

project
**Velden, Ladderonderbouwing
De Vilgert (actualisatie)**

datum
18 juni 2021

opdrachtgever
Provincie Limburg

projectnummer
P03365

opgesteld door
FS

i.a.a.
SD

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

Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om woningen te realiseren aan de Vilgert te Velden, gemeente Venlo. De beoogde locatie is gelegen tussen de Vilgert aan de noordzijde en de Schandelseweg aan de zuidkant. Onderdeel van het totaalplan is tevens de sloop van de bestaande glastuinbouwkas in het gebied. Het in beoogde woningbouwprogramma voorziet in de toevoeging van 39 woningen en betreft een gedifferentieerd programma (diverse woontypen).

De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Velden-Hasselderheide' (vastgesteld op 20-07-2009) en 'Buitengebied' (vastgesteld op 29-05-2009). De bouw van woningen is namelijk niet toegestaan op basis van de vigerende bestemming.

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. De ladder heeft als doel duurzaam ruimtegebruik en geeft invulling aan zorgvuldige en transparante afweging van belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt omschreven:

De toelichting van 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.

Initiatief

Voor het beoogde initiatief is een verkavelingsvoorstel gemaakt. Hierin zijn 39 woningen geprojecteerd en het betreft een gedifferentieerd programma, met zowel grote als kleine vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen en levensloopbestendige woningen. Circa 14 woningen vallen binnen het goedkope segment. Concreet is de planopzet als volgt:

Functie	Programma
Wonen	9 vrijstaande woningen (groot) 6 vrijstaande woningen 10 tweekappers 8 rijwoningen 6 levensloop bestendige woningen
Totaal	39 woningen

In eerdere plannen voorzag het programma in de toevoeging van 53 woningen, tevens een gedifferentieerd programma. Dit plan werd door de gemeente te fors bevonden en het woningaantal daarom sterk naar beneden bijgesteld. In kwalitatieve zin achtte de gemeente het wenselijk om rekening te houden met onder meer levensloopbestendigheid en/of kleinere, c.q. betaalbare starterswoningen. In tegenstelling tot de eerdere planopzet zijn nu zes specifieke levensloopbestendige woningen geprojecteerd. De rijwoningen zijn geschikt voor starters en tot op zeker hoogte geldt dit ook voor de tweekappers. Vrijstaande woningen zijn in beginsel minder geschikt voor starters, maar toevoeging van deze woningen bevordert de doorstroom op de woningmarkt. Hierdoor krijgen starters ook weer meer mogelijkheden.

Locatie en situatie

De kern Velden is onderdeel van de gemeente Venlo. De beoogde planlocatie is gesitueerd aan de noordoostzijde van de kern. Aan de noordkant is het plangebied ontsloten via de Vilgert, aan de zuidkant via de Schandelseweg. Zowel aan

de zuid-, west- en oostzijde is de locatie ingesloten door stedelijke functies. Aan de zuidkant ligt een woonwijk, de westkant grenst aan sportvelden en aan de oostkant liggen woningen in een ruim opgezette omgeving. Overigens zijn ook aan de noordzijde reeds enkele woningen gelegen. In de directe omgeving zijn twee nieuwbouwprojecten, waaronder Nieuw-Villigerveld (grenzend aan plangebied) en De Vilgert (ten noordwesten van de planlocatie).

Opzet onderzoek

In voorliggend onderzoek staat de volgende vraag centraal:

“Voldoet het beoogde initiatief, zowel kwantitatief als kwalitatief aan een behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?”

Het antwoord op de centrale vraag wordt verkregen door middel van ruimtelijk functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte in het verzorgingsgebied wordt onderzocht. Tevens is er gekeken naar de effecten van woningbouw op de omgeving. Tot slot wordt ingegaan op de ligging buiten bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling

De toevoeging van 39 woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarmee is het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk:

- De voorgenomen ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplan ‘Velden-Hasselderheide’ en ‘Buitengebied’. Binnen de vigerende bestemmingsplannen heeft de planlocatie de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch met waarden’ en daarmee zijn de gronden niet geschikt voor woondoeleinden.

Een wijziging van het bestemmingsplan is hierdoor noodzakelijk.

- Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘*een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*’. Het initiatief om woningen te realiseren op locatie De Vilgert kan onder deze definitie worden geschaard.
- Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gelet op het beoogde woningaantal wordt het initiatief gekwalificeerd als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Behoefte binnen verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de behoefte is primair gekeken naar de gemeente Venlo en secundair naar de woonregio’s Venlo en Venray. Verhuisbewegingen tonen dat 76% van de verhuizingen plaatsvinden binnen de eigen gemeente. De woonregio’s Venlo en Venray zijn meegenomen aangezien deze doorgaans als een subregio worden gezien binnen Noord-Limburg en omdat er sprake is van sterke regionale samenhang.

Ontwikkeling sluit aan bij vigerende beleidskaders

- De provinciale ambitie ten aanzien van wonen is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Verder streeft de provincie naar een gezonde woningmarkt, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met huidige en toekomstige woningbehoeften, evenals beschikbaarheid en betaalbaarheid voor elke doelgroep. Niet alleen de woning zelf is van belang, de woonomgeving is minstens zo belangrijk.

- Regionaal wordt hier op voortgebouwd. Een speerpunt is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. De huishoudensprognose van E’til dient als referentiekader ten aanzien van de kwantitatieve behoefte, maar de kwalitatieve toets is leidend. Uitgangspunten zijn onder meer het toevoegen van woningen in kernen, toevoegen van woningen waar kwalitatieve behoefte voor bestaat en duurzaamheid.
- Er dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen zoals starters en ouderen (vergrijzing, levensloopbestendigheid. Toevoegen van geschikte woningen voor ouderen bevordert de doorstroom, waardoor ook weer ruimte ontstaat voor starters (dynamiek op de woningmarkt). In kleinere kernen bevorderen nieuwe woningen niet alleen de doorstroom, maar dragen ze ook bij aan de leefbaarheid.
- In de gemeentelijke woonvisie wordt aangegeven dat er in Velden nieuwbouw mogelijk is bij behoefte. Op termijn moet rekening worden gehouden met een teruglopende behoefte. De nadruk ligt op het onttrekken van woningen met weinig toekomstwaarde, evenals het toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad.

Kwantitatieve behoefte

De regio Noord-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit voor de gemeenten in lijn is met de huishoudensprognose zodat er kan worden gebouwd naar reële behoefte.

- Actuele bevolkings- en huishoudensprognoses geven een positiever beeld dan enkele jaren geleden. Dit resulteert in een positief effect op de woningbehoefte voor de komende jaren en voor nog toe te voegen nieuwbouw.
- De bevolking en met name het aantal huishoudens in de gemeente Venlo nemen de komende jaren toe. Dit komt met name door de groei van kleinere huishoudens (een- en tweepersoons).

- Dit werkt door in de kwantitatieve woningvraag. Tot 2030 is er in de gemeente Venlo behoefte aan circa 1.879 woningen, specifiek voor de kern Velden is behoefte aan circa 106 woningen. Ook in woonregio's Venlo en Venray de regio neemt het aantal huishoudens en daarmee de behoefte aan woningen (aanzienlijk) toe. Pas na 2035 wordt een afvlakking van de groei verwacht.
- Wanneer de huishoudengroei, en de daaruit voortkomende woningbehoefte, in de gemeente Venlo wordt afgezet tegen de totale plancapaciteit blijkt dat deze toereikend is om invulling te geven aan de groeiende woningbehoefte tot 2030. Wanneer uitsluitend wordt gekeken naar de harde plancapaciteit is echter behoefte aan ruim 830 extra woningen voor de hele gemeente. Dat betekent dat de komende jaren nog diverse harde initiatieven nodig zijn om in de groeiende woningbehoefte te kunnen voorzien.
- Voor een deel kunnen deze worden ingevuld met plannen vanuit de zachte plancapaciteit, ook gezien de reeds gemaakte afspraken en mogelijkheden, maar voor een ander deel zijn nieuwe initiatieven in gemeente Venlo nodig, zo ook in de kern Velden.
- Voor de woonregio Venlo geldt een vergelijkbaar beeld, de harde plancapaciteit is onvoldoende om te voorzien in de woningbehoefte tot 2030.
- Per saldo mag redelijkerwijs worden uitgegaan van een nog grotere behoefte. Het is immers de verwachting dat het aantal huishoudens ook na 2030 toeneemt en pas na 2035 afvlakt.

Kwalitatieve behoefte

Zowel regionaal als op beleidsmatig niveau wordt veel waarde gehecht aan de juiste woning op de juiste plek en met de juiste kwaliteiten. Dit betekent vooral dat de nadruk moet liggen op een vraag gestuurde benadering, waarbij het

aanbod goed aansluit bij de behoefte van de consument. Diverse behoefteonderzoeken en ontwikkelingen in de markt geven een duidelijk beeld ten aanzien van de woningbehoefte in Venlo en Velden.

- Net als in veel gemeenten neemt het aantal ouderen de komende jaren aanzienlijk toe (vergrijzing). Ouderen blijven bovendien steeds langer zelfstandig thuis wonen (dubbele vergrijzing), waardoor de behoefte aan passende huisvesting toeneemt. Dit resulteert in een toeneemende vraag naar seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen. De behoefte is ook in de gemeente Venlo nadrukkelijk aanwezig. Het gaat dan om grondgebonden woningen met alle voorzieningen op de begane grond, dan wel de mogelijkheid om alle voorzieningen op de begane grond te creëren (flexibel concept). Tevens is er behoefte aan appartementen met lift, hoewel dit type woning minder passend wordt geacht op de beoogde ontwikkellocatie aan de rand van Velden (veelal laagbouw en/of ruim opgezette woonlocaties).
- De behoefte aan kleinere woningen in de gemeente Venlo neemt de komende jaren toe.
 - De bevolkings- en huishoudensprognose toont dat het aantal kleinere huishoudens (een- en tweepersoons) de komende jaren aanzienlijk toeneemt. Deze toename heeft onder meer te maken met de 'dubbele vergrijzing', de trend van individualisering, maar ook de behoefte door woonurgente (bijvoorbeeld door echtscheidingen).
 - Bij kleinschalige woningen wordt doorgaans gedacht aan meergezinswoningen. Dit aandeel is tamelijk beperkt, zeker in Velden. Tevens worden er in Velden nauwelijks meergezinswoningen toegevoegd. Wederom wordt benadrukt dat meergezinswoningen echter minder passend zijn op de beoogde locatie. Daarom kan er worden gedacht aan kleinschalige grondgebonden

woningen, zoals kleinere tweekappers of rijwoningen.

- Ten aanzien van rijwoningen wordt idealiter ingezet op rijen van hooguit 3 à 4 woningen. Hiermee wordt het open karakter van dorpsrand zo veel mogelijk behouden.
- Kleinschalige koopwoningen vallen doorgaans in een goedkoper segment. Betaalbaarheid van woningen is een belangrijk aspect, zeker voor starters. De gemeente vindt het van belang dat er in Velden woningen worden toegevoegd die toegankelijk zijn voor starters. Het plan geeft hier invulling aan, circa 14 woningen vallen binnen het goedkope segment.
- Voor starters die niet willen kopen is particuliere middenhuur een interessant alternatief. Dit segment is in Velden echter zeer beperkt aanwezig. Bij (middeldure) huur wordt al snel gedacht aan gestapeld wonen, maar ook grondgebonden rijwoningen kunnen binnen het middeldure huursegment vallen.
- In de regio en zeker in de gemeente Venlo is sprake van een kwaliteitsbehoefte aan tweekappers en vrijstaande woningen. Dit sluit bovendien aan bij de behoefte aan landelijk woningen en rustige stadswijken en ook bij de behoefte aan luxere woonmilieus.
- De locatie aan de rand van Velden uitermate geschikt om het gewenste landelijke en rustige woonmilieu te creëren met in beperkte mate enige luxe. Dit biedt ruimte voor een gevarieerd programma dat geschikt is voor meerdere doelgroepen in een ruim opgezette wijk met veel rust en groen.
- De kwalitatieve wenselijkheid van woningbouwontwikkelingen in de gemeente Venlo wordt getoetst aan de hand van het lokale afwegingskader. Naar verwachting scoort het plan zowel op ruimtelijke criteria (inbreiding overig gebied, rotte plek) en op volkshuisvestelijke criteria (kwalitatieve woningbehoefte, gevarieerde wijkopbouw, levensloopbestendige woningen).

- De wijk wordt ruim opgezet met een groen parkachtige uitstraling. Bij de bouw wordt zo veel mogelijk aandacht besteed aan duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Denk hierbij aan het gebruik van zonnepanelen, gasloos bouwen, gebruik duurzame materialen, Cradle2Cradle, etc. Daarmee wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht bij het duurzaamheidsstreven van de gemeente Venlo.

De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in een gedifferentieerd programma dat kwaliteit toevoegt aan de kern Velden. De wijkopbouw wordt divers en met verschillende doelgroepen (o.a. starters, senioren, doorstromers, gezinnen met kinderen, ouderen met een zorgvraag). Hier wordt invulling gegeven aan een marktbehoefte en de beleidsmatige uitgangspunten van de gemeente en de regio.

Ontwikkeling feitelijk buiten bestaand stedelijk gebied

De beoogde ontwikkeling is gelegen op de overgang van stedelijk naar buitengebied. Een deel van het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan 'Velden-Hasselderheide' een deel is onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het gehele plangebied ligt buiten de stedelijke contour, zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie. Hoewel de locatie feitelijk een niet-stedelijke functie heeft (agrarisch, agrarisch met waarden), wordt de locatie bijna volledig omsloten door stedelijke functies (wonen en sport). Daarmee kan worden betoogd dat de ontwikkeling logisch aansluit bij het bestaand stedelijk gebied. Bovendien geldt dat er elders binnen het stedelijk gebied van de kern Velden geen locaties beschikbaar zijn om het beoogde plan te realiseren. Ten aanzien van de stedelijke contour valt op dat deze een kom vormt rondom het plangebied. Door de stedelijke contour te verruimen en om het plangebied te leggen is sprake

van een logische afronding van de stedelijke contour en een scherper contrast van de dorpsrand van Velden, zoals tevens wordt beoogd in de ruimtelijke structuurvisie.

Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten

Naar verwachting zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten. Het beoogde initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en er wordt een aantrekkelijk, divers en kwalitatief hoogwaardig woningbouwprogramma toegevoegd aan de kern Velden. Bovendien kan worden betoogd dat sprake is van herontwikkeling van een (potentiële) rotte plek. Een groot deel van de beoogde planlocatie wordt momenteel ingenomen door een glastuinbouwkas, waarvan de bedrijvigheid is beëindigd. Herinvulling van de kas is weinig kansrijk, aangezien de locatie geen onderdeel uitmaakt van de aangewezen gebieden voor glastuinbouw. In de huidige situatie kan reeds worden gediscussieerd of de tuinbouwkas een verrijking is voor de omgeving, zeker voor de omliggende woningen. Bij structurele leegstand van de kas is de kans op verpaupering groot, waardoor de kwaliteit van de omgeving wordt aangetast.

De glastuinbouwkas is inmiddels gesaneerd en maakt plaats voor een aantrekkelijke ruim opgezette woonwijk in een groene omgeving. Daarmee is het ruimtelijk effect per saldo eerder positief dan negatief.

Effect corona op de bevolkingsgroei

Tijdelijke stagnatie, herstel op de middellange termijn

De Nederlandse bevolking is in 2020 met 63.000 personen toegenomen. Een halvering ten opzichte van de groei van een jaar eerder. De uitbraak van het coronavirus heeft daarmee geleid tot een abrupt einde van de steeds

groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door beperkende maatregelen, zoals reisrestricties, bleef migratie namelijk grotendeels uit, terwijl dit de belangrijkste drijver van de bevolkingsgroei is. Vanwege de verdere uitrol van vaccinaties worden beperkende maatregelen versoepeld en diverse maatregelen komen zelfs te vervallen. Migratie zal daardoor weer aantrekken, waardoor ook de bevolkingsgroei de komende jaren weer gaat toenemen. In 2022 wordt daardoor weer een bevolkingsgroei verwacht van boven de 100.000 personen.

Beperkt effect op de woningmarkt

De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de Nederlandse woningmarkt, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Door de verwachting dat de bevolkingsgroei op termijn weer gaat toenemen, zal de verlichting bovendien tijdelijk zijn. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen namelijk nog altijd groter dan het aanbod. Deze woning-schaarste blijkt ook uit het feit dat de prijsstijging (in absolute zin) in 2020 de grootste was van de afgelopen twintig jaar¹. Van een coronadip op de woningmarkt lijkt dus absoluut geen sprake. De pandemie heeft mogelijk zelfs voor een extra stijging van de huizenprijzen gezorgd. Doordat mensen in 2020 bijvoorbeeld niet op vakantie konden, hebben zij meer geld gespaard.²

¹ Rabobank (2020). *Kwartaalbericht Woningmarkt (10-12-2020)*.

² NOS (2021). Vorige maand hoogste prijsstijging koophuizen in bijna 20 jaar (22-03-2021).

Bijlage: Analyse wonen

B1.1 Kaderstellend beleid

Provinciaal beleid

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving³. De Limburgse ambitie ten aanzien van wonen is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

Momenteel ligt het ontwerp van de nieuwe omgevingsvisie ter inzage⁴. Om een doorkijk te bieden zijn de hoofdlijnen in het thema 'wonen en leefomgeving' geformuleerd, onder voorbehoud van mogelijke aanpassingen.

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

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten. Doorstroming op de woningmarkt staat daarbij centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten⁵. Het doel van de agenda is om een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het van belang dat mensen kunnen wonen in een woning en woonomgeving waar ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat voldoende inspeelt op de volgende aspecten:

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

Regionaal beleid

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt⁶. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve

mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Daarover staat aangegeven:

- Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:
 - Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
 - Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
 - Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
 - Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
 - De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
 - Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, aangezien op deze manier ook de doorstroming wordt

³ Provincie Limburg (2014), Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

⁴ Provincie Limburg (2020), Ontwerp Omgevingsvisie Limburg

⁵ Provincie Limburg (2020), Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

⁶ Regio Noord-Limburg (2020), Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

bevorderd. Zo ontstaat er ook weer ruimte voor de starters op de woningmarkt.

- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Gemeenten hebben het regionale afwegingskader gespecificeerd naar hun eigen lokale context. Er wordt verwezen naar deze lokale uitwerkingen en er is geen nieuw regionaal afwegingskader opgenomen in de structuurvisie.

Gemeentelijk beleid

De gemeentelijke Woonvisie 2016-2021 geeft de prioriteiten aan binnen het lokale woonbeleid⁷. De generieke trend en autonome ontwikkeling in dorpen is dat jongeren wegtrekken en dat vergrijzing optreedt. De gemeente focust op het begeleiden van deze ontwikkeling door de sociale cohesie te versterken zodat de kwaliteit van wonen gewaarborgd blijft en het specifieke lokale karakter behouden. In de dorpen blijft ruimte om woningen te ontwikkelen wanneer sprake is van een lokale behoefte.

Het ontwikkelperspectief voor de Velden is dat er nieuwbouw mogelijk is bij lokale behoefte. Op termijn wordt tevens ingezet op transformatie; verdunning en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in woonwijken verder van het centrum. Daarbij horen de volgende opgaven:

- Opvangen van de teruglopende woningbehoefte na 15 jaar, met de nadruk op het onttrekken van woningen met lage toekomstwaarde (sociaal én particulier).

- Toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad (sociaal én particulier).

Conclusie beleidskaders

De provinciale ambitie ten aanzien van wonen is een vooruitgevoerd woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Verder streeft de provincie naar een gezonde woningmarkt, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met huidige en toekomstige woningbehoeften, evenals beschikbaarheid en betaalbaarheid voor elke doelgroep. Niet alleen de woning zelf is van belang, de woonomgeving is minstens zo belangrijk.

Regionaal wordt hier op voortgebouwd. Een speerpunt is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. De huishoudensprognose van E'til dient als referentiekader ten aanzien van de kwantitatieve behoefte, maar de kwalitatieve toets is leidend. Uitgangspunten zijn onder meer het toevoegen van woningen in kernen, toevoegen van woningen waar kwalitatieve behoefte voor bestaat en duurzaamheid.

Er dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen zoals starters en ouderen (vergrijzing, levensloopbestendigheid). Toevoegen van geschikte woningen voor ouderen bevordert de doorstroom, waardoor ook weer ruimte ontstaat voor starters (dynamiek op de woningmarkt). In kleinere kernen bevorderen nieuwe woningen niet alleen de doorstroom, maar dragen ze ook bij aan de leefbaarheid.

In de gemeentelijke woonvisie wordt aangegeven dat er in Velden nieuwbouw mogelijk is bij behoefte. Op termijn moet

rekening worden gehouden met een teruglopende behoefte. De nadruk ligt op het onttrekken van woningen met weinig toekomstwaarde, evenals het toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad.

⁷ Companen (2016), Woonvisie 2016-2021

B1.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod naar woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De afbakening van de woningmarkt verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente⁸.

Verhuisbewegingen	Percentage
Binnen gemeente Venlo	76%
Vanuit Woonregio Venlo (excl. Venlo)	4%
Vanuit Woonregio Venray	4%
Totaal	84%

Bovenstaande tabel toont dat driekwart van de verhuizingen in Venlo plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Daarmee is de gemeente Venlo overduidelijk het **primaire verzorgingsgebied**. Binnen de kwantitatieve en kwalitatieve analyse is daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

De woonregio's Venlo en Venray vormen het **secundaire verzorgingsgebied**. De woonregio Venlo betreft tevens de gemeenten Peel en Maas en Beesel. Circa 4% van de verhuisbewegingen is afkomstig uit deze gemeenten. Nog eens 4% van de verhuisbewegingen is afkomstig uit de woonregio Venray, die bestaat uit de gemeenten Venray en Horst aan de Maas. Beide woonregio's behoren tot de regio Noord-Limburg en worden doorgaans als één subregio gezien vanwege

een sterke regionale samenhang⁹. Beide verzorgingsgebieden zijn goed voor 84% van alle verhuisbewegingen.

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningbehoefte in de marktregio af te zetten tegen de bestaande plan-capaciteit. De vraag wordt bepaald aan de hand van de bevolkings- en huishoudensgroei in het verzorgingsgebied.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Venlo telt ruim 102.400 inwoners. Volgens actuele prognose van Etil/Progneff neemt het inwonertal de komende jaren toe tot circa 104.443 in 2030¹⁰. Dit is een toename van bijna 2,0%. In de woonregio's Venlo en Venray neemt het inwonertal tot 2030 toe met respectievelijk 1,4% en 2,7%.

Inwoners	2021	2030	Vershil
Gemeente Venlo	102.438	104.443	+2,0%
Woonregio Venlo	159.590	161.844	+1,4%
Woonregio Venray	86.364	88.663	+2,7%

Onderstaande tabel toont de toename van huishoudens, ook op basis van de meest actuele prognoses van Etil/ Progneff¹¹

Huishoudens	2021	2030	Vershil
Gemeente Venlo	48.388	50.267	+3,9%
Woonregio Venlo	72.814	75.795	+4,1%
Woonregio Venray	37.490	39.945	+6,5%

De gemeente Venlo telt ruim 48.300 huishoudens. Dit aantal neemt de komende jaren toe tot ruim 50.250 in 2030. Dit betekent een toename van circa 3,9%. In de woonregio's Venlo en Venray neemt het aantal huishoudens de komende jaren eveneens sterk toe, met respectievelijk circa 4 en 6,5% tot 2030.

Het aantal huishoudens neemt procentueel meer toe dan het aantal inwoners. Dit duidt op een afname van de gemiddelde huishoudensomvang. Dit sluit aan bij het landelijke trendbeeld met betrekking tot onder meer individualisering en vergrijzing. Deze ontwikkelingen resulteren in een toename van een- en tweepersoons huishoudens.

Prognose kwantitatieve woningbehoefte

Door de groei van het aantal huishoudens neemt de kwantitatieve behoefte aan woningen toe. Regionaal is afgesproken dat de huishoudensprognose leidend is om de behoefte aan woningen in te schatten. De gedachte hierachter is dat op deze manier kan worden gebouwd naar reële behoefte. Dit resulteert in de volgende woningbehoeftecijfers.

Woningbehoefte	2021	2030	Vershil
Gemeente Venlo	48.388	50.267	1.879
Woonregio Venlo	72.814	75.795	2.981
Woonregio Venray	37.490	39.945	2.455

Conform huishoudensprognose is er binnen de gemeente Venlo tot 2030 sprake van een behoefte aan circa 1.900 woningen. In de gehele woonregio Venlo is in diezelfde periode behoefte aan circa 3.000 woningen. In woonregio Venray is

⁸ CBS Statline (2020), verhuisbewegingen gemeente Venlo 2018

⁹ Atrivé (2016), Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

¹⁰ Etil/Progneff (2020), Bevolkingsprognose Limburg

¹¹ Etil/Progneff (2020), Huishoudensprognose Limburg

sprake van een behoefte aan circa 2.450 woningen. De actuele huishoudensprognose laat ook na 2030 een (verdere) groei zien. Het kantelpunt ligt omstreeks 2035, waarna het aantal huishoudens langzaam afneemt.

Woningbehoefte	2030	2035	Vershil
Gemeente Venlo	50.267	50.558	291
Woonregio Venlo	75.795	76.083	288
Woonregio Venray	39.945	40.364	419

Tussen 2030 en 2035 neemt het aantal huishoudens en daarmee de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Venlo toe met bijna 300. Ditzelfde geldt voor de woonregio's Venlo en Venray waar de behoefte toeneemt met respectievelijk circa 300 en ruim 400. Aangezien 2035 nog ver weg is zijn deze cijfers redelijkerwijs niet meer dan een zeer grove indicatie. Het biedt op z'n minst wel een indicatie dat het aantal huishoudens in het primaire en secundaire verzorgingsgebied ook na 2030 (nog) verder toeneemt.

Gelet op de huishoudensprognose op kernniveau neemt overigens ook de behoefte specifiek voor de kern Velden de komende jaren toe¹². Tot 2030 is sprake van een behoefte aan circa 106 woningen en tussen 2030 en 2035 nog eens 6 woningen.

Plancapaciteit

De totale plancapaciteit (hard en zacht) in de gemeente Venlo was in het verleden hoger dan de geprognosticeerde huishoudensgroei (overschot van 262 woningen). Ditzelfde gold ook voor de meeste andere gemeenten in Noord-Limburg. Daarom zijn regionale afspraken gemaakt om de plan-

	Totale plancapaciteit* (hard + zacht)	Huishoudensgroei 2015 - 2030	Reductie plancapaciteit aantal 2015-2030	Opgave reductie plancapaciteit van 40% tot 2020
Beesel	318	187	-131	-52
Bergen	415	169	-246	-98
Gennep	645	345	-300	-120
Horst aan de Maas	1.234	1.295	-	-
Mook en Middelaar	507	130	-377	-150
Peel en Maas	1.756	1.366	-390	-156
Venlo	2.571	1.225	-1.346	-538
Venray	1.784	1.522	-262	-105
Regio Noord-Limburg	9.230	6.239	-3.052	-1.219

Figuur 1: Opgave reductie plancapaciteit tot 2020

Plancapaciteit	Gemeente Venlo	Woonregio Venlo	Woonregio Venray
Netto plancapaciteit hard	1.047	2.047	1.566
Netto plancapaciteit zacht	863	1.420	1.190
Netto plancapaciteit onbekend	0	0	0
Netto plancapaciteit totaal	1.910	3.467	2.756
Ruimte harde plancapaciteit	832	934	889
Ruimte totale plancapaciteit	-31	-486	-301

Figuur 2: Indicatie ruimte plancapaciteit tot 2030

capaciteit tot 2020 terug te dringen¹³. De tabel geeft per gemeente de opgave van de reductie van de plancapaciteit weer. De plancapaciteit in de gemeente Venlo bedroeg in 2016 2.571 woningen. De gemeente had destijds de opgave om de plancapaciteit met 538 woningen terug te dringen. Voor de meest actuele plancapaciteit is de plancapaciteit geraadpleegd die door de provincie wordt bijgehouden¹⁴.

Gelet op deze cijfers blijkt dat er ten opzichte van de cijfers in de Regionale Structuurvisie Wonen een afname van de plancapaciteit heeft plaatsgevonden. Hierdoor is er nu ruimte in de plancapaciteit, te meer aangezien de actuele huishoudensprognoses een beduidend positiever beeld schetsen dan enkele jaren geleden.

¹² Ettil/Progneff (2020), Huishoudensprognose Limburg

¹³ Atrivé (2016), Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

¹⁴ Plancapaciteit Limburg

De totale netto plancapaciteit in de gemeente Venlo bedraagt circa 1.910 woningen. Daarvan hebben er 1.047 een harde status. Afgezet tegen de huishoudensprognose blijkt dat de harde plancapaciteit onvoldoende is om aan de behoefte te voldoen (tekort van 832 woningen). De totale plancapaciteit is nagenoeg gelijk aan de kwantitatieve woningbehoefte. Een aanzienlijk deel betreft echte zachte plannen die nog geen zekerheid bieden voor de toekomst. Ook voor de woonregio's Venlo en Venray geldt dat de harde onvoldoende is om de behoefte tot 2030 op te vangen. De totale plancapaciteit is voldoende, maar daarbij geldt eveneens dat een groot deel van de plannen zachte plancapaciteit betreft.

Per saldo is de behoefte redelijkerwijs nog groter. Ook voor de periode 2030 – 2035 is het immers de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Venlo en beide woonregio's toeneemt.

Specifiek voor de kern Velden is de komende jaren behoefte aan circa 112 woningen tot 2035. De behoefte in Velden wordt volgens de plancapaciteitsmonitor ingevuld met circa 90 woningen, waarvan er 74 een harde status hebben. Dit betekent dat er ten opzichte van de harde plancapaciteit nog ruimte is om circa 40 woningen toe te voegen tot 2035.

Conclusie kwantitatieve behoefte

De regio Noord-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit voor de gemeenten in lijn is met de huishoudensprognose zodat er kan worden gebouwd naar reële behoefte.

- Actuele bevolkings- en huishoudensprognoses geven een positiever beeld dan enkele jaren geleden. Dit resulteert in een positief effect op de woningbehoefte voor de komende jaren en voor nog toe te voegen nieuwbouw.
- De bevolking en met name het aantal huishoudens in de gemeente Venlo nemen de komende jaren toe. Dit komt

met name door de groei van kleinere huishoudens (een- en tweepersoons).

- Dit werkt door in de kwantitatieve woningvraag. Tot 2030 is er in de gemeente Venlo behoefte aan circa 1.879 woningen, specifiek voor de kern Velden is behoefte aan circa 106 woningen. Ook in woonregio's Venlo en Venray de regio neemt het aantal huishoudens en daarmee de behoefte aan woningen (aanzienlijk) toe. Pas na 2035 wordt een afvlakking van de groei verwacht.
- Wanneer de huishoudengroei, en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte, in de gemeente Venlo wordt afgezet tegen de totale plancapaciteit blijkt dat deze toereikend is om invulling te geven aan de groeiende woningbehoefte tot 2030. Wanneer uitsluitend wordt gekeken naar de harde plancapaciteit is echter behoefte aan ruim 830 extra woningen voor de hele gemeente. Dat betekent dat de komende jaren nog diverse harde initiatieven nodig zijn om in de groeiende woningbehoefte te kunnen voorzien.
- Voor een deel kunnen deze worden ingevuld met plannen vanuit de zachte plancapaciteit, ook gezien de reeds gemaakte afspraken en mogelijkheden, maar voor een ander deel zijn nieuwe initiatieven in gemeente Venlo nodig, zo ook in de kern Velden.
- Voor de woonregio Venlo geldt een vergelijkbaar beeld, de harde plancapaciteit is onvoldoende om te voorzien in de woningbehoefte tot 2030.
- Per saldo mag redelijkerwijs worden uitgegaan van een nog grotere behoefte. Het is immers de verwachting dat het aantal huishoudens ook na 2030 toeneemt en pas na 2035 afvlakt.

B1.1 Kwalitatieve woningbehoefte

Landelijke trends en ontwikkelingen

De woningbehoefte in Nederland neemt toe en blijkt bovendien veel groter dan voorheen verwacht¹⁵. In tegenstelling tot eerdere onderzoeken verspreid de behoefte zich tevens over grotere delen van het land. Landelijk gezien is nadrukkelijk sprake van een aantal trends, die ook in de gemeente Venlo aan de orde zijn:

- Het aantal huishoudens neemt relatief sterker toe dan het aantal inwoners. Dit duidt op een toename van kleinere (een- en tweepersoons) huishoudens. Als gevolg hiervan zal de behoefte aan kleinere woningen aanzienlijk toenemen.
- De toename van kleinere huishoudens heeft voor een groot deel te maken met vergrijzing. Hedendaagse ouderen hebben veelal de behoefte om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen. Daarmee ontstaat tevens de opgaven om levensloopbestendige woningen te realiseren voor ouderen, dan wel woningen die (op termijn) levensloopbestendig kunnen worden gemaakt.
- Hoewel de positie van starters op de woningmarkt lijkt te verbeteren hebben ze het in algemene zin nog altijd lastig. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren explosief gestegen, maar tegelijkertijd hebben met starters doorgaans nog maar beperkte financiële middelen. Een groot deel van de woningmarkt is daardoor onbereikbaar.
- Ook de zogenaamde 'middeninkomens' hebben het lastig. Deze groep komt doorgaans niet in aanmerking voor sociale huur, maar heeft onvoldoende financiële middelen voor de meeste koopwoningen. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop.

Regionale behoefte

Een belangrijke opgave in de regionale woonvisie betreft de mismatch tussen de bestaande woningvoorraad en de toekomstige bevolkingssamentelling. Er is sprake van een kwalitatieve behoefte aan diverse type woningen, segmenten en door verschillende specifieke doelgroepen.

- De vraag naar huurwoningen neemt toe, voor een groot deel middeldure huurwoningen (met een huurprijs tussen €752,33 en €1.000, prijspeil 2021). Dit is in lijn met het landelijk beeld van tekorten binnen het middeldure huursegment. De particuliere huurmarkt, met name het middeldure huursegment, wordt beschouwd als smeerolie tussen de sociale huursector en de koopsector. De afgelopen jaren is geconstateerd dat de Nederlandse woningmarkt vast zit en de smeeroliefunctie van de particuliere huursector ontbreekt¹⁶.
- Net als veel gemeenten heeft ook Venlo de maken met vergrijzing, waardoor het aantal ouderen de komende jaren sterk toeneemt. Dit resulteert in een grote behoefte aan seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen. In de gemeentelijke woonvisie wordt zelfs gesproken over 'dubbele vergrijzing'. Niet alleen komen er meer ouderen, ze worden ook ouder en blijven langer vitaal¹⁷.
- Voor starters is het moeilijk om aan een woning te komen, mede door een toename van flexibele arbeidscontracten en aangescherpte hypotheekisen. Het aanbod voor starters is ook in Venlo beperkt en vraagt dus nadrukkelijk aandacht.
- De vraag naar kleinere woningen neemt toe, mede ingegeven door een toename van kleinere huishoudens (een- en tweepersoons). Deze ontwikkeling is landelijk te constateren mede een gevolg van individualisering in de

samenleving. Gelet op de bevolkings- en huishoudensprognose in Venlo (zie kwantitatieve woningbehoefte) blijkt dat dit ook in Venlo het geval is. Dit blijkt namelijk uit het gegeven dat het aantal huishoudend procentueel sterker toeneemt dan het aantal inwoners.

- Door in te zetten op de juiste kwaliteit woningen wordt gestreefd naar de langste keten van woningen zodat dynamiek en doorstroming wordt bevorderd. Bij het realiseren van nieuwbouw wordt nadrukkelijk gekeken dat het ten behoeve van de doelgroep 'ouderen' is. Hiermee wordt de doorstroming op de woningmarkt namelijk bevorderd. Ouderen stromen door naar levensloopbestendige (nultreden) woningen, gezinnen maken een volgende stap in hun wooncarrière en laten starterswoningen achter voor starters.
- De regiogemeenten zetten bij nieuwbouw bij voorkeur in op levensloopbestendige of anderszins toekomstbestendige bouw.

Binnen de regionale visie zijn levensloopbestendigheid en duurzaamheid belangrijke principes. Hierin wordt nogmaals benadrukt het aantal (vitale) ouderen de komende jaren significant toeneemt en dat deze groep bovendien langer zelfstandig thuis blijft wonen. Dit onderschrijft de toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen, dan wel woningen die levensloopbestendig te maken zijn.

¹⁵ Bureau Stedelijke Planning (2019), Woningbehoefte neemt toe en verspreidt zich over het hele land.

¹⁶ Platform 31, Middeldure huur als smeerolie.

¹⁷ Gemeente Venlo (2016), Woonvisie 2016-2021.

In 2015 is in Noord-Limburg regionaal woonwensenonderzoek uitgevoerd, waarbij per gemeenten onder meer onderzoek is gedaan naar de behoefte aan type woningen en woonmilieus¹⁸.

In de gemeente Venlo is sprake van een significante behoefte aan huurwoningen. Er is een overschot aan eengezins koopwoningen, maar uit nadere analyse (zie figuur 3) blijkt dat dit vooral te maken heeft met een enorm overschot aan rijwoningen (tussen- /hoekwoningen). Er is wel degelijk behoefte aan eengezins koopwoningen, maar dan met name aan tweekappers en vrijstaande woningen (figuur 4). Daarnaast blijkt uit figuur 5 tevens een behoefte aan seniorenwoningen en appartementen met lift. Door het toevoegen van een lift kunnen appartementen (op de verdieping) levensloopbestendig worden gemaakt en daarmee tevens geschikt voor senioren.

Figuur 6 toont het verschil tussen de gewenste woonmilieus en de aanwezige woonmilieus. Als vraag en aanbod ten aanzien van woonmilieus tegen elkaar worden afgezet blijkt dat er veel behoefte is aan landelijk wonen, evenals rustige stadswijken. Tevens blijkt een behoefte aan luxe, zowel in stad als in de wijken. Dit correspondeert met behoefte en kwaliteitsvraag naar tweekappers en vrijstaande woningen.

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

Figuur 4: Verschil gewenste en aanwezige woningtypes

Woonmilieu	Beesel	Bergen	Gennep	Horst aan de Maas	Mook en Middelaar	Peel en Maas	Venlo	Venray	Noord-Limburg
Binnenstad	-3%	0%	0%	-2%	0%	0%	-1%	-1%	-1%
Levendige stadswijk	0%	-1%	0%	-1%	0%	-1%	2%	0%	0%
Rustige stadswijk	-1%	-6%	-2%	-2%	-2%	-4%	-6%	-5%	-4%
Luxe stadswijk	-2%	-1%	-3%	-1%	-3%	-1%	-4%	-2%	-2%
Woonwijk gemengd	3%	0%	1%	0%	0%	-1%	5%	1%	2%
Woonwijk laagbouw	10%	3%	10%	6%	6%	7%	17%	19%	12%
Luxe woonwijk	-6%	-1%	-2%	-1%	-1%	-4%	-5%	-5%	-4%
Dorps	9%	10%	6%	8%	11%	9%	-1%	-5%	3%
Landelijk	-9%	-3%	-10%	-7%	-11%	-5%	-7%	-2%	-6%
Totaal aantal woningen	5.963	5.701	7.366	17.117	3.473	17.803	46.943	18.312	122.678

Figuur 5: Verschil gewenste en aanwezige woonmilieus

¹⁸ SAMR & Fakton (2016), Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025

Gemeentelijke woonvisie: kwalitatieve opgaven

In de gemeentelijke woonvisie worden verschillende kwalitatieve opgaven genoemd met betrekking tot toekomstige woningbouwontwikkelingen.

- De bevolking in de gemeente Venlo vergrijsst en ontgroent. Hierdoor neemt het aantal een- en tweepersoonshuishoudens toe. Deze ontwikkeling wordt nog een versterkt door individualisering en bijvoorbeeld echtscheidingen (woonurgenten). Verondersteld wordt dat deze ontwikkelingen zullen leiden tot een toenemende vraag aan kleinere woningen.
- De gemeente Venlo krijgt de komende jaren te maken met stevige vergrijzing van de bevolking. Anno 2020 is ruim 10% van de inwoners 75 jaar en ouder. In 2050 is dit aandeel bijna verdubbeld (ca. 18,1%)¹⁹. Deze vergrijzing, zeker wanneer rekening wordt gehouden met dubbele vergrijzing (ouderen die langer zelfstandig thuis wonen) resulteert de komende jaren naar verwachting in een groeiende behoefte aan seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen. Bij nieuwbouw stuurt de gemeente dan ook op levensloopbestendig bouwen.
- Voor diverse groepen staat de betaalbaarheid van wonen onder druk. De gemeente vindt het van belang om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen ook voor lagere en middeninkomens te borgen (o.a. starters). Met name middeninkomens hebben doorgaans lastig. Zij zijn vaak aangewezen op de vrije huursector of de goedkope/middeldure koopwoningmarkt. Het aandeel goedkope koop is relatief groot. Het aandeel middeldure koop en vrije sector huur daarentegen is veel beperkter. Dit sluit aan bij de kwaliteitsbehoefte als het gaat om tweekappers. Toevoeging van middenklasse

huur en koop is bovendien relevant om doorstroming op de woningmarkt mogelijk te maken ('smeerolie van de woningmarkt').

- De gemeente hecht waarde aan behoud van leefbaarheid in de dorpen en zet daarvoor onder meer in op ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de woningvoorraad en het ontwikkelperspectief. Voor Velden betekent dit dat er nieuwbouw mogelijk is bij behoefte en dat het toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad wenselijk is.
- De gemeente hecht veel waarde aan duurzaamheidsaspecten, ook bij woningbouw. Inzetten op klimaatbestendigheid bij nieuwbouwprojecten is een uitgangspunt.

Bestaande woningvoorraad

Samenstelling woningvoorraad	Kern Velden	Gemeente Venlo	Provincie Limburg
Eengezinswoning	89%	69%	73%
Meergezinswoning	11%	31%	27%
Koopwoning	75%	59%	61%
Huurwoning corporatie	17%	29%	26%
Huurwoning particulier	8%	13%	13%

De woningvoorraad in de kern Velden is tamelijk eenzijdig. Het overgrote deel van de voorraad bestaat uit eengezinswoningen en koopwoningen. Het aandeel particuliere huur is zeer beperkt. Hiermee wijkt de woningvoorraad sterk af van de verhoudingen in de hele gemeente Venlo en de provincie Limburg. Tegelijkertijd sluit de huidige verhouding aan bij de woningsamenstelling van dorpen, doorgaans gekenmerkt door een relatief groot aandeel eengezins koopwoningen.

Actuele woningbouwplannen

De plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg geeft inzicht in actuele plannen in de kern Velden, niet alleen in aantallen, maar ook in locatie, eigendom (huur/koop), type woning (eengezins/meergezins), prijssegment²⁰. Daarbij valt het volgende op.

- **Locatie:** in Velden zijn nog 12 actuele woningbouwontwikkelingen, die redelijk verspreid liggen in de kern. Het betreft bijna uitsluitend kleine plannen (max. 12 woningen), met uitzondering van De Vilgert waar de komende jaren 46 woningen worden toegevoegd.
- **Eigendom:** circa 85% van de woningbouwplannen betreft koopwoningen.
- **Type woning:** De huidige plannen voorzien bijna uitsluitend in de toevoeging van eengezinswoningen. Er worden slechts twee meergezinswoningen toegevoegd, beide onderdeel van een plan nabij het centrum.
- **Prijs koopwoningen:** 70% van de koopwoningen valt in het middeldure tot dure koopsegment, met een prijsklasse hoger dan €325.000. De overige 30% (22 woningen) vallen in het goedkope tot middeldure segment, met een prijsklasse tussen €165.000 en €325.000.
- **Prijs huur:** alle huurwoningen vallen binnen de categorie sociale huur.

Lokale afwegingskader

De gemeente Venlo vindt het van belang dat er kwaliteit goede en wenselijke plannen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Om de kwalitatieve wenselijkheid van een plan te bepalen is er in beginsel een regionaal afwegingskader voor woningbouwplannen ontwikkeld. Dit regionale kader is

¹⁹ Gemeente Venlo (2020), Venlo in Cijfers

²⁰ Plancapaciteitsmonitor Limburg, geraadpleegd op 10 augustus 2020

door de gemeente Venlo vertaald naar een lokaal kader, gespecificeerd naar de eigen context. Toetsing vindt plaats aan de hand van het lokale afwegingskader²¹.

Plannen worden beoordeeld op basis van ruimtelijke, volkshuisvestelijke en juridisch/financiële aspecten, met als resultaat een waardering van een woningbouwontwikkeling. Ten aanzien van ruimtelijke aspecten is het op minst discutabel of de beoogde ontwikkeling al dan niet punten scoort. Op de volgende aspecten zijn punten denkbaar:

- Inbreiding in overig gebied. Het zuidelijk deel van het plangebied is onderdeel van bestemmingsplan 'Velden-Hasselderheide', het noordelijk deel is onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hoewel de locatie feitelijk een niet-stedelijke functie heeft (agrarisch, agrarisch met waarden), wordt de locatie bijna volledig omsloten door stedelijke functies (wonen en sport). Daarmee kan worden betoogd dat de ontwikkeling logisch aansluit bij het stedelijk gebied en dat sprake is van inbreiding in overig gebied.
- Rotte plek: betoogd kan worden dat sprake is van herontwikkeling van een (potentiële) rotte plek. Een groot deel van de beoogde planlocatie wordt momenteel ingenomen door een glastuinbouwkas, waarvan de bedrijvigheid is beëindigd. Herinvulling van de kas is weinig kansrijk, aangezien de locatie geen onderdeel uitmaakt van de aangewezen concentratiegebieden voor glastuinbouw²². In de huidige situatie kan reeds ter discussie worden gesteld of de tuinbouwkas een verrijking is voor de omgeving, zeker voor de omliggende woningen. Bij structurele leegstand van de kas is de kans op verpaupering groot, waardoor de kwaliteit van de omgeving wordt aangetast.

Ten aanzien van de volkshuisvestelijke aspecten scoort het plan onder meer op de volgende criteria:

- Kwalitatieve woningbehoefte. Het gedifferentieerde programma draagt bij aan een kwalitatieve woningbehoefte, onder meer door de toevoeging van levensloopbestendige woningen voor ouderen en rijwoningen die aantrekkelijk zijn voor starters. Tevens is gebleken dat er kwalitatieve behoefte is aan tweekappers en vrijstaande woningen.
- Gevarieerde wijkopbouw. Het plan voorziet al in een gevarieerd programma en is daarmee geschikt voor diverse doelgroepen.
- Levensloopbestendige woningen. Een deel van het programma betreft levensloopbestendig wonen. Het plan zou nog meer aan dit criteria voldoen, indien ook andere woningen ten minste levensloopbestendig te maken zijn. Dit is ook een nadrukkelijke voorwaarde die is meegegeven door de gemeente Venlo.

Ten aanzien van duurzaamheid en klimaatbestendigheid zijn door de gemeente diverse voorwaarden meegegeven. Indien deze worden meegenomen in het plan, scoort de ontwikkeling tevens op deze beide aspecten.

Conclusie kwalitatieve behoefte

Zowel regionaal als op beleidsmatig niveau wordt veel waarde gehecht aan de juiste woning op de juiste plek en met de juiste kwaliteiten. Dit betekent vooral dat de nadruk moet liggen op een vraag gestuurde benadering, waarbij het aanbod goed aansluit bij de behoefte van de consument. Diverse behoefteonderzoeken en ontwikkelingen in de markt geven een duidelijk beeld ten aanzien van de woningbehoefte in Venlo en Velden.

- Net als in veel gemeenten neemt het aantal ouderen de komende jaren aanzienlijk toe (vergrijzing). Ouderen blijven bovendien steeds langer zelfstandig thuis wonen (dubbele vergrijzing), waardoor de behoefte aan passende huisvesting toeneemt. Dit resulteert in een toenemende vraag naar seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen. De behoefte is ook in de gemeente Venlo nadrukkelijk aanwezig. Het gaat dan om grondgebonden woningen met alle voorzieningen op de begane grond, dan wel de mogelijkheid om alle voorzieningen op de begane grond te creëren (flexibel concept). Tevens is er behoefte aan appartementen met lift, hoewel dit type woning minder passend wordt geacht op de beoogde ontwikkellocatie aan de rand van Velden (veelal laagbouw en/of ruim opgezette woonlocaties).
- De behoefte aan kleinere woningen in de gemeente Venlo neemt de komende jaren toe.
 - De bevolkings- en huishoudensprognose toont dat het aantal kleinere huishoudens (een- en tweepersoons) de komende jaren aanzienlijk toeneemt. Deze toename heeft onder meer te maken met de 'dubbele vergrijzing', de trend van individualisering, maar ook de behoefte door woonurgente (bijvoorbeeld door echtscheidingen).
 - Bij kleinschalige woningen wordt doorgaans gedacht aan meergezinswoningen. Dit aandeel is tamelijk beperkt, zeker in Velden. Tevens worden er in Velden nauwelijks meergezinswoningen toegevoegd. Wederom wordt benadrukt dat meergezinswoningen echter minder passend zijn op de beoogde locatie. Daarom kan er worden gedacht aan kleinschalige grondgebonden

²¹ Gemeente Venlo (2017), Afwegingskader woningbouwprogramma

²² Gemeente Venlo (2014), Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

woningen, zoals kleinere tweekappers of rijwoningen.

- Ten aanzien van rijwoningen wordt idealiter ingezet op rijen van hooguit 3 à 4 woningen. Hiermee wordt het open karakter van dorpsrand zo veel mogelijk behouden.
- Kleinschalige koopwoningen vallen doorgaans in een goedkoper segment. Betaalbaarheid van woningen is een belangrijk aspect, zeker voor starters. De gemeente vindt het van belang dat er in Velden woningen worden toegevoegd die toegankelijk zijn voor starters. Het plan geeft hier invulling aan, circa 14 woningen vallen binnen het goedkope segment.
- Voor starters die niet willen kopen is particuliere middenhuur een interessant alternatief. Dit segment is in Velden echter zeer beperkt aanwezig. Bij (middeldure) huur wordt al snel gedacht aan gestapeld wonen, maar ook grondgebonden rijwoningen kunnen binnen het middeldure huursegment vallen.
- In de regio en zeker in de gemeente Venlo is sprake van een kwaliteitsbehoefte aan tweekappers en vrijstaande woningen. Dit sluit bovendien aan bij de behoefte aan landelijk woningen en rustige stadswijken en ook bij de behoefte aan luxere woonmilieus.
- De kwalitatieve wenselijkheid van woningbouwontwikkelingen in de gemeente Venlo wordt getoetst aan de hand van het lokale afwegingskader. Naar verwachting scoort het plan zowel op ruimtelijke criteria (inbreiding overig gebied, rotte plek) en op volkshuisvestelijke criteria (kwalitatieve woningbehoefte, gevarieerde wijkopbouw, levensloopbestendige woningen).
- De wijk wordt ruim opgezet met een groen parkachtige uitstraling. Bij de bouw wordt zo veel mogelijk aandacht besteed aan duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Denk hierbij aan het gebruik van zonnepanelen, gasloos bouwen, gebruik duurzame materialen, Cradle2Cradle,

etc. Daarmee wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht bij het duurzaamheidsstreven van de gemeente Venlo.