bij woningbouw wordt bij voorkeur ingezet op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. 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.

Om richting te geven aan de benodigde aantallen wordt gebruik gemaakt van huishoudensprognoses. Als referentieprognose wordt Progneff (E'till) gebruikt. Er wordt in de regio gekozen voor een kwalitatieve richtlijn. Hiermee wordt bedoeld dat Progneff de basis vormt, maar dat (indien kwalitatief wenselijk) er ruimte blijft om de 'goede dingen' te blijven realiseren. Uitgangspunten voor de kwalitatieve richtlijn zijn:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen.
- Het realiseren van woningen kan een middel zijn om andere opgaven aan te pakken, denk hierbij aan het oplossen van leegstand, herstructurering, etc.
- Toevoeging van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot.
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte.
- Het streven is om sociaal duurzame woonconcepten te realiseren.
- Er wordt aansluiting gezocht op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn.

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 zijn:

1. Snel voldoende woningen bouwen:

- een bouwproductie van minimaal 2.000 tot 2035;
- waarvan minimaal 1.500 in de komende 10 jaar (gemiddeld ca 150 per jaar);

- een inhaalslag in de eerste jaren (minimaal 200 woningen per jaar);
- woningen bouwen in iedere kern.

2. *Gevarieerd aanbod:*

- een goede differentiatie van de nieuwbouw, passend bij de behoefte van de toekomst;
- focus op betaalbaarheid in koop en huur;
- niet meer van hetzelfde, maar meer variatie in vorm, techniek en doelgroepen;
- meer sturing en regie op type en prijsklassen van nieuwe woningen, passend bij behoefte en opgaven;
- een daarbij passend stelsel van maatregelen, afspraken en instrumenten;
- focus op aanpassing bestaande voorraad (levensloopgeschikt maken).

De gemeente zet in op differentiatie van de nieuwbouw. Hierbij ligt een sterke focus op betaalbare woningen in koop en huur. Van de nieuwbouw vindt 50% in het betaalbare segment plaats (tot € 950 in de middenhuur en tot NHG-grens in koop, prijspeil 2022), met een bij de behoefte passende differentiatie daarbinnen. De primaire voorkeur voor een grondgebonden woning is in alle kernen binnen de gemeente dominant aanwezig. In Oostrum gaat zelfs 100% van de primaire voorkeur uit naar een grondgebonden woning. Bij woningbouwprojecten vanaf 12 woningen of meer geldt de in het Omgevingsprogramma opgenomen differentiatietabel; 50% betaalbaar, 20% bereikbaar en 30% duur.

Het huidige bouwprogramma wijkt iets af van de differentiatietabel uit het Omgevingsprogramma. In het bouwprogramma valt 59% van de woningen onder de grens betaalbaar, is 24% bereikbaar en 17% duur. Het aandeel

betaalbare woningen ligt ten opzichte van de differentiatietabel iets hoger en het aandeel dure woningen iets lager.

Belangrijkste conclusies

- Het programma sluit in belangrijke mate aan op de gemeentelijke beleidskaders. Het plan levert een belangrijke bijdrage aan de versnellingsopgave, biedt een gedifferentieerd aanbod en speelt in de woningbehoefte in Oostrum. Het bouwprogramma wijkt iets af van de recent vastgestelde differentiatietabel uit het Omgevingsprogramma. Er zijn naar verhouding meer betaalbare woningen en minder dure woningen in het plan opgenomen ten opzichte van de differentiatietabel. In het huidige plan valt 59% onder de categorie betaalbaar, waarvan 15% sociaal, 17% sociaal hoog en 27% goedkoop hoog. Daarnaast valt 24% onder de categorie bereikbaar en 17% onder de categorie duur.

4 Woningbehoefte

4.1 Bepalen woningmarktregio

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Belangrijke indicatoren voor het bepalen van de marktregio zijn de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeenten. Hieruit blijkt dat de gemeente Venray primair een sterk lokale markt is; ruim 64% van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren vond binnen de gemeentegrenzen plaats. Ongeveer 36% komt van buiten de gemeente en hiervan komen naar verhouding de meeste vestigers uit omliggende gemeenten als Horst aan de Maas (5%) en in minder mate Venlo (3%) en Boxmeer (3%).

Tabel 4.1: Verhuisde personen binnen gemeente en herkomst vestigers, 2015-2020

	Aantal	%
Total verhuisd binnen Venray	15.038	64%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Venray	8.449	36%
Afkomstig uit Horst ad Maas	1126	5%
Afkomstig uit Venlo	727	3%
Afkomstig uit Boxmeer	600	3%
Afkomstig uit Nijmegen	403	2%
Afkomstig uit Eindhoven	361	2%
Afkomstig uit overig NL	5232	22%
Totaal aantal verhuizingen	23.487	100%

Bron: CBS 2022

¹ Feitelijke woningvoorraad 1.1.2022

Gelet op de omvang van Oostrum en de positie van de kern binnen de gemeente ligt het in de lijn der verwachting dat de vraag in belangrijke mate afkomstig is van huishoudens uit Oostrum en huishoudens vanuit de rest van de gemeente Venray. We beschouwen de kern Oostrum dan ook als primaire marktregio en de gemeente Venray als de secundaire marktregio.

4.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Op basis van de Etil-prognose (Progneff 2021) is de toekomstige ontwikkeling van de bevolking en huishoudens doorgerekend. Deze prognose wordt als basis gebruikt voor de regionale woningbouw-afspraken. In de periode tot en met 2035 neemt op basis van de provinciale prognose het aantal huishoudens in Venray toe met ongeveer 1.680 huishoudens.

Tabel 4.2: Huishoudens- en woningvoorraadprognose, 2022-2035

	2022	2035	2022-2035
Huishoudensprognose	19.380	20.880	+1.680
Noodzakelijke woningvoorraad incl. 2% frictieleegstand	19.460 ¹	21.300	+1.840

Bron: Progneff 2021.

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 op te hogen met 2% 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 1.840 woningen in de periode tot 2035, oftewel ruim 140 woningen 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.

Behoeft kern Oostrum

De Etil-prognose geeft ook inzicht in de verwachte huishoudensontwikkeling op kernniveau. Hieruit valt op te maken dat het aantal huishoudens in Oostrum in de periode tot 2035 met +90 toeneemt. De gewenste woningbehoefte is geraamd op +95 woningen in de periode tot 2035.

Tabel 4.3: Huishoudens- en woningvoorraadprognose kern Oostrum, 2022-2035

	2022	2032	2035	2022-2032	2022-2035
Huishoudensprognose	910	990	1.000	+80	+90
Noodzakelijke woningvoorraad incl. 2% frictieleegstand	925 ²	1.010	1.020	+85	+95

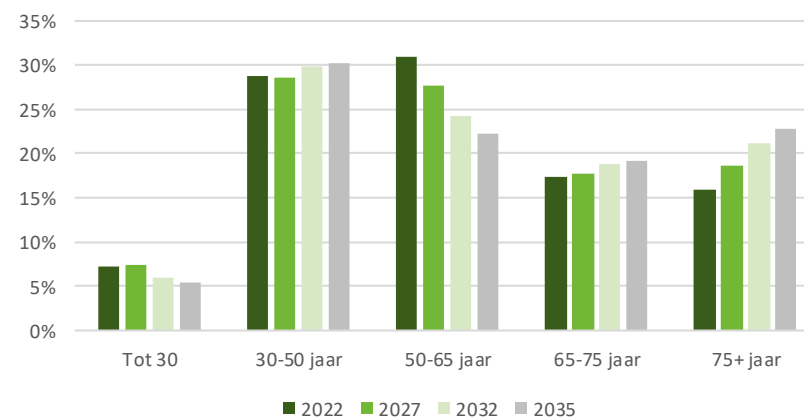
Bron: Progneff 2021.

Met name groei 65-plus huishoudens

Als we kijken naar de verwachte ontwikkeling van de samenstelling van de huishoudens zien we dat er sprake is van een toename in de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder in de gemeente Venray. Met name het aandeel 75-plussers neemt in de komende jaren sterk toe. Er is sprake van een lichte groei van het

aantal gezinnen. Er valt een toename te zien van de leeftijdsgroep jonger dan 30 jaar tussen 2021 en 2027 en daarna neemt deze iets af.

Figuur 4.1: Huishoudensontwikkeling naar leeftijdsklasse, 2022-2035



Bron: Progneff 2021.

Huidige plancapaciteit gemeente Venray

De netto planvoorraad per december 2021 in de gemeente Venray bestaat uit 2.273 woningen. De 59 woningen op projectlocatie Oostrum-Oost maken onderdeel uit van deze planvoorraad. De praktijk leert dat planningslijsten een dynamisch karakter hebben. Een deel van de plannen wordt aangepast, loopt vertraging op of komen soms helemaal niet tot uitvoering. Om goed in te kunnen spelen op de woningbehoefte is daarom enige mate van overcapaciteit in de programmering gewenst. De Ladder vormt geen beletsel voor een werkwijze waar door het naar voren halen van woningbouwplannen op korte of middellange termijn overcapaciteit optreedt. Zolang op langere termijn

² Feitelijke woningvoorraad 1.1.2020

maar (weer) in de pas wordt gelopen met de voorziene behoefte aan woningen in een regio. Overprogrammeren kan nodig kan zijn om het woningtekort in te lopen en om vertraging en planuitval op te vangen.

De gemeente Venray hanteert in haar beleid een gewenste overcapaciteit aan plannen van 30% in de dorpen en 50% in de kern Venray. Ten opzichte van de woningbehoefte tot 2035 (1.840 woningen) is er een overcapaciteit van 24%. Op basis hiervan komen wij tot de conclusie dat de huidige plancapaciteit in lijn ligt met de woningbehoefte en dat er beperkte ruimte is voor toevoeging in de periode tot 2035.

Plancapaciteit in Oostrum

De huidige netto harde en zachte plancapaciteit in Oostrum bestaat uit 153 woningen. In deze 153 woningen zijn de beoogde 59 woningen op de locatie Oostrum-Oost meegenomen. Daarnaast maken 53 woningen (appartementen) op de locatie Paschalis onderdeel uit van deze ontwikkeling. Dit betreft de ontwikkeling van een woongroep in het voormalige klooster Paschalis waar jongeren, ouderen en gezinnen samen leven, werken en tuinieren. Gelet op de specifieke doelgroep waar dit plan zich op richt lijkt dit plan niet in te spelen op de lokale behoefte, maar juist op de behoefte van huishoudens uit een brede regio. De totale plancapaciteit die inspeelt op de lokale behoefte bedraagt daarmee 100 woningen.

Belangrijkste conclusies

De woningbehoefte in de gemeente Venray is in de periode tot 2035 geraamd op +1.840 woningen. In de kern Oostrum gaat het om een behoefte van +95 woningen in de periode tot 2035. Om te voorkomen dat er te weinig woningen worden gerealiseerd als gevolg van planvertraging of -uitval is enige mate van 'overprogrammering' gewenst. De huidige planvoorraad bestaat uit 2.273 woningen (inclusief 59 woningen in Oostrum-Oost). Op basis hiervan komen

we tot de conclusie dat de plancapaciteit in lijn ligt met de behoefte en er beperkte ruimte is voor toevoeging in de periode tot 2035. De huidige plancapaciteit in Oostrum bestaat uit 153 woningen en ligt daarmee hoger dan de gewenste 30% overcapaciteit. In deze 153 woningen zijn echter 53 appartementen opgenomen van de ontwikkeling van de woongroep Paschalis. Dit betreft een zeer specifiek woonconcept die niet of nauwelijks lijkt te spelen op de lokale behoefte. De harde en zachte plancapaciteit voor de lokale behoefte komt daarmee uit op 100 woningen. Er is dus sprake van een beperkte overprogrammering; 5% in de periode tot 2035. Op basis hiervan komen wij tot de conclusie dat de ontwikkeling van Oostrum-Oost zowel past binnen de gemeentelijke behoefte als binnen de behoefte in de kern Oostrum.

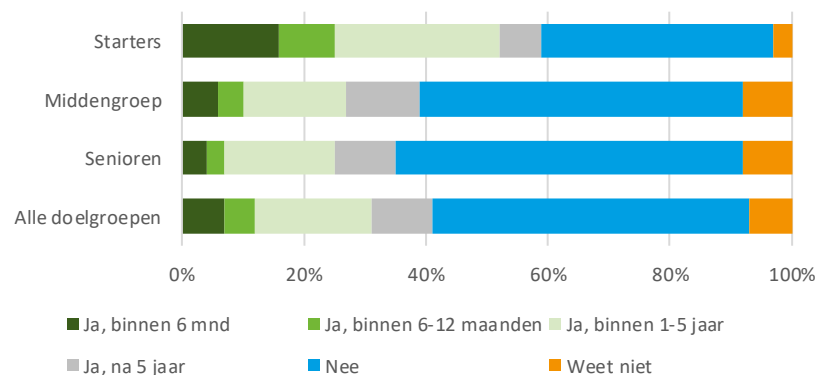
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve woningbehoefte baseren we op basis van de uitkomsten van het de Woonbehoeftepeiling Venray (oktober 2021). Dit onderzoek is gebaseerd op basis van een enquête die is uitgezet onder huishoudens in de gemeente Venray.

Verhuiscapaciteit

Naarmate men ouder is nemen de verhuisplannen af. Starters zijn het meest verhuiscapaciteit, gevolgd door de middengroep. Deze middengroep bestaat grotendeels uit gezinnen met kinderen. Van deze groep geeft 27% aan binnen vijf jaar te willen verhuizen. Senioren zijn het minst verhuiscapaciteit.

Figuur 4.2: Verhuiscapaciteit naar doelgroep



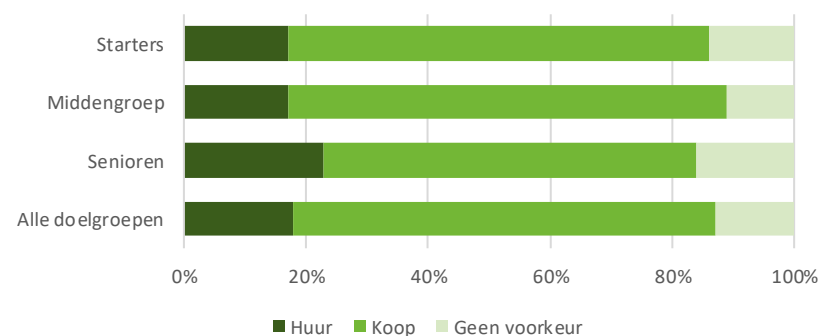
Bron: Enquête WBO Venray, 2021

Voorkeur huur of koop

In de gemeente Venray hebben de meeste huishoudens een sterke voorkeur voor een koopwoning. In totaal geeft 69% van alle doelgroepen aan op zoek te

zijn naar een koopwoning en 18% zoekt een huurwoning. De verschillen tussen de doelgroepen zijn beperkt. In Oostrum geeft 68% van de verhuiscapaciteit de voorkeur aan een koopwoning en 11% een huurwoning. In vergelijking tot het gemeentelijke beeld geven spreken in Oostrum iets meer huishoudens geen voorkeur uit (27%).

Figuur 4.3: Gewenste eigendomsvorm naar doelgroep

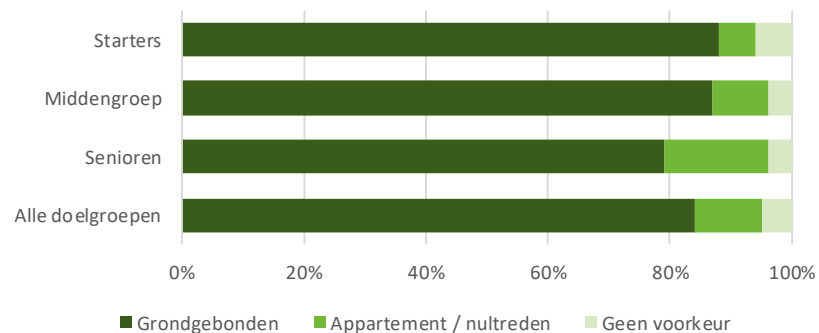


Bron: Enquête WBO Venray, 2021

Voorkeur naar type

Woningzoekenden in Oostrum zijn sterk georiënteerd op een grondgebonden woning. Van alle doelgroepen geeft 84% hier de voorkeur aan. Circa 11% geeft aan op zoek te zijn naar een appartement / nultredenwoning. Verhuiscapaciteit uit Oostrum spreken overwegend de voorkeur uit naar een grondgebonden woning, hier lijkt geen vraag naar appartementen te zijn.

Figuur 4.4: Gewenste woningtype naar doelgroep



Bron: Enquête WBO Venray, 2021

Belangrijkste conclusies

De ontwikkeling van Oostrum-Oost voorziet in de kwalitatieve behoefte. Op basis van de kwalitatieve analyse concluderen we dat in de gemeente Venray een grote vraag is naar grondgebonden woningen die inspelen op de vraag van starters, jonge gezinnen en oudere doorstromers. Daarnaast is de vraag van huishoudens uit de gemeente Venray, en ook uit Oostrum, sterk gericht op een koopwoning en in beperkte mate een huurwoning. Het huidige woningbouwprogramma sluit hierbij aan.

4.4 Alternatieve locaties

Zoals eerder aangegeven ligt de projectlocatie buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom moet worden beoordeeld of er geen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn. Binnen de kern Oostrum zijn op dit moment drie locaties waar woningbouw mogelijk is. Het gaat hierbij om:

- Klooster Paschalis aan de Wanssumsweg. Op deze locatie in het buitengebied zijn plannen voor ontwikkeling van een woongemeenschap met circa 53 appartementen. Het betreft een bijzonder woonconcept waar gemeenschappelijk wonen centraal staat. Naast dat het een bijzonder woonconcept betreft, maakt ook deze ligging dat het plan minder inspeelt op de behoefte vanuit Oostrum zelf maar voorziet het in een (boven)regionale vraag. Op basis hiervan is de ontwikkeling van het klooster Paschalis geen alternatief voor de ontwikkeling van woningbouw in Oostrum-Oost.
- Herontwikkeling voormalige boerderij Camps aan de Margriet Hanssenstraat. Deze boerderij wordt verbouwd voor de huisvesting van 12 jongeren met een zorgvraag. Daarnaast komt er op het erf een zorgcomplex met 25 zorgappartementen en een woonhofje ruimte voor 12 tot 15 seniorenwoningen. Alleen deze seniorenwoningen zijn zelfstandige, reguliere woningen. De reguliere woningen zijn meegenomen in de huidige plancapaciteit in Oostrum.
- Op de hoek Stationsweg / bedrijventerrein Hulst I wordt een voormalig bedrijfs-/kantoorpand verbouwd. Hierin worden vier appartementen gerealiseerd. Ook hier geldt dat de reguliere woningen zijn meegenomen in de plancapaciteit van Oostrum.

Naast deze locaties zijn er op dit moment geen leegstaande panden of alternatieve locaties om nieuwbouw te realiseren.