

project
**Ladder Duurzame
 Verstedelijking
 Eindhovenseweg –
 Veilingstraat, Venlo**

datum
29 juli 2021

opdrachtgever
Weski B.V.

projectnummer
P03471

opgesteld door
RV, MOT

i.a.a.
SD

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

Ladder Duurzame Verstedelijking

Aanleiding

Weski B.V. is voornemens appartementen te realiseren op de hoek van de Eindhovenseweg en de Veilingstraat te Venlo. Het initiatief betreft een herontwikkeling, waarbij het bestaande appartementencomplex met 12 woningen wordt gesloopt en plaatsmaakt voor een nieuw appartementencomplex met 71 woningen. Dat betekent dat er per saldo 59 woningen worden toegevoegd.

Binnen de huidige bestemmingsplannen “Venlo Zuid” (vastgesteld 28 november 2011) en “Maaswaard” (vastgesteld 17 december 2008) is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken moet worden afgeweken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: ‘ladder’). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. 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.”

Door de omvang van de uitbreiding (meer dan 11 woningen) moet het initiatief beschouwd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Doordat het initiatief gerealiseerd wordt middels een afwijking van het bestemmingsplan, staat het te realiseren programma gelijk aan de maximale planologische mogelijkheden.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Planinitiatief

De planlocatie is gesitueerd op de hoek van de Eindhovenseweg met de Veilingstraat, naast het in 2016 in gebruik genomen Stadskantoor van Venlo, zie figuur 2. Het is op steenworp afstand gelegen van zowel het centrum van Venlo als rivier de Maas. Ook station Venlo bevindt zich in de directe nabijheid. De ligging aan de Eindhovenseweg biedt de planlocatie tevens diverse uitvalsmogelijkheden naar omliggende kernen en aansluiting op belangrijke verkeersknooppunten, zoals de N271 en de A73.

Tabel 1 Woningbouwprogramma Eindhovenseweg – Veilingstraat, Venlo

Funcie	Aantal appartementen	Doelgroepen
Wonen	Sociale huur (max. 40)	Sociale huur, starters, senioren
	Middenhuur (min. 31)	Starters, kleine huishoudens, senioren, etc.
Totaal	71 appartementen	

De ontwikkeling voorziet in levensloopbestendige en rolstoelgeschikte appartementen in het sociale- en het middenhuursegment. Gemeente Venlo heeft bij start van het project aangegeven dat er maximaal 40 sociale huurappartementen wenselijk zijn en dat extra woningen in het middensegment op deze locatie een duidelijke meerwaarde hebben. Een mix van sociale huur en middenhuur maakt de ontwikkeling aantrekkelijk en toegankelijk voor een diverse doelgroepen. In de ladderonderbouwing wordt uitgegaan van (de verhoudingen van) het programma zoals weergegeven in tabel 1, met dien verstande dat er per saldo 59 woningen worden toegevoegd.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 59 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

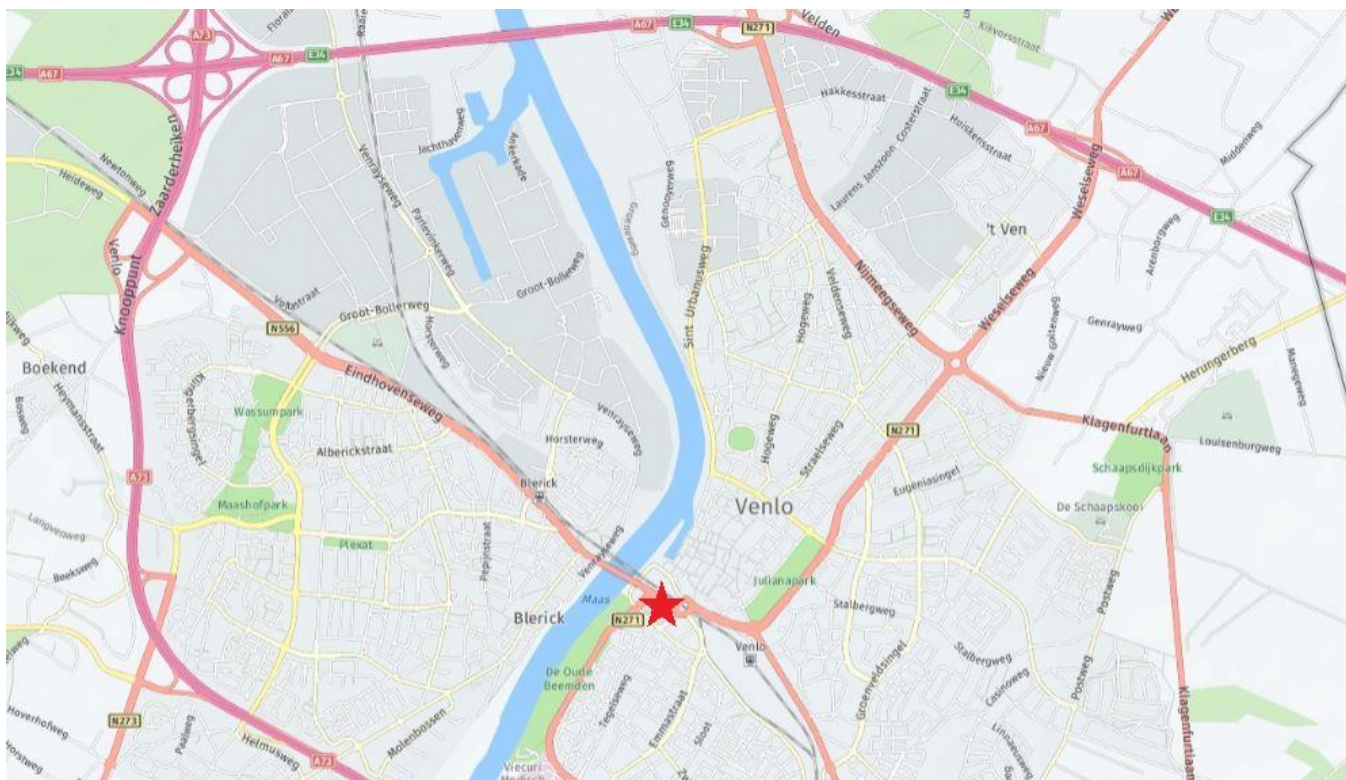
Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.



Figuur 1: Impressie planinitiatief, Venlo



Figuur 2: Planlocatie, Venlo



Figuur 3: Planlocatie, Venlo

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Etil/Progneff, bevolkings- en huishoudensprognose;
- Ontwerp Omgevingsvisie Limburg (2020)
- Provinciaal omgevingsplan Limburg (2014);
- Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024;
- Woningbehoefte Noord-Limburg (2016);
- Ruimtelijke Structuurvisie Venlo (2014);
- Visie Stedelijk Centrum 2022 (2012);
- Woonvisie Gemeente Venlo (2016);
- Woonwensenonderzoek Venlo (2021).

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van appartementen aan de Eindhovenseweg - Veilingstraat betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Op basis van de huidige bestemmingsplannen "Venlo Zuid" (vastgesteld 28 november 2011) en "Maaswaard" (vastgesteld 17 december 2008) gelden de bestemmingen 'Wonen', 'Bedrijf' en 'Gemengd'. Het merendeel van het besluitgebied valt onder werking van het bestemmingsplan 'Venlo Zuid' en is in dit plan deels bestemd tot 'Wonen' en deels tot 'Bedrijf'. Binnen de woonbestemming is het gebruik voor woondoeleinden weliswaar toegelaten, maar het bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend toegelaten binnen de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - hoofdgebouw'. Het beoogde appartementencomplex is deels buiten deze aanduiding geprojecteerd. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn woondoeleinden niet toegelaten. Het planinitiatief is op basis van deze bestemmingsplannen dus niet (geheel) toegestaan.

Een omgevingsvergunningprocedure om af te wijken van de bestemming is daarom noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.

2. 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 maximaal 71 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de netto toevoeging gaat van maximaal 59 woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek betreft de gemeente Venlo het primaire verzorgingsgebied en de Woonregio's Venlo en Venray het secundaire verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief, waarin een gedifferentieerd programma van 71 woningen wordt beoogd (toevoeging van 59), voorziet in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Ten aanzien van de berekening van de kwantitatieve woonbehoefte is de Progneff-prognose op basis van de beleidskaders leidend. Uit deze prognose vloeit een **woonbehoefte in de gemeente Venlo van 2.195 tot 2030**. In het secundaire verzorgingsgebied is een totale woonbehoefte aanwezig van **6.231 woningen tot 2030**.
- Jaarlijks worden er in de gemeente Venlo gemiddeld 130 woningen gesloopt of op een andere manier aan de woningvoorraad onttrokken. Op basis van dat gemiddelde worden in de periode tot 2030 in totaal 1.300 woningen uit de bestaande voorraad onttrokken. **Hierdoor stijgt de kwantitatieve woonbehoefte in de gemeente Venlo naar 3.495¹**. In het secundaire verzorgingsgebied wordt in de periode tot 2030 ongeveer 3.000 woningen uit de voorraad onttrokken (300 woningen gemiddeld per jaar). Daarmee stijgt de kwantitatieve behoefte naar +9.231 woningen tot 2030.
- De huidige harde plancapaciteit in de gemeente Venlo bedraagt per saldo 1.182 woningen. Geconfronteerd met de kwantitatieve woonbehoefte is er sprake van een restopgave in de gemeente Venlo van **2.313 woningen tot 2030**. Ook inclusief de zachte planvoorraad (931 woningen) en exclusief de onttrekkingen (1.300) blijft er sprake van een restopgave van 82 woningen tot 2030. In het secundaire verzorgingsgebied is tevens sprake van kwantitatieve ruimte. Verrekend met de harde plancapaciteit bestaat er een restopgave van **6.158 woningen tot 2030**. Inclusief de zachte plancapaciteit en exclusief de onttrekkingen is er nog ruimte voor 1.191 woningen. Ook zonder de eventuele onttrekkingen uit de voorraad (middels sloop of andere manieren) is er nog voldoende

¹ Bestaande woonbehoefte op basis van huishoudensprognose (2.195) plus de woningen welke tot 2030 uit de voorraad onttrokken worden (1.300).

kwantitatieve woonbehoefte voor de komende jaren, waarin het planinitiatief kan voorzien.

- Doorkijkend naar 2040 wordt op basis van de Progneff-prognose een lichte terugloop verwacht in het bevolkingsaantal ten opzichte van 2030. Vergeleken met het huidige inwoneraantal is er echter nog steeds sprake van groei. Het aantal huishoudens (en daarmee de woonbehoefte) stijgt tot 2040. Bij de bevolkingsprognose dient de kanttekening geplaatst te worden dat deze voornamelijk het resultaat is van migratiestromen. Specifiek voor de gemeente Venlo geldt bijvoorbeeld dat de bevolkingsgroei samenhangt met het relatief hoge immigratiesaldo (CBS, 2020). De gevolgen van corona hebben effect op dit migratiesaldo (vooral op de korte termijn), waardoor de bevolkingsprognose minder positief kan uitpakken. Door het verwachte herstel op de lange termijn en de omvang van de kwantitatieve behoefte in de gemeente Venlo, mag echter naar redelijkheid worden verwacht dat er voldoende behoefte aanwezig is voor het planinitiatief.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief, waarin appartementen in de sociale huur en het middensegment worden beoogd, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Door de demografische ontwikkeling is in de gehele regio Noord-Limburg een nadrukkelijke behoefte aan woningen welke geschikt zijn voor ouderen. Daarbij kan gedacht worden aan grondgebonden levensloopbestendige woningen (**seniorenwoningen**), maar ook aan gestapelde levensloopbestendige woningen (**appartementen met lift**). Uit de vraag-aanbodconfrontatie blijkt dat hier een regionaal tekort aan is, zo ook in de gemeente Venlo. Bovendien stijgt het aandeel ouderen in 2030 naar 27% (Progneff, 2019), waardoor deze behoefte ook

op de lange termijn blijft bestaan. Ook uit het recent uitgevoerde woonwensenonderzoek blijkt een grote voorkeur voor levensloopbestendige woningen vanuit 55- en 70-plushuishoudens. Het beoogde programma van het planinitiatief wordt volledig **levensloopbestendig** gerealiseerd en voorziet daarmee nadrukkelijk in deze behoefte.

- Op basis van de verhoudingen in Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025 is er in de gemeente Venlo behoefte aan circa 945 appartementen tot 2030. De vraag naar appartementen bevindt zich voornamelijk in het huursegment. De huidige harde planvoorraad voorziet in 410 appartementen. Hierdoor is sprake van een **restbehoefte van 535 appartementen**. Inclusief de zachte planvoorraad komt het totaal aan appartementen op 746. Ook in dat geval is sprake van een resterende behoefte van circa 200 appartementen. In het secundaire verzorgingsgebied bestaat een behoefte aan circa 2.532 appartementen. De aanwezige plancapaciteit voorziet in 838 (hard) en 1.375 (totaal) appartementen. Hierdoor is tevens in het secundaire verzorgingsgebied sprake van een aanzienlijke restbehoefte. De behoefte aan appartementen is vooral afkomstig van oudere huishoudens (55- en 70-plus) en deels vanuit starters. Dit zijn ook de doelgroepen waar het initiatief zich op richt.
- Daarnaast bestaat de harde planvoorraad in de gemeente Venlo uit 422 sociale huurwoningen en is er een behoefte aan 576 woningen in dit segment. Hierdoor is ruimte voor **154 sociale huurwoningen**. In het secundaire verzorgingsgebied bestaat nog ruimte voor 781 sociale huurwoningen. Ook op basis van de recente woonwensen hebben veel huishoudens die op huurwoningen zijn gericht (ca. 80%) een voorkeur voor woningen in de sociale huur.

- In de gemeente Venlo is behoefte aan circa 902 woningen in het middensegment. De harde planvoorraad voorziet in 186 woningen in deze prijscategorie, waardoor sprake is van een restbehoefte in de gemeente van **716 woningen in het middensegment**. In het secundaire verzorgingsgebied bestaat er een restbehoefte van 1.548 woningen in het middensegment. Alhoewel de prijscategorieën in de behoefte- en aanbodcijfers iets van elkaar afwijken, mag gezien de omvang van de restbehoefte naar redelijkheid worden verwacht dat er (ruim) voldoende behoefte bestaat voor het beoogde planinitiatief.
- In de gemeente Venlo bestaat een behoefte aan woningen in een kwalitatief stedelijk woonmilieu (luxe stads- en binnenstad). De planlocatie wordt aangeduid als 'luxe stads- en binnenstad' en is gesitueerd aan de rand van het woonmilieu 'binnenstad'. Kijkend naar de bestaande gebiedskenmerken, zoals de mix van functies, het aandeel appartementen en de levendige straten, is op basis van de profielschetsen van de woonmilieus mogelijk meer sprake van het woonmilieu 'levendige stads- en binnenstad' (zie bijlage 3). Gezien de planontwikkeling en het beleidsvoornemen om in het gebied Maaswaard (waartoe de planlocatie behoort) een centrum-stedelijk (woon)milieu te realiseren, wordt verwacht dat het planinitiatief in de toekomstige situatie aansluiting vindt bij het woonmilieu 'binnenstad'. Daarmee voorziet het initiatief in de behoefte naar kwalitatief stedelijke woonmilieus. Dit zijn bovendien woonmilieus waar de beoogde doelgroepen bovengemiddeld op georiënteerd zijn op basis van het woonwensenonderzoek.

Passend binnen beleidskaders

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie, regio en de gemeente:

- Door de veranderende demografische samenstelling van de bevolking ligt er in de provincie, regio en gemeente de opgave om **de juiste woning op de juiste plek te realiseren**. Doorstroming vormt een belangrijk thema in de uitvoering van deze opgave. Regionaal en gemeentelijk wordt daarom ingezet op de toevoeging van woningen geschikt voor ouderen, omdat zo voor starters woningen vrij komen. Het planinitiatief realiseert uitsluitend levensloopbestendige woningen en draagt daarom bij aan de **doorstroming** en de beleidsopgave van de juiste woning op de juiste plek. Hierdoor wordt ook voorkomen dat toevoeging leidt tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot.
- De gemeente Venlo streeft naar een **compacte stad**. **Verdichting in en rondom het centrum** wordt daarom als wenselijk geacht. Dit heeft tevens een positief effect op het stedelijk profiel van de stad, waardoor de verzorgingsstructuur wordt versterkt. Doordat het planinitiatief (deels) onderdeel uitmaakt van het stedelijk centrum en zich conform het gebiedsprofiel van Maaswaard ontwikkelt, draagt het bij aan deze beleidsdoelstellingen.
- In de gemeente Venlo is sprake van focus op het stedelijk centrum. Voor het gebiedsprofiel van Maaswaard wordt in het verlengde daarvan een sterke menging van voorzieningen en wonen beoogd en een versterking van het centrum-stedelijk woonmilieu. Doordat het planinitiatief zich conform dit gebiedsprofiel ontwikkelt, heeft het een positief effect op het stedelijk centrum.
- De gemeente zet daarnaast in op het **verbeteren van de leefbaarheid** in de stadsdelen door middel van het ontwikkelen van woningen. Op basis van de Leefbarometer wordt de leefbaarheid op de hoek van de planlocatie gezien als 'zwak'. Met de beoogde woningbouwontwikkeling van het planinitiatief wordt de leefbaarheid verbeterd.

- Daarnaast is **betaalbaarheid** van de woningvoorraad een belangrijke gemeentelijke opgave. Door de toevoeging van sociale huurwoningen wordt hieraan bijgedragen.
- Ten slotte is in bijlage 2 het **afwegingskader** doorlopen. Hieruit blijkt dat het planinitiatief voldoende punten behaalt om als wenselijk beschouwd te kunnen worden.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de gemeente Venlo onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien wordt er een product ontwikkeld waar de komende jaren, gezien de vergrijzing en de relatief korte afstand van het centrum en voorzieningen, behoefte aan is. Daarnaast draag het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Venlo.

Gesitueerd binnen/buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing van de Ladder is het relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen: 'Wonen', 'Gemengd' en 'Bedrijven'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- Bovendien bestaat ook het aansluitende omliggende gebied uit diverse bestemmingen zoals wonen en detailhandel, waardoor er sprake is van bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing van stedelijke functies.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet nodig.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/ migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats. Het verzorgingsgebied wordt afgeleid aan de hand van de meest recente verhuisbewegingen.

In de gemeente Venlo betreft 75% van de verhuissstromen bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarmee wordt de gemeente Venlo gezien als het **primaire verzorgingsgebied**. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen regio.

Samen met de gemeente Peel en Maas en Beesel vormt de gemeente Venlo de woonregio Venlo. Vanwege de sterke regionale samenhang met de woonregio Venray, bestaande uit de gemeenten Venray en Horst aan de Maas, worden beide woonregio's doorgaans als één subregio gezien. In totaal

(excl. gemeente Venlo) komt circa 8% van de verhuisbewegingen uit dit gebied. De beide woonregio's samen worden daarom afgebakend als het **secundaire verzorgingsgebied**.

B1.2 Kaderstellend beleid

Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeenten in de provincie Limburg vormen samen één woningmarktregio: Limburg. Binnen de provincie is een nadere verdeling gemaakt naar sub- en samenwerkingsregio's.

Provinciaal

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

De provincie ambieert een woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad dient toekomstbestendig te zijn, biedt mogelijkheden voor doorstroming en houdt rekening met (veranderende) woonwensen. Daaruit vloeien de volgende opgave:

- In kwantitatieve zin dient de woningmarkt aan te sluiten bij de demografische ontwikkeling. Daarbij dient de programmering 'over de top heen te kijken' ten aanzien van de verwachte woonbehoefte.
- In kwalitatieve zin dient de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig gehouden of gemaakt te worden. Nieuwbouw dient te voorzien in de vraag op de langere termijn.

Daarnaast wordt aangegeven dat de Regionale Structuurvisies Wonen in iedere regio de basis vormen voor de uitvoering van het woonbeleid.

Omgevingsvisie Limburg (ontwerp, 2020)

Momenteel ligt het ontwerp van de nieuwe omgevingsvisie ter inzage. Om een doorkijk te bieden zijn onderstaand 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.
- Het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied heeft voorrang. Dat betekent dat eerste leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden. Hierop kunnen (tijdelijke) uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

De Agenda geeft richting aan de activiteiten waar de provincie zich op wil richten. Doorstroming op de woningmarkt staat hierin centraal en de ambitie voor de komende jaren is toewerken naar "een voortreffelijke woon- en leefomgeving, waar mensen zich prettig voelen. Een toekomstbestendige

Tabel 2 Verhuisbewegingen naar gemeente Venlo (CBS, 2018)

Verhuisstromen	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Venlo	Venlo	75%
Vanuit woonregio Venlo (excl. gemeente Venlo)	Peel en Maas en Beesel	4%
Vanuit woonregio Venray	Venray en Horst aan de Maas	4%
Totaal		83%

woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar en betaalbaar". Daarnaast heeft de Agenda als doel een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Hieronder wordt een woningmarkt verstaan die met haar aanbod voldoende inspeelt op onderstaande aspecten:

- *De huidige en toekomstige woonbehoeften.* Er wordt gebouwd naar gelang de behoefte, daar waar tekorten zich voordoen.
- *Doorstroming.* Mensen dienen in staat te zijn om wooncarrière te maken.
- *Toegankelijk en betaalbaar.* Voor iedereen dient een passende woning te zijn, ook wat betreft leefstijl.
- *Geen overschot.* Er mag geen sprake zijn van overschot welke leidt tot leegstand (behoudens de benodigde frictieleegstand van 2%).
- *Flexibiliteit.* Nieuwe, tijdelijke bouwconcepten.

Regionaal

Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

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 woningmarkt. 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, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter 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.

Gemeentelijk

Strategische visie 2030 (2010)

De gemeente Venlo heeft in maart 2010 de 'Strategische Visie 2030' vastgesteld. In deze visie wordt aangegeven dat de

gemeente Venlo er naar streeft om in haar gemeente te beschikken over een aantrekkelijke binnenstad. Voorts geeft de gemeente Venlo in deze structuurvisie aan dat het wonen in Venlo voorziet in alle treden van de woonladder, zodat iedereen een huis naar behoefte en mogelijkheden beschikbaar heeft. Iedere wijk in de gemeente kent voldoende goede betaalbare woningen.

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo (2014)

In de ruimtelijke structuurvisie van de gemeente Venlo staan onder andere de volgende punten opgenomen:

- Venlo kiest voor een compacte stad; verdichten waar mogelijk en verdunnen waar noodzakelijk. Initiatieven welke enkel leiden tot uitbreiding van het stedelijk gebied in plaats van tot een kwaliteitsverbetering zijn niet wenselijk.
- Initiatieven die leiden tot diversiteit en flexibiliteit in het woningaanbod zijn wenselijk, daarbij wordt aansluiting gezocht op actuele woningbehoefte-onderzoeken.
- De gemeente stuurt op de ontwikkeling van initiatieven die leiden tot het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid.

Visie Stedelijk Centrum 2022 (2012)

Het plangebied valt deels onder de werking van het bestemmingsplan "Maaswaard". Tezamen met de binnenstad en het Kazernekwartier vormt Maaswaard het stedelijk centrum van Venlo. De belangrijkste ruimtelijke doelstellingen voor het stedelijk centrum zijn het versterken van de grootstedelijke functie en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Verder staat onder andere het volgende aangegeven:

- Maaswaard is een plek waar ruimte wordt geboden aan een aantal grootstedelijke functies, waaronder wonen en werken. In het gebiedsprofiel wordt derhalve een sterke menging van voorzieningen en wonen beoogd.

- De gemeente hanteert het volgende afwegingskader bij de besluitvorming:
 1. Gemaakte afspraken (alleen voor bestaande projecten)
 2. Toets aan behoefte samenleving.
 3. Voorkeurslocatie initiatief. Wanneer het initiatief niet inpasbaar is in de (historische) binnenstad kan het landen in Maaswaard.
- Ten aanzien van wonen is de doelstelling het behouden en versterken van Maaswaard als een aantrekkelijk centrum-stedelijk woonmilieu.
- Marktkansen en toegevoegde waarde zijn leidend bij de gebiedsontwikkeling van Maaswaard.

Woonvisie 2016-2021

Om de negatieve effecten van de bevolkingsdaling op termijn voor te kunnen blijven zet de gemeente Venlo in op twee prioritaire beleidslijnen:

1. Het versterken van het stedelijk profiel van Venlo door een accent te leggen op verdichting in en rond het centrum
2. Een transformatieopgave in de wijken die verder van het centrum liggen door verdunning en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in de woonwijken.

Daarnaast zijn in de woonvisie de navolgende opgaves verwerkt welke relevant zijn in het kader van de beoogde ontwikkeling:

- **Leefbaarheid.** De gemeente zet in op het realiseren en behouden van een goede leefbaarheid in alle stadsdelen en dorpen van de gemeente Venlo. Dit doet het onder andere door in te zetten op ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de woningvoorraad.
- **Betaalbaarheid en beschikbaarheid.** De gemeente streeft er naar dat ieder huishouden, ongeacht het inkomen, een betaalbare woning kan vinden die aansluit bij hun woonbehoefte.

Tot slot streeft de gemeente na dat er zoveel mogelijk van de nieuw te realiseren woningen levensloopbestendig ontwikkeld worden.

Afwegingskader woningbouwprogramma (2017)

Om nieuwbouwplannen systematisch en puntsgewijs te kunnen toetsen, heeft de gemeente Venlo het 'Afwegingskader Woningbouwprogramma' vastgesteld. Dit puntensysteem biedt de gemeente houvast voor het toetsen van bepaalde nieuwbouwplannen. In dit puntensysteem zijn 15 toetsingscriteria opgenomen welke vervolgens inzicht geven in de vraag of een bepaald plan niet wenselijk is, te heroverwegen is of dat het plan direct kan worden uitgevoerd. In bijlage 2 is het afwegingskader toegevoegd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie, regio en de gemeente:

- Door de veranderende demografische samenstelling van de bevolking ligt er in de provincie, regio en gemeente de opgave om **de juiste woning op de juiste plek te realiseren**. Doorstroming vormt een belangrijk thema in de uitvoering van deze opgave. Regionaal en gemeentelijk wordt daarom ingezet op de toevoeging van woningen geschikt voor ouderen, omdat zo voor starters woningen vrij komen. Het planinitiatief realiseert uitsluitend levensloopbestendige woningen en draagt daarom bij aan de **doorstroming** en de beleidsopgave van de juiste woning op de juiste plek. Hierdoor wordt ook voorkomen dat toevoeging leidt tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot.
- De gemeente Venlo streeft naar een **compacte stad**. **Verdichting in en rondom het centrum** wordt daarom als wenselijk geacht. Dit heeft tevens een positief effect

op het stedelijk profiel van de stad, waardoor de verzorgingsstructuur wordt versterkt. Doordat het planinitiatief (deels) onderdeel uitmaakt van het stedelijk centrum en zich conform het gebiedsprofiel van Maaswaard ontwikkeld, draagt het bij aan deze beleidsdoelstellingen.

- In de gemeente Venlo is sprake van focus op het stedelijk centrum. Voor het gebiedsprofiel van Maaswaard wordt in het verlengde daarvan een sterke menging van voorzieningen en wonen beoogd en een versterking van het centrum-stedelijk woonmilieu. Doordat het planinitiatief zich conform dit gebiedsprofiel ontwikkeld, heeft het een positief effect op het stedelijk centrum.
- De gemeente zet daarnaast in op het **verbeteren van de leefbaarheid** in de stadsdelen door middel van het ontwikkelen van woningen. Op basis van de Leefbarometer wordt de leefbaarheid op de hoek van de planlocatie gezien als 'zwak'. Met de beoogde woningbouwontwikkeling van het planinitiatief wordt de leefbaarheid verbeterd.
- Daarnaast is **betaalbaarheid** van de woningvoorraad een belangrijke gemeentelijke opgave. Door de toevoeging van sociale huurwoningen wordt hieraan bijgedragen.
- Ten slotte is in bijlage 2 het **afwegingskader** doorlopen. Hieruit blijkt dat het planinitiatief voldoende punten behaalt om als wenselijk beschouwd te kunnen worden.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van Etil (Progneff), CBS en de Plancapaciteitsmonitor Limburg. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod binnen, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De bevolkings- en huishoudensprognose vormen de leidraad voor de toekomstige woonvraag in het verzorgingsgebied. In Limburg is de Progneff-prognose (Etil) voor huishoudens de referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen woningen.

Bevolkingsprognose

De gemeente Venlo telt circa 102.000 inwoners. Op basis van de Progneff prognose neemt **het inwoneraantal met ongeveer 2.430 toe tot 2030**. Doorkijkend naar 2040 wordt een (lichte) afname verwacht ten opzichte van 2030. Vergeleken met het huidig inwoneraantal is er echter nog steeds sprake van een stevige stijging van ruim 2.000 inwoners.

In het secundaire verzorgingsgebied wordt een stijging van circa **5.080 inwoners** verwacht tot 2030. In lijn met de tendens van de gemeente Venlo volgt richting 2040 een lichte daling ten opzichte van 2030. Vergeleken met het huidig inwoneraantal neemt het aantal inwoners echter toe.

Huishoudensprognose

Op basis van de Progneff-prognose (Etil) groeit het aantal huishoudens in de gemeente Venlo met **2.195 tot 2030**. Ook in de periode daarna wordt een stijging verwacht, zij het relatief licht.

In het secundaire verzorgingsgebied wordt een toename verwacht van **6.231 huishoudens tot 2030**. Ook daarna blijft het aantal huishoudens (licht) stijgen.

Aanbod

Op basis van het CBS (2020) bestaat de huidige woonvoorraad in de gemeente Venlo uit 47.412 woningen. Voor het secundaire verzorgingsgebied ligt dit aantal op ruim 108.750 woningen. Sinds 2015 worden er in de gemeente Venlo jaarlijks relatief veel woningen toegevoegd aan de voorraad. Dit is vooral door toedoen van de stijging van het aantal transformaties van overige functies naar wonen (zie tabel 5).

Onttrekking

Door middel van sloop of transformatie worden er jaarlijks ook woningen uit de voorraad onttrokken. Vergeleken met voorgaande jaren was dit de afgelopen twee jaar in beperkte mate het geval: respectievelijk 60 en 78 woningen, vergeleken met gemiddeld 155 woningen in voorgaande jaren (tabel 5). In 2020 wordt op basis van gemeentelijke cijfers een onttrekking van 126 woningen verwacht³ Het langjarig gemiddelde aan onttrekkingen ligt in de gemeente Venlo op ruim

130 woningen per jaar. Voor het secundaire verzorgingsgebied ligt dit aantal op ruim **300 woningen per jaar**.

Plan capaciteit

De harde planvoorraad in de gemeente Venlo bedraagt momenteel **1.182 woningen**. Aanvullend zijn er 931 zachte woningbouwplannen voorradig. Het planinitiatief behoort nog niet tot de zachte planvoorraad. In het secundaire verzorgingsgebied zijn er in totaal **3.073 woningen** aan harde plan capaciteit aanwezig en 1.967 zachte plannen.⁴

Tabel 3: Bevolkingsprognose (Progneff, 2019)

	2020	2030	Verschil	Doorkijk 2040
Gemeente Venlo	102.010	104.440	+2.430	104.075
Woonregio Venlo en Venray	244.980	250.060	+5.080	248.530

Tabel 5 Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Venlo²

Jaar	Beginstand voorraad	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Saldo voorraad	Eindstand voorraad
2012	46.150	101	47	100	51	52	49	46.199
2013	46.199	195	64	127	43	3	92	46.291
2014	46.291	106	49	154	16	0	-15	46.276
2015	46.276	148	168	154	39	25	148	46.424
2016	46.424	122	226	7	74	0	267	46.691
2017	46.691	109	195	127	39	4	142	46.833
2018	46.833	256	142	11	49	2	340	47.173
2019	47.173	178	127	38	34	6	239	47.412

² CBS Statline (2020). Voorraad woningen

³ Etil & Provincie Limburg – PCM Limburg 2019

⁴ Etil & Provincie Limburg – PCM Limburg 2019

Tabel 4: Huishoudensprognose (Progneff, 2019)

	2020	2030	Verschil	Doorkijk 2040
Gemeente Venlo	48.072	50.267	+2.195	50.450
Woonregio Venlo en Venray	109.419	115.740	+6.321	115.953

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat het planinitiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Ten aanzien van de berekening van de kwantitatieve woonbehoefte is de Progneff-prognose op basis van de beleidskaders leidend. Uit deze prognose vloeit een **woonbehoefte in de gemeente Venlo van 2.195 tot 2030**. In het secundaire verzorgingsgebied is een totale woonbehoefte aanwezig van **6.231 woningen tot 2030**.
- Jaarlijks worden er in de gemeente Venlo gemiddeld 130 woningen gesloopt of op een andere manier aan de woningvoorraad onttrokken. Op basis van dat gemiddelde worden in de periode tot 2030 in totaal 1.300 woningen uit de bestaande voorraad onttrokken. **Hierdoor stijgt de kwantitatieve woonbehoefte in de gemeente Venlo naar 3.495⁵**. In het secundaire verzorgingsgebied wordt in de periode tot 2030 ongeveer 3.000 woningen uit de voorraad onttrokken (300 woningen gemiddeld per jaar). Daarmee stijgt de kwantitatieve behoefte naar +9.231 woningen tot 2030.
- De huidige harde plancapaciteit in de gemeente Venlo bedraagt per saldo 1.182 woningen. Geconfronteerd met de kwantitatieve woonbehoefte is er sprake van een restopgave in de gemeente Venlo van **2.313 woningen tot 2030**. Ook inclusief de zachte planvoorraad (931 woningen) en exclusief de onttrekkingen (1.300) blijft er

sprake van een restopgave van 82 woningen tot 2030. In het secundaire verzorgingsgebied is tevens sprake van kwantitatieve ruimte. Verrekend met de harde plancapaciteit bestaat er een restopgave van **6.158 woningen tot 2030**. Inclusief de zachte plancapaciteit en exclusief de onttrekkingen is er nog ruimte voor 1.191 woningen.

- Doorkijkend naar 2040 wordt op basis van de Progneff-prognose een lichte terugloop verwacht in het bevolkingsaantal ten opzichte van 2030. Vergeleken met het huidige inwoneraantal is er echter nog steeds sprake van groei. Het aantal huishoudens (en daarmee de woonbehoefte) stijgt tot 2040. Bij de bevolkingsprognose dient de kanttekening geplaatst te worden dat deze voornamelijk het resultaat is van migratiestromen. Specifiek voor de gemeente Venlo geldt bijvoorbeeld dat de bevolkingsgroei samenhangt met het relatief hoge immigratiesaldo (CBS, 2020). De gevolgen van corona hebben effect op dit migratiesaldo (vooral op de korte termijn), waardoor de bevolkingsprognose minder positief kan uitpakken. Door het verwachte herstel op de lange termijn en de omvang van de kwantitatieve behoefte in de gemeente Venlo, mag echter naar redelijkheid worden verwacht dat er voldoende behoefte aanwezig is voor het planinitiatief.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025 (2016)

Woningtypes

In figuur 4 is de vraag-aanbodconfrontatie van type woningen weergegeven. Hieruit blijkt de volgende kwalitatieve behoefte tot 2025:

Woningtype	Venlo	Noord-Limburg
Tussen- /hoekwoning	23%	20%
Tweekapper/vrij	-14%	-1%
Appartement met lift	-10%	-10%
Appartement zonder lift	11%	6%
Seniorenwoning	-9%	-13%
Overig	-1%	-1%

Figuur 4: Vraag-aanbodconfrontatie woningtype⁶

Woonmilieu	Venlo	Noord-Limburg
Binnenstad	-1%	-1%
Levendige stadswijk	2%	0%
Rustige stadswijk	-6%	-4%
Luxe stadswijk	-4%	-2%
Woonwijk gemengd	5%	2%
Woonwijk laagbouw	17%	12%
Luxe woonwijk	-5%	-4%
Dorps	-1%	3%
Landelijk	-7%	-6%

Figuur 5: Vraag-aanbodconfrontatie woonmilieu⁷

- In de gemeente Venlo is een tekort aan tweekappers/vrijstaande woningen, appartementen met lift en seniorenwoningen en een overschot aan tussen-/hoekwoningen en appartementen zonder lift.
- Het tekort aan appartementen en seniorenwoningen is terug te zien in iedere gemeente van de regio Noord-

Limburg. Door toedoen van demografische ontwikkelingen (vergrijzing) focust de vraag zich met name op geschikte woningen voor ouderen.

⁵ Bestaande woonbehoefte op basis van huishoudensprognose (2.195) plus de woningen welke tot 2030 uit de voorraad onttrokken worden (1.300).

⁶ Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025

⁷ Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025

- Door de stijging van het aandeel ouderen van 23% (2020) naar 27% (2030), is het daarnaast aannemelijk dat de behoefte aan levensloopbestendige woningen ook op langere termijn blijft bestaan.

Woonmilieus

In figuur 5 is de vraag-aanbodconfrontatie van woonmilieus weergegeven. Hieruit blijkt de volgende kwalitatieve behoefte:

- Op basis van de Woningbehoefte Noord-Limburg geldt in de gemeente Venlo een vraag naar uitbreiding van het kwalitatief stedelijk woonmilieu (luxe stadswijk, binnenstad). Dit betreft woonmilieu in of aan de rand van centra, bereikbaar met meerdere modaliteiten en veel voorzieningen (zie bijlage 3).
- Ook is er sprake van een tekort aan het woonmilieu 'rustige stadswijk', met de kanttekening dat er op basis van het woonbehoefterapport een terugloop is in de vraag naar dit type woonmilieu.
- De planlocatie geldt op basis van het woningbehoefteonderzoek (potentieel) als een luxe stadswijk, aan de rand van het woonmilieu 'binnenstad'. Gezien bestaande gebiedskenmerken, zoals de mix van functies, het aandeel appartementen en de levendige straten is op basis van de profielschetsen van de woonmilieus (bijlage 3) mogelijk meer sprake van 'levendige stadswijk'. Gezien de planontwikkeling en het beleidsvoornemen om van het gebied een centrum-stedelijk (woon)milieu te maken, wordt verwacht dat de planlocatie in de toekomstige situatie een kwalitatief stedelijk woonmilieu betreft. Voornamelijk met kenmerken van het woonmilieu 'binnenstad'.

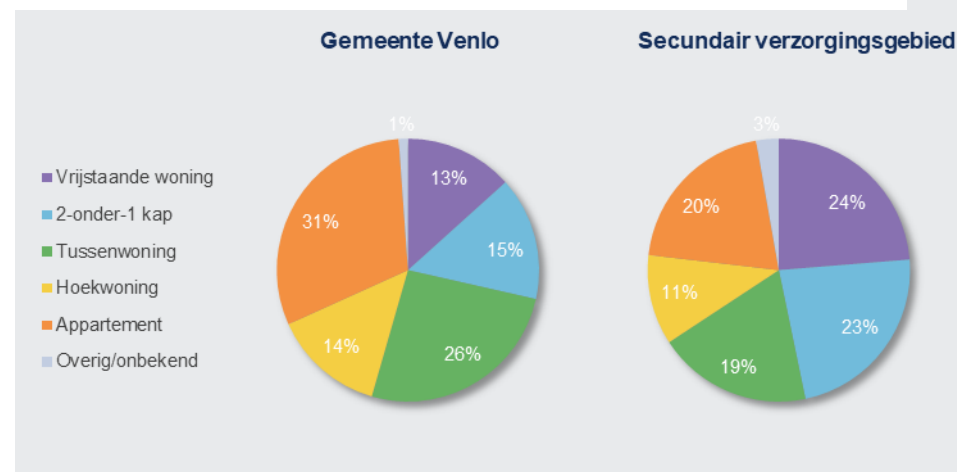
Tabel 6 Woningbehoefte per segment⁸

	Gemeente Venlo		Secundair verzorgingsgebied	
	%	Aantal	%	Aantal
Huur – Eengezins – tot 175	10%	229	10%	647
Huur – Eengezins – 175+	10%	222	9%	571
Huur – Meergezins – tot 175	16%	347	14%	866
Huur – Meergezins – 175+	14%	318	13%	838
Koop – Eengezins – tot 175	12%	266	11%	714
Koop – Eengezins – 175-250	12%	259	14%	866
Koop – Eengezins – 250+	12%	273	16%	990
Koop – Meergezins – tot 175	4%	81	4%	238
Koop – Meergezins – 175-250	5%	103	6%	352
Koop – Meergezins – 250+	4%	96	4%	238

Woningsegmenten

In tabel 6 is de totale woningbehoefte per segment weergegeven voor de gemeente Venlo en het secundaire verzorgingsgebied. Hieruit blijkt dat:

- In het huursegment voornamelijk behoefte is aan appartementen, zowel in de sociale prijsklasse (tot 175) als in de midden en dure prijsklasse (175+).
- Wat betreft koopwoningen er sprake is van een aanzienlijke vraag naar eengezinswoningen in iedere prijsklasse.
- In het secundaire verzorgingsgebied eenzelfde tendens waar te nemen is, al ligt daar de behoefte naar (huur)appartementen iets lager ten opzichte van de gemeente Venlo.



Figuur 6: Verhouding woonvoorraad naar woningtype¹

⁸ **Percentage:** Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025
Aantal: percentage verrekend met de huidige totale woningbehoefte (2.195 gemeente Venlo, 6.321 secundair verzorgingsgebied) op basis van Prognef, 2019.
Afronding: door afronding kunnen totalen afwijken

Woonwensenonderzoek Venlo (2021)

Aan de hand van een online vragenlijst is in april 2021 een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Op die manier zijn actuele inzichten verkregen in de woonwensen in de gemeente Venlo. Hieronder zijn de voornaamste conclusies ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte opgenomen.

Woningtypen en woonvormen

- Ongeveer een kwart van de totale huishoudens heeft een voorkeur voor een appartement (al dan niet met lift). De doelgroep 55- en 70-plushuishoudens heeft hier een bovengemiddelde voorkeur aan (resp. 33 en 44%). De voorkeuren van starters gaan voor ca. 20% uit naar appartementen.
- De voorkeuren van 55- en 70-plussers gaan vrijwel in zijn geheel uit naar levensloopbestendige woningen (resp. 85% en 90%). Daarnaast zoeken zowel starters als 70-plussers naar relatief kleinere woningen met een balkon.

Eigendomsvormen en prijsklassen

- Ongeveer een derde van de huishoudens heeft een voorkeur voor een huurwoning. De vraag komt vooral vanuit starters en 70-plushuishoudens (resp. 40% en 46%).
- Voor starters die gericht zijn op huurwoningen zoekt de helft een woning met een huurprijs tot €635. Ongeveer 16% zoekt naar een woning in de vrije sector. Voor 70-plushuishoudens geldt dat ongeveer een kwart zoekt naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens.

Woonmilieus

- Ongeveer 15% van de huishoudens heeft een voorkeur voor wonen in een levendige stadswijk of in de binnenstad. Een rustige stadswijk is het meest in trek (ca. 32%).
- Starters hebben bovengemiddeld vaak geen voorkeurswoonmilieu of wonen liever in een levendige stadswijk. 70-plushoudens hebben juist o.a. een bovengemiddelde voorkeur voor wonen in de binnenstad.

Kwalitatief aanbod

In figuur 6 zijn de huidige verhoudingen in de woningvoorraad weergegeven. Hieruit blijkt dat het aandeel appartementen en rijwoningen in de gemeente Venlo significant hoger ligt dan in het secundaire verzorgingsgebied. Dit is logischerwijs verklaarbaar door het stedelijk karakter van de gemeente Venlo ten opzichte van de landelijk gelegen gemeenten welke deel uitmaken van het secundaire verzorgingsgebied.

Plancapaciteit

In tabel 7 is de plancapaciteit naar woningtype en prijsklasse weergegeven. Hieruit blijkt dat:

- De plancapaciteit in de huursector ligt grotendeels bij appartementen in de sociale prijsklasse, zowel in de gemeente Venlo als in het secundaire verzorgingsgebied.
- Conform de verhouding van de bestaande voorraad, ligt het zwaartepunt van planvoorraad van het secundaire verzorgingsgebied, ten aanzien van appartementen in de sociale huur, in de gemeente Venlo.
- Ten aanzien van koopwoningen ligt het zwaartepunt van de planvoorraad in eengezinswoningen in de hogere prijsklasse (€ 300.000+). Er is beperkt sprake van toevoeging in het lage of middensegment.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Door de demografische ontwikkeling is in de gehele regio Noord-Limburg een nadrukkelijke behoefte aan woningen welke geschikt zijn voor ouderen. Daarbij kan gedacht worden aan grondgebonden levensloopbestendige woningen (**seniorenwoningen**), maar ook aan gestapelde levensloopbestendige woningen (**appartementen met lift**). Uit de vraag-aanbodconfrontatie blijkt dat hier een regionaal tekort aan is, zo ook in de gemeente Venlo. Bovendien stijgt het aandeel ouderen in 2030 naar 27% (Progneff, 2019), waardoor deze behoefte ook op de lange termijn blijft bestaan. Ook uit het recent uitgevoerde woonwensenonderzoek blijkt een grote voorkeur voor levensloopbestendige woningen vanuit 55- en 70-plushuishoudens. Het beoogde programma van het planinitiatief bestaat uit appartementen en wordt **levensloopbestendig** gerealiseerd en voorziet daarmee nadrukkelijk in deze behoefte.
- Op basis van de verhoudingen in Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025 is er in de gemeente Venlo behoefte aan circa 945 appartementen tot 2030. De vraag naar appartementen bevindt zich voornamelijk in het huursegment. De huidige harde planvoorraad voorziet in 410 appartementen. Hierdoor is sprake van een **restbehoefte van 535 appartementen**. Inclusief de zachte planvoorraad komt het totaal aan appartementen op 746. Ook in dat geval is sprake van een resterende behoefte van circa 200 appartementen. In het secundaire verzorgingsgebied bestaat een behoefte aan circa 2.532 appartementen. De aanwezige plancapaciteit voorziet in 838 (hard) en 1.375 (totaal) appartementen. Hierdoor is tevens in het secundaire verzorgingsgebied sprake van een aanzienlijke restbehoefte. De behoefte

aan appartementen is vooral afkomstig van oudere huishoudens (55- en 70-plus) en deels vanuit starters. Dit zijn ook de doelgroepen waar het initiatief zich op richt.

- Daarnaast bestaat de harde planvoorraad in de gemeente Venlo uit 422 sociale huurwoningen en is er een behoefte aan 576 woningen in dit segment. Hierdoor is ruimte voor **154 sociale huurwoningen**. In het secundaire verzorgingsgebied bestaat nog ruimte voor 781 sociale huurwoningen. Ook op basis van de recente woonwensen hebben veel huishoudens die op huurwoningen zijn gericht (ca. 80%) een voorkeur voor woningen in de sociale huur.
- In de gemeente Venlo is behoefte aan circa 902 woningen in het middensegment. De harde planvoorraad voorziet in 186 woningen in deze prijs categorie, waardoor sprake is van een restbehoefte in de gemeente van **716 woningen in het middensegment**. In het secundaire verzorgingsgebied bestaat er een restbehoefte van 1.548 woningen in het middensegment. Alhoewel de prijs categorieën in de behoefte- en aanbodcijfers iets van elkaar afwijken, mag gezien de omvang van de restbehoefte naar redelijkheid worden verwacht dat er (ruim) voldoende behoefte bestaat voor het beoogde planinitiatief.
- In de gemeente Venlo bestaat een behoefte aan woningen in een kwalitatief stedelijk woonmilieu (luxe stadswijk en binnenstad). De planlocatie wordt aangeduid als 'luxe stadswijk' en is gesitueerd aan de rand van het woonmilieu 'binnenstad'. Kijkend naar de bestaande gebiedskenmerken, zoals de mix van functies, het aandeel appartementen en de levendige straten, is op basis van de profielschetsen van de woonmilieus mogelijk meer

Tabel 7 Plan capaciteit naar woningtype en prijsklasse⁹

	Gemeente Venlo		Secundair verzorgingsgebied	
	Totale plan capaciteit	Harde plan capaciteit (55%)	Totale plan capaciteit	Harde plan capaciteit (61%)
Huur				
Eengezins	326	179	588	359
Meergezins	621	341	1.086	662
Sociale huur	768	422	1.200	732
Vrije sector	179	98	266	162
Koop				
Eengezins	666	366	1.967	1.200
Meergezins	125	69	289	176
< € 150.000	65	36	150	92
€ 150.000 – € 300.000	160	88	514	314
> € 300.000	566	311	1.165	711

sprake van het woonmilieu 'levendige stadswijk' (zie bijlage 3). Gezien de planontwikkeling en het beleidsvoornemen om in het gebied Maaswaard (waartoe de planlocatie behoort) een centrum-stedelijk (woon)milieu te realiseren, wordt verwacht dat het planinitiatief in de toekomstige situatie aansluiting vindt bij het woonmilieu 'binnenstad'. Daarmee voorziet het initiatief in de behoefte naar kwalitatief stedelijke woonmilieus. Dit zijn bovendien woonmilieus waar de beoogde doelgroepen bovengemiddeld op georiënteerd zijn op basis van het woonwensenonderzoek.

⁹ Cijfers: Etil & Provincie Limburg – PCM Limburg 2019

Harde plan capaciteit: De harde plan capaciteit naar type en segment is niet beschikbaar. Daarom is gerekend met de verhouding van de harde plan capaciteit ten opzichte van de totale plan capaciteit.

Onbekend: Voor een aantal plannen is de prijsklasse nog onbekend. Hierdoor kunnen totalen van elkaar afwijken.

Bijlage 2: Afwegingskader

Stap 1 Beoordeling ruimtelijk en volkshuisvestelijk kader

		ruimtelijk			
Volgnr.	Omschrijving	nadere uitleg	max. 2 punten	0 punten	score
1	inbreiding of uitleglocatie	inbreiding = binnen bestaand stedelijk gebied, hoofdkern (Venlo, Blerick, Tegelen) of overige gebieden; uitleg = buiten bestaand stedelijk gebied	hoofdkern 2, overig 1	uitleg 0	2
2	hergebruik bestaand vastgoed	zijnde: monumentale gebouwen, scholen, publieke accommodaties, kloosters, kerken, , detailhandelsvastgoed of zorgvastgoed 2- cultuurhistorisch waardevolle panden 1- overig bestaand vastgoed	cult.hist.w. 2, overig 1	geen hergebruik 0	
3	Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten	verdunden: afname aantal woningen (substantieel) verdichting: toename van het aantal woningen is in principe niet wenselijk, tenzij wel gewenst op basis van Ruimtelijke Structuurvisie Venlo	verdunden 2 verdichten op wenselijke plek 1	gelijk of meer overig 0	1
4	Herontwikkeling rotte plekken	zijnde: locaties waar sprake is van het oplossen van bodemverontreiniging, overlastsituaties, langdurige leegstand/verpaupering woningen, hinderlijke bedrijvigheid, gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteitskaart (Welstandsnota)	rotte plek 2 of 1	geen rotte plek 0	2
5	Versterken verzorgingsstructuur	Lever het plan een bijdrage aan de dragende structuur van de gemeente, dorp of wijk; bijv. als onderdeel van een bredere centrumontwikkeling?	versterking 2	geen versterking 0	2

volkshuisvestelijk					
volgnr.	Omschrijving	nadere uitleg	max. 2 punten	0 punten	score
6	Kwalitatieve woningbehoefte	Aangetoond moet worden dat het woningbouwtype bijdraagt aan de kwalitatieve woningbehoefte volgens het uitgevoerde onderzoek	volledig 2 deels 1	niet 0	2
7	Onderscheidend woningtype	Is er sprake van een plan met woningtypen die nog niet in Venlo aangeboden worden (grondontsloten woningen, waterwoningen)	volledig 2 deels 1	niet 0	
8	Bijzondere doelgroepen	hieronder verstaan we: tijdelijke arbeidskrachten; statushouders, studenten, zorgdoelgroepen	volledig 2 deels 1	nee 0	
9	Flexibel concept	Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan een actuele behoefte maar op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een behoefte op termijn?	volledig 2 deels 1	nee 0	1
10	Tijdelijk concept	Betreft het een tijdelijk concept, dat na max 10 jaar geheel uit de markt genomen wordt?	volledig 2 deels 1	nee 0	
11	Gevarieerde wijkopbouw	Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw (met name in de kwetsbare wijken)?	volledig 2 deels 1	nee 0	1
12	Levensloopbestendige woning	Betreft het een bouwplan waarbij alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer) op de begane grond aanwezig zijn danwel met een lift bereikbaar?	volledig 2 deels 1	nee 0	2
13	Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm	Betreft het een Collectief Particulier opdrachtgeverschap, particulier opdrachtgeverschap, coöperatie (zoals bedoeld in de nieuwe Woningwet)?	volledig 2 deels 1	nee 0	
14	Duurzaamheid	Is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheids- maatregelen (hoger dan het Bouwbesluit)? Het gaat hier om maatregelen op woningniveau	volledig 2 deels 1	nee 0	2
15	Klimaatbestendig bouwen	Lever het plan een bijdrage aan de opgave klimaatbestendig te bouwen m.a.w. wordt rekening gehouden met de klimaatverandering (situering richting zon, regenwateropvang, C2C)	volledig plan 2 deel plan 1	geen bijdrage 0	1

Totaal: 16

0-4 punten
5-8 punten, waarvan minimaal 2 punten bij 'ruimtelijk'
> 8 punten, waarvan minimaal 4 punten bij 'ruimtelijk'

plan niet wenselijk
plan heroverwogen
(aantal/type won.,
fasering)
plan uitvoeren

Bijlage 3: Woonmilieus



Binnenstad

Deze buurt is gelegen in het centrum van de stad tussen winkels, kantoren en voorzieningen. Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Unieke voorzieningen nabij
24 uur per dag mensen op straat
Mix van bedrijvigheid, winkels en publieke voorzieningen
Veel gestapelde woonvormen
Gebouwd parkeren
Parkeren, plantsoenen en pleinen
Specifieke, markante gebouwen en diversiteit in architectuur
Winkels, werken en wonen
Hoge dichtheid van gebouwen
Bewoners en veel bezoekers op straat
In Nederland alleen in specifieke centrumgebieden in de grote steden

Bewoners

Alleenstaand, hoogopgeleid
Hoge verhuiscientie
Veel sociale stijgers
Groot aandeel huur
Rode leefstijl
Hecht aan O.V., cultuur en uitgaan



Levendige stadswijk

Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen. De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Functiemix met groot percentage wonen
Levendige straten, veel voetgangers en fietsers
Veel soorten winkels en bijzondere winkels
Wonen boven winkels
Groot percentage kleine woningen, veel appartementen
Klein percentage heeft een eigen tuin
Vaak vooroorlogse gebouwen
Vaak aaneengesloten gebouwen met een duidelijke rooilijn
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels en plantsoenen
Straten, boulevards en avenues
Bewoners en bezoekers op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

Hoog- naast laagopgeleid, jongeren en ouderen
Hoge verhuiscientie
Veel lage inkomens
Hechten aan cultuur, O.V., sport- en speelplaatsen
Rode en gele leefstijl



Luxe stadswijk

Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen. De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Groene lanen, historische grachten
(Kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode
Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas
Topsegment stedelijk wonen
Wonen op stand; De beste buurt van de stad
Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan
Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie
Privéparkeergelegenheid
Nabij stadscentrum

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Zelfstandigen, in de VUT/AOW
Hoogopgeleid, hoog inkomen
Lage verhuiscientie
Veel koop
Exclusiviteit en luxe, op stand
Water, groen en autobereikbaarheid van belang