

project
Ladderonderbouwing Kerkweg te Ysselsteyn

datum
28 oktober 2020

opdrachtgever
Peter Claessens Interieur en bouwprojecten

projectnummer
P02499

opgesteld door
FS

i.a.a.
MO

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

Aanleiding

Peter Claessens Interieur en bouwprojecten is voornemens om aan de Kerkweg te Ysselsteyn 31 woningen te realiseren. Het betreft een gedifferentieerd programma, bestaande 20 appartementen 10 tweekappers en 1 vrijstaande woning.

De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. De bouw van nieuwe woningen is namelijk niet mogelijk op basis van de vigerende enkelbestemming 'agrarijsch' (geen woningbouw mogelijk). Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingplan noodzakelijk. In het Bro (art 3.1.5 Besluit ruimtelijke ordening) (hierna: 'ladder') is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. 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."

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming gewijzigd om het beoogde woningbouwprogramma mogelijk te maken. Door de omvang van de ontwikkeling moet het initiatief worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Voor wonen geldt namelijk dat sprake is van een

'nieuwe stedelijke ontwikkeling' bij een toevoeging van minimaal twaalf woningen. In voorliggende geval betreft het de toevoeging van 31 woningen.

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

Initiatief

De planlocatie bestaat uit zes percelen (nr. 71 en 1.640 t/m 1.644) ten noorden van de Kerkweg, ten westen van de Passcher Harstraat. De Passcher Harstraat wordt doorgetrokken binnen de betreffende planlocaties. Tevens wordt een ontsluiting gerealiseerd via de Kerkweg. Het initiatief voorziet in de toevoeging van 31 woningen, die als volgt geprogrammeerd zijn:

Woningtype	Type, Doelgroep
10 appartementen	Levensloopbestendig, Senioren
10 appartementen	Bovenwoning, 1 en 2-persoons huishouden, starters
6 tweekappers	Gezinnen, starters
4 tweekappers	Gezinnen, starters
1 vrijstaande woning	Gezin

Bovenstaande tabel geeft inzicht in het beoogde programma. Het programma voorziet in gedifferentieerd aanbod, geschikt voor diverse doelgroepen. Bovendien is sprake van diverse segmenten, en betreft een derde van woningen (10 eenheden) het sociale huursegment.

Locatie en situatie

De kern Ysselsteyn maakt onderdeel uit van de gemeente Venray. De hoofdkern Venray ligt circa 5 kilometer ten oosten van Ysselsteyn. De planlocatie aan de Kerkweg is gelegen in de noordwesthoek van de kern aan de rand van bestaand stedelijk gebied. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Ysselsteyn' (vastgesteld op 27-09-2016). De beoogde planlocatie heeft de enkelbestemming 'agrarisch'. De directe omgeving ten zuiden, oosten en westen van de planlocatie heeft reeds een woonkarakter. Ten noorden van de planlocatie liggen nog enkel agrarische percelen.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de realisatie van de 31 woningen aan de Kerkweg te Ysselsteyn te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief aan 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 wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.



Figuur 1: Ligging en planlocatie

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

- CBS Statline;
- Etil/Progneff, 2020;
- Provinciaal Omgevingsplan Limburg, 2014;
- Limburgse Agenda Wonen 2020-2023, 2020;
- Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024;
- Woningbehoefte Noord-Limburg, 2016;
- Woonvisie Venray, 2017.

Conclusie Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde woningbouwontwikkeling aan de Kerkweg te Ysselsteyn wordt gekwalificeerd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dit blijkt uit het volgende:

1. De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch'. Woondoeleinden zijn op deze locatie niet toegestaan waardoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Aangezien de beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van 31 woningen is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Kwantitatieve behoefte

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. Wanneer de huishoudensprognose en het harde plancapaciteit tegen elkaar worden afgezet, blijkt dat er in de woonregio Venray nog ruimte is voor het toevoegen van circa 1.870 woningen en in de woonregio Venlo ruim 1.400 woningen. De netto plancapaciteit in de gemeente Venray is 1.216 woningen, waarvan er 799 een harde status hebben. Afgezet tegen de huishoudensprognose is er in de gemeente Venray dus nog ruimte (c.q. behoefte) voor 644 woningen. Voor de gemeente Venray geldt dat er een reductie van plancapaciteit ten opzichte van 2016 heeft plaatsgevonden, waardoor nu naar behoefte gebouwd kan worden.

- De actuele huishoudensprognose schetst een positiever beeld dan enkele jaren geleden. Dit heeft een positief effect op de woningbehoefte in de gemeente Venray en in de kern Ysselsteyn, waar de behoefte (op basis van de huishoudensgroei) tot 2030 circa 119 woningen betreft. Deze behoefte wordt bevestigd door de actuele behoeftepeiling en onderschreven in de actualisering van de ruimtelijke visie voor Ysselsteyn. Hieruit blijkt een tekort aan woningen, nadrukkelijk voor starters en senioren.
- Tegelijkertijd is er ook sprake van andere woningbouwinitiatieven en wil de gemeente in de kerkdorpen ruimte geven aan kwalitatief goede initiatieven. Dit vraagt dus om een zorgvuldige afweging van de verschillende initiatieven door de gemeente (op basis van Afwegingskader woningbouwplannen dorpen).

Kwalitatieve behoefte

Vanuit zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid blijkt dat er veel aandacht is voor het realiseren van een woningvoorraad passend bij de behoefte en kwaliteitsverbetering. Noord-Limburg stelt de kwalitatieve toets als leidende

factor bij nieuwbouwontwikkelingen om zo de mismatch tussen vraag en aanbod te verkleinen.

De gemeente Venray stelt dat zij een kwalitatief gedifferentieerde woningvoorraad wil realiseren (in eigendom, type en prijs) die aansluit op de vraag van de huidige en toekomstige inwoners. Tevens moet er voldoende aandacht zijn voor vergrijzing en levensloopbestendige woningen. Het beoogde gedifferentieerde programma sluit aan bij de verschillende kansrijke segmenten.

- Op basis van woningbehoefteonderzoek in de Noord-Limburgse gemeenten blijkt dat er in Venray relatief veel behoefte bestaat aan eengezinswoningen en wonen in een dorps milieu. Het huidige initiatief geeft invulling aan deze behoefte.
- De gemeente streeft naar een gedifferentieerd programma. Daarbij is nadrukkelijk een kwaliteitsswens naar tweekappers en vrijstaande woningen. De behoefte aan een dorps milieu wordt bevestigd in het gemeentelijk beleid.
- Op basis van onderzoek door de dorpsraad van Ysselsteyn wordt geconstateerd dat er onvoldoende (huur)woningaanbod is voor ouderen, alleenstaanden en starters. Enquête onder dorpsbewoners onderstreept een voorkeur naar ouderenwoningen/levensloopbestendige woningen, evenals koopwoningen, woningen voor kleinere huishoudens en woningen in het sociale huur/koopsegment.

De beoogde gedifferentieerde ontwikkeling, met onder meer een derde sociale huurwoningen en ruimschoots aandacht voor senioren/levensloopbestendigheid en starters, geeft nadrukkelijk invulling aan bovenstaande behoeften.

Geen onaanvaardbare effecten

Naar verwachting zullen er door het beoogde initiatief geen onaanvaardbare effecten optreden voor de bestaande woningmarkt in Ysselsteyn. Het initiatief geeft invulling aan een kwantitatieve woningbehoefte en ook in kwalitatieve zin wordt invulling gegeven aan een gewenst woningtype, -segment, -milieu en beoogde doelgroep. Daarmee is het initiatief passend binnen de bestaande woningmarkt. Hierbij geldt de kanttekening dat er sprake is van meerdere actuele woningbouwplannen. Wanneer deze allemaal tegelijkertijd zouden worden gerealiseerd, treedt mogelijk overaanbod op en ontstaat kans op leegstand.

Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Artikel 1.1.1. onder h van het Besluit ruimtelijke ordening geeft een definitie van bestaand stedelijk gebied: 'het 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 planlocatie is gelegen in de noordoosthoek van de kern Ysselsteyn en heeft de bestemming 'agrarisch'. Vanwege deze bestemming is in beginsel feitelijk geen sprake van bestaand stedelijk gebied. De planlocaties is echter wel gelegen binnen de contouren van de dorpsgrens en de directe omgeving heeft (aan alle zijden) een stedelijk karakter (woonfunctie). Het toevoegen van een stedelijke functie sluit daarmee wel nadrukkelijk aan bij de omgeving.

Effecten corona op de woningmarkt vooralsnog beperkt

De coronacrisis heeft vooralsnog in beperkte mate impact op de woningmarkt. Op de korte termijn zal een deel van de huishoudens mogelijk wat terughoudend zijn, als gevolg van onzekerheid over werkgelegenheid en inkomen. Tegelijkertijd vindt in veel regio's en gemeenten de komende jaren huishoudensgroei plaats en blijft in Nederland sprake van een fors woningtekort. Hierdoor zal de vraag naar woningen, zeker op de middellange en lange termijn blijven stijgen.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbehoefte

1.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag naar en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening 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 Venray kan worden afgeleid aan de hand van verhuisgegevens (zie tabel) zoals gepubliceerd door het CBS (2018).

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Percentage
Binnen gemeente Venray	Venray	68%
Vanuit woonregio Venray	Venray, Horst aan de Maas	73%
Vanuit woonregio Venlo	Venlo, Peel & Maas, Beesel	4%
Totaal		77%

Een blik op de verhuisbewegingen toont dat 68% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Dit betreft het grootste deel van de verhuisbewegingen en daarom wordt de eigen gemeente in dit onderzoek gezien als het **primaire verzorgingsgebied**. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

De gehele woonregio Venray en de woonregio Venlo vormen het **secundaire verzorgingsgebied**. De woonregio Venray

bestaat uit de gemeente Venray en Horst aan de Maas. In totaal komt zo'n 73% van de verhuisbewegingen uit dit gebied. De woonregio Venlo bestaat uit de gemeenten Venlo, Peel en Maas en Beesel. Circa 4% van de verhuisbewegingen komt hier vandaan, met name uit Venlo. Beide woonregio's behoren tot de regio Noord-Limburg en worden doorgaans als één subregio gezien binnen Noord-Limburg vanwege de sterke regionale samenhang¹. Het primaire en secundaire verzorgingsgebied tezamen is goed voor 77% van alle verhuisbewegingen naar de gemeente Venray.

Daarnaast zijn er ook verhuisbewegingen vanuit onder andere de gemeenten Boxmeer (3%), Nijmegen (3%), Eindhoven (2%) en Helmond (1%). Vanwege de afstand in combinatie met de omvang van Ysselsteyn wordt de kans echter klein geacht dat mensen vanuit de betreffende gemeenten specifiek naar de gemeente Venray verhuizen om in Ysselsteyn te gaan wonen.

1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Venray en de woonregio's Venray en Venlo in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. Dit is gedaan aan de hand van actuele bevolkings- en huishoudensprognoses van Etil². De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de gemeente en de regio om aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolking en huishoudens

De gemeente Venray telt circa 43.500 inwoners. Volgens actuele prognoses (Etil) neemt het inwonertal de komende jaren toe tot circa 44.750 in 2030. Dit is een toename van 2,9%. In de woonregio Venray wonen circa 86.000 mensen. Dit aantal neemt de komende jaren toe tot ruim 88.650 in 2030. Dit betekent een toename van 3,1%. Ook het inwonertal binnen de woonregio Venlo neemt de komende jaren iets toe, van circa 159.000 in 2020 tot bijna 162.000 in 2030. Dit is stijging van 1,8%.

Inwoners	2020	2030	Vershil	Vershil %
Gemeente Venray	43.484	44.742	1.258	+2,9%
Woonregio Venray	85.972	88.663	2.691	+3,1%
Woonregio Venlo	159.005	161.844	2.839	+1,8%

De huishoudensprognose (onderstaande tabel) toont voor elk gebied een relatief sterkere groei dan het inwonertal.

Huishoudens	2020	2030	Vershil	Vershil %
Gemeente Venray	18.930	20.373	1.443	+7,6%
Woonregio Venray	37.114	39.945	2.831	+7,6%
Woonregio Venlo	72.305	75.795	3.490	+4,8%

Het aantal huishoudens in de gemeente Venray en de woonregio Venray neemt met ruim 7,5% toe. In woonregio Venlo neemt het aantal huishoudens toe met bijna 5%. Een sterkere toename van het aantal huishoudens duidt er op dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. De sluit aan bij landelijk trends van vergrijzing en individualisering. Hierdoor neemt het aantal een- en tweepersoons huishoudens toe.

¹ Provincie Limburg (2016). Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

² Etil/Progneff (2020), Bevolkings- en huishoudensprognose

Kwantitatief aanbod

De Noord-Limburgse gemeenten vinden het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de toename van het aantal huishoudens. Op die manier wordt er gebouwd naar reële behoefte. De totale plancapaciteit (hard en zacht) in de gemeente Venray was in het verleden hoger dan de geprognosticeerde huishoudensgroei (overschot van 262 woningen). Dit was in meer gemeenten in Noord-Limburg het geval. Met betrekking tot het terugdringen van de plancapaciteit zijn in de *Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg (2016)* daarom afspraken gemaakt. Voor de gemeente Venray gold in dat kader een reductieopgave van 105 woningbouwplannen in de periode 2016-2020.

Uit de recent vastgestelde *Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024*, blijkt dat de gemeente Venray de gestelde opgave ruim heeft behaald (zie figuur 2)³. Dit is in overeenstemming met de ambitie zoals geformuleerd in de Woonvisie van de gemeente Venray⁴. Hierin staat aangegeven dat de gemeente de plancapaciteit verder wil terugbrengen, zodat er meer ruimte is om (beter) te kunnen inspelen op vraagstukken.

Door de gerealiseerde planreductie is er momenteel ruimte in de plancapaciteit, zowel in de gemeente Venray als in de woonregio's Venray en Venlo⁵. De totale netto plancapaciteit in de woonregio Venray bedraagt 1.302 woningen. Een groot deel van deze vraag wordt al ingevuld met harde plannen (vastgesteld of onherroepelijk). In totaal hebben 958 woningen een harde status. Afgezet tegen de huishoudensprognose volgt dat er nog ruimte is voor om circa 1.873 woningen toe te voegen (2.831 – 958). Het overgrote deel van de plancapaciteit binnen de woonregio Venray ligt in de gemeente

Gemeente	Opgave structuurvisie 2016	Gerealiseerd (bruto)
Beesel	52	120
Bergen	109	188
Gennep	120	250
Horst aan de Maas	0	0
Mook en Middelaar	150	230
Peel en Maas	156	212
Venlo	538	554
Venray	105	402

Figuur 2: Gerealiseerde opgave planreductie (aantal woningen)

Plancapaciteit	Gemeente Venray	Woonregio Venray	Woonregio Venlo
Netto Plancapaciteit hard	799	958	2.086
Netto Plancapaciteit zacht	417	344	931
Netto Plancapaciteit totaal	1.216	1.302	3.017
Ruimte	644	1.873	1.404

Venray. De totale netto plancapaciteit is hier 1.216 woningen, waarvan 799 met een harde status. Afgezet tegen de huishoudensprognose volgt dat er nog ruimte (c.q. behoefte) is om circa 644 woningen toe te voegen (1.443 – 799). In de woonregio Venlo is binnen de plancapaciteit nog ruimte voor 1.404 woningen (3.490 – 2.086).

Het eerder vastgestelde herprogrammeringsvoorstel (gemeente Venray, 2017) heeft in Ysselsteyn overigens ook niet geleid tot heroverweging van plannen, aangezien ook hier programmatisch nog ruimte is voor woningbouw.

³ Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

⁴ Gemeente Venray (2017), Woonvisie (vastgesteld mei 2017).

⁵ Woningbouwprogramma Venray 1-1-2019; Plancapaciteitsmonitor Limburg

Bestaande plannen en ontwikkelingen

De woningbouw in de gemeente Venray zit gestaag in de lift⁶. In 2017 werden er 100 nieuwe woningen opgeleverd, in 2018 ruim 120. In 2018 vond circa een derde van de nieuwbouw plaats in de kerkdorpen, wat een positieve ontwikkeling betreft ten opzichte van voorgaande jaren. In de Monitor woningbouw 2018 wordt concreet ingegaan op de planologische ruimte en planvoorraad in de kleinere kernen van de gemeente, waaronder Ysselsteyn⁷. Tot 2019 zijn 32 woningen gerealiseerd en op 1-1-2019 zijn de volgende plannen opgenomen als harde plannen:

- Uitbreidingslocatie 2^e fase, 16 woningen;
- Rouwkuilenweg, 2 woningen
- Timmermannsweg – Nijssen, 2 woningen
- Gemeente – Nijssen, 2 woningen
- Ringweg/Pottevenweg, 3 woningen
- Ringweg, 1 woning

Naast de harde plannen en huidige initiatief zijn ook nog de volgende woningbouwinitiatieven bekend (zachte plannen):

- Timmermannsweg 15 ouderenwoningen (senioren/men);
- Kievitsweg 4-6, 19 woningen (gedifferentieerd programma);
- Herberg de Peel (hoek Heidse Peelweg – Puttenweg), onbekend aantal appartementen.

De actuele huishoudensprognose voor de hele gemeente laat een positiever beeld zien dan de voorgaande prognose. Dit heeft ook effect op de kwantitatieve woningbehoefte in

Ysselsteyn, die betreft op basis van de nieuwe prognose namelijk circa 119 woningen tot 2030⁸. Dit correspondeert bovendien met de behoeftepeiling uitgevoerd door de dorpsraad Ysselsteyn⁹ en is meegenomen in de actualisering van de ruimtelijke visie Ysselsteyn 2019¹⁰. De behoeftepeiling is ruim 100 keer ingevuld en toont dat er een tekort aan woningen is, zoals starterswoningen en seniorenwoningen.

Gemeentelijke afweging

In de gemeentelijke Woonvisie is ten aanzien van nieuwe plannen opgenomen dat deze worden beoordeeld aan de hand van het afwegingskader voor woningbouw. Hiervoor dient het Afwegingskader woningbouwplannen dorpen, waarbij plannen worden getoetst aan 5 ruimtelijke criteria, 8 volkshuisvestelijke criteria en 4 financiële/juridische criteria¹¹. Hierbij geldt de kanttekening dat het college in de Woonmonitor 2017 heeft aangegeven het zogeheten 'stoplichtmodel' ruimer te interpreteren: niet meer om te sturen, maar om te blijven monitoren. De gemeente geeft aan dat kwalitatief goede initiatieven welkom zijn, ook in de kerkdorpen¹².

Conclusie kwantitatieve behoefte

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. Wanneer de huishoudensprognose en het harde plancapaciteit tegen elkaar worden afgezet, blijkt dat er in de woonregio Venray nog ruimte is voor het toevoegen van circa 1.870 woningen en in de woonregio Venlo ruim 1.400 woningen. De netto plancapaciteit in de gemeente Venray is 1.216 woningen, waarvan er

799 een harde status hebben. Afgezet tegen de huishoudensprognose is er in de gemeente Venray dus nog ruimte (c.q. behoefte) voor 644 woningen. Voor de gemeente Venray geldt dat er een reductie van plancapaciteit ten opzichte van 2016 heeft plaatsgevonden, waardoor nu naar behoefte gebouwd kan worden.

- De actuele huishoudensprognose schetst een positiever beeld dan enkele jaren geleden. Dit heeft een positief effect op de woningbehoefte in de gemeente Venray en in de kern Ysselsteyn, waar de behoefte (op basis van de huishoudensgroei) tot 2030 circa 119 woningen betreft. Deze behoefte wordt bevestigd door de actuele behoeftepeiling en onderschreven in de actualisering van de ruimtelijke visie voor Ysselsteyn. Hieruit blijkt een tekort aan woningen, nadrukkelijk voor starters en senioren.
- Tegelijkertijd is er ook sprake van andere woningbouwinitiatieven en wil de gemeente in de kerkdorpen ruimte geven aan kwalitatief goede initiatieven. Dit vraagt dus om een zorgvuldige afweging van de verschillende initiatieven door de gemeente (op basis van Afwegingskader woningbouwplannen dorpen).

⁶ <https://www.venray.nl/woningbouw-gestaag-de-lift>

⁷ Gemeente Venray (2019), Monitor woningbouw 2018

⁸ Etil/Progneff (2020), Huishoudensprognose Limburg tot op buurniveau

⁹ Enquête Wonen Ysselsteyn 2019

¹⁰ Dorpsraad Ysselsteyn (2019), Actualisering ruimtelijke visie Ysselsteyn 2019

¹¹ Afwegingskader woningbouwplannen dorpen, gevonden op <https://www.venray.nl/file/7914/download>

¹² <https://www.venray.nl/woningbouw-gestaag-de-lift>

1.1 Kwalitatieve behoefte

Provinciaal beleid

In het *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014* geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving¹³. De Limburgse ambitie ten aanzien van wonen is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten. Doorstroming op de woningmarkt staat daarbij centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten¹⁴. Het doel van de agenda is om een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het van belang dat mensen kunnen wonen in een woning en woonomgeving waar ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat voldoende inspeelt op de volgende aspecten:

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

- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, net als de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

Momenteel wordt de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) opgesteld (ontwerpfase), als opvolger van het Provinciaal omgevingsplan¹⁵. Ten aanzien van wonen houdt de POVI vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, waarbij de woonbehoefte van de Limburger leidend zijn. Levensloopbestendigheid van woningen is een belangrijk uitgangspunt. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, maar kwalitatief gezien zijn het niet altijd de juiste woningen en plannen.

Regionaal beleid

In de *Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024*¹⁶ 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 het volgende aangegeven.

Kwalitatieve mismatch woningbehoefte en woningvoorraad
 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 landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

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

¹³ Provincie Limburg (2014), POL 2014.

¹⁴ Provincie Limburg (2020), Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

¹⁵ Provincie Limburg (2020), Ontwerp POVI

¹⁶ Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

Kwalitatieve woningbehoefte

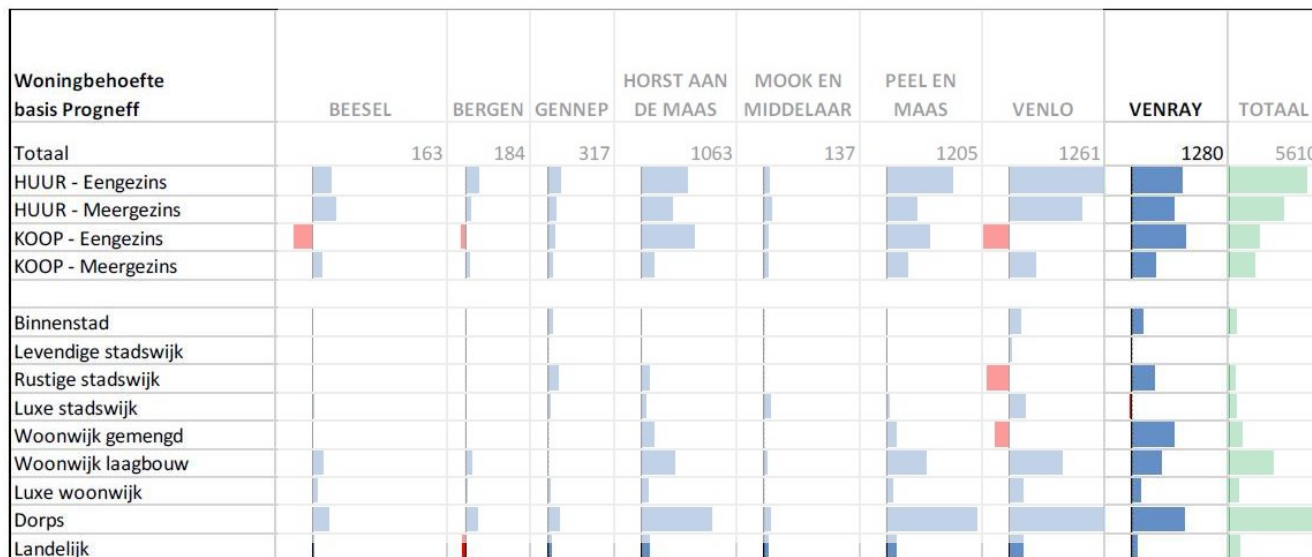
Figuur 4 geeft een beeld van de kwalitatieve woningbehoefte in verschillende gemeenten in Noord-Limburg tot 2025¹⁷. De figuur geeft toont aan welke segmenten meer behoefte is (blauw) en aan welke minder (rood). De totale woningbehoefte per segment is in groen weergegeven.

De figuur laat zien dat in Venray behoefte is aan elk type woningen, maar nadrukkelijk eengezinswoningen. Gelet op de woonmilieus is de behoefte aan het milieu 'Luxe stadswijk' reeds verzadigd. Er bestaat nadrukkelijk behoefte aan het milieu 'Dorps'.

Gemeentelijk beleid

In de *Woonvisie (2017)* zijn de gemeentelijke ambities voor Venray gegeven, deze komen grotendeels overeen met de pijlers uit de Regionale Woonvisie 2020-2024¹⁸. De ambitie ten aanzien van nieuwbouwwoningen is een gedifferentieerd aanbod aan woningtypes en woonmilieus, aansluitend bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het overschot aan woningbouwplannen waaraan geen behoefte meer is wordt verder teruggebracht om ruimte te creëren voor goede (nieuwe) plannen.

Woonwensen van de Venrayse bevolking tonen dat de aanvullende behoefte aan eengezinswoningen beperkt is (in tegenstelling tot uitkomsten van de regionale woningbehoefteraming). In kwalitatieve zin bestaat behoefte aan vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Tegelijkertijd is sprake van een overschot aan rijwoningen. Met betrekking tot woonmilieus is in Venray sprake van een grote vraag naar een dorps woonmilieu (rustig en gemeedelijk).



Figuur 4. Woningbehoefte Venray, Noord-Limburg 2015-2025

Dorpsontwikkelingsplan Ysselsteyn

Eind 2016 heeft de dorpsraad het dorpsontwikkelingsplan 2021 opgesteld¹⁹. Dit betreft een richtinggevend document voor de gewenste ontwikkeling van het dorp. Passende woningbouw is een van de speerpunten. Er zijn voldoende locaties om in de toekomstige woningbehoefte van alle doelgroepen te voorzien. Een belangrijke constatering is dat er onvoldoende (huur)woningaanbod is voor ouderen, alleenstaanden en starters. Op basis van een woonenquête onder dorpsbewoners blijkt het volgende:

- Circa 40% (41 mensen) van de geeft aan binnen 2 jaar op zoek te zijn naar een starterswoning.
- Ongeacht het type woning heeft 75% de voorkeur voor een koopwoning.

- Ruim 20% van de respondenten is op zoek naar een sociale huurwoning.
- Meer dan de helft van de respondenten geeft aan met z'n tweeën te willen wonen in Ysselsteyn.
- Circa 20% (21 mensen) geeft aan op zoek te zijn naar een levensloopbestendige woningen/ouderenwoning.
- Circa 87% (88 personen) geeft aan de gewenste woning niet te kunnen vinden in Ysselsteyn omdat deze niet te koop/te huur staat²⁰.

Wanneer niet in de behoefte van dorpsbewoners kan worden voorzien kan dit leiden tot uitstroom van dorpsbewoners.

¹⁷ Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025.

¹⁸ Gemeente Venray (2017), Woonvisie gemeente Venray.

¹⁹ Dorpsontwikkelingsplan Ysselsteyn 2021.

²⁰ Enquête wonen Ysselsteyn 2019.

In november 2019 is door de commissie wonen van de dorpsraad nogmaals benadrukt dat sprake van een woningbehoefte met name bij starters en ouderen. Deze conclusies volgde op basis van een behoeftepeiling. De behoefte wordt niet ingevuld door de bestaande harde plancapaciteit zoals opgenomen in de Monitor woningbouw. Slechts één woning is hierin aangemerkt als 'levensloopbestendig', geen enkele woning specifiek voor starters.

De dorpsraad heeft behoefte aan een actueel toetsingskader waarmee op korte en middellange termijn aan de woningbehoefte, met name voor starters en ouderen, kan worden voldaan. De raad heeft voorgesteld om het hele gebied tussen de Ringweg, Ysselsteynseweg en Heidse Peelweg als zoeklocatie voor woningbouw aan te wijzen²¹.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Venray telt anno 2019 circa 19.004 woningen²² (voor 2020 zijn nog geen cijfers beschikbaar). Onderstaande tabel geeft een overzicht van de samenstelling van de woningvoorraad in Venray.

	Venray	Noord-Limburg	Nederland
Eengezins	82%	80%	64%
Meergezins	18%	20%	36%
Koop	64%	66%	57%
Huur corporatie	26%	24%	29%
Huur particulier	9%	9%	13%

Ter vergelijking is ook de samenstelling voor de regio en Nederland weergegeven (door afronding van getallen kunnen totalen afwijken van 100%).

Uit de tabel blijkt dat de gemeente Venray relatief veel eengezinswoningen (82%) heeft, evenals een groot aandeel koopwoningen (63%). De samenstelling correspondeert nagenoeg met de samenstelling in Noord-Limburg. Vergeleken met de landelijke samenstelling blijkt dat het aandeel eengezinswoningen relatief hoog is, zowel in de gemeente als de regio. In mindere mate geldt dit ook voor het aantal koopwoningen. Dit is echter te verklaren vanwege het overwegend landelijk en dorpse karakter van Venray (met veel kleinere kernen) en de regio.

Conclusie kwalitatieve behoefte

Vanuit zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid blijkt dat er veel aandacht is voor het realiseren van een woningvoorraad passend bij de behoefte en kwaliteitsverbetering. Noord-Limburg stelt de kwalitatieve toets als leidende factor bij nieuwbouwwontwikkelingen om zo de mismatch tussen vraag en aanbod te verkleinen.

De gemeente Venray stelt dat zij een kwalitatief gedifferentieerde woningvoorraad wil realiseren (in eigendom, type en prijs) die aansluit op de vraag van de huidige en toekomstige inwoners. Tevens moet er voldoende aandacht zijn voor vergrijzing en levensloopbestendige woningen. Het beoogde gedifferentieerde programma sluit aan bij de verschillende kansrijke segmenten.

- Op basis van woningbehoefteonderzoek in de Noord-Limburgse gemeenten blijkt dat er in Venray relatief veel behoefte bestaat aan eengezinswoningen en wonen in een

dorps milieu. Het huidige initiatief geeft invulling aan deze behoefte.

- De gemeente streeft naar een gedifferentieerd programma. Daarbij is nadrukkelijk een kwaliteitswens naar tweekappers en vrijstaande woningen. De behoefte aan een dorps milieus wordt bevestigd in het gemeentelijk beleid.
- Op basis van onderzoek door de dorpsraad van Ysselsteyn wordt geconstateerd dat er onvoldoende (huur)woningaanbod is voor ouderen, alleenstaanden en starters. Enquête onder dorpsbewoners onderstreept een voorkeur naar ouderenwoningen/levensloopbestendige woningen, evenals koopwoningen, woningen voor kleinere huishoudens en woningen in het sociale huur/koopsegment.

De beoogde gedifferentieerde ontwikkeling, met onder meer een derde sociale huurwoningen en ruimschoots aandacht voor senioren/levensloopbestendigheid en starters, geeft nadrukkelijk invulling aan bovenstaande behoeften.

²¹ Actualisering Ruimtelijke Visie Ysselsteyn 2019.

²² CBS Statline Kerncijfers wijken en buurten 2019.