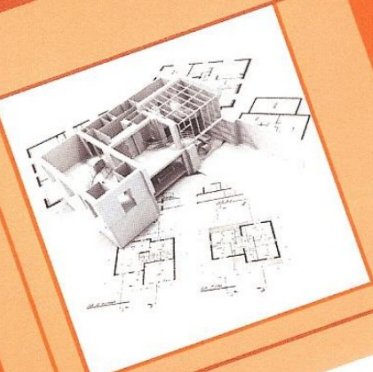
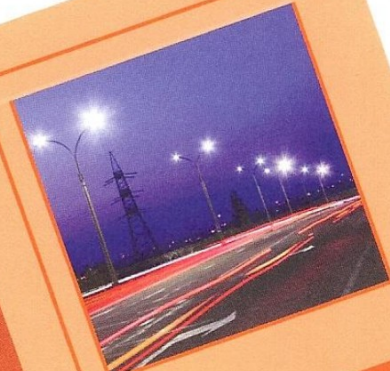
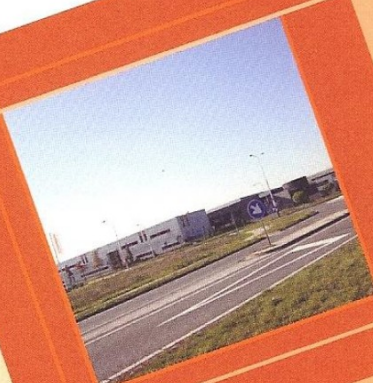
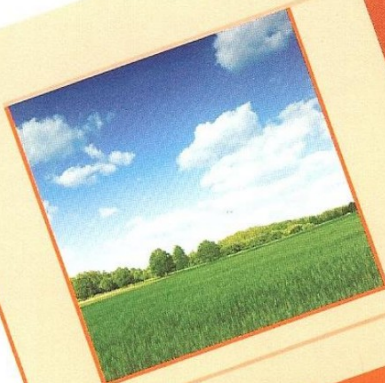




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



TOETS

LADDER DUURZAME VERSTEDELIJING

woningbouw Pastoor Stassenstraat 51 Blerick

Gemeente Venlo

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: Toets ladder duurzame verstedelijking woningbouw Pastoor Stassenstraat 51 Blerick (gemeente Venlo)

Opdrachtgever:
Contactpersoon:



Aantal pagina's: 17

1^e concept: 5 mei 2023
2^e concept: 15 september 2023
Ontwerp:
Definitief:

Opsteller:  paraaf:

Controleur:  paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:



© 2023 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ruimtelijke ontwikkeling	5
1.3 Leeswijzer	7
2. TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	8
2.1 Stedelijke ontwikkeling	8
2.2 Marktgebied	9
2.3 Behoeft	11
2.4 Bestaand stedelijk gebied	15
3. CONCLUSIE	17

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de nieuwe Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de nieuwe Laddertoets is het nieuwe artikel 3.1.6, tweede lid Bro. 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.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van over programmering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in de jurisprudentie. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als **stedelijke ontwikkeling** wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

De Laddertoets geldt nadrukkelijk alleen voor **nieuwe** stedelijke ontwikkelingen. Bij de beantwoording van deze vraag moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is ook een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' gegeven. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

1.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Blerick (gemeente Venlo). Het betreft een locatie aan de Pastoor Stassenstraat 51 in de wijk Hazenkamp; een overwegende woonwijk in Blerick-Zuid. Voor de gronden geldt momenteel het bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick', welke is vastgesteld op 25 september 2013. In het huidige bestemmingsplan kent het plangebied de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen'. Ter plaatse ligt binnen de bestemming 'bedrijf' ook een bouwvlak van 1350 m² dat voor 100% bebouwd mag worden. Er geldt een maximale goot-en bouwhoogte van 7 meter. Binnen het plangebied is op dit moment een autobedrijf (autodealer en garage) gevestigd. De aanwezige bedrijfsbebouwing vult het gehele bouwvlak. In het planvoornemen wordt het autobedrijf beëindigd en wordt alle bedrijfsbebouwing gesloopt.

Het plangebied wordt getransformeerd naar een binnenstedelijk woongebied met twee appartementengebouwen (gebouw 'Klaver' en gebouw 'Kamille') bestaande uit 46 appartementen (25 appartementen in 'Klaver' en 21 appartementen in 'Kamille'). Het betreft hier een mix van middeldure koop en sociale huur. Er zijn 60 parkeerplaatsen nodig. Hiervan worden er 46 op eigen terrein gerealiseerd. De overige 14 parkeerplaatsen zijn beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Tenslotte worden de gebouwen omgeven door een nieuw aan te leggen hoogwaardige, groene openbare ruimte en wordt er voorzien in een duurzame hemelwaterverwerking binnen het plangebied zelf.



bestaande situatie (bron: Google Maps)

ARCHITECTUUR

Nieuwbouw | buitengevels 1:200



Kopgevel van het huurblok aan Pastoor Stassenstraat

Kopgevel van het koopblok aan Pastoor Stassenstraat



Zijgevel van het huurblok aan Stadhoudersstraat

Zijgevel van het koopblok aan Willem de Zwijgerstraat

nieuwe situatie (bron: Satijnplus architecten)

De bestemming van het plangebied past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dat bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. De gemeente Venlo heeft aangegeven dat het onder voorgenomde voorwaarde medewerking wilt verlenen aan het planvoornemen. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst bepaald worden of en, zo ja, waarom sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2. TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Juridisch kader

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een **nieuwe stedelijke ontwikkeling**. Wat onder een **stedelijke ontwikkeling** wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Nota van Toelichting (2017) *‘accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure’*.

Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan¹.

Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en niet voorziet in een functiewijziging, voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro².

Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling³. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was⁴.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 46 appartementen in de bebouwde kom van Blerick. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie⁵ dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een stadskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling⁶.

¹ uitspraken ABRvS van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (Oldenzaal) en van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre)

² uitspraak ABRvS van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert)

³ uitspraak ABRvS van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)

⁴ uitspraak ABRvS van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (Zundert)

⁵ zie hiervoor o.a. de uitspraak ABRvS van 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2821 (dorpshuis Annen)

⁶ zie hiervoor o.a. de uitspraak ABRvS van 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953

Het planvoornemen met daarin 46 woningen voorziet in een functiewijziging op de planlocatie én in de ontwikkeling van meer dan 12 woningen ten opzichte van de huidige situatie. Daarom wordt de ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.

Het nieuwe plan blijft qua ruimtebeslag gebruik maken van de bestaande oppervlakte van het bouwvlak waar de huidige bedrijfsfunctie is gelegen. Het feitelijke ruimtebeslag door het nieuwe plan wordt niet groter dan in het voorheen geldende plan. Het nieuwe plan voorziet wel in een planologische functiewijziging ten opzichte van het voorheen geldende plan. Het plangebied is immers niet langer bestemd voor bedrijven in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten die bij dat oude plan hoorde, maar voor gestapelde woningen. Gelet op de aard van deze functiewijziging die, mede gezien:

1. de nieuwe maximaal toegestane bouwmassa's van de twee toegestane woongebouwen van 4 respectievelijk 5 bouwlagen;
2. het intensievere en voortdurende gebruik van het plangebied vanwege de nieuwe grotere personendichtheid (door bewoners en bezoekers);
3. een grotere verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte dan onder het oude plan aan de orde was;

planologisch substantieel is te noemen, voorziet het nieuwe plan in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro⁷.

Gelet op het voorgaande is voorliggend woningbouwprogramma aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro.

2.2 Marktgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2. Toetsing

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaats vindt. De afbakening van dit gebied verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen / migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente. Het verzorgingsgebied voor de gemeente Venlo kan worden afgeleid aan de hand van verhuisgegevens zoals gepubliceerd door het CBS.

⁷ vergelijkbaar met de casus in de uitspraak ABRvS van 15 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:437 (Groningen)

Verhuisbewegingen gemeente Venlo

Een belangrijke indicator voor de omvang van het verzorgingsgebied is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat bijna 66% van alle gevestigde personen in de gemeente Venlo uit de gemeente zelf afkomstig is. Iets meer dan 20% van de verhuisbewegingen richting Venlo is afkomstig vanuit andere gemeenten. De overige verhuisbewegingen zijn vanuit het buitenland afkomstig.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Venlo in 2020

Verhuisbewegingen Venlo	Aantal	Aandeel
Binnen gemeente Venlo	7639	66%
Vanuit andere gemeenten	2405	21%
Vanuit het buitenland	1468	13%
Totaal aantal verhuizingen	11.512	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

De ligging nabij de grens met Duitsland is naar waarschijnlijkheid een grote factor in het percentage verhuisbewegingen vanuit het buitenland.

Binnen de verhuisbewegingen vanuit andere gemeenten valt op dat een groot deel van het aantal verhuisbewegingen naar Venlo afkomstig is uit de directe aangrenzende gemeenten en regiogemeenten zoals Horst aan de Maas, Peel en Maas, Roermond, en Venray.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Venlo naar herkomst in 2020

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)*
Horst aan de Maas	273	11%
Peel en Maas	245	10%
Roermond	153	6%
Venray	141	6%
Beesel	128	5%
Eindhoven	105	4%
Maastricht	82	3%
Amsterdam	71	3%
Leudal	65	3%
Nijmegen	62	3%
Elders	1104	46%
Totaal	2405	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek. *De percentages zijn afgerond

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied met betrekking tot woningen zich primair richt op de gemeente Venlo en secundair op de directe buurgemeentes. Het voorliggende plan voorziet niet in zodanig bijzondere woningbouwtypes, dat dit kopers van buiten de regio zal trekken. Mede op basis van de kenmerken van het plan is daarom met betrekking tot het verzorgingsgebied ook geen grotere reikwijdte te verwachten dan de eigen gemeente, secundair aangevuld met de gemeenten uit de directe omgeving, zoals Horst aan de Maas en Peel en Maas.

2.3 beschrijving van de behoefte

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang. In deze laddertoets is dit gedaan door de op basis van de van de voorhanden zijnde data van Etil (Progneff), het CBS en de Plancapaciteitsmonitor Limburg en het regionale beleidsdocument 'Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025'. Bij het toetsen van de kwantitatieve behoefte is de kwantitatieve behoefte vergeleken met het huidige aanbod binnen de gemeente Venlo, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. De eindbalans van de voornoemde aspecten vormen een inzicht in de concrete kwantitatieve behoefte in de gemeente Venlo.

De kwalitatieve woonbehoefte wordt navolgend getoetst op de aspecten woontypen, het aanbod van woningen en de toespitsing op woonmilieus en de typen woonsegmenten. Hiervoor is gebruikt gemaakt van de Woonvisie Noord-Limburg waar de kwalitatieve woonbehoefte tot 2025 is vastgesteld voor de regio Noord-Limburg waarbinnen de gemeente Venlo een belangrijke verzorgingsfunctie heeft.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

De bevolkings- en huishoudensprognose vormen het belangrijkste uitgangspunt voor de toekomstige woonvraag in het marktgebied. De Progneff-prognose (Etil) biedt een goed beeld over van het aantal huishoudens in de regio Venlo in relatie tot het aantal nog toe te realiseren woningen. Toekomstige ontwikkeling van het aantal inwoners

De gemeente Venlo telt circa 102.000 inwoners (peiljaar 2020). Op basis van de cijfers uit de Progneff-prognose (Etil) is vast te stellen dat het aantal inwoners van de gemeente Venlo tot 2030 met ongeveer 2.430 toeneemt. Een verdere prognose tot 2040 schetst een beeld van een (lichte) groei afname in vergelijking tot de ontwikkeling van het inwonersaantal tot 2030. Toch kan worden gesteld dat er in vergelijking tot het huidige aantal inwoners van de gemeente Venlo dan nog steeds een duidelijke stijging plaatsvindt van meer dan 2.000 inwoners.

Bevolkingsmutatie en prognose gemeente Venlo

	2020	2030	Vershil	Prognose 2040
Gemeente Venlo	102.010	104.440	+ 2.430	104.075

bron: Progneff, 2019

Huishoudensprognose

Voor een beeld van de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte is ook de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Venlo relevant. Ook voor het aantal huishoudens is uit de cijfers van de Progneff-prognose (Etil) op te maken dat er tot 2030 sprake is van een groei. Het aantal huishoudens zal tot het jaar 2030 naar verwachting met een kleine 2.200 huishoudens zijn gegroeid. Deze stijging zet zich hierna, hoewel minder sterk, door.

Huishoudensprognose gemeente Venlo

	2020	2030	Vershil	Prognose 2040
Gemeente Venlo	48.072	50.267	+ 2.195	50.450

bron: Progneff, 2019

Op basis van de Progneff-prognose 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.

Beschikbare woningvoorraad regionaal en gemeentelijk

Uit de cijfers van het CBS (2022) valt op te maken dat de woningvoorraad in dat jaar in de gemeente Venlo uit 47.412 woningen bestond. De woningvoorraad in de directe aangrenzende gemeenten en regiogemeenten bestond in haar totaal uit 83.204 woningen. In het afgelopen decennium heeft de woningvoorraad in de gemeente Venlo zich onder andere uit kunnen breiden door het transformeren van gebouwen met een andere functie/bestemming tot woningen. Men kan dan denken aan bijvoorbeeld oude schoolgebouwen en, oude kerkgebouwen en leegstaande kantoorpanden die in hun oorspronkelijke functie geen woonbestemming hadden.

In het jaar 2020 zijn er op deze manier van hergebruik van bestaand vastgoed 167 woningen de woningvoorraad van Venlo toegevoegd. In de vijf jaren daarvoor lag dit aantal in de gemeente Venlo in totaal op 337 woningen via deze wijze aan de woningvoorraad werden toegevoegd. De woningvoorraad in de directe aangrenzende gemeenten en regiogemeenten is via dergelijke transformaties sinds 2015 met 1.965 woningen uitgebreid.

Tegenover het aantal toegevoegde woningen aan de woningvoorraad staat ook het aantal woningen dat gedurende de afgelopen vijf jaar aan de woonvoorraad is onttrokken. Bijvoorbeeld door sloop of door het samenvoegen van boven- en benedenwoningen. Op basis van het CBS blijkt dat het aantal van het aan de Venlose woningvoorraad onttrokken woningen vanaf 2015 steeds verder afneemt.

Mutaties in woningvoorraad gemeente Venlo

Jaar	Beginstand voorraad	Totaal bijgekomen	Totaal onttrokken	Correctie	Saldo voorraad	Eindstand voorraad
2015	46.276	316	139	25	148	46.424
2016	46.424	348	81	0	267	46.691
2017	46.691	304	166	4	142	46.833
2018	46.833	398	60	2	340	47.173
2019	47.173	305	72	6	239	47.412
2020	47.412	439	47	5	397	47.809

bron: CBS Statline (2020)

Waar er in 2015 139 woningen aan de Venlose woningvoorraad werden onttrokken, lag dit aantal in 2020 op 47. In de directe aangrenzende gemeenten en regiogemeenten is in het aantal onttrokken woningen eveneens een duidelijke daling zichtbaar. Deze is daling is echter overal minder sterk dan in Venlo.

Plan capaciteit Uit de analyse van het aantal inwoners, huishoudens en de woningvoorraad van Ven-lo volgt de plan capaciteit die nodig is. Op basis van de Prognose 2019 prognose, welke eveneens is geraadpleegd voor de voorgaande uiteenzetting, is in de gemeentelijke woonvisie (Woonvisie Venlo 2021-2026) de volgende minimale benodigde planvoorraad weergegeven:

Huishoudensontwikkeling 2035 (basisbehoefte)	2.500
+ 10% Ambitie	250
+ 30% Planonzekerheid	750
+ Vervangingsopgave corporaties	500
= Noodzakelijke planvoorraad	4.000
Huidige planvoorraad	2.000
Benodigde extra planvoorraad	2.000

Hieruit volgt dat er met de huidige planvoorraad slechts in de helft van de behoefte kan worden voorzien. Er bestaat een flinke woningbouwopgave in de gemeente Venlo om te kunnen beantwoorden aan de huishoudensgroei. In de woonvisie wordt ervan uitgegaan dat er in de periode 2021-2026 jaarlijks 350-400 woningen moeten toegevoegd aan de planvoorraad. Voorliggend plan draagt hieraan bij.

Conclusie kwantitatieve behoefte

Hoewel de stijging van het aantal inwoners in de gemeente Venlo na 2030 sterk af zal nemen, blijft het absolute inwonersaantal tot 2040 stijgen. Ook stijgt het aantal huishoudens tot 2040. Inherent hieraan neemt ook de woonbehoefte toe. Dit wordt bevestigd door de gegevens uit de geraadpleegde Progneff-prognose en de gemeentelijke woonvisie. Laatstgenoemd document stelt vast dat er in de periode tot aan 2035 een extra woningbouwvoorraad moet worden gecreëerd van 2.000 woningen

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat het planvoornemen aan de Pastoor Stassenstraat voorziet in een kwantitatieve behoefte.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op de aspecten woontypen, het aanbod van woningen en de toespitsing op woonmilieus en de typen woningsegmenten.

Vraag en aanbod in woningsegmenten

Op basis van de cijfers en gegevens die zijn geraadpleegd in de Progneff-prognose en in het hierna toegelichte Woonwensenonderzoek Venlo valt op te maken dat er in Venlo binnen het bestaande huursegment een specifieke behoefte bestaat aan appartementen. Deze behoefte geldt voor zowel de sociale prijsklasse (tot €175.000) als de midden- en hoge prijssegment (meer dan €175.000). In de directe aangrenzende gemeenten en regiogemeenten van de gemeente Venlo valt deze trend ook op te merken, het zij aanzienlijk minder sterk dan voor de gemeente Venlo. Vooral de vraag naar huurappartementen ligt in Venlo hoger dan in de directe aangrenzende gemeenten en regiogemeenten.

Kwalitatief aanbod

Het kwalitatieve woningaanbod is inzichtelijk gemaakt in het document 'Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025'. Dit document is tot stand gekomen uit een samenwerking tussen alle gemeenten in Noord-Limburg, die het woningaanbod in hun gemeenten gezamenlijk in het document 'Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025' hebben weergegeven.

Woningbehoefte opgedeeld per segment

	%	Aantal
Huur – Eengezins – tot 175K	10%	229
Huur – Eengezins – 175K+	10%	222
Huur – Meergezins – tot 175K	16%	347
Huur – Meergezins – 175K+	14%	318
Koop – Eengezins – tot 175K	12%	266
Koop – Eengezins – 175K-250K	12%	259
Koop – Eengezins – 250K+	12%	273
Koop – Meergezins – tot 175K	4%	81
Koop – Meergezins – 175K-250K	5%	103
Koop – Meergezins – 175K-250K +	4%	96

bron: 'Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025'

Uit de geïnventariseerde gegevens blijkt dat dat het aantal appartementen en rijwoningen in de gemeente Venlo significant hoger ligt dan in de overige gemeenten in Noord-Limburg. Dit kan worden verklaard door dat Venlo de grootste stedelijke kern vormt binnen Noord-Limburg en als zodanig ook een grotere en meer diverse woningvoorraad heeft dan de kleinere en meer landelijke kernen in Noord-Limburg.

Uit de 'Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025' valt op te maken dat er tot 2030 in de gemeente Venlo een behoefte bestaat aan circa 950 appartementen. De vraag naar appartementen geldt voornamelijk voor het huursegment. In de huidige harde planvoorraad wordt voorzien in 410 appartementen. Dit betekent dat er een restbehoefte bestaat van 535 appartementen. Indien er ook wordt gekeken naar de zachte planvoorraad dan is er sprake van een resterende behoefte van circa 200 appartementen.

Plan capaciteit naar woningtype en prijsklasse in de gemeente Venlo

Huur	Harde plan capaciteit	Totale plan capaciteit
Eengezins	179	326
Meergezins	341	621
Sociale huur	422	788
Vrije sector	98	179
Koop		
Eengezins	366	666
Meergezins	69	125
< € 150.000	36	65
€ 150.000 – € 300.000	88	160
> € 300.000	311	566

bron: 'Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025'

Kwalitatieve behoefte huurappartementen (sociale huur)

Aangezien het planvoornemen gedeeltelijk voorziet in sociale huurappartementen is het interessant om stil te staan bij de verhouding tussen het bestaande aanbod hierin, en de actuele en toekomstige vraag hiernaar. De harde planvoorraad in de gemeente Venlo bestaat uit circa uit 425 sociale huurwoningen terwijl er een behoefte bestaat aan 576 sociale huurwoningen. Dit betekent dat er qua op basis van de bestaande behoefte nog ruimte bestaat voor tenminste 154 sociale huurwoningen.

Kwalitatieve behoefte koopappartementen (middensegment)

Het planvoornemen voorziet ook in nieuwe koopwoningen die qua prijssegment in het middensegment vallen. In de gemeente Venlo bestaat er een behoefte aan iets meer dan 900 woningen in het middensegment. Binnen de harde planvoorraad wordt hier gedeeltelijk in tegemoet gekomen met 186 woningen in deze prijs categorie. Dit betekent dat er een resterende behoefte bestaat van meer dan 710 woningen.

Woonvisie Venlo 2021-2026

Het Venlose woonbeleid beroept zich voor wat betreft kwalitatieve woonbehoefte eveneens op het hiervoor uiteengezette woonwensenonderzoek. Het bevorderen van de doorstroming wordt door de gemeente met stipt op één gezet als het gaat over prioritering. Specifiek worden appartementen genoemd als voorbeeld van segmenten die helpen bij de doorstroming (zowel in de huur als in de koop). Appartementen zijn immers geschikt voor ouderen (de groep die het sterkste groeit in aantallen) als ook starters en overige kleine huishoudensgroepen.

Conclusie kwalitatieve behoefte

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen aansluit bij de kwalitatieve behoefte en dat deze kwalitatieve behoefte de komende decennia zal blijven bestaan. De twee nieuwe woongebouwen voorzien in appartementen in verschillende (prijs)segmenten. De bouw van appartementen past sterk binnen de kwalitatieve strategie van de gemeente die er in hoofdzaak op is geënt om de doorstroming te bevorderen.

2.3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de gemeente Venlo en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op appartementen, gericht op kleine huishoudensgroepen zoals senioren en starters.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*.

De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, Bro, kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Bij de beantwoording van deze vraag dient volgens de jurisprudentie van de Afdeling te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied al een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied volgens het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur⁸. Daaraan doet niet af dat de bebouwing waarin het voorgaande plan voorzag tijdens de vaststelling van het nieuwe plan nog niet was gerealiseerd⁹.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Blerick. Momenteel kent het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf'. Het terrein is bebouwd met een bedrijfsgebouw (autoshowroom, garage, kantoor) en is verder voorzien van erfverharding ten behoeve van de ontsluiting en parkeerplaatsen. Het plangebied bevindt zich in de wijk Hazenkamp; een overwegende woonwijk in Blerick-Zuid. Rondom het plangebied vindt men dan ook veel bebouwing en uitsluitend stedelijke functies.

Gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied, alsmede de ter plaatse geldende bestemming wordt geconcludeerd dat het plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Er wordt immers ingezet op de realisatie van gestapelde woningen in uiteenlopende prijssegmenten waarbij een verdeling plaats vindt tussen koopappartementen (middensegment) en sociale huurappartementen. Hiermee bedient het planvoornemen een brede doelgroep en voorziet in een maatschappelijke vraag op een locatie die goed bereikbaar is voor alle bewonersgroepen die in de toekomst hun intrek zullen nemen in de twee woongebouwen.

⁸ uitspraken ABRvS van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 (Veghel) en van 20 mei 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:1581 (Papendrecht)

⁹ uitspraak ABRvS van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4654 (Lansingerland)

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

3. CONCLUSIE

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.