

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Venlo

datum
7 juni 2022

opdrachtgever
Venterra

projectnummer
p04865

opgesteld door
FS, JvdL

i.a.a.
SS

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om voor de locaties gelegen aan de Veldenseweg 2 en de Paulus Potterstraat 4 t/m 6 te Venlo 19 woningen te realiseren. Het betreft een herontwikkeling, waarbij de bestaande Heilig Hart Kerk wordt getransformeerd en de naastgelegen pastoriewoning wordt gesloopt ten behoeve van nieuwbouw.

Binnen de beheersverordening 'Venlo-Noord' is de ontwikkeling niet toegestaan. Het besluitgebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk' en biedt geen mogelijkheden voor reguliere woningbouw. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan 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 ontwikkeling (> 11 woningen) moet het initiatief worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

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

Het initiatief voorziet in maximaal 19 appartementen. In de Heilig Hart Kerk worden 9 appartementen gerealiseerd. Dit betreft luxe levensloopbestendige huurappartementen in het hogere segment. De nieuwbouw betreft 10 koopappartementen in het middeldure segment, eveneens levensloopbestendig gerealiseerd. Gelet op eigendomssituatie, segmenten en type woningen is het programma zeer geschikt voor ouderen, maar ook voor middeninkomens, kleinschalige één- en tweepersoons huishoudens en eventueel starters op de woningmarkt. In de onderbouwing wordt uitgegaan van onderstaand programma.

Tabel 1: Beoogd programma

Functie	Type	Doelgroep
Wonen	9 huurappartementen (hoger segment, deels levensloopbestendig) 10 koopappartementen (middelduur segment, levensloopbestendig)	Ouderen, starters, middeninkomens, kleinschalige huishoudens
Totaal	19 woningen	



Figuur 1: Planlocatie Veldenseweg en Paulus Potterstraat te Venlo

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging 19 appartementen 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 locatieafweging gemaakt ten aanzien van de

ligging 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.

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

- Omgevingsvisie Limburg (2021)
- Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)
- Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 (2020)
- Strategische visie 2040 (2021)
- Ruimtelijke Structuurvisie Venlo (2014)
- Woonvisie Venlo 2021- 2026 (2021)
- Woonwensenonderzoek Venlo (2021)
- Afwegingskader woningbouwprogramma (2017)

Conclusies

Sprake van ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’

De realisatie van de woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Het besluitgebied heeft in de beheersverordening ‘Venlo-Noord’ de bestemming ‘Maatschappelijk’. Op basis van deze bestemming is regulier wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ruimtelijke ordening ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het initiatief om woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging

gaat van 19 woningen, betreft het initiatief een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Passend binnen behoefte ruimtelijk verzorgingsgebied

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

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

Passend binnen beleidskaders

Geconcludeerd wordt dat het beoogde initiatief **in grote lijnen** past binnen de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders:

- Het initiatief draagt deels bij aan de provinciale ambitie van voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De ontwikkeling past binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte, onder meer voor de doelgroepen starters en ouderen. Ten aanzien van betaalbaarheid zijn de middeldure koopwoningen nog een positieve ontwikkeling. Dit geldt niet zo zeer voor de dure huurwoningen. De beoogde herontwikkeling betekent echter ook een impuls voor de kwaliteit van bebouwd gebied.
- 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 wil dat er voor iedereen een passende woning is, onafhankelijk van inkomen of levensfase. De behoefte aan woningen voor ouderen (levensloopbestendige woningen) en middeninkomens is groot. Het huidige initiatief als geheel draagt hier aan bij.
- De gemeente Venlo streeft naar een compacte stad. Daarbij is verdichting wenselijk en optimaal gebruik van beschikbare ruimte binnen het stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling geeft hier uitstekend invulling aan.
- De ontwikkeling draagt bovendien bij aan de beoogde robuuste woningvoorraad, met toekomstbestendige (levensloopbestendige) woningvoorraad die bovendien de doorstroming op de woningmarkt bevordert.
- Aan de hand van een toets aan het afwegingskader wordt bovendien geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling ruim voldoen punten scoort om als wenselijk te worden aangemerkt (o.a. inbreiding, hergebruik cultuurhistorisch vastgoed, verdichting op een wenselijke plek, kwalitatieve behoefte en levensloopbestendigheid).

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van 19 woningen voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte en kan worden ingepast in de harde plancapaciteit.

- De regio Noord-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose, zodat er kan worden gebouwd naar reële behoefte. Het aantal huishoudens in de gemeente Venlo neemt tot 2031 toe met ruim 2.200, een stijging van circa 4,6%.

- Het aantal huishoudens neemt relatief meer toe dan het inwonertal, wat betekent dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt (huishoudensverdunding). Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing (toename van een- en tweepersoons huishoudens).
- De huishoudensontwikkeling geeft een reëel beeld van de woningbehoefte. Wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de bestaande plancapaciteit blijkt dat er in de gemeente Venlo onvoldoende plancapaciteit is om in de behoefte te voorzien. Afgezet tegen de harde plancapaciteit is er behoefte aan circa 1.275. Zelfs afgezet tegen de totale plancapaciteit is behoefte aan ruim 200 woningen.
- Het beeld in de woonregio's Venlo en Venray is vergelijkbaar. Zowel de harde als de totale plancapaciteit zijn onvoldoende om invulling te geven aan de behoefte voor de komende tien jaar.
- De aanzienlijke behoefte in de gemeente Venlo wordt onderschreven in de gemeentelijk woonvisie. Daarin is tot 2035 een noodzakelijk planvoorraad beoogd van circa 4.000 woningen, ruim 2.000 woningen extra opzichte van de huidige planvoorraad.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling voorziet nadrukkelijk in een kwalitatieve behoefte:

- Door de demografische ontwikkeling is in heel Noord-Limburg nadrukkelijk behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. Daarbij kan gedacht worden aan grondgebonden levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen), maar ook aan gestapelde levensloopbestendige woningen (appartementen met lift). Uit het recent uitgevoerde woonwensenonderzoek blijkt eveneens een grote voorkeur voor levensloopbestendige woningen. Het beoogde programma van het planinitiatief

bestaat grotendeels uit levensloopbestendig appartementen en voorziet daarmee in deze behoefte.

- Door woningen te realiseren geschikt voor ouderen, kan de doorstroming op de woningmarkt worden bevordert. Dit is een van de kernopgaven uit de gemeentelijke woonvisie. Doorstroming is een wenselijke ontwikkeling, zodat ook andere doelgroepen zoals starters meer kans krijgen op de woningmarkt.
- Het aantal één- en tweepersoons huishoudens in de gemeente Venlo neemt sterk toe. Hierdoor neemt de behoefte aan appartementen toe, te meer aangezien de huidige woningvoorraad zich sterk richt op gezinnen. De beoogde ontwikkeling die uitsluitend voorziet in appartementen is daarmee een wenselijke ontwikkeling.
- De positie van 'middeninkomens' op de woningmarkt staat landelijk onder druk, zo ook in Venlo. 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. Enerzijds geeft de toevoeging van middeldure koopwoningen deels invulling aan deze behoefte. Anderzijds draagt de ontwikkeling als geheel bij aan de doorstroming op de woningmarkt, waardoor elders (meer) betaalbare woningen vrij kunnen komen.
- In een stedelijk milieu als Venlo is feitelijk behoefte aan elk woningsegment. Naar verhouding worden er echter relatief weinig koopwoningen in het middensegment toegevoegd, evenals relatief weinig vrije sector huurwoningen. De beoogde ontwikkeling bestaande uit middeldure koopwoningen en hoger segment huurwoningen. Het is daarmee een wenselijke ontwikkeling en draagt bovendien bij aan de diversiteit van de woningvoorraad in de gehele gemeente.
- Qua woonmilieu is in de gemeente Venlo overduidelijk behoefte aan wonen in een 'rustige stadswijk'. Tegelijkertijd is er in mindere mate, maar nog altijd behoefte

aan andere milieus, zoals een 'levendige stadswijk'. De planlocatie is moeilijk onder één categorie te vatten. Het heeft veel weg van een 'levendige stadswijk' (aan oude stadsradiaal en voorzieningen nabij), maar heeft ook eigenschappen van een 'rustige stadswijk' (op afstand van de drukte van het centrum).

- Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering, doordat zowel kwantitatief als kwalitatief nadrukkelijk invulling wordt gegeven aan de behoefte in Venlo-Noord.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling onaanvaardbare effecten zullen optreden.

- De woningbehoefte in de huidige markt is enorm, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin (voor doelgroepen als ouderen, middeninkomens, starters en één- en tweepersoons huishoudens).
- Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt is het reeel om te veronderstellen dat ook na realisatie van het planinitiatief veel behoefte blijft bestaan voor nieuwe woningen.
- Bovendien betreft het een herontwikkeling waarbij leegstaand vastgoed een nieuwe functie krijgt en deels wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. De ontwikkeling draagt daarmee tevens bij aan opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing aan de hand de ladder voor duurzame verstedelijking is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het besluitgebied ligt binnen de stedelijke contour en heeft in de vigerende beheersverordening de bestemming

'maatschappelijk', waarmee sprake is van een stedelijk functie. Gezien het voorgaande is overduidelijk sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet noodzakelijk.

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 verhuisbewegingen¹.

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Venlo

Verhuisbewegingen	Aandeel
Binnen gemeente Venlo	76%
Vanuit woonregio Venlo (excl. gemeente Venlo)	4%
Vanuit woonregio Venray	4%
Totaal	84%

Bovenstaande tabel toont dat 76% van alle verhuizingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Daarmee wordt de gemeente Venlo nadrukkelijk gezien als het **primaire verzorgingsgebied**. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

De gemeente Venlo vormt samen met de gemeenten Peel & Maas en Beesel de woonregio Venlo. De gemeenten Horst aan de Maas en Venray vormen samen de woonregio Venray. Tussen beide woonregio's is sprake van een sterke samenhang. Doorgaans worden beide regio's gezien als één subregio. Circa 8% van de verhuisbewegingen naar Venlo is afkomstig uit deze subregio. Beide woonregio's worden daarmee gezien als het secundaire verzorgingsgebied. Beide verzorgingsgebieden samen zijn goed voor circa 84% van alle verhuisbewegingen.

B1.2 Kaderstellend beleid

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Limburg

In 2021 is de nieuwe provinciale omgevingsvisie vastgesteld². Hierin geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving. 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. De hoofdlijnen binnen het thema 'wonen en leefomgeving' zijn als volgt.

- 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.
- 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 eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestedend wordt en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden.

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten³. Doorstroming op de woningmarkt staat daarbij centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. 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 waarin ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat voldoende inspeelt op de volgende onder meer 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);
- 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.

¹ CBS Statline, Verhuisbewegingen gemeente Venlo 2020

² Provincie Limburg (2021), Provinciale omgevingsvisie

³ Provincie Limburg (2020), Limburgse agenda wonen 2020-2023

Regionaal beleid

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 woningmarkt⁴. 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 als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren.

Daarvoor gelden onder meer 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;

Aanvullend wordt onder meer het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient 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, omdat op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat vanzelf ruimte voor 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.

Gemeentelijk beleid

Strategische visie 2040

De Strategische Visie 2040 vervangt de Strategische Visie 2030⁵. Ten aanzien van wonen in 2040 geeft de gemeente onder meer het volgende aan:

- Er wonen meer mensen in de binnenstad;
- Er is voor iedereen, mede afhankelijk van het beschikbare inkomen of levensfase, in onze gemeente iets passends te vinden. Of je nu voor grootstedelijk wonen kiest, een rustigere buitenwijk of voor een ruime eengezinswoning in één van onze kernen.
- Er is gebouwd naar behoefte. Voor groepen die ondervertegenwoordigd waren, maar ook voor ouderen die langer dan in de verleden zelfstandig thuis wonen.

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

In de ruimtelijke structuurvisie geeft de gemeente haar visie over ruimte binnen de gemeentegrenzen⁶. In de visie is onder meer het volgende benoemd:

- Venlo kiest voor een compacte stad; verdichten waar mogelijk en verdunnen waar noodzakelijk. Initiatieven die enkel leiden tot uitbreiding van het stedelijk gebied in plaats van kwaliteitsverbetering zijn niet wenselijk.
- In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar de maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet een uitbreiding daarvan.
- Benutten van groeiende leegstand voor herontwikkeling.
- 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.

Woonvisie Venlo 2021- 2026

In 2021 is de nieuwe gemeentelijk woonvisie vastgesteld, waarin de koers voor vijf jaar is vastgelegd⁷. De visie kent onder meer de volgende doelstellingen:

- Passende woonruimte voor alle doelgroepen, waarbij rekening wordt gehouden met verschillende voorkeuren of mogelijkheden van onze inwoners (zoals beschikbaar inkomen, levensfase of voorkeuren voor een woonmilieu).
- Versterken van de positie van Venlo als woonstad.
- Woningbouw vindt vooral plaats binnen de huidige stedelijke contouren en daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar vrijkomende terreinen (door functiewijziging).

⁴ Regio Noord-Limburg (2020), Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

⁵ Gemeente Venlo (2021), Strategische Visie 2040

⁶ Gemeente Venlo (2014), Ruimtelijke structuurvisie

⁷ Gemeente Venlo (2021), Woonvisie Venlo 2021-2026

- Voorkomen van ruimtelijke segregatie op basis van woningtypen (een beperkte verscheidenheid in woningtypen in een bepaalde kern of wijk).

De visie kent drie hoofdthema's, waaronder 'Robuuste woningvoorraad' en 'Beschikbaarheid en betaalbaarheid'.

- Een **robuuste woningvoorraad** gaat over een toekomstbestendige voorraad die voldoende ruimte biedt voor de gewenste ontwikkeling van de stad en de diverse doelgroepen die Venlo kent, die kan meebewegen met groei en krimp van de verschillende doelgroepen én kwalitatief passend is bij de wensen van huishoudens en potentiële Venlonaren.

Belangrijke onderwerpen hierbinnen zijn onder meer:

- Doorstroming op de woningmarkt bevorderen, zodat ook starters beter aan bod komen.
- Beter benutten van de bestaande woningvoorraad, maar ook nieuwbouw is noodzakelijk.
- Een gezonde mix van woningsegmenten in de wijken en buurten.
- Versterken van centrum stedelijk wonen door de transformatie van cultuurhistorische panden voor wonen te stimuleren.
- De gemeente wil de woningmarkt **beschikbaarheid en betaalbaar** houden voor iedereen. Beide staan onder druk binnen de huidige krappe woningmarkt. De meeste mensen vinden hun weg, maar de gemeente wil ook aandacht hebben voor doelgroepen voor wie het vinden van een passende woning lastiger is.

Afwegingskader woningbouwprogramma

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 wordt dat het beoogde initiatief **in grote lijnen** past binnen de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders:

- Het initiatief draagt deels bij aan de provinciale ambitie van voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De ontwikkeling past binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte, onder meer voor de doelgroepen starters en ouderen. Ten aanzien van betaalbaarheid zijn de middeldure koopwoningen nog een positieve ontwikkeling. Dit geldt niet zo zeer voor de dure huurwoningen. De beoogde herontwikkeling betekent echter ook een impuls voor de kwaliteit van bebouwd gebied.
- 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 wil dat er voor iedereen een passende woning is, onafhankelijk van inkomen of levensfase. De be-

hoefte aan woningen voor ouderen (levensloopbestendige woningen) en middeninkomens is groot. Het huidige initiatief als geheel draagt hier aan bij.

- De gemeente Venlo streeft naar een compacte stad. Daarbij is verdichting wenselijk en optimaal gebruik van beschikbare ruimte binnen het stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling geeft hier uitstekend invulling aan.
- De ontwikkeling draagt bovendien bij aan de beoogde robuuste woningvoorraad, met toekomstbestendige (levensloopbestendige) woningvoorraad die bovendien de doorstroming op de woningmarkt bevordert.
- Aan de hand van een toets aan het afwegingskader wordt bovendien geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling ruim voldoende punten scoort om als wenselijk te worden aangemerkt (o.a. inbreiding, hergebruik cultuurhistorisch vastgoed, verdichting op een wenselijke plek, kwalitatieve behoefte en levensloopbestendigheid).

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van **Provincie Limburg (Etil & CBS, 2021)**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, 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 gemeente Venlo telt circa 102.000 inwoners. Volgens actuele prognose van Etil/Progneff neemt het inwonertal de komende jaren toe tot ruim 104.000 in 2031. Een toename van ruim 2%. Het inwonertal in de woonregio's Venlo en Venray bedraagt ruim 245.000. Dit aantal neemt de komende jaren toe tot ruim 250.000. Een toename van circa 2% (tabel 3).

Tabel 3: Bevolkingsprognose

Bevolking	2021	2031	Vershil
Gemeente Venlo	101.988	104.183	+2,15%
Woonregio Venlo en Venray	245.298	250.276	+2%

Tabel 4: Huishoudensprognose

Huishoudens	2021	2031	Vershil
Gemeente Venlo	48.285	50.514	+4,6%
Woonregio Venlo en Venray	110.094	116.440	+5,8%

De gemeente Venlo telt bijna 48.300 huishoudens en dit aantal neemt de komende jaren tot circa ruim 50.500. Een toename van circa 4,6%. Het totaal aantal huishoudens in de

woonregio's Venlo en Venray is ruim 110.000. Dit aantal neemt de komende jaren toe tot ruim 116.000. Een toename van circa 5,8% (tabel 4).

Een sterkere groei van het aantal huishoudens duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing (toename van een- en tweepersoons huishoudens).

Woningbehoefte

De Noord-Limburgse gemeenten vinden het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose. Op die manier wordt er gebouwd naar reële behoefte. De actuele huishoudensprognose geeft een duidelijke indicatie van een woningbehoefte. De huidige prognoses resulteren in de volgende woningbehoeftecijfers.

Tabel 5: Woningbehoefte

Woningbehoefte	2021	2031	Vershil
Gemeente Venlo	48.285	50.514	2.229
Woonregio Venlo en Venray	110.094	116.440	6.346

Conform huishoudensprognose is er in de gemeente Venlo tot 2031 behoefte aan ruim 2.200 woningen. In de woonregio's Venlo en Venray is zelfs sprake van een behoefte aan ruim 6.300 woningen. De significante woningbehoefte in de gemeente Venlo wordt tevens onderschreven in de gemeentelijk woonvisie. Daarin is tot 2035 een noodzakelijk planvoorraad beoogd van circa 4.000 woningen.

Effect corona op de bevolkingsgroei

Tijdelijke stagnatie, herstel op de middellange termijn

De Nederlandse bevolking is in 2020 met 65.000 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 zijn zelfs te vervallen. Migratie zal daardoor aantrekken, waardoor ook de bevolkingsgroei de komende jaren weer gaat toenemen. In 2022 wordt daardoor weer een bevolkingsgroei verwacht van ruim 100.000 personen. Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de toename van arbeidsmigratie in 2021 nog beperkt zal zijn door de (verdere) stijging van de werkloosheid.

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 2021 de grootste was van de afgelopen twintig jaar. 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.

Plancapaciteit

Tabel 6 toont een overzicht van de huidige plancapaciteit binnen de gemeente Venlo en de woonregio's Venlo en Venray, die door de provincie wordt bijgehouden in de plancapaciteitsmonitor⁸. De totale plancapaciteit in de gemeente Venlo (hard en zacht) bedraagt per saldo (toevoegingen én onttrekkingen) 1.993 woningen. Afgezet tegen de woningbehoefte blijkt dat de totale plancapaciteit onvoldoende is om in de behoefte te voorzien. Indien uitsluitend wordt gekeken naar de harde plancapaciteit is het verschil nog groter en blijkt dat er tot 2031 nog ruimte is om circa 1.275 woningen toe te voegen. Voorliggende initiatief is nog geen onderdeel van de plancapaciteit, maar de cijfers tonen overduidelijk een aanvullende behoefte en geven nadrukkelijk aanleiding om het initiatief toe te voegen.

Voor de woonregio's Venlo en Venray geldt een vergelijkbaar beeld, zowel de harde als de totale plancapaciteit zijn onvoldoende om invulling te geven aan de kwantitatieve woningbehoefte. Aanvullende plannen zijn daarom wenselijk.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van 19 woningen voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte en kan worden ingepast in de harde plancapaciteit.

- De regio Noord-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose, zodat er kan worden gebouwd naar reële behoefte. Het aantal huishoudens in de gemeente Venlo neemt tot 2031 toe met ruim 2.200, een stijging van circa 4,6%.
- Het aantal huishoudens neemt relatief meer toe dan het inwonertal, wat betekent dat de gemiddelde omvang van

Tabel 6: Plancapaciteit gemeente Venlo en woonregio's Venlo en Venray

Plancapaciteit	Gemeente Venlo	Woonregio Venlo en Venray
Netto plancapaciteit hard	954	3.216
Netto plancapaciteit zacht	1.039	2.353
Netto plancapaciteit totaal	1.993	5.569
Ruimte totale plancapaciteit	236	777
Ruimte harde plancapaciteit	1.275	3.130

huishoudens de komende jaren afneemt (huishoudensverdunding). Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing (toename van een- en tweepersoons huishoudens).

- De huishoudensontwikkeling geeft een reëel beeld van de woningbehoefte. Wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de bestaande plancapaciteit blijkt dat er in de gemeente Venlo onvoldoende plancapaciteit is om in de behoefte te voorzien. Afgezet tegen de harde plancapaciteit is er behoefte aan circa 1.275. Zelfs afgezet tegen de totale plancapaciteit is behoefte aan ruim 200 woningen.
- Het beeld in de woonregio's Venlo en Venray is vergelijkbaar. Zowel de harde als de totale plancapaciteit zijn onvoldoende om invulling te geven aan de behoefte voor de komende tien jaar.
- De aanzienlijke behoefte in de gemeente Venlo wordt onderschreven in de gemeentelijk woonvisie. Daarin is tot 2035 een noodzakelijk planvoorraad beoogd van circa 4.000 woningen, ruim 2.000 woningen extra opzichte van de huidige planvoorraad.

⁸ Plancapaciteitsmonitor Limburg, geraadpleegd in februari 2022

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Landelijke trends en ontwikkelingen

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

- De woningmarkt zit voor veel doelgroepen op slot. Zeker voor starters op de woningmarkt is het lastig om een geschikte én betaalbare woning te vinden. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren explosief gestegen, maar tegelijkertijd beschikken starters doorgaans over beperkte financiële middelen. Een groot deel van de woningmarkt is daardoor onbereikbaar. Het aanbod is bovendien beperkt, huizen staan vaak kort in de verkoop en (stevig) overbieden is meer regel dan uitzondering.
- 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.
- Veel gemeenten kampen met vergrijzing waardoor het aantal ouderen (fors) toeneemt. Op veel plekken wordt al gesproken van 'dubbele vergrijzing'. Inwoners worden niet alleen ouder, maar ouderen blijven ook langer zelfstandig thuis wonen. Dit is enerzijds ingegeven vanuit persoonlijke voorkeuren, anderzijds heeft het ook te maken met veranderende wet- en regelgeving. Hierdoor neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen

stevig toe, dan wel woningen die op termijn levensloopbestendig te maken zijn.

- Vergrijzing zorgt tevens voor een toename van kleinschalige huishoudens (één- en tweepersoons). Kleinschalige huishoudens nemen bovendien toe door individualisering in de samenleving. De toename van kleinschalige huishoudens resulteert in een grotere behoefte aan kleinere woonproducten zoals appartementen.

Regionale behoefte

Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

Anno 2020 hebben mensen verschillende woonwensen en willen ze op verschillende manieren met elkaar samenleven. De tijd van het (standaard) rijtjeshuis of de (standaard) tweekapper is voorbij. Steeds vaker zijn er initiatieven voor het transformatie van bestaand vastgoed, waarbij doorgaans appartementen worden gerealiseerd. Een van de centrale opgaven in de regionale woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad⁹:

- Bij nieuwbouw gaat de voorkeur uit naar toekomstbestendige en flexibele woonconcepten.
- Doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van de bevolking (o.a. vergrijzing) verandert ook de kwalitatieve woonbehoefte. Er is een toenemende behoefte aan (levensloopbestendige) nultredenwoningen en appartementen.
- In algemene zin is veel behoefte aan woningen voor starters en ouderen. Meer woningen voor ouderen zijn niet alleen een directe invulling van een behoefte door ouderen, maar het bevordert tevens de doorstroming op de woningmarkt.

- Gelet op de aanzienlijk behoefte aan woningen voor ouderen, wordt bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet op levensloopbestendige woningen.

Lokale behoefte

Woonwensenonderzoek Venlo

In het voorjaar van 2021 heeft de gemeente Venlo woonwensenonderzoek uitgevoerd¹⁰. Aan de hand daarvan zijn actuele inzichten verkregen van woonwensen in de gemeente Venlo, onder meer ten aanzien van 'woningtypen en woonvormen', 'eigendomsvormen en prijsklassen' en 'woonmilieu'.

In algemene zin geldt dat huishoudensverdunding en vergrijzing om aanvullende woonvormen vragen.

- Alle prognoses in de gemeente Venlo wijzen op huishoudensverdunding (meer één- en tweepersoons huishoudens) en vergrijzing (sterke toename van 75-plussers).
- Woningen voor deze doelgroepen lijken daarmee een 'no-regret' scenario, te meer aangezien de huidige woningvoorraad hoofdzakelijk is gericht op gezinnen.

Tevens is sprake van een behoefte aan grondgebonden koopwoningen en meer appartementen / nultredenwoningen (figuur 2, p.11).

- Bijna de helft van de woningbehoefte tot 2031 betreft grondgebonden woningen, met de nadruk op de koopsector.
- Er is sprake van een uitbreidingsbehoefte aan nultredenwoningen, zowel koop als huur. Deze woningen kunnen worden gerealiseerd als appartement of als grondgebonden nultredenwoning. De toenemende behoefte aan nultredenwoningen is grotendeels te verklaren door de groei van het aantal 55- en 75-plushuishoudens.

⁹ Regio Noord-Limburg (2020), Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

¹⁰ Gemeente Venlo (2021), Woonwensenonderzoek gemeente Venlo

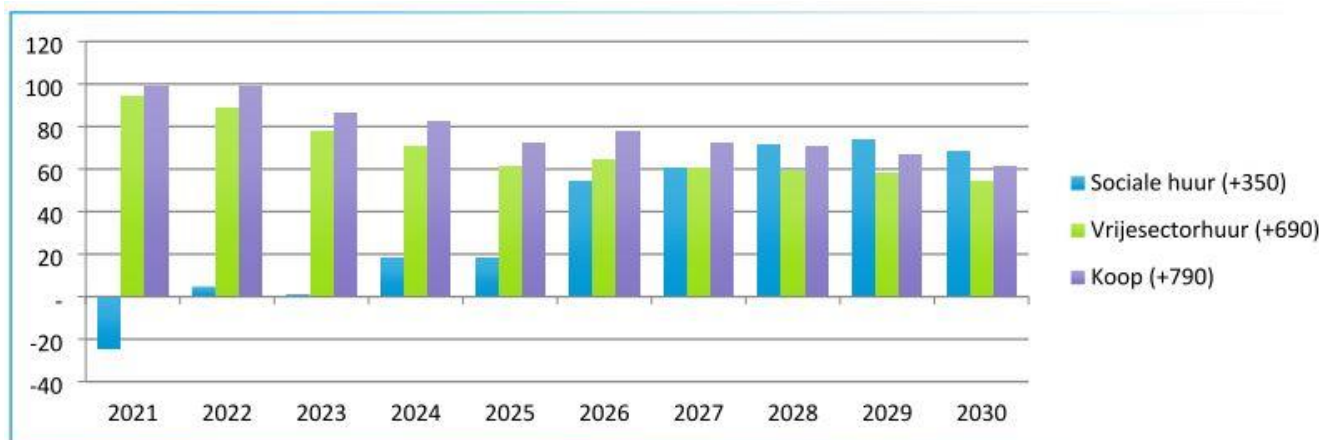
Onderstaand zijn enkele relevante conclusies benoemd ten aanzien van ‘woningtypen en woonvormen’, ‘eigendomsvormen en prijsklassen’ en ‘woonmilieus’

Woningtypen en woonvormen

- In totaal heeft ongeveer een kwart van de huishoudens een voorkeur voor een appartement (al dan niet met lift).
- Circa 20% van de starters heeft voorkeur voor een appartement. Voor 55- en 70-plus huishoudens geldt dat ze een bovengemiddelde voorkeur hebben voor appartementen (respectievelijk 33% en 44%).
- Bijna de helft van de huishoudens heeft een voorkeur voor een levensloopbestendige woning. Bij 55- en 70-plussers is dit respectievelijk zelfs 85% en 90%.

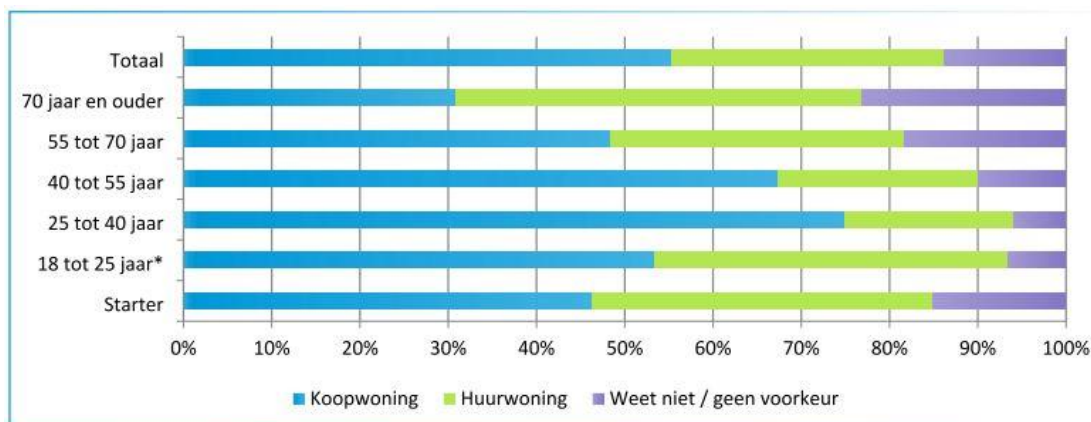
Eigendomsvormen en prijsklassen

- Ruim de helft van de huishoudens heeft een voorkeur voor een koopwoning en ongeveer een derde voor een huurwoning.
- Huishoudens tussen de 25 en 55 jaar hebben een sterke voorkeur voor koopwoningen (circa 70%). De helft van deze huishoudens zoekt een woning vanaf €325.000 (middelduur - duur segment)
- Bijna de helft van de starters zoekt een koopwoningen, met name in een prijsklasse tot €240.000 (goedkoop segment). Een kwart zoekt in de prijsklasse tot €325.000 (middelduur segment).
- 70-plus huishoudens hebben bovengemiddeld een voorkeur voor huurwoningen. Circa een kwart is ook bereid een woning te huren boven de liberalisatiegrens. Bij starters is dit slechts 16%.



Bron: ABF (Primos 2020), WoON2015/WoON2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Figuur 2: Behoefte nulreden woningen



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

Figuur 3: Behoefte huur/koop

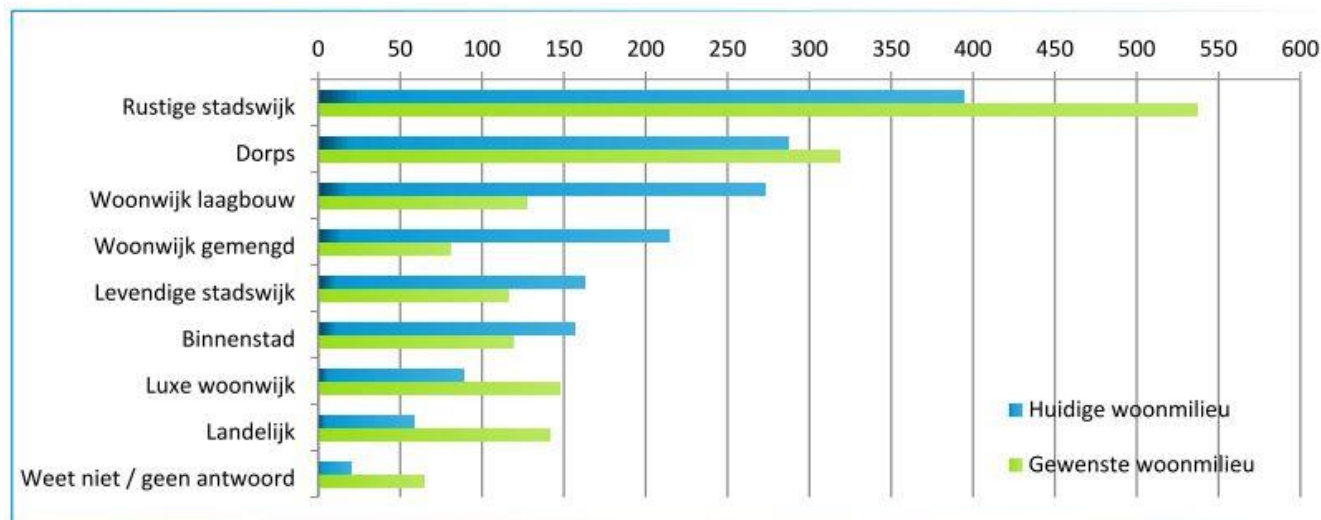
Woonmilieus

- De meeste huishoudens in Venlo willen wonen in een rustige stadswijk, gevolg door een dorps milieu. Ook aan alle andere milieus is nog altijd behoefte, hetzij een stuk beperkter dan beide bovengenoemde.
- Bijna 10% van de huishoudens heeft een voorkeur een levendig stadsmilieu. Dit aandeel is iets hoger onder jongeren en in de categorie 25 tot 40 jaar.

Woonvisie Venlo 2021- 2026

De resultaten van het woonwensenonderzoek vormen mede input voor de nieuwe woonvisie. Een van de doelstellingen in de woonvisie is passende woonruimte voor alle doelgroepen, waarbij rekening wordt gehouden met verschillende voorkeuren of mogelijkheden van inwoners. Venlo wil een aantrekkelijk woongemeente zijn én blijven voor iedereen. Toch zijn er specifieke aandachtspunten.

- Stipt op een staat bevorderen van doorstroming. Het aandeel 65-plussers neemt stevig toe en is vaak woonachtig in (grote) eengezinswoningen. Een deel hiervan wil verhuizen en heeft behoefte aan toekomstbestendige woonvormen. Segmenten die de doorstroom bevorderen zijn grondgebonden nultredenwoningen en appartementen, zowel huur als koop. Door het toevoegen van levensloopbestendige woningen ontstaat meer ruimte voor starters en (jonge) doorstromers op de woningmarkt.
- Het aantal één- en tweepersoons huishoudens neemt stevig toe en daarmee ontstaat aanzienlijke behoefte aan kleinere woningen. Dit type woning (o.a. appartementen) is zeer kansrijk, aangezien de bestaande woningvoorraad hoofdzakelijk is gericht op gezinnen.



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

Figuur 4: Behoefte huur/koop

Dynamische woningbouwprogrammering

De dynamische woningbouwprogrammering van de gemeente Venlo is in 2011 opgesteld om grip te krijgen op overtollige de planvoorraad¹¹. Anno 2022 is van een overtollige planvoorraad al lang geen sprake meer, maar uitgangspunten uit de dynamische woningbouwprogrammering gelden nog altijd.

- Voor nieuwe initiatieven geldt onder meer dan medewerking kan worden verleend indien een initiatief voorziet in de behoefte van het deelgebied.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Venlo telt ruim 47.800 woningen¹². Onderstaand zijn enkele kenmerken gegeven van de bestaande woningvoorraad.

- Circa 59% van de woningen betreft koopwoningen, circa 13% particuliere huur en circa 28% sociale huur. Ten opzichte van het provinciale gemiddelde is de sociale huurvoorraad relatief hoog, maar dit past bij het stedelijke karakter van Venlo. Het aandeel vrije huur is relatief laag, zowel ten opzichte van het provinciale als landelijk cijfer.
- Circa 695 van de woningen betreft eengezinswoningen. Dit is een stuk lager dan het provinciale cijfer, maar sluit wederom aan bij het stedelijk karakter van Venlo. Tege-

¹¹ Gemeente Venlo (2011), Dynamische woningbouwprogrammering

¹² Gemeente Venlo, Dataportaal Venlo in Cijfers, geraadpleegd in februari 2022

lijktijd is het opvallen dat het aandeel eengezinswoningen relatief hoog is ten opzichte van het landelijk cijfer. Dit correspondeert met de constatering in de woonvisie dat Venlo relatief veel woningen heeft gericht op gezinnen.

De dataportaal Wonen en Demografie van de provincie Limburg maakt tevens een onderscheid naar type woningen¹³.

- Ruim 30% van de woningvoorraad in Venlo betreft appartementen. Dit is relatief hoog ten opzichte van het provinciale gemiddelde, maar is wederom terug te voeren op het stedelijke karakter van Venlo.

Plancapaciteit

Onderstaand zijn enkele kenmerken gegeven van de huidige plancapaciteit in de gemeente Venlo.

- De huidige plancapaciteit betreft circa 55% koopwoningen en circa 60% eengezinswoningen.
- Van de koopwoningen valt ruim 75% in de prijs categorie > €325.000 (middelduur – duur). Het aandeel goedkope tot middeldure woningen is relatief beperkt.
- Van de huurwoningen valt bijna driekwart binnen het sociale huursegment.
- Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling qua diversiteit een wenselijke aanvulling op de bestaande plancapaciteit is. De focus ligt op meergezinswoningen, de koopwoningen vallen in het middeldure segment en de huurwoningen vallen binnen het hogere vrije huursegment.

Leegstand

Een gezonde woningmarkt kent heeft een leegstand van circa 2%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen.

- De woningleegstand in de gemeente Venlo bedraagt circa 1% en ligt daarmee beneden de frictieleegstand¹⁴. De beperkte leegstand is een beeld dat past bij de huidige krapte op de woningmarkt.
- Gezien de beperkte leegstand en de krapte op de woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat de het effect van het beoogde initiatief beperkt zal zijn. Te meer aangezien de behoefte groot is.
- Bovendien betreft het een herontwikkeling waarbij leegstaand vastgoed een nieuwe functie krijgt en deels wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. De ontwikkeling draagt daarmee tevens bij aan opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet nadrukkelijk in een kwalitatieve behoefte:

- Door de demografische ontwikkeling is in heel Noord-Limburg nadrukkelijk behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. Daarbij kan gedacht worden aan grondgebonden levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen), maar ook aan gestapelde levensloopbestendige woningen (appartementen met lift). Uit het recent uitgevoerde woonwensenonderzoek blijkt eveneens een grote voorkeur voor levensloopbestendige woningen. Het beoogde programma van het planinitiatief bestaat grotendeels uit levensloopbestendig appartementen en voorziet daarmee in deze behoefte.
- Door woningen te realiseren geschikt voor ouderen, kan de doorstroming op de woningmarkt worden bevordert. Dit is een van de kernopgaven uit de gemeentelijke woonvisie. Doorstroming is een wenselijke ontwikkeling,

zodat ook andere doelgroepen zoals starters meer kans krijgen op de woningmarkt.

- Het aantal één- en tweepersoons huishoudens in de gemeente Venlo neemt sterk toe. Hierdoor neemt de behoefte aan appartementen toe, te meer aangezien de huidige woningvoorraad zich sterk richt op gezinnen. De beoogde ontwikkeling die uitsluitend voorziet in appartementen is daarmee een wenselijke ontwikkeling.
- De positie van 'middeninkomens' op de woningmarkt staat landelijk onder druk, zo ook in Venlo. 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. Enerzijds geeft de toevoeging van middeldure koopwoningen deels invulling aan deze behoefte. Anderzijds draagt de ontwikkeling als geheel bij aan de doorstroming op de woningmarkt, waardoor elders (meer) betaalbare woningen vrij kunnen komen.
- In een stedelijk milieu als Venlo is feitelijk behoefte aan elk woningsegment. Naar verhouding worden er echter relatief weinig koopwoningen in het middensegment toegevoegd, evenals relatief weinig vrije sector huurwoningen. De beoogde ontwikkeling bestaande uit middeldure koopwoningen en hoger segment huurwoningen. Het is daarmee een wenselijke ontwikkeling en draagt bovendien bij aan de diversiteit van de woningvoorraad in de gehele gemeente.
- Qua woonmilieu is in de gemeente Venlo overduidelijk behoefte aan wonen in een 'rustige stadswijk'. Tegelijkertijd is er in mindere mate, maar nog altijd behoefte aan andere milieus, zoals een 'levendige stadswijk'. De planlocatie is moeilijk onder één categorie te vatten. Het heeft veel weg van een 'levendige stadswijk' (aan oude

¹³ Provincie Limburg, Dataportaal Wonen en Demografie, geraadpleegd in februari 2022

¹⁴ CBS, Landelijke Monitor Leegstand. Geraadpleegd februari 2022

stadsradiaal en voorzieningen nabij), maar heeft ook eigenschappen van een 'rustige stadswijk' (op afstand van de drukte van het centrum).

- Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering, doordat zowel kwantitatief als kwalitatief nadrukkelijk invulling wordt gegeven aan de behoefte in Venlo-Noord.

Bijlage 2: Afwegingskader

Ruitelijk kader

Volgnr.	Omschrijving	Nadere uitleg	Max. 2 punten	0 punten	Score
1	Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding = binnen bestaand bebouwd gebied, hoofdkern (Venlo, Blerick, Tegelen) of overige gebieden; Uitleg= buiten bestaand stedelijk gebied (al dan niet de rode contouren)	Hoofdkern 2, overig 1	Uitleg 0	
2	Hergebruik bestaand vastgoed	Zijnde: scholen, publieke accommodaties, kloosters, kerken, monumentale gebouwen, 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	Verdunnen: afname aantal woningen (substantieel) Verdichting: toename van het aantal woningen is in principe niet wenselijk, tenzij gewentop vasis van Ruimtelijke StructuurVisie Venlo	Verdunnen 2, verdichten op wenselijke plek 1	gelijk of meer overig 0	
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	
5	Versterken verzorgingsstructuur	Lever het plan een bijdrage aan de dragende structuur van een dorp of wijk; bijv. als onderdeel an een bredere centrumontwikkeling.	Versterking 2	Geen versterking 0	

Volkshuisvestelijk kader

Volgnr.	Omschrijving	Nadere uitleg	Max. 2 punten	0 punten	Score
6	Kwalitatieve woning behoefte	Aangetoond moet worden dat het woningbouwtype bijraagt aan de kwalitatieve woningbehoefte volgens het uitgevoerde onderzoek	Volledig 2 deels 1	Niet 0	
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, gescheiden personen; overige peronen die dringend op korte termijn behoefte hebben aan woonruimte.	Volledig 2 deels 1	Niet 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	Niet 0	
10	Tijdelijk concept	Betreft het een tijdelijk concept, dat na max. 10 jaar geheel uit de markt wordt genomen?	Volledig 2 deels 1	Niet 0	
11	Gevarieerde wijkopbouw	Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw (met name in kwetsbare wijken)	Volledig 2 deels 1	Niet 0	
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	Niet 0	
13	Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm	Betreft het een Collectief Particulier opdrachtgeverschap, coöperatie?	Volledig 2 deels 1	Niet 0	t
14	Duurzaamheid	Is het een plan waar mee mer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheids- maatregelen (hoger dan het Bouwbesluit) Het gaat hier om maatregelen op woningniveau.	Volledig 2 deels 1	Niet 0	d
15	Klimaatbestendig bouwen	Levert het plan een bijdrageaan de opgave klimaatbestendig te bouwen m.a.w. wordt rekening gehouden met de klimaatsverandering (situering richting zon, regenwateropvang, C2C)	Volledig 2 deels 1	Niet 0	d

totaal 44 punten

3-4 punten	Plan niet uitvoeren
5-8 punten, waarvan minimaal 2 punten bij 'ruimtelijk'	Plan heroverwogen (aantal/type woofasering)
>8 punten, waarvan minimaal 4 punten bij 'ruimtelijk'	Plan uitvoeren