

QUICKSCAN LADDERONDERBOUWING, WESTSINGEL 1, VENRAY

9 JANUARI 2023



**QUICKSCAN
LADDERONDERBOUWING,
WESTSINGEL 1, VENRAY**

9 JANUARI 2023

Status:

Eindrapport

Datum:

9 januari 2023

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
BSP@sweco.nl

Team Wonen

Dr. Christine Oude Veldhuis MRE
Ilse de Vries MSc

Voor meer informatie: Jan Nico Wigboldus MSc, jannico.wigboldus@sweco.nl

Review:

Dr. Christine Oude Veldhuis MRE

In opdracht van:

LPM Development B.V



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 52100449

Referentie: Quicksan Ladder Westsingel Venray

	INLEIDING	6
1	LOCATIE- EN PROJECTANALYSE.....	7
2	ONDERZOEKSGBIED EN ONDERZOEKSPERIODE.....	9
3	VRAAG.....	10
4	AANBOD	12
5	BEHOEFTE	13

INLEIDING

LPM Development wil aan de Westsingel 1 in Venray 102 woningen realiseren. Westsingel 1 is een ontwikkellocatie binnen bestaand stedelijk gebied nabij de binnenstad van Venray.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit vier gebouwen met daarin zorgappartementen, reguliere appartementen en levensloopbestendige woningen. De gebouwen zijn tussen de twee en zes lagen hoog. De woningen zullen worden aangeboden in verschillende prijsklassen.

Het vigerende bestemmingsplan¹ maakt geen woningbouw mogelijk op de planlocatie. Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is een onderbouwing aan de vereisten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) noodzakelijk (artikel 3.1.6. Bro). Bureau Stedelijke Planning is gevraagd om deze Ladderonderbouwing uit te voeren, in de vorm van een Quick scan². In deze Quick scan Ladder wordt de kwantitatieve behoefte aan woningen onderbouwd³. Daarbij geven wij tevens een indicatie van de behoefte aan geschikte woningen voor oudere huishoudens.

In deze rapportage gaan wij in op:

- De kenmerken van de locatie en het project.
- Het onderzoeksgebied en de onderzoeksperiode.
- De woningvraag in Venray.
- Het woningaanbod in Venray.
- De resulterende woonbehoefte, in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling aan de Westsingel.

¹ Herziening deelgebieden Venray. Gemeente Venray bestemmingsplan (vastgesteld 2017-04-04)

² Een Quick scan van een ladderonderbouwing is gericht op de kwantitatieve behoefte. Deze kan verder uitgewerkt worden tot een ladderonderbouwing. Hierbij wordt ook ingegaan op het beleid en de kwalitatieve behoefte.

³ Naar wij hebben begrepen komen in het bestemmingsplan de bestemming wonen en de bestemming maatschappelijk, waarbij onder die laatste worden begrepen de zorgappartementen.

1 LOCATIE- EN PROJECTANALYSE

LOCATIE >>

De Westsingel 1 is een locatie ten zuiden van het historische centrum van Venray (Figuur 1). Volgens het vigerende bestemmingsplan heeft de Westsingel 1 de bestemming 'Maatschappelijk'. De historische binnenstad van Venray is in ca. 10 minuten lopen te bereiken. In de binnenstad van Venray bevinden zich alle dagelijkse voorzieningen. Het treinstation van Venray is ca. 12 minuten fietsen. Rondom de Westsingel 1 bevinden zich voornamelijk woningen.



FIGUUR 1 LIGGING WESTSINGEL 1, VENRAY

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Google Maps (2022)

Venray is een stad in de gelijknamige gemeente Venray in de regio Noord-Limburg. De gemeente Venray telde in januari 2022 ca. 44.000 inwoners⁴. Aan de westkant grenst de gemeente aan de provincie Noord-Brabant.

⁴ CBS (2022): Bevolking op 1 januari; leeftijd, geboorteland en regio.

PLAN >>

Aan de Westsingel 1 in Venray is een nieuwbouwontwikkeling van 102 woningen gepland. De woningen zijn verdeeld over vier gebouwen die tussen de twee en zes lagen hoog zijn (Figuur 2). De woningen bestaan uit 24 zorgappartementen, 67 appartementen en 11 levensloopbestendige woningen in verschillende prijssegmenten (Tabel 1).



FIGUUR 2 BEBOUWING VOORZIENE SITUATIE WESTSINGEL 1 VENRAY

Bron: LPM Development, Janssen Wuts Architecten (2022)

TYPE WONING	AANTAL	SEGMENT	PROCENT
Zorgappartementen	24	Sociale huur	24%
Appartementen blok A	32	Sociale huur hoog, middenhuur of betaalbare koop	31%
Appartementen blok B	35	Koopappartementen bereikbaar	34%
Levensloopbestendige woningen	11	Duur	11%

TABEL 1 VOORZIENE WONINGPROGRAMMA WESTSINGEL 1, VENRAY

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Reland Advies (2022)

Vanuit de gemeente⁵ gelden de volgende uitgangspunten met betrekking tot de prijssegmenten bij woningbouwprojecten: 50% betaalbaar, 20% bereikbaar en 30% duur. In het plan aan de Westsingel 1 is de verdeling qua prijssegmenten als volgt:

- Ca. 55% van de voorziene woningen valt binnen het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).
- Ca. 34% van de voorziene woningen valt binnen het bereikbare segment.
- Ca. 11% van de voorziene woningen valt binnen het dure segment.

⁵ Verdeelsleutel opgenomen in 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray Omgevingsprogramma Wonen,' (2022)

2 ONDERZOEKSGBIED EN ONDERZOEKSPERIODE

ONDERZOEKSGBIED >>

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het onderzoeksgebied voor deze Quick scan Ladder wordt afgebakend op basis van het functioneren van de woningmarkt. De omvang en de richting van verhuisbewegingen vormen daarvoor een goede indicatie.

Van het totale aantal verhuizingen in de periode 2011-2020 vond 64% binnen de gemeente Venray plaats. De overige verhuizingen kenden een gespreide herkomst, met een bescheiden accent op de nabijgelegen gemeenten Horst aan de Maas (5%) en Venlo (3%). Vanwege het relatief grote aantal binnengemeentelijke verhuizingen en de gespreide herkomst van de overige verhuizingen beschouwen wij de gemeente Venray als onderzoeksgebied.

ONDERZOEKSPERIODE >>

Deze Ladder heeft betrekking op de periode 2022-2032. De periode van 10 jaar sluit aan op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan.

3 VRAAG

In dit hoofdstuk wordt de vraagzijde van de woningmarkt in het onderzoeksgebied in beeld gebracht aan de hand van de groei van het aantal huishoudens⁶. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van de woningvraag van oudere huishoudens. Hierbij kijken we naar de huishoudens van 75 jaar en ouder.

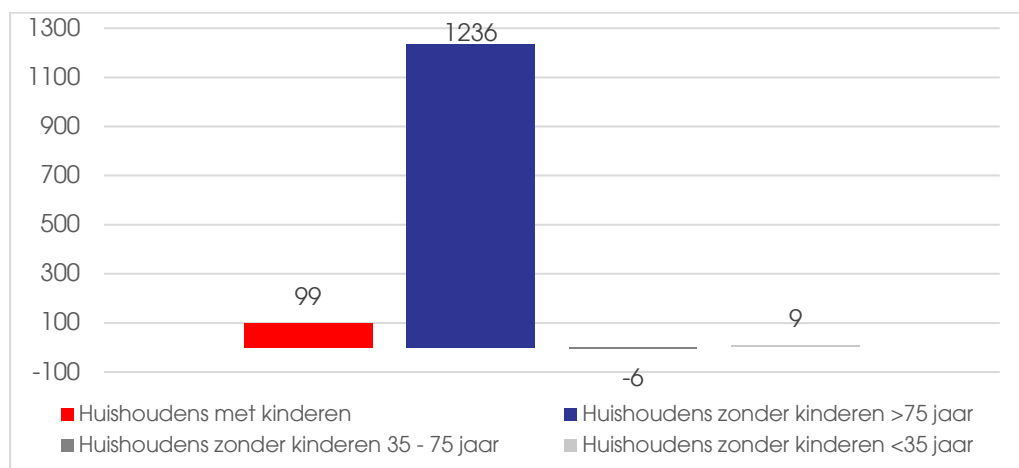
KWANTITATIEVE VRAAG >>

In de periode 2022-2032 neemt het aantal huishoudens in de gemeente Venray toe met 1.345 (Tabel 2). Deze toename bestaat voor maar liefst 92% uit huishoudens zonder kinderen van 75 jaar en ouder (1.236 huishoudens) (Figuur 3).

	2022	2032	ONTWIKKELING 2022-2032
Huishoudens	19.382	20.727	1.345

TABEL 2 HUISHOUDENSONTWIKKELING GEMEENTE VENRAY 2022-2032

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van huishoudensprognose provincie Limburg (2021)



FIGUUR 3 ONTWIKKELING HUISHOUDENS VENRAY 2022-2032 NAAR TYPE

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van huishoudensprognose provincie Limburg (2021)

⁶ Huishoudensprognose provincie Limburg (2021)

INDICATIE WONINGVRAAG OUDERE HUISHOUDENS >>

Bij de sterke toename van de oudere huishoudens waarmee Venray te maken krijgt, is voor de woningvraag van belang:

- Het grootste deel van de 75-plussers in Nederland woont zelfstandig (92%)⁷.
- Een deel van deze 75-plussers heeft behoefte aan zorg. In 2017 maakte in Nederland ca. 5% van de 75-84-jarigen en ca. 25% van de 85-plussers gebruik van Wlz-ouderen zorg⁸. Van de Wlz-gebruikers woonde ca. 83% in een zorginstelling.
- Circa 10% van de 75 tot 84-jarigen en ca. 25% van de 85-plussers maakte gebruik van wijkverpleging⁹.

Een voorzichtige indicatie zou op basis van deze cijfers kunnen zijn dat 15 à 20% van de huishoudens van 75 jaar en ouder behoefte heeft aan meer of minder intensieve zorg. In de demografie van de gemeente Venray zou dat in de komende tien jaar 185 tot 247 oudere huishoudens met een zorgbehoefte betreffen. Deze zorgbehoefte van oudere huishoudens gaat deels gepaard met eisen aan de passendheid van de woning.

De sterke toename van het aantal oudere huishoudens maakt een groeiende vraag naar passende woningen voor ouderen aannemelijk. Dit kunnen zowel zelfstandige - levensloopbestendige - woningen als zorgwoningen zijn.

⁷ Sociaal en Cultureel Planbureau (2019): Zorgen voor thuiswonende ouderen

⁸ Wlz staat voor Wet Langdurige Zorg.

⁹ Vektis (2019): Factsheet Ouderenzorg: Nieuwe generatie ouderen komt eraan

4 AANBOD

In dit hoofdstuk wordt op basis van de plancapaciteit het woningaanbod tot 2032 in de gemeente Venray in beeld gebracht. Daarbij wordt ook het verwachte aanbod van zorggeschikte woningen voor ouderen weergegeven.

KWANTITATIEF AANBOD >>

Het totale planaanbod in de gemeente Venray bestaat uit ca. 2.245 woningen. Van deze plannen is van ca. 1.180 plannen de opleverdatum onbekend. De overige plannen (ca. 1.065) worden naar verwachting voor 2032 opgeleverd. Voor deze ladder kijken we naar het planaanbod tot 2032:

- Het planaanbod tot 2032 in de gemeente Venray bestaat uit ca. 1.065 woningen (Tabel 3).
- Van de plannen tot 2032 zijn er ca. 735 plannen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. Dit is de harde plancapaciteit.
- De overige plannen zijn zachte plannen. Dit zijn er ca. 330. Van de zachte plancapaciteit is het niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Daarom worden deze woningen niet meegenomen in de behoefte-raming.

	HARD	ZACHT	TOTAAL
Plancapaciteit gemeente Venray	734	332	1.066

TABEL 3 PLANCAPACITEIT GEMEENTE VENRAY TOT 2032

Bron: Planatlas.nl - Plancapaciteiten – Gemeente Venray, Etil Research Group

VERWACHT AANBOD VAN ZORGWONINGEN VOOR OUDERE HUISHOUDENS >>

Op basis van de woningbouwplannen wordt het aanbod van zorgwoningen voor oudere huishoudens en het aantal levensloopbestendige woningen in beeld gebracht.

- In de woningbouwplannen van de gemeente Venray zijn geen plannen voor onzelfstandige woon-zorgeenheden¹⁰.
- Wel zijn er plannen voor ca. 70 levensloopbestendige woningen. Deze woningen kunnen ook geschikt zijn voor ouderen (eventueel in combinatie met zorg op afstand)¹¹.

¹⁰ Planatlas.nl, Etil Research Group

¹¹ Desk research Sweco

5 BEHOEFTE

In dit hoofdstuk wordt de kwantitatieve behoefte in het onderzoeksgebied in beeld gebracht door de toekomstige vraag naar woningen te confronteren met het harde planaanbod. Uit deze confrontatie blijkt de Ladderruimte voor de ontwikkeling aan de Westsingel 1. Daarbij wordt ook een indicatie gegeven van de behoefte aan woningen voor oudere huishoudens.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

Op basis van de verwachte huishoudensgroei (Tabel 2) en het harde planaanbod (Tabel 3) is de kwantitatieve behoefte aan woningen tot 2032 berekend. Deze behoefte bedraagt ca. 610 woningen. Dit biedt voldoende ruimte voor de ontwikkeling van 102 woningen aan de Westsingel. (Tabel 4).

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Gemeente Venray	1.345	734	611

TABEL 4 WONINGBEHOEFTE IN DE GEMEENTE VENRAY TOT 2032

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van huishoudensprognose provincie Limburg (2021) en Plancapaciteitsmonitor Limburg (2022)

INDICATIE BEHOEFTE WONINGEN OUDERE HUISHOUDENS >>

De groei van het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder in de komende 10 jaar in de gemeente Venray is groot (+ ca. 1.235). Op basis van cijfers over de woonsituatie van senioren in Nederland is het aannemelijk dat een groot deel van deze senioren zelfstandig zal (blijven) wonen indien de woning hen daartoe in staat stelt. De sterke toename zal echter gepaard gaan met een vraag naar voor oudere huishoudens passende woningen. Ook is het aannemelijk dat een deel van de oudere huishoudens (indicatief 15 à 20%) behoefte heeft aan zorg.

In de plancapaciteit van gemeente Venray zijn geen (harde) woningbouwplannen opgenomen voor onzelfstandige woonzorgeenheden voor ouderen. Daarnaast is het aantal plannen voor levensloopbestendige woningen die geschikt zijn voor ouderen gering (ca. 70). Op basis van deze ontwikkelingen is er naar verwachting in de komende jaren in Venray voldoende behoefte aan levensloopbestendige woningen en zorgwoningen voor oudere huishoudens.

CONCLUSIE LADDERRUIMTE WESTSINGEL, VENRAY >>

- De 102 geplande woningen aan de Westsingel 1 in Venray passen binnen de geconstateerde woningbehoefte van 611 woningen tot 2032 in de gemeente Venray.
- Op basis van de grote groei van het aantal oudere huishoudens (75+) en het relatief kleine aanbod van voor hen geschikte woningen is er naar verwachting voldoende behoefte voor 24 zorgwoningen en 11 levensloopbestendige woningen aan de Westsingel in Venray.

Samenvattend: voor de 102 geplande woningen op de locatie Westsingel in de gemeente Venray is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende behoefte aangetoond. Daarmee is er sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.