



Uitwerking laddertoets Goorseweg Ottersum

Ruimte voor Ruimte
Limburg Beheer BV

11 juni 2020



Inhoud

1	Samenvattende conclusies	4
1.1	Vraagstelling	4
1.2	Samenvattende conclusies	4
2	Vraagstelling	7
3	Relevante beleidskaders	9
3.1	Provincie Limburg	9
3.2	Regio Noord-Limburg	9
3.3	Gemeente Gennep	11
3.4	Samenvattend	11
4	Woningmarktgebied	12
4.1	Migratie	12
4.2	Samenvattend	12
5	Kwantitatieve woningbehoefte	13
5.1	Onder- en bovengrenzen	13
5.2	Samenvattend	14
6	Kwalitatieve woningbehoefte	15
6.1	Verwachte ontwikkeling in de regio Noord-Limburg	15
6.2	Verwachte ontwikkeling in de gemeente Gennep	15
6.3	Geraamde behoefte in Ottersum	18
6.4	Samenvattend	20
7	Raming behoefte aan wonen en zorg	22
7.1	Toegepaste methodiek	22
7.2	Geografisch toepassingsgebied	22
7.3	Uitkomsten	22
7.4	Samenvattend	23
8	Inventarisatie plannen	24
8.1	Huidig planaanbod	24
8.2	Samenvattend	24

1 Samenvattende conclusies

1.1 Vraagstelling

De gemeente Gennep werkt momenteel aan de verdere uitwerking van nieuwbouw aan de Goorseweg in Ottersum. In fase 1 tot met 3 gaat het om de realisatie van 41 woningen en een woonzorggebouw met maximaal 20 zorgappartementen voor dementerenden en/of ouderen met een zorgstatus.

Het grootste deel van de woningen die worden gerealiseerd, valt onder de Ruimte voor Ruimte-regeling Limburg.

Omdat het een plan is met meer dan 11 woningen en omdat het gaat om een locatie buiten bestaand stedelijk gebied, moet een toets plaatsvinden in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De voorliggende rapportage voorziet in de uitwerking en verdere verduidelijking van de laddertoets zoals deze reeds in eerste aanleg in de plantoelichting stond.

1.2 Samenvattende conclusies

Relevante beleidskaders

- a. Conform het Besluit ruimtelijke ordening geeft de provincie Limburg in de Wijziging Provinciale Omgevingsverordening 2014 aan dat Ruimte voor Ruimte bouwplannen van meer dan 11 woningen (hoewel zij in de Memorie van Toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling) toch onderworpen zijn aan een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
- b. De provincie benadrukt dat – ook al is de sloop van stallen reeds geruime tijd achter de rug – er niettemin een maatschappelijke opgave bestaat voor woningbouw.
- c. De provincie ziet mogelijkheden om Ruimte voor Ruimte kavels in te zetten voor een grotere differentiatie aan vragen op de woningmarkt (starters, senioren, zorg), al gaat zij vooralsnog vooral uit van grotere bouw kavels.
- d. De 8 gemeenten in de Regio Noord-Limburg zetten in hun (concept) Regionale Woonvisie 2020-2024 expliciet in op die differentiatie, ook voor de Ruimte voor Ruimte kavels. Voorts hebben zij doorstromingsbeleid hoog in het vaandel, maar willen ook tegemoet komen aan de directe vraag. Het voorliggende plan maakt zo'n differentiatie mogelijk.
- e. Tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen d.d. 26 september 2019 is met de woningbouwontwikkeling en de genoemde aantallen woningen ingestemd door de acht regio-gemeenten en de provincie Limburg.

Woningmarktgebied

- f. De gemeente Gennep is in sterke mate een eigenstandig woningmarktgebied, zij het met enige uitwisseling met Nijmegen, Mook en Middelaar, Bergen en Boxmeer.
- g. In de kern Ottersum is een sterke mate van kernbinding aanwezig.

Kwantitatieve woningbehoefte

- h. In de komende 10 jaar zal de woningvoorraad van de Gemeente Gennep en Ottersum nog uitgebreid moeten worden.

- i. Voor de omvang van die uitbreiding kan de Progneff-prognose als basis dienen. Er zijn echter redenen om naast deze ondergrens ook een bovengrens te hanteren en daarvoor aan te sluiten bij de Primosprognose.
- j. Dat betekent dat de woningvoorraad van Gennep de komende 10 jaar met 270 (ondergrens) à 360 (bovengrens) woningen moet worden uitgebreid. Voor Ottersum is er nauwelijks verschil tussen de boven- en ondergrens en bedraagt de uitbreidingsbehoefte tussen 2020 en 2030 zo'n 60 woningen. Hierin is een eventuele inhaalvraag niet meegerekend.

Kwalitatieve woningbehoefte

- k. Er is een groot aantal recente onderzoeken die ingaan op de kwalitatieve woningbehoefte van met name de regio en de gemeente Gennep.
- l. Die onderzoeken wijzen in grote lijnen allemaal in dezelfde richting: de bevolkingssamenstelling zal zodanig veranderen dat in de toekomst de vraag naar grondgebonden woningen zal afnemen en die naar kleinere woningen, grondgebonden of appartement, zal toenemen. Zij constateren zelfs theoretische overschotten van gezinswoningen.
- m. De exercities in deze onderzoeken baseren zich op de (noodzaak c.q. wenselijkheid) van de bevordering van doorstroming. Ervaringen in den lande leren echter dat met name senioren niet gemakkelijk bereid zijn door te stromen en hun gezinswoning vrij te maken. Daardoor stagneren doorstroomketens, met name ten detrimente van starters.
- n. Het is o.i. van belang om zowel rekening te houden met gewenste doorstroombewegingen (lange termijn) als met het voorzien in de directe (korte termijn) vraag. Dit geldt zowel op gemeentelijk als op kernniveau.
- o. Het verdient aanbeveling om bij de invulling van de locatie Goorseweg rekening te houden met de woonvoorkeuren van de mensen die op zoek zijn naar een centrum-dorps en/of landelijk woonmilieu, zoals in deze rapportage weergegeven.

Wonen en zorg

- p. Ottersum vergrijst en er ontstaat meer en meer behoefte aan adequate vormen van wonen en zorg. Datzelfde geldt voor de nabijgelegen kern Ven-Zelderheide. In beide kernen is geen voorziening aanwezig waar 24-uurszorg kan worden geleverd. Om ouderen de kans te geven om zo lang mogelijk in hun vertrouwde, kleinschalige, dorpse woonomgeving te kunnen blijven, is de realisering van een dergelijke voorziening nodig, die voor beide kernen opvang kan bieden.
- q. De berekende behoefte aan 24uurs zorg in beide dorpen tezamen zal de komende jaren naar 20 plaatsen Somatiek en 20 plaatsen PG groeien. Op de langere termijn naar 30 en 30. Voorts bestaat er verder voldoende behoefte om (eventueel aanvullend) ook een woonzorgvoorziening te rechtvaardigen met minder intensieve zorg dan 24 uren.

Inventarisatie plannen

- r. Teneinde de komende 10 jaar aan de woningbehoefte van de gemeente Gennep te voldoen zullen nog harde plannen voor 124 (ondergrens) tot 214 (bovengrens) aan de planvoorraad moeten worden toegevoegd. Omdat er in Ottersum geen harde capaciteit aanwezig is, ligt hier de opgave om 60 woningen harde capaciteit toe te voegen.
- s. De in het kader van Ruimte voor Ruimte voorziene woningen in Ottersum kunnen niet elders op een inbreidingslocatie worden gerealiseerd. Ottersum beschikt niet over een dergelijke inbreidingslocatie. Eventuele mogelijkheden in andere kleine(re) kernen komen vanwege de sterke kernbinding in Ottersum niet aan de orde. De potentiële inbreidingslocaties in de stad Gennep zijn zacht en voldoen voorts absoluut niet aan het gevraagde en geboden woonmilieu in Ottersum.

- t. In Ottersum en het nabije Ven-Zelderheide zijn geen andere voorzieningen die wonen en (intensieve(re)) zorg combineren aanwezig of gepland (anders dan aan de Goorseweg te Ottersum).

Slotsom

- Het plan Goorseweg kan voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte van Ottersum in de periode 2020-2030.
- Het plan Goorseweg kan voorzien in de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte en daarmee voldoen aan de vraag van een diversiteit aan woningzoekenden, die een woonmilieu verkiezen, zoals in Ottersum kan worden geboden.
- Het plan Goorseweg kan wat betreft de zorgwoningen uitstekend voorzien in de verwachte vraag vanuit de kernen Ottersum en Ven-Zelderheide.
- Er zijn geen alternatieve inbreidingslocaties beschikbaar om in de verwachte behoefte te voorzien.
- Daarmee doorstaat het plan de laddertoets.

2 Vraagstelling

Aanleiding

De gemeente Gennep werkt momenteel aan de verdere uitwerking van nieuwbouw aan de Goorseweg in Ottersum. De ontwikkeling van woningen vindt plaats in vijf fasen. In fase 1 tot met 3 gaat het om de realisatie van 41 woningen en een woonzorggebouw met maximaal 20 zorgappartementen voor dementerenden en/of ouderen met een zorgstatus. Fase 4 en 5 biedt de mogelijkheid voor realisatie van maximaal 30 woningen. De ontwikkeling van de twee laatste fasen wordt pas voorzien op langere termijn (meer dan 10 jaar) en wordt pas mogelijk nadat er een wijzigingsplan is vastgesteld. Er is dus geen sprake van een rechtstreekse bestemming.

Met uitzondering van de zorgappartementen vallen de woningen onder de Ruimte voor Ruimte-regeling Limburg.

Figuur 2.1: Situatieschets plangebied



Plannen die extra verstedelijking mogelijk maken moeten worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking indien het om meer dan 11 woningen gaat. Hoewel de Ruimte voor Ruimte kavels volgens de Memorie van Toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder, heeft de provincie Limburg vastgelegd dat toch een laddertoets moet plaatsvinden.

Dit betekent dat naast een goede onderbouwing van de woningbehoefte ook beoordeeld moet worden of de ontwikkeling voldoet aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het ontwerpbestemmingsplan is reeds in procedure gebracht en daarop is een zienswijze ingediend. Ter

beantwoording van deze zienswijze is naar voren gekomen dat de marktonderbouwing en de toets aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking verdere uitwerking en verduidelijking behoeft. Voor dit doel heeft Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV aan Companen gevraagd deze nadere uitwerking van de ladderonderbouwing voor de ontwikkeling van fase 1 tot en met 3 uit te voeren.

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.’

Jurisprudentie van uitspraken van de Raad van State heeft uitgewezen dat een correcte ladderonderbouwing moet bestaan uit de volgende onderdelen:

1. De kwantitatieve woningbehoefte;
2. De kwalitatieve woningbehoefte;
3. In welke mate kunnen alternatieve bouwplannen op inbreidingslocaties eventueel ook voorzien in de geconstateerde behoefte.

Het voorliggende onderzoek gaat successievelijk op deze elementen in en sluit daarmee aan op de Laddertoets zoals deze per 1 juli 2017 in is gegaan.

3 Relevante beleidskaders

3.1 Provincie Limburg

Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014¹

In de Nota van zienswijzen inzake de (ontwerp) wijzigingsverordening van de Omgevingsverordening Limburg 2014 doet de provincie een aantal in dit verband relevante beleidsuitspraken:

- p. Conform het Besluit ruimtelijke ordening geeft de provincie Limburg in de Wijziging Provinciale Omgevingsverordening 2014 aan dat Ruimte voor Ruimte bouwplannen van meer dan 11 woningen (hoewel zij in de Memorie van Toelichting op het Bro niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling) toch onderworpen zijn aan een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
 - a. De provincie geeft aan dat er een maatschappelijke opgave voor woningbouw aanwezig is, ook al heeft de sloop van stallen reeds (veel) eerder plaatsgevonden. In totaal gaat het in de provincie om 785 contingenten. Dit aantal is later opgehoogd naar 900 (zie onder).
 - b. De provincie maakt een onderscheid tussen “harde” en “zachte” plannen. Onder “harde” plannen verstaat zij plannen met een publiekrechtelijke status (onherroepelijk dan wel vastgesteld en dus planologisch geregeld). “Zachte” plannen hebben dus geen publiekrechtelijke (planologische) status. Dat een deel daarvan vanwege overeenkomsten en principetoezeggingen voor de gemeente en/of de regio al een status heeft, doet daar niets aan af.

Ruimte voor Ruimte: uitbreiding beleidsmatige mogelijkheden

Per brief van 2 januari 2019² geven G.S. van Limburg het volgende aan:

- a. Het aantal Ruimte voor Ruimte-kavels in de provincie wordt opgehoogd naar maximaal 900³. Dit om voldoende dekking te verkrijgen voor de voorfinanciering. De provincie acht de afzet van deze hoeveelheid ook mogelijk gelet op de marktontwikkelingen.
- b. Hoewel de provincie ook mogelijkheden ziet om een grotere differentiatie te realiseren, die meer op de huidige markt is toegespitst (starters, ouderen, huurders, zorgvragers), gaat zij er voorsnog vanuit dat het merendeel van de beschikbare kavels ongewijzigd in de markt blijft als de 1.000 m²-kavel bestemd voor de luxere woning. Daarbij verwijst de provincie naar de vlucht die de afzet van dit type woningen in 2017 en 2018 heeft genomen en op de doorstromingseffecten die dergelijke woningen voor andere woningvragers kunnen hebben.

3.2 Regio Noord-Limburg

De 8 Noord-Limburgse gemeenten stellen momenteel een nieuwe regionale woonvisie op als opvolger van de regionale structuurvisie uit 2016. Destijds was in de toenmalige minder rooskleurige markt sprake van een overcapaciteit aan bouwplannen. In de regionale concept-visie 2020 wordt geconstateerd dat de gemeente Gennep, na Venlo en Venray, de grootste reductie van woningen heeft gerealiseerd, namelijk 250. De beoogde reductieopgave bedroeg voor de gemeente Gennep 120 woningen. Hoewel de woningmarkt de laatste jaren sterk is hersteld, geeft de regio aan dat met name de corona-crisis ook onzekerheden oplevert voor de toekomst.

¹ Paragraaf 2.4 Bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014.

² Brief met kenmerk 2018/83047

³ Dit conform de afspraken tussen Rijk, provincie en VNG in het Pact van Brakkenstein.

Vooralsnog geen invloed corona, woningbehoefte blijft groot

Uit berichten van de NVM blijkt dat vooralsnog de verkoop van woningen op dit moment niet stagneert ten gevolge van de coronacrisis. Het verkooprisico ligt daarnaast bij de projectontwikkelaar en niet bij de gemeente. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de gevolgen voor woningbouw weliswaar nog niet volledig bekend zijn, maar dat de actuele vraag naar en behoefte aan nieuwe woningen niet ineens wegvalt als gevolg van de coronacrisis. Er is ook niet alleen sprake van een kwantitatieve behoefte, maar ook van een kwalitatieve behoefte. Het simpelweg schrappen van plannen in verband met de coronacrisis biedt kortom geen oplossing voor de problemen die momenteel spelen op de woningmarkt. Het is voor de gemeente Gennep van belang om de huidige inwoners te blijven binden aan de gemeente door het bieden van bouw mogelijkheden. Op het moment dat deze bouw mogelijkheden niet worden geboden, is de kans groot dat inwoners elders hun woonbehoefte invullen en daarmee de gemeente gaan verlaten. Ook het binden van jeugd speelt hierin een belangrijke rol.

Verder dient te worden opgemerkt dat met de beoogde ontwikkeling juist wordt ingespeeld op de actuele marktsituatie. Dit door niet alleen maar de gebruikelijke ruime Ruimte voor Ruimte-kavels te ontwikkelen, maar een grotere diversiteit aan woningen te realiseren, waaronder ook nultredenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen (zie onderstaande (concept)tekst van de gezamenlijke regio-gemeenten onder punt c).

De Regio formuleert de volgende – in dit verband – relevante kernpunten voor de komende jaren:

- a. Het aantal huishoudens (en daarmee de woningbehoefte) in Noord-Limburg zal tot het jaar 2035 nog groeien waarna een kentering optreedt. Dat “kantelpunt” ligt verschillend per gemeente. Het aantal huishoudens in Gennep zal in ieder geval nog tot 2032 blijven groeien⁴.
- b. De regio blijft de provinciale Progneff-prognoses voor de kwantitatieve bevolkings- en woningbehoefteontwikkeling als basis hanteren, maar geeft aan dat er allerlei onzekerheden aan prognoses verbonden zijn (o.a. wat betreft de migratie), waardoor men meer nadruk wil leggen op de kwalitatieve woningbehoefte en de differentiatie van doelgroepen.
- c. Expliciet stelt de regio dat “dit geen vrijbrief (is) om ongebreideld woningbouwplannen toe te voegen. In de regio hebben we uitgangspunten geformuleerd waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Ook Ruimte voor Ruimte plannen worden hieraan getoetst”.⁵ (...) “Als regio achten we het onverstandig om de toekomstige rekening, door de bouw van nog meer van hetzelfde, op deze wijze neer te leggen bij huidige woningeigenaren. Daaruit volgt dat we als regiogemeenten terughoudend staan ten opzichte van bijvoorbeeld traditionele Ruimte voor Ruimte woningen, omdat deze woningen over het algemeen niet meer aansluiten op de woonbehoefte van morgen. Voor Ruimte voor Ruimte geldt dat de provincie een verbreding heeft gemaakt in de regeling: er wordt ook ruimte geboden voor andere woonvormen die beter aansluiten bij de behoefte. Ook is er een mogelijkheid om andere verdienmodellen te verkennen. De regio onderschrijft deze verbreding.

Zo ontstaan er mogelijkheden om Ruimte voor Ruimte in te zetten voor de kwalitatieve woonopgaven van de regio. Vragen vanuit de provincie om in het kader van Ruimte voor Ruimte woningbouw mogelijk te maken, zullen in de regio kwalitatief beoordeeld worden op eenzelfde wijze waarop ook andere woningbouwplannen beoordeeld worden. Uitgangspunt is immers dat de woningen die toegevoegd worden ook moeten voorzien in een woonbehoefte, nu en in de toekomst.”⁶

⁴ Concept Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020, figuur 3

⁵ Idem, hoofdstuk 3

⁶ Idem als noot 5

- d. “Door in te zetten op de juiste kwaliteit woningen bewerkstelligen we de langste keten op het gebied van doorstroming op de woningmarkt. Dat wil niet zeggen dat we onze ogen sluiten voor de vraag van vandaag. Bepaalde doelgroepen die nu niet bediend worden, willen we wel faciliteren.”⁷
- e. Bij plannen van meer dan 10 woningen stemmen de gemeenten regionaal af. Tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen d.d. 26 september 2019 is met de woningbouwontwikkeling en de genoemde aantallen woningen ingestemd door de acht regio-gemeenten en de provincie Limburg.

3.3 Gemeente Gennep

De gemeente Gennep gaat haar Lokale Woonvisie 2017-2021, “Samen Sturen op Kwaliteit” (2017) herzien. Daartoe is recent onderzoek uitgevoerd, waarop in de volgende hoofdstukken wordt teruggekomen.

3.4 Samenvattend

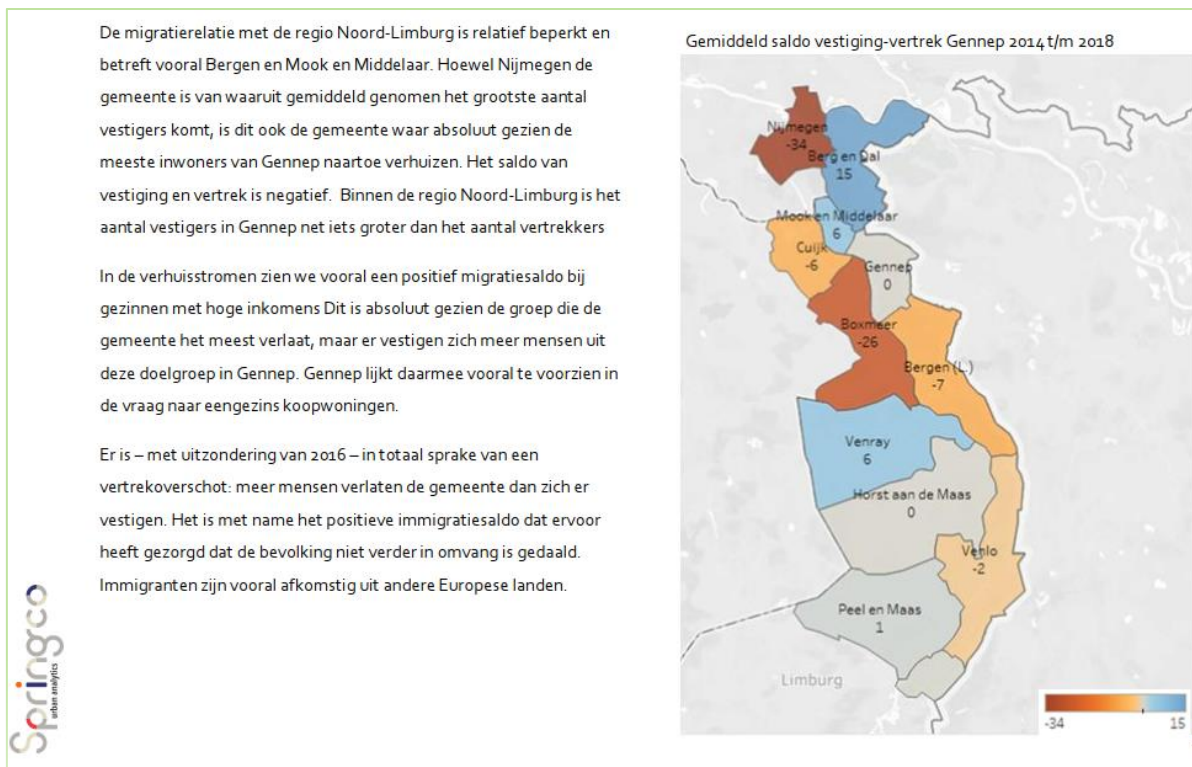
1. *Conform het Besluit ruimtelijke ordening geeft de provincie Limburg in de Wijziging Provinciale Omgevingsverordening 2014 aan dat Ruimte voor Ruimte bouwplannen van meer dan 11 woningen (hoewel zij in de Memorie van Toelichting op het Bro niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling) toch onderworpen zijn aan een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.*
2. *De provincie benadrukt dat – ook al is de sloop van stallen reeds geruime tijd achter de rug – er niettemin een maatschappelijke opgave bestaat voor woningbouw.*
3. *De provincie ziet mogelijkheden om Ruimte voor Ruimte kavels in te zetten ten behoeve van een grotere differentiatie aan vragen op de woningmarkt (starters, senioren, zorg), al gaat zij vooralsnog vooral uit van grotere bouw kavels.*
4. *De 8 gemeenten in de Regio Noord-Limburg zetten in hun (concept) Regionale Woonvisie 2020-2024 expliciet in op die differentiatie, ook voor de Ruimte voor Ruimte kavels. Voorts hebben zij doorstromingsbeleid hoog in het vaandel, maar willen zij ook tegemoet komen aan de directe vraag. Het voorliggende plan maakt zo’n differentiatie mogelijk.*
5. *Tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen d.d. 26 september 2019 is met de woningbouwontwikkeling en de genoemde aantallen woningen ingestemd door de acht regio-gemeenten en de provincie Limburg.*

⁷ Idem als noot 5

4 Woningmarktgebied

4.1 Migratie

De gemeente Gennep heeft recent een woningmarktonderzoek laten uitvoeren, waarin aandacht wordt besteed aan de migratierelaties van de gemeente op basis van CBS-gegevens⁸. Hieraan is het onderstaande ontleend.



Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat de Gemeente Gennep, afgezien van de arbeidsmigratie, in sterke mate een eigen woningmarktgebied is. Hoewel geen cijfermatige gegevens bekend zijn voor de kern Ottersum, geeft de gemeente aan dat Ottersum – mede gelet op zijn ligging - in sterke mate op zichzelf en verder op Ven-Zelderheide georiënteerd is.

4.2 Samenvattend

6. De gemeente Gennep is in sterke mate een eigenstandig woningmarktgebied, zij het met enige uitwisseling met Mook en Middelaar, Bergen, Nijmegen en Boxmeer.
7. In de kern Ottersum is een sterke mate van kernbinding aanwezig.

⁸ Gemeente Gennep, Onderzoek Woningbouwopgaven Gennep, 2020 (Springco urban analytics)

5 Kwantitatieve woningbehoefte

5.1 Onder- en bovengrenzen

De provincie Limburg hanteert de zogenoemde “Progneff-prognoses” om inzicht te krijgen in de toekomstige ontwikkeling van de bevolking en huishoudens. De (concept) Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 sluit zich hierbij aan.

De Progneff-prognose is als een basisrichtlijn te beschouwen voor het beleid van de gemeenten. De uiteindelijke ontwikkeling zal mogelijk hoger uitvallen omdat in genoemde prognose een aantal factoren niet is meegenomen. De belangrijkste zijn:

- De extramuralisering van de zorg, waardoor extra zelfstandige woningen noodzakelijk zijn;
- De huisvesting van arbeidsmigranten; in het kader van corona is dit onderwerp extra aan het licht gekomen. Te verwachten is dat gemeenten hieraan meer concrete aandacht zullen (moeten) gaan besteden in hun beleid en bouwplannen;
- Het inhalen van achterstanden als gevolg van onvoldoende gerealiseerde nieuwe woningen in de afgelopen jaren;
- De woningmutatiereserve: om verhuisprocessen soepel te laten verlopen zal de woningvoorraad altijd iets groter moeten zijn dan het aantal aanwezige of geprognostiseerde huishoudens. De Rijksoverheid hanteert hiervoor doorgaans een percentage van 2.

Het spreekt vanzelf dat de concrete effecten van de extramuralisering, de huisvesting van arbeidsmigranten en een eventuele inhaalvraag in de komende 10 jaar lastig te voorspellen zijn. Veel zal afhangen van het zorgbeleid, de economische ontwikkeling en de lokale situatie. De mate waarin de uiteindelijke ontwikkeling van bevolking en woningbehoefte zal afwijken van de Progneff-prognose is daarmee moeilijk aan te geven.

Toch is het noodzakelijk om in het beleid enige marge naar boven aan te houden teneinde tijdig op ontwikkelingen in te kunnen spelen en potentiële verdringing van belangrijke doelgroepen op de woningmarkt te voorkomen. Om dat handen en voeten te geven hanteren wij hier door de Rijksoverheid en op lokaal en regionaal niveau vrij algemeen gebruikte Primos-prognose. Zoals in onderstaande tabel is aangegeven ligt deze boven de Progneff-prognose. Op deze wijze hebben we een herleidbare onder- en bovengrens.

Tabel 5.1: Gemeente Gennep. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling 2020-2040 volgens 2 prognoses

(Prognose)jaar	Progneff 2019 (update)			Primos 2019			
	Bevolking	Huishoudens	Gemiddelde huishouden sgrootte	Bevolking	Huishoudens	Gemiddelde huishoudensgrootte	Woning- voorraad
2020	17.081	7.282	2,35	17.010	7.290	2,33	7.420
2025	17.066	7.465	2,29	16.800	7.510	2,24	7.590
2030	16.893	7.547	2,24	16.630	7.630	2,18	7.780
2035	16.610	7.503	2,21	16.520	7.690	2,15	7.880
2040	16.187	7.335	2,21	16.260	7.650	2,13	7.890

Bronnen: provincie Limburg (Progneff2019); Primosonline.nl.

Het blijkt dat de huishoudensontwikkeling van de gemeente Gennep (bepalend voor de kwantitatieve woningbehoefte) nog een stijgende lijn laat zien tot de jaren 2030-2035. Daarna worden stabilisatie en daling voorzien.

Richten we ons – zoals bij ladderonderbouwingen gebruikelijk is – op de eerstkomende 10 jaar, dan zien we dat de gemeente Gennep zich met 265 (ondergrens) à 340 (bovengrens) woningbehoevende huishoudens zal uitbreiden. Vertalen we dit in woningvoorraad en houden we dus rekening met de 2% woningmutatiereserve, dan zal het aantal woningen in de gemeente de komende 10 jaar met 270 (ondergrens) à 360 (bovengrens) moeten toenemen. Gemiddeld gaat het dus om 27 à 36 woningen per jaar.

Ottersum

Progneff2019 geeft ook een prognose van bevolking en huishoudens op kernniveau. Daaruit blijkt dat het aandeel huishoudens in Ottersum (bepalend voor de woningbehoefte in de gemeente zo'n 12% bedraagt.

Tabel 5.2: Gemeente Gennep, Huishoudensontwikkeling Ottersum

(Prognose)jaar	2020	2025	2030	2035	2040
Aantal huishoudens	881	916	940	943	924

Bron: provincie Limburg, Progneff 2019.

Tabel 5.2 geeft aan dat het aantal huishoudens in Ottersum de komende 10 jaar met 59 zal groeien. Inclusief de 2% woningmutatiereserve komen we dan op afgerond 60 woningen uit. Passen we hierop de verschillen tussen de Progneff2019 en Primos2019, die we op gemeentelijk niveau constateerden op toe, dan zijn de verschillen voor Ottersum minimaal en is het dus niet zinvol om ook op kernniveau een onder- en een bovengrens te onderscheiden.

Mogelijk ligt de behoefte nog iets hoger dan de genoemde 60, omdat de afgelopen jaren slechts incidenteel woningen in Ottersum zijn toegevoegd. Er zijn namelijk maar 4 omgevingsvergunningen voor de bouw afgegeven in de periode 2015-2020 (voor nieuwbouw en splitsing). Het is dus waarschijnlijk dat er nog een inhaalvraag aanwezig is.

5.2 Samenvattend

8. *In de komende 10 jaar zal de woningvoorraad van de Gemeente Gennep en Ottersum nog uitgebreid moeten worden.*
9. *Voor de omvang van die uitbreiding kan de Progneff-prognose als basis worden gebruikt. Er zijn echter redenen om naast deze ondergrens ook een bovengrens te hanteren en daarvoor aan te sluiten bij de Primosprognose.*
10. *Dat betekent dat de woningvoorraad van Gennep de komende 10 jaar met 270 (ondergrens) à 360 (bovengrens) woningen moet worden uitgebreid. Voor Ottersum is er nauwelijks verschil tussen de boven- en ondergrens en bedraagt de uitbreidingsbehoefte tussen 2020 en 2030 zo'n 60 woningen. Hierin is een eventuele inhaalvraag niet meegerekend.*

6 Kwalitatieve woningbehoefte

Er is een aantal recente woningmarktonderzoeken beschikbaar, die zich uitspreken over de kwalitatieve woningbehoefte-ontwikkeling in de regio Noord-Limburg, de gemeente Gennep en de kern Ottersum.

6.1 Verwachte ontwikkeling in de regio Noord-Limburg

Ter onderbouwing van de eerder genoemde (ontwerp) Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 heeft de regio een onderzoek uitgevoerd naar de woningbehoefte⁹. Dit levert 3 hoofdconclusies op:

- a. In de komende tien tot ruim twintig jaar vindt een groei van bijna 5.000 huishoudens plaats. Deze groei zit op regioniveau volledig in 65-plusdoelgroep.
- b. Mede door krimp van doelgroepen jonger dan 65 jaar ontstaan overschotten in het reguliere grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.
- c. Ruim 3.000 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan. Het gaat vooral om reguliere grondgebonden huurwoningen, (middel)dure, ruime reguliere grondgebonden koopwoningen en kleine goedkope appartementen zonder lift in de koop en huursector.

Dit onderzoek baseert zich wat de kwantitatieve ontwikkeling betreft op de Progneff-prognose 2018.

6.2 Verwachte ontwikkeling in de gemeente Gennep

Lokale vertaling regionale onderzoek

Het regionale onderzoek is vertaald naar de situatie in de gemeente Gennep¹⁰. Ook deze vertaling baseert zich voor de kwantiteiten op de Progneff 2018 en ligt lager dan de eerder besproken Primosprognose2019.

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Dit onderzoek constateert een sterke groei in het aantal en aandeel 65+-huishoudens en daarmee van de kleine huishoudens:

⁹ Regio Noord-Limburg, Opgaven en aanpak bestaande woningvoorraad in beeld (Stecgroep, 2019)

¹⁰ Gemeente Gennep, Opgaven en aanpak bestaande woningvoorraad in beeld (Stecgroep, 2019)

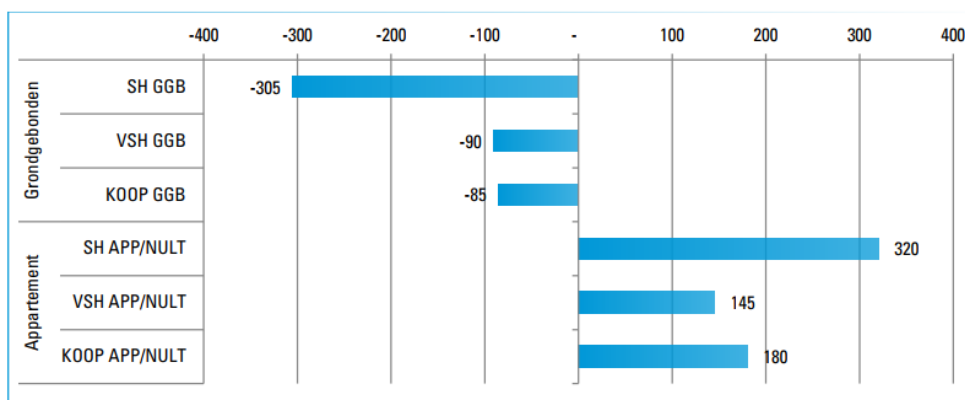
Tabel 6.1: Gemeente Gennep. Huishoudensontwikkeling

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 relatief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2044 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	580	-10	-2%	-100	-17%
Gezinnen	2.510	-180	-7%	-3330	-13%
Alleenstaande & stellen 35-65 jaar	1.820	-310	-17%	-620	-34%
Alleenstaanden & stellen 65+	2.260	+660	+29%	+980	+43%
Overig**	40	+0	+0%	+0	+0%
Totaal	7.210	+160	+2%	-70	-1%

Bron: Progneff (2018). Bewerking Stec Groep. Afgerond op tientallen en hele procenten (studenten verrekend). **huishoudens die niet kunnen worden gecategoriseerd (geen ouder-kind, of partner-relatie binnen huishoudens). Denk aan samenwonende broers of zussen of vrienden die een woning delen. De ontwikkeling van deze doelgroep is lastig te prognosticeren en valt in de praktijk mogelijk lager uit.

Kwalitatieve woningbehoefte-ontwikkeling

Het onderzoek geeft voorts aan naar welke marktsegmenten de komende jaren vraag zal zijn en waar er potentieel overschotten (kunnen) ontstaan en geeft dit weer in een vraag-aanbodbalans. Daarbij gaat het onderzoek uit van een bepaalde mate van doorstroming:

Figuur 6.1: Gemeente Gennep Woningbehoefte 2019-2028 op basis van doorstroommodel¹¹

Bron: Stec Groep (2019), op basis van WoON2015, WoON2018 en Progneff (2018).

Deze figuur suggereert dat er alleen nog maar appartementen nodig zijn en dat gevreesd moet worden voor overschotten in het grondgebonden segment. Dit beeld wordt sterk beïnvloed door de gehanteerde veronderstellingen inzake de doorstroming, die figuur 6.1 een sterk theoretisch karakter geeft. Het onderzoek zegt hierover:

¹¹ SH= sociale huur; VSH=vrije sector huur; GGB=grondgebonden; APP=appartement; NULT-nultreden

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruitkijken.

Bron: Gemeente Gennep, Opgaven en aanpak bestaande woningvoorraad in beeld (Stecgroep, 2019).

Woningbehoefte-onderzoek ten behoeve van de actualisering van de woonvisie Gennep

Begin 2020 is een onderzoek afgerond dat gaat dienen als onderbouwing van de herziening van de Gennepse gemeentelijke woonvisie uit 2017¹². In dit onderzoek wordt expliciet rekening gehouden met de vraag van starters. De belangrijkste conclusies zijn:

a. Vanuit de vraag in het algemeen nu en in de toekomst

De huidige vraag naar nieuwbouw vanuit de inwoners van de gemeente Gennep gaat vooral uit naar grondgebonden koopwoningen, met name tussen € 225.000 en € 400.000¹³. Deze vraag komt vooral van het grote aandeel gezinnen dat in de gemeente Gennep woont en houdt geen rekening met de vrijkomende woningen. De huidige voorraad van Gennep bestaat al voor een groot deel uit grondgebonden koopwoningen. Een mismatch tussen vraag en aanbod in de toekomst laat dan ook zien dat er geen tekort zal ontstaan aan eengezinskoopwoningen, maar aan huur- en koopappartementen en grondgebonden huurwoningen.

b. Vanuit de vraag vanuit jongeren

Jongeren zijn flexibel in hun voorkeur. Ze zijn op zoek naar eengezinswoningen tot € 250.000, maar ook naar huurwoningen, tot een huursom van € 720 per maand. Met name de thuiswonende jongeren geven aan in een appartement te willen wonen. Thuiswonende jongeren zoeken vooral een mogelijkheid om zelfstandig of samen te gaan wonen. Eenmaal zelfstandig wonend zijn de jongeren specifiek in hun voorkeuren en geven ze aan vaker naar een eengezinskoopwoning te willen verhuizen in het traditionele woonsegment. Zij zullen ook niet snel hun eisen aanpassen als de woning niet voldoet aan de wensen.

c. Bevordering van doorstroming

Een groot deel van de sociale eengezinshuurwoningen wordt nu bewoond door senioren. Deze groep is echter voor een belangrijk deel aangewezen op het doorstromen naar (sociale) huurappartementen. Kopen is vaak (gezien het inkomen en de leeftijd) niet mogelijk. Realisatie van betaalbare huur met services en mogelijkheden tot zorg kunnen deze groep verleiden te verhuizen.

Woningbehoefte-onderzoek jongeren

De gemeente Gennep heeft in november 2019 een enquête uitgevoerd onder jongeren in de gemeente (respons 22%=434)¹⁴. In dit verband zijn de belangrijkste resultaten:

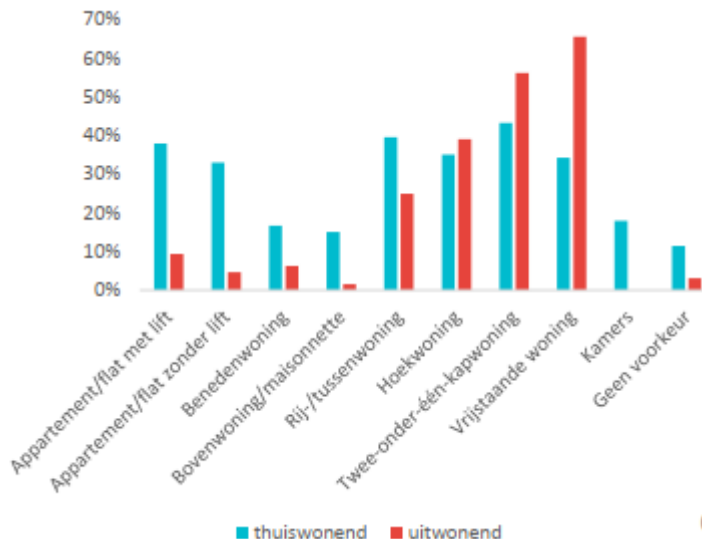
¹² Gemeente Gennep, Onderzoek woningbouwopgave Gennep (Springco 2020).

¹³ Dit blijkt ook uit de Kwartaalrapportage van de NVM 1^e kwartaal 2020 (zie https://www.nvm.nl/media/xyh3gv/nvmreg_73.pdf)

¹⁴ Gemeente Gennep, enquête onder jongeren (Springco, 2019).

- 1/3 van de respondenten woont reeds zelfstandig, vooral in koopwoningen tussen € 175.000 en € 300.000, vaak laagbouw en in een dorps woonmilieu. Maar ook in een huurwoning met een huursom tussen € 424 en € 600 per maand.
- 86% van de thuiswonenden en 45% van de zelfstandig wonenden wil binnen 2 jaar verhuizen.
- Ca 2/3 van de verhuisgeneigde jongeren wil in Gennep blijven wonen.
- Bijna de helft verwacht niet snel een woning te kunnen vinden.
- Jongeren hebben een gedifferentieerde woningvoorkeur, zoals blijkt uit onderstaande figuur.

Figuur 6.2. Gemeente Gennep, Voorkeur woningtype-verhuisgeneigde jongeren



Bron: Gemeente Gennep, Enquête onder jongeren, 2019, p.6.

6.3 Geraamde behoefte in Ottersum

Het onderzoek ten behoeve van de actualisering van de woonvisie geeft ook resultaten gedifferentieerd naar kern¹⁵. Voor Ottersum levert dit het volgende resultaat op:

Tabel 6.2: Gemeente Gennep, Kern Ottersum, vraag en toekomstige mismatch

Woningsegment		Huidige voorraad (2019)		Jaarlijkse vraag (nu en doorvertaald tot 2040)		Mismatch 2030	Mismatch 2040
Huur	EGW Sociaal < 740	119	15%	5	10%		
	Vrije sector > 740	56	7%	5	10%		
	APP Sociaal < 740	51	6%	9	17%		
	Vrije sector > 740	4	0%	2	4%		
Koop	EGW < € 250.000	264	33%	17	33%		
	> € 250.000	315	39%	13	25%		
	APP < € 250.000	0	0%	1	2%		
	> € 250.000	0	0%	0	0%		
Totaal		809	100%	52	100%		

Bron: Gemeente Gennep, Onderzoek woningbouwopgave per kern, p.4.

Het onderzoek licht dit als volgt toe:

¹⁵ Gemeente Gennep, Onderzoek woningbouwopgave Gennep. Inzicht vraag en mismatch per kern (Springco, 2020)

“In de kern Ottersum gaat de grootste vraag (naar bestaand en nieuwbouw samen) uit naar eengezinskoopwoningen. Hiervan zal in de toekomst als gevolg van demografische ontwikkeling echter ook een overschot van ontstaan (uitgaande van de vraag en de vrijkomende woningen). Dit overschot wordt gevuld door de vraag uit de regio. Er zullen in deze kern in de toekomst niet echt tekorten optreden, toevoeging van appartementen of gelijkvloers wonen op kleine schaal is indien mogelijk aan te bevelen”(p.4).

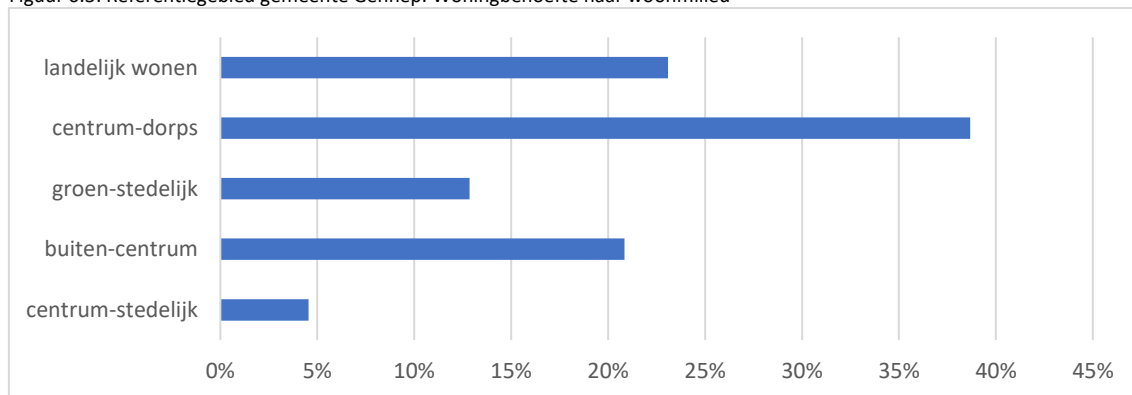
Kanttekeningen:

- de in de tabel aangegeven jaarlijkse vraag zegt niets over nieuwbouw, doch alleen over de potentiële vraag in relatie tot hetgeen reeds aanwezig is, de zogenoemde mismatch. Tot het jaar 2030 ziet het onderzoek dus (nog) geen mismatch optreden.
- Onderzoeksconclusie dat er in de toekomst in Ottersum geen tekorten zullen optreden wordt niet onderbouwd, de motivering wordt althans niet gegeven. In hfdst. 6.2 hebben we aangegeven dat we tot het jaar 2030 zeker wel tekorten verwachten.

Gevraagde woonmilieus

In de regionale en gemeentelijke onderzoeken wordt niet of nauwelijks aandacht besteed aan het onderwerp “woonmilieus”. Daarom hebben we een analyse toegevoegd op basis van het WoON2018. Dat onderzoek is niet representatief tot op gemeente- of kernniveau. Dus hebben we een referentiegebied in Noord-Limburg afgebakend dat wel representatief is. Hieruit blijkt dat de woningbehoefte in het referentiegebied zich in belangrijke mate richt op centrum-dorps en landelijk wonen:

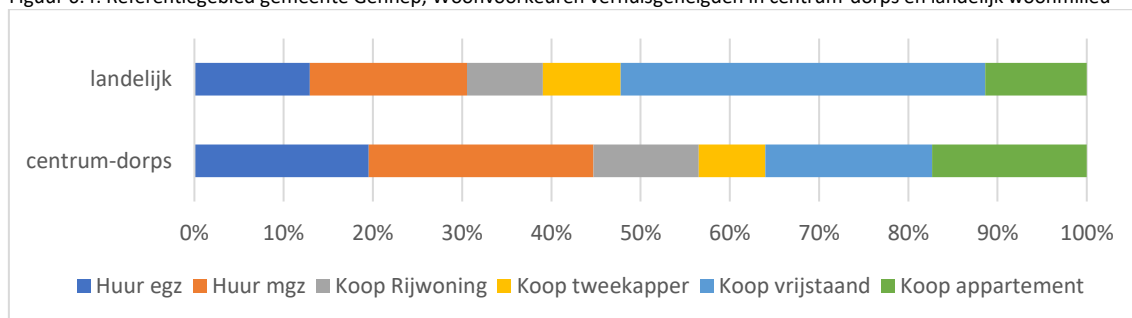
Figuur 6.3: Referentiegebied gemeente Gennep. Woningbehoefte naar woonmilieu



Bron: WoON2018, bewerking Companen.

Vervolgens hebben we de analyse toegespitst op de woonvoorkeuren van verhuiscandidateen die in een woonmilieu willen wonen, zoals aanwezig in Ottersum (zowel centrum dorps als landelijk).

Figuur 6.4: Referentiegebied gemeente Gennep, Woonvoorkeuren verhuiscandidate in centrum-dorps en landelijk woonmilieu



Bron: WoON2018, bewerking Companen.

In het landelijk woonmilieu ligt de vraag voor 70% in de koopsector en in het centrum-dorps woonmilieu op 55%. Vooral in het centrum dorps woonmilieu ligt een belangrijk accent op appartementen, n.l. ca. 45% (huur en koop). De gegevens, zoals die uit figuur 6.4 blijken, onderbouwen de gedachtenontwikkeling die ten aanzien van het plan Goorsegweg heeft plaatsgevonden en nog plaatsvindt.

Beschouwing naar aanleiding van de gemeentelijke onderzoeken

De door de gemeente Gennep uitgevoerde onderzoeken geven geen woningbouwprogramma, maar een indicatie bij een vooralsnog theoretische doorstroming. Hier raken we aan het bekende dilemma: “bouwen voor de vraag of bouwen voor de doorstroming”. Het blijkt dat in vele gemeenten het op gang brengen van de doorstroming een moeizaam proces is. Dit heeft met name te maken met de beperkte geneigdheid van ouderen om “als puntje bij paaltje komt” ook daadwerkelijk de gezinswoning te verruilen voor een kleinere behuizing, hetzij grondgebonden, hetzij als appartement. Waar de doorstroming onvoldoende op gang komt, ontstaan er “slachtoffers” in de doorstroomketen, vooral in het midden en het einde. En dan gaat het veelal om starters en koopstarters.

Het is dus niet verstandig om eenzijdig op doorstroming in te zetten, maar expliciet ook rekening te houden met de directe vraag. Dat daarbij overschotten zullen ontstaan met als gevolg prijsdalingen en/of leegstand is vooralsnog theoretisch. De druk op de sociale huurmarkt is enorm en Gennep is ook geen eiland. Ook vanuit andere gemeenten binnen en buiten de regio (m.n. Nijmegen) zal belangstelling bestaan voor woningen in de gemeente Gennep.

6.4 Samenvattend

11. *Er is een groot aantal recente onderzoeken die ingaan op de kwalitatieve woningbehoefte van met name de regio en de gemeente Gennep.*
12. *Die onderzoeken wijzen in grote lijnen allemaal in dezelfde richting: de bevolkingssamenstelling zal zodanig veranderen dat in de toekomst de vraag naar grondgebonden woningen zal afnemen en die naar kleinere woningen, grondgebonden of appartement, zal toenemen. Zij constateren zelfs theoretische overschotten van gezinswoningen.*
13. *De exercities in deze onderzoeken baseren zich op de (noodzaak c.q. wenselijkheid) van de bevordering van doorstroming. Ervaringen in den lande leren echter dat met name senioren niet gemakkelijk bereid zijn door te stromen en hun gezinswoning vrij te maken. Daardoor stagneren doorstroomketens, met name ten detrimente van starters.*

14. *Het is o.i. van belang om zowel rekening te houden met gewenste doorstroombewegingen (lange termijn) als met het voorzien in de directe (korte termijn) vraag. Dit geldt zowel op gemeentelijk als op kernniveau.*
15. *Het verdient aanbeveling om bij de invulling van de locatie Goorseweg rekening te houden met de woonvoorkeuren van de mensen die op zoek zijn naar een centrum-dorps en/of landelijk woonmilieu, zoals in deze rapportage weergegeven. Voorts zal de mate van duurzaamheid die aan het plan en de woningen wordt gegeven, een extra aantrekkingskracht op woningzoekenden hebben.*

7 Raming behoefte aan wonen en zorg

7.1 Toegepaste methodiek

Companen heeft een model ontwikkeld en op vele plaatsen reeds toegepast waarmee de huidige en toekomstige behoefte aan verschillende vormen van wonen en zorg berekend worden: de Woonzorgweter. Die lichten we hieronder toe:

Woonzorgweter

De groep ouderen is een heterogene groep, variërend van vitale ouderen die geen zorg nodig hebben tot ouderen die zware beperkingen hebben waardoor zij niet meer zelfstandig kunnen wonen. Om een inschatting te kunnen maken van welk deel van de ouderen in een gemeente of kern vitaal is en welk deel een (zware) zorgvraag heeft die ook leidt tot een specifieke woonwens, sluiten wij aan bij het Zorgtrede-model van de NZa. In dit model worden alle ouderen ingedeeld in een 'zorgtrede' die weergeeft wat het zwaarste type zorg is waar zij gebruik van maken. Ouderen in zorgtrede 6 wonen in een verzorgings- of verpleeghuis (of krijgen Wlz-zorg thuis via een Volledig Pakket Thuis). Landelijk gaat het om 6% van de 65-plussers. De overige ouderen wonen volgens de definitie van de NZa 'thuis' – dit kan echter ook een geclusterde woonvorm zijn speciaal voor ouderen. Hoe hoger de zorgtrede, hoe groter de kans dat een oudere in zo'n geclusterde woonvorm zal gaan wonen.

Dit zorgtrede-model hebben wij verwerkt in onze "Woonzorgweter". Hiermee maken we een prognose van de zorgvraag van ouderen, uitgedrukt in zorgtrede. Vervolgens vertalen we deze zorgvraag in een vraag naar wonen met of zonder zorg. We doen hierbij aannames over hoe de woonvraag zich zal ontwikkelen op kortere en langere termijn. We onderscheiden daarbij:

- regulier wonen (bij voorkeur maar niet uitsluitend "geschikt wonen", dat wil zeggen met alle basisvoorzieningen gelijkvloers en goede toegankelijkheid);
- geclusterd wonen zonder zorg (seniorenwoning in complex, serviceflat, hofjeswonen e.d.);
- geclusterd wonen met zorg nabij (aanleunwoning, voormalig verzorgingshuis e.d.);
- geclusterd wonen met 24-uurs zorg (verpleeghuis (PG/SOM), kleinschalig wonen dementie); woonzorg dementie (intramuraal wonen in verpleeghuis).

De Woonzorgweter vullen we voorts met demografische prognoses. In dit geval hebben we Progneff2019 gebruikt, prognoses die verfijnd zijn tot op kern en buurniveau.

7.2 Geografisch toepassingsgebied

In de dicht bij elkaar gelegen kernen Ottersum en Ven-Zelderheide zijn geen voorzieningen aanwezig voor combinaties van wonen met intensieve(re) zorg. Beide kernen vergrijzen en het is - indachtig ook het landelijke beleid - voor oudere inwoners van groot belang om als zij zorgbehoevend worden in of direct nabij hun vertrouwde woonomgeving te kunnen blijven wonen. In dit geval in een kleinschalige, dorpse sfeer.

Op basis van dit uitgangspunt hebben we de Woonzorgweter op basis van Progneff doorgerekend voor de beide kernen Ottersum en Ven-Zelderheide.

7.3 Uitkomsten

De doorrekening levert de volgende resultaten op:

Tabel 7.1: Kernen Ottersum en Ven-Zelderheide. Behoeftte aan vormen van wonen en zorg 2019-2040

Woonvormen	Jaartal	Ottersum	Ven-Zelderheide	Totaal
Regulier wonen	2019	155	195	350
	2025	185	230	415
	2030	205	255	460
	2040	210	260	470
Geclusterd wonen (zonder zorg)	2019	15	15	30
	2025	20	20	40
	2030	20	20	40
	2040	25	25	50
Geclusterd wonen (zorg nabij)	2019	15	15	30
	2025	15	15	30
	2030	20	20	40
	2040	25	25	50
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	2019	10	5	15
	2025	10	10	20
	2030	10	10	20
	2040	15	15	30
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	2019	10	5	15
	2025	10	10	20
	2030	10	10	20
	2040	15	15	30

Bronnen: Woonzorgweter Companen en Progneff2019.

Hieruit blijkt dat de kernen Ottersum en Ven-Zelderheide bij elkaar thans reeds behoefte hebben aan 15 plaatsen 24 uren zorg Somatiek en 15 plaatsen PG (dementie). Dit loopt de komende 5 jaar op naar 20 en 20 en in 2040 naar 30 en 30. Voorts bestaat er verder voldoende behoefte om (eventueel aanvullend) ook een woonzorgvoorziening te rechtvaardigen met minder intensieve zorg dan 24 uren.

7.4 Samenvattend

16. *Ottersum vergrijst en er ontstaat meer en meer behoefte aan adequate vormen van wonen en zorg. Datzelfde geldt voor de nabijgelegen kern Ven-Zelderheide. In beide kernen is geen voorziening aanwezig waar 24-uurszorg kan worden geleverd. Om ouderen de kans te geven om zo lang mogelijk in hun vertrouwde, kleinschalige, dorpse woonomgeving te kunnen blijven, is de realisering van een dergelijke voorziening nodig, die voor beide kernen opvang kan bieden.*
17. *De berekende behoefte aan 24uurs zorg in beide dorpen tezamen zal de komende jaren naar 20 plaatsen Somatiek en 20 plaatsen PG groeien. Op de langere termijn naar 30 en 30. Voorts bestaat er verder voldoende behoefte om (eventueel aanvullend) ook een woonzorgvoorziening te rechtvaardigen met minder intensieve zorg dan 24 uren.*

8 Inventarisatie plannen

8.1 Huidig planaanbod

Kwantitatief

De gemeentelijke inventarisatie van woningbouwplannen¹⁶ geeft aan dat de gemeente Gennep per 28-5-2020 beschikte over harde plannen voor 146 woningen (hard conform de definitie van de provincie: vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan). Van deze 146 zijn er 101 gelegen in de stad Gennep en geen in de kern Ottersum.

Gelet op de berekende gemeentelijke kwantitatieve vraag voor de komende 10 jaar (zie hoofdstuk 5) zullen er in deze periode nog harde plannen voor 124 (Progneff) à 214 (Primos) aan moeten worden toegevoegd. De noodzakelijke toevoeging aan harde plannen voor Ottersum bedraagt zo'n 60 woningen, mogelijk meer omdat er al lange tijd nauwelijks meer iets aan de voorraad is toegevoegd.

Kwalitatief

De kern Ottersum kent geen (andere) inbreidingsmogelijkheden. Inbreiding en uitbreiding zijn in deze kern overigens nauwelijks te onderscheiden. Voorts is de kerngebondenheid voor in ieder geval de reguliere woningen zodanig dat

- a. een inbreidingslocatie in een andere kleine(re) kern van de gemeente niet in de behoefte voorziet;
- b. potentiële inbreidingslocaties in de stad Gennep, die overigens nog allemaal zacht zijn, in het geheel niet het woonmilieu kunnen bieden dat in Ottersum wordt gevraagd en geboden kan worden.

Wat de situatie van wonen met zorg betreft is er noch in Ottersum noch in Ven-Zelderheide een voorziening waar geclusterd kan worden gewoond met 24-uurszorg. Er bestaan anders dan het hier besproken plan aan de Goorseweg te Ottersum geen plannen dienaangaande.

8.2 Samenvattend

18. *Teneinde de komende 10 jaar aan de woningbehoefte van de gemeente Gennep te voldoen zullen nog harde plannen voor 124 (ondergrens) tot 214 (bovengrens) aan de planvoorraad moeten worden toegevoegd. Omdat er in Ottersum geen harde capaciteit aanwezig is, ligt hier de opgave om 60 woningen harde capaciteit toe te voegen.*
19. *De in het kader van Ruimte voor Ruimte voorziene woningen in Ottersum kunnen niet elders op een inbreidingslocatie worden gerealiseerd. Ottersum beschikt niet over een dergelijke inbreidingslocatie. Eventuele mogelijkheden in andere kleine(re) kernen komen vanwege de sterke kernbinding in Ottersum niet aan de orde. De potentiële inbreidingslocaties in de stad Gennep zijn zacht en voldoen voorts niet aan het gevraagde en geboden woonmilieu in Ottersum.*
20. *In Ottersum en Ven-Zelderheide zijn geen andere voorzieningen die wonen en (intensieve(re)) zorg combineren aanwezig of gepland (anders dan aan de Goorseweg te Ottersum).*

¹⁶ Niet openbaar beschikbaar.