
Onderwerp Nieuwe woningbouwlocatie

Zaaknummer Z24001624

Steller Beleidsmedewerker RO

Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Raad datum 24 september 2024

Teammanager Veronique Nabben

Portefeuillehouder Wim de Schryver

Openbaarheid

Ja, met uitzondering van bijlage 4.

Reden: economische of financiële belangen van de gemeente

Na het informeren van betrokkenen.

Ter advisering/kennisneming/bespreking

Ter advisering

Voorstel

Te kiezen voor uitbreiding van woonwijk De Brabander in twee deelgebieden.

Raadsvoorstel

Inleiding

Een van de hoofddoelen uit ons Omgevingsprogramma Wonen is het bouwen van voldoende passende woningen in elke kern. Hiervoor bewaken we proactief de voortgang van alle woningbouwplannen (bestaande en nieuwe) en sturen we bij, indien nodig.

In de kern Venray lag tot nu toe de nadruk op het ontwikkelen van een aantal (grootschalige) plannen op inbreidingslocaties, onder andere in het centrum, op St. Annapark, Servaasterrein, locatie VieCuri en De Brier.

In 2020 heeft uw raad ingestemd met de principekeuze om het noordelijk deel van De Brier te transformeren naar een woongebied (met bijna 300 woningen). De betrokken projectontwikkelaar (SvE Group) heeft begin 2024 aangegeven dat de plannen financieel niet haalbaar zijn en met de ontwikkeling te willen stoppen. Hierover bent u geïnformeerd per raadsinformatiebrief dd. 20 februari 2024.

Dit is voor ons aanleiding geweest om op zoek te gaan naar alternatieve woningbouwmogelijkheden in de kern Venray. Hiervoor is zowel de behoefte als het aanbod aan woningbouwplannen opnieuw tegen het licht gehouden (zie voor een uitgebreide toelichting bijlage 1). Aangezien er meerdere nieuwe initiatieven voor woningbouw in de kern Venray in voorbereiding zijn, resteert nog een tekort van ca. 130 nieuw te bouwen woningen tot 2040.

Voorgesteld wordt om deze woningen te realiseren in /aangrenzend aan de woonwijk De Brabander. Ruimtelijk gezien heeft het dan de voorkeur om te kiezen voor twee deelgebieden: 1) aansluitend aan de Beekweg /de Signatuur en 2) in de oksel van de Tureluur en het Venraysbroek. Beide deelgebieden kunnen goed worden ontsloten op de bestaande infrastructuur en sluiten aan op de bestaande bebouwing in de wijk Brabander. Er is tevens ruimte voor de aanleg van een robuuste groenzone en een wijkvoorziening /ontmoetingsruimte. Een mogelijke stedenbouwkundige invulling van beide deelgebieden is bijgevoegd (zie bijlage 2).



Raadsvoorstel

Met het vaststellen van de nota grondbeleid in 2023 heeft uw raad uitgesproken meer regie te willen voeren op bepaalde maatschappelijke opgaven, zoals de grote (sociale) woningbouwopgave. Daarom ligt tegelijkertijd met dit raadsvoorstel ook het voorstel aan uw raad voor om een voorkeursrecht te vestigen op de gronden in de aangewezen deelgebieden.

Beoogd resultaat

De voorgestelde uitbreiding van woonwijk De Brabander draagt bij aan de ontwikkeling van voldoende en betaalbare woningen in de kern Venray.

Argumenten

1. Woningbouw in De Brabander is een goed alternatief voor De Brier.

Grootschalige transformatie van bedrijventerrein De Brier naar wonen is niet haalbaar gebleken. Momenteel wordt onderzocht of beperkte woningbouw op een deel van De Brier wel mogelijk is. Daarnaast loopt er een initiatief voor de ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsruimten. Het betreft particuliere initiatieven. Met de uitbreiding van De Brabander kan de gemeente haar woningbouwambitie naar verwachting met minder (financieel) risico en wellicht ook sneller realiseren, omdat de gemeente dan zelf regie houdt.

2. Uitbreiding van woonwijk De Brabander in de aangewezen deelgebieden is ruimtelijk goed inpasbaar.

De Brabander is de laatste uitbreidingswijk in de kern Venray en in het verleden is verdere uitbreiding van De Brabander ook al in beeld geweest. Zo stond (uitbreiding van) de Brabander in de voorganger van het Omgevingsprogramma Wonen (Koers op Wonen 2021) aangeduid als reservelocatie, mochten er elders binnen Venray grotere woningbouwplannen stagneren of geen doorgang vinden. De twee voorgestelde deelgebieden liggen aansluitend aan de bestaande wijk en op de meest hoog gelegen gronden, rekening houdend met het principe 'water en bodem sturend'. Er resteert nog voldoende ruimte om te kunnen kiezen voor verdere uitbreiding van de wijk, mocht daar in de toekomst vraag naar zijn. Hierbij zal wel rekening moeten worden gehouden met een natuurlijke overgang richting het beekdal.

3. Uitbreiding van de Brabander met ca. 130 woningen sluit aan bij de behoefte.

Het plan voor De Brier bevatte weliswaar bijna 300 woningen, toch is het niet nodig om een dergelijk aantal woningen te realiseren in De Brabander. Er lopen momenteel meerdere nieuwe initiatieven voor woningbouw in de kern Venray. Hiermee is de plancapaciteit in de kern Venray momenteel ca. 1.360 woningen. De behoefte is ca. 1.150 woningen. Gestreefd wordt naar een plancapaciteit van 130% omdat er altijd rekening moet worden gehouden met planuitval of vertraging. Uitgaande van een gewenste plancapaciteit van 130% = ca. 1.490 woningen is er sprake van een tekort van ca. 130 woningen. Qua woningprijzen wordt uitgegaan van minimaal 2/3 betaalbaar bouwen (<€390.000.-) en minimaal 1/3 sociale huur (<€880.-). Hiermee wordt aangesloten bij de afspraken uit de Woondeal en het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Voor een uitgebreide toelichting van de behoefte en plancapaciteit wordt verwezen naar bijlage 1.

4. Het eerste schetsontwerp biedt voldoende ruimte voor aanvullende (groen- en/of wijk)voorzieningen.

De twee voorgestelde deelgebieden sluiten direct aan op de bestaande woonwijk. Hierdoor is relatief weinig nieuwe infrastructuur vereist. Indien nodig (bij een verdere uitbreiding in de toekomst) kan de beoogde nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Beekweg op de lange termijn nog worden doorgetrokken. Mogelijk is dan de aanleg van een rotonde vereist ter hoogte van de Beekweg. Hiervoor is in het schetsontwerp ruimte gereserveerd.

Ter hoogte van de Tureluur is gekozen voor een stevige groene buffer tussen de bestaande wijk en de nieuwe uitbreiding. In dit groengebied is naast speelvoorzieningen ook ruimte voor bijvoorbeeld een centrale

Raadsvoorstel

ontmoetingsruimte/inloopvoorziening voor de wijk. In De Brabander ontbreekt deze momenteel nog. In overleg met de wijkraad en bewoners van De Brabander kan dit aspect verder worden uitgewerkt.

5. Door te kiezen voor De Brabander kan de gemeente Venray zelf regie houden.

De huidige plannen in de gemeente en kern Venray zijn veelal in voorbereiding door externe partijen als projectontwikkelaars en bouwers. Hierdoor is de planning en uitvoering van plannen onzeker en in handen van de ontwikkelaars. Wanneer zij besluiten te stoppen met een project, heeft dat directe invloed op de plancapaciteit. Wanneer de keuze valt op de Brabander behoudt de gemeente Venray zelf meer regie, waardoor in potentie 130 woningen uit de plancapaciteit 'versneld' tot realisatie zouden kunnen komen.

Kanttekeningen en risico's

1. De woningbehoefte is lastig voorspelbaar.

Behoefteramingen zijn niet meer dan prognoses en de uitkomsten zijn sterk afhankelijk van de gebruikte indicatoren. Ook de woningbouwplanning is altijd een momentopname; er kunnen nieuwe plannen bijkomen en oude plannen afvallen. Hierin zijn we sterk afhankelijk van de economische omstandigheden, landelijke regelgeving en de samenwerking met marktpartijen en corporaties. Het is dan ook belangrijk om de ontwikkelingen op de woningmarkt goed te monitoren. Het voordeel van de locatie Brabander is dat indien in de toekomst blijkt dat de vraag naar woningen groter is dan verwacht, of dat andere plannen in Venray geen doorgang vinden, de wijk (indien nodig) nog verder kan worden uitgebreid.

2. Er zijn mogelijke milieubelemmeringen die nader onderzocht moeten worden.

De mogelijke reactivering van het vliegveld De Peel kan leiden tot geluidsoverlast. Ook stikstofdepositie is een aandachtspunt, maar dat geldt voor alle woningbouwontwikkelingen op dit moment. Daarnaast zal rekening moeten worden gehouden met spuitzones van gewasbeschermingsmiddelen. Deze en andere milieuaspecten zullen nog nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden en kunnen ertoe leiden dat het gebied anders moet worden ingericht cq. aanvullende maatregelen moeten worden getroffen.

Communicatie

Voor het vestigen van het voorkeursrecht vindt publicatie plaats in het Gemeenteblad. Ook ontvangen alle betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden een brief waarin kennis wordt gegeven van het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht, en waarin wordt meegedeeld wat het voorkeursrecht voor hen betekent. Tevens zal de wijkraad Brabander worden geïnformeerd.

Financiële gevolgen

De financiële haalbaarheid is globaal onderzocht; zie voor een eerste uitwerking de vertrouwelijke bijlage 3. Het vestigen van het voorkeursrecht heeft echter nog geen financiële gevolgen. Die volgen pas als er daadwerkelijk wordt overgegaan tot grondaankopen.

Vervolgtraject besluitvorming

Het voorkeursrecht geldt voor een periode van drie jaar. Binnen deze periode zal een ruimtelijke procedure (wijziging omgevingsplan) moeten zijn doorlopen om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Evaluatie

De Raad en commissie Wonen worden jaarlijks geïnformeerd over de ontwikkelingen rondom het thema 'wonen' via de Jaarbrief Wonen.

Raadsvoorstel

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit.
2. Onderbouwing behoefte en plancapaciteit.
3. Schetsontwerp.
4. VERTROUWELIJK Financiële aspecten.

Naslagwerk

1. Omgevingsprogramma Wonen 2022.
2. Raadsinformatiebrief De Brier dd. 20 februari 2024.
3. Nota Grondbeleid 2023.

B&W Adviesnota

Onderwerp	Nieuwe woningbouwlocatie
Zaaknummer	Z24001624
B&W datum	2 juli 2024
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Wim de Schryver

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Wim de Schryver en Erik van Daal op 24 juni 2024

Openbaarheid

Ja, met uitzondering van bijlage 4.

Reden: Economische of financiële belangen van de gemeente.

Na het informeren van betrokkenen. Openbaar op woensdag 4 juli 2024 vanaf 14 uur.

Bevoegd orgaan

Raad

Ter advisering aanbieden aan Commissie Wonen en Commissie Werken en Besturen

Advies

De raad voorstellen om te kiezen voor uitbreiding van woonwijk De Brabander in twee deelgebieden.

Inleiding

Een van de hoofddoelen uit ons Omgevingsprogramma Wonen is het bouwen van voldoende passende woningen in elke kern. Hiervoor bewaken we proactief de voortgang van alle woningbouwplannen (bestaande en nieuwe) en sturen we bij, indien nodig.

In de kern Venray lag tot nu toe de nadruk op het ontwikkelen van een aantal (grootschalige) plannen op inbreidingslocaties, onder andere in het centrum, op St. Annapark, Servaasterrein, locatie VieCuri en De Brier.

In 2020 heeft de raad ingestemd met de principekeuze om het noordelijk deel van De Brier te transformeren naar een woongebied (met bijna 300 woningen). De betrokken projectontwikkelaar (SvE Group) heeft begin 2024 aangegeven dat de plannen financieel niet haalbaar zijn en met de ontwikkeling te willen stoppen. Dit is aanleiding geweest om op zoek te gaan naar alternatieve woningbouw mogelijkheden in de kern Venray. Hiervoor is zowel de behoefte als het aanbod aan woningbouwplannen opnieuw tegen het licht gehouden (zie voor een uitgebreide toelichting bijlage 1). Aangezien er meerdere nieuwe initiatieven voor woningbouw in de kern Venray in voorbereiding zijn, resteert nog een tekort van ca. 130 nieuw te bouwen woningen tot 2040.

Voorgesteld wordt om deze woningen te realiseren in /aangrenzend aan de woonwijk De Brabander. Ruimtelijk gezien heeft het dan de voorkeur om te kiezen voor twee deelgebieden: 1) aansluitend aan de Beekweg /de Signatuur en 2) in de oksel van de Tureluur en het Venraysbroek. Beide deelgebieden kunnen goed worden ontsloten op de bestaande infrastructuur en sluiten aan op de bestaande bebouwing in de wijk Brabander. Er is tevens ruimte voor de aanleg van een

robuuste groenzone en een wijkvoorziening /ontmoetingsruimte. Een mogelijke stedenbouwkundige invulling van beide deelgebieden is bijgevoegd (zie bijlage 2).



Met het vaststellen van de nota grondbeleid in 2023 heeft de raad uitgesproken meer regie te willen voeren op bepaalde maatschappelijke opgaven, zoals de grote (sociale) woningbouwopgave. Daarom ligt tegelijkertijd met dit raadsvoorstel ook het voorstel aan de raad voor om een voorkeursrecht te vestigen op de gronden in de aangewezen deelgebieden.

Beoogd resultaat

De voorgestelde uitbreiding van woonwijk De Brabander draagt bij aan de ontwikkeling van voldoende en betaalbare woningen in de kern Venray.

Argumenten

1. Woningbouw in De Brabander is een goed alternatief voor De Brier.

Grootschalige transformatie van bedrijventerrein De Brier naar wonen is niet haalbaar gebleken. Momenteel wordt onderzocht of beperkte woningbouw op een deel van De Brier wel mogelijk is. Daarnaast loopt er een initiatief voor de ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsruimten. Het betreft particuliere initiatieven. Met de uitbreiding van De Brabander kan de gemeente haar woningbouwambitie naar verwachting met minder (financieel) risico en wellicht ook sneller realiseren, omdat de gemeente dan zelf regie houdt.

2. Uitbreiding van woonwijk De Brabander in de aangewezen deelgebieden is ruimtelijk goed inpasbaar.

De Brabander is de laatste uitbreidingswijk in de kern Venray en in het verleden is verdere uitbreiding van De Brabander ook al in beeld geweest. Zo stond (uitbreiding van) de Brabander in de voorganger van het Omgevingsprogramma Wonen (Koers op Wonen 2021) aangeduid als reservelocatie, mochten er elders binnen Venray grotere woningbouwplannen stagneren of geen

doorgang vinden. De twee voorgestelde deelgebieden liggen aansluitend aan de bestaande wijk en op de meest hoog gelegen gronden, rekening houdend met het principe 'water en bodem sturend'. Er resteert nog voldoende ruimte om te kunnen kiezen voor verdere uitbreiding van de wijk, mocht daar in de toekomst vraag naar zijn. Hierbij zal wel rekening moeten worden gehouden met een natuurlijke overgang richting het beekdal.

3. Uitbreiding van de Brabander met ca. 130 woningen sluit aan bij de behoefte.

Het plan voor De Brier bevatte weliswaar bijna 300 woningen, toch is het niet nodig om een dergelijk aantal woningen te realiseren in De Brabander. Er lopen momenteel meerdere nieuwe initiatieven voor woningbouw in de kern Venray. Hiermee is de plancapaciteit in de kern Venray momenteel ca. 1.360 woningen. De behoefte is ca. 1.150 woningen. Gestreefd wordt naar een plancapaciteit van 130% omdat er altijd rekening moet worden gehouden met planuitval of vertraging. Uitgaande van een gewenste plancapaciteit van 130% = ca. 1.490 woningen is er sprake van een tekort van ca. 130 woningen. Qua woningprijzen wordt uitgegaan van minimaal 2/3 betaalbaar bouwen (<€390.000.-) en minimaal 1/3 sociale huur (<€880.-). Hiermee wordt aangesloten bij de afspraken uit de Woondeal en het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Voor een uitgebreide toelichting van de behoefte en plancapaciteit wordt verwezen naar bijlage 1.

4. Het eerste schetsontwerp biedt voldoende ruimte voor aanvullende (groen- en/of wijk)voorzieningen.

De twee voorgestelde deelgebieden sluiten direct aan op de bestaande woonwijk. Hierdoor is relatief weinig nieuwe infrastructuur vereist. Indien nodig (bij een verdere uitbreiding in de toekomst) kan de beoogde nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Beekweg op de lange termijn nog worden doorgetrokken. Mogelijk is dan de aanleg van een rotonde vereist ter hoogte van de Beekweg. Hiervoor is in het schetsontwerp ruimte gereserveerd.

Ter hoogte van de Tureluur is gekozen voor een stevige groene buffer tussen de bestaande wijk en de nieuwe uitbreiding. In dit groengebied is naast speelvoorzieningen ook ruimte voor bijvoorbeeld een centrale ontmoetingsruimte/inloopvoorziening voor de wijk. In De Brabander ontbreekt deze momenteel nog. In overleg met de wijkraad en bewoners van De Brabander kan dit aspect verder worden uitgewerkt.

5. Door te kiezen voor De Brabander kan de gemeente Venray zelf regie houden.

De huidige plannen in de gemeente en kern Venray zijn veelal in voorbereiding door externe partijen als projectontwikkelaars en bouwers. Hierdoor is de planning en uitvoering van plannen onzeker en in handen van de ontwikkelaars. Wanneer zij besluiten te stoppen met een project, heeft dat directe invloed op de plancapaciteit. Wanneer de keuze valt op de Brabander behoudt de gemeente Venray zelf meer regie, waardoor in potentie 130 woningen uit de plancapaciteit 'versneld' tot realisatie zouden kunnen komen.

Kanttekeningen en risico's

1. De woningbehoefte is lastig voorspelbaar.

Behoefteramingen zijn niet meer dan prognoses en de uitkomsten zijn sterk afhankelijk van de gebruikte indicatoren. Ook de woningbouwplanning is altijd een momentopname; er kunnen nieuwe plannen bijkomen en oude plannen afvallen. Hierin zijn we sterk afhankelijk van de economische omstandigheden, landelijke regelgeving en de samenwerking met marktpartijen en

corporaties. Het is dan ook belangrijk om de ontwikkelingen op de woningmarkt goed te monitoren. Het voordeel van de locatie Brabander is dat indien in de toekomst blijkt dat de vraag naar woningen groter is dan verwacht, of dat andere plannen in Venray geen doorgang vinden, de wijk (indien nodig) nog verder kan worden uitgebreid.

2. Er zijn mogelijke milieubelemmeringen die nader onderzocht moeten worden.

De mogelijke reactivering van het vliegveld De Peel kan leiden tot geluidsoverlast. Ook stikstofdepositie is een aandachtspunt, maar dat geldt voor alle woningbouwontwikkelingen op dit moment. Daarnaast zal rekening moeten worden gehouden met spuitzones van gewasbeschermingsmiddelen. Deze en andere milieuaspecten zullen nog nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden en kunnen ertoe leiden dat het gebied anders moet worden ingericht cq. aanvullende maatregelen moeten worden getroffen.

Communicatie

Voor het vestigen van het voorkeursrecht vindt publicatie plaats in het Gemeenteblad. Ook ontvangen alle betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden een brief waarin kennis wordt gegeven van het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht, en waarin wordt meegedeeld wat het voorkeursrecht voor hen betekent.

Tevens zal de wijkraad Brabander worden geïnformeerd.

Financiële gevolgen

De financiële haalbaarheid is globaal onderzocht; zie voor een eerste uitwerking de vertrouwelijke bijlage 3. Het vestigen van het voorkeursrecht heeft echter nog geen financiële gevolgen. Die volgen pas als er daadwerkelijk wordt overgegaan tot grondaankopen.

Vervolgtraject besluitvorming

Het voorkeursrecht geldt voor een periode van drie jaar. Binnen deze periode zal een ruimtelijke procedure (wijziging omgevingsplan) moeten zijn doorlopen om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Evaluatie

De Raad en commissie Wonen worden jaarlijks geïnformeerd over de ontwikkelingen rondom het thema 'wonen' via de Jaarbrief Wonen.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit.
2. Onderbouwing behoefte en plancapaciteit.
3. Schetsontwerp.
4. VERTROUWELIJK Financiële aspecten.

Naslagwerk

1. Omgevingsprogramma Wonen 2022.
2. Raadsinformatiebrief De Brier dd. 20 februari 2024.
3. Nota Grondbeleid 2023.

EMBARGO tot woensdag 3 juli 14.00 uur

Onderwerp	Datum	3 juli 2024
Uitbreiding woonwijk De Brabander Venray	Berichtnummer	
	Pagina	1 van 2

Uitbreiding woonwijk De Brabander Venray

Het college van B&W van Venray wil woonwijk De Brabander verder uitbreiden met ca. 130 woningen. Het gaat om twee deelgebieden aan de westkant van de bestaande wijk. Ook denkt de gemeente aan het realiseren van een buurtpark en een wijkvoorziening. De gemeenteraad vergadert op 24 september over het plan.

Aanleiding voor de gewenste uitbreiding is het stopzetten van de woningbouwontwikkeling op De Brier door projectontwikkelaar SVE Group enkele maanden geleden. “De behoefte aan nieuwe en bovenal betaalbare woningen in onze gemeente blijft onverminderd groot”, vertelt wethouder Erik van Daal. “Wij hebben daarom onderzocht of er andere locaties zijn om onze woningbouwopgave te realiseren. De uitbreiding van de wijk De Brabander is dan een logische keuze, waarbij we willen starten met twee deelgebieden.”

Groene en betaalbare woonwijk

Eén deelgebied ligt aan de Beekweg en het andere deelgebied ligt ten noorden van de huidige bebouwing in de hoek van de Tureluur en het Venraysbroek. Uitgangspunt is dat twee derde van de woningen in het betaalbare segment worden gebouwd, waarvan minimaal een derde in de sociale huur. De nieuwe woonwijk moet daarnaast ook een groene uitstraling krijgen. Zo is het voorstel om bij de Tureluur een openbaar parkje te ontwikkelen. Ook is er ruimte voor een wijkvoorziening. Zowel het parkje als de wijkvoorziening zijn een toevoeging voor de bestaande wijk De Brabander. De exacte invulling en planvorming moet echter nog worden opgestart. De opties over de inrichting liggen nog open.



Actief grondbeleid

Het college van B&W heeft inmiddels voorkeursrecht gevestigd op de gronden in deze twee deelgebieden. Wethouder Wim de Schryver: "We kiezen er nu bewust voor om zelf de regie te pakken en niet af te wachten zoals op De Brier." Het vestigen van voorkeursrecht voorkomt dat er wordt gespeculeerd met de gronden. Eigenaren van gronden waarop het voorkeursrecht gevestigd is, kunnen de gronden niet verkopen zonder deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. De Schryver: "Zodra de gemeenteraad groen licht geeft, gaan we met de eigenaren in gesprek."

Noot aan de redactie/Niet voor publicatie

Voor meer informatie kun je contact opnemen met de persdesk van de gemeente Venray, tel: 06 – 18 29 62 82.

Onderwerp

Nieuwe woningbouwlocatie

Datum 24 september 2024

Pagina 1 van 1

De raad van Venray,

gelezen het advies van B en W van 2 juli 2024,

gelezen het advies van de commissie Wonen / Werken en Besturen van 3 / 4 september 2024,

besluit:

Te kiezen voor uitbreiding van woonwijk De Brabander in twee deelgebieden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 september 2024

De griffier,

S.A. Boere

Bijlage 1 Onderbouwing behoefte en plancapaciteit: Brabander

Voordat ingegaan wordt op de behoefte en de plancapaciteit, worden eerst een aantal nuances bij de cijfers¹ geschetst:

- De te schetsen cijfers zijn altijd een **momentopname!** De cijfers zijn sinds de vorige confrontatie tussen behoefte en capaciteit alweer veranderd.
- De cijfers zijn sterk afhankelijk van welke indicatoren en parameters gebruikt worden.
- De woningbouwplanning is eveneens een momentopname. Deze wordt periodiek bijgewerkt.
- De behoeftes gaan uit van prognoses en zijn dus een **voorspelling**. De praktijk is weerbarstiger en voor het realiseren van woningen zijn we afhankelijk van de keten van ontwikkelaars, bouwers, beleggers en de corporatie.

Opgave wonen

De beschreven opgaven van 2000 woningen in het Omgevingsprogramma gaat uit van de startdatum in 2022 en het woningbehoefteonderzoek uit 2021. Dat betekent dat de opgave anno 2024 niet meer 2000 woningen betreft. Het aantal opgeleverde woningen in 2022 en 2023 moeten hier vanaf gehaald worden. In 2022 zijn 260 woningen opgeleverd en in 2023: 129 woningen. Dit maakt dat de netto opgave $2000 - 389 = 1.611$ woningen.

Behoeftes

De huishoudensgroei in de laatste prognoses (peildatum 2023: Etil) bedraagt in de periode 2023 naar 2040 een positief saldo van ongeveer **+1661**. Richting 2050 zien we dat het aantal inwoners afneemt, maar de daling in huishoudens in verhouding tot het inwoneraantal achter blijft. Dit komt o.a. door de toename aan eenpersoonshuishoudens.

Provincie Limburg - Venray	Huishoudens	Bevolkingsaantal
2019	18.750	43.326
2023	19.834	43.947
2040	21.495	45.141
2050	Onbekend	43.987

De prognose is een wiskundig model (Progneff: [Provincie Limburg - Provincie Limburg - Venray \(prvlimburg.nl\)](https://prvlimburg.nl)) en staat voor 'Bevolkingsprognoses en effectramingen' van Etil. Progneff is gebaseerd op demografische veronderstellingen. Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige plancapaciteiten. Progneff wordt jaarlijks geactualiseerd. Er wordt dus niet uitgegaan van eventuele overschot aan plannen en het creëren van vraag voor bijvoorbeeld de overloop uit Eindhoven of Nijmegen. Een andere nuance die gemaakt moet worden is dat het gaat om prognoses en migratie bijvoorbeeld onderbelicht kan zijn. De effecten van de oorlog in Oekraïne of andere wereldgebeurtenissen zijn niet te voorspellen en kunnen van invloed zijn op de woningvraag en huishoudensontwikkelingen. Uit een eerdere notitie van Companen in het kader van de Woondeal is bijvoorbeeld op te merken:

¹ De cijfers die ten grondslag aan deze memo liggen zijn afkomstig van het dataportaal van de provincie Limburg en uit de plancapaciteitsmonitor van de gemeente Venray.

"Deze aantallen [refererend aan de aantallen woningen in de notitie] zijn zonder instroom vanuit Brainport Eindhoven en Nijmegen gerekend. De groeiende instroom uit andere delen van Nederland betreft 300 huishoudens meer per jaar in 2022 ten opzichte van 2018. Doorzetten van deze ontwikkeling leidt tot een substantieel hogere woningbehoefte. Ook grotere internationale vestiging leidt tot 375 extra huishoudens per jaar. Deze 300 + 375 meer huishoudens zijn niet in de prognose verwerkt. Dit rechtvaardigt een hogere ambitie."

Op korte termijn streven we te starten met een nieuwe behoefte onderzoek, temeer om deze nuances beter mee te nemen.

Behoeft kern Venray

Wanneer er ingezoomd wordt op de kern Venray dan is de huishoudensgroei van 2023 tot en met 2040 in totaliteit **+1148**. Opvallend is hier dat de wijk Brabander in huishoudens van 2023 tot en met 2040 toe lijkt te nemen met **600** huishoudens. Een verklaring is op deze korte termijn niet te geven en daar zal – indien noodzakelijk – nader onderzoek naar moeten plaatsvinden.

Provincie Limburg - Wijken	2019		2023		2040	
	Bevolkings aantal	Huishoude ns (1)	Bevolkings aantal	Huishoude ns (1)	Bevolkings aantal	Huishoude ns (1)
Brabander	2092	780	2351	976	2863	1565
Brukske	4877	2035	4836	2081	4704	2116
Centrum	2186	1319	2220	1377	2472	1512
Landweert	6257	2628	6131	2690	5844	2719
Oost	2363	1130	2498	1253	2603	1362
Smakterheide	821	361	831	378	823	393
Veltum	3855	1768	3816	1786	4045	1884
Vlakwater	840	337	840	363	886	408
West	3443	1928	3519	2015	3666	2120
St. Antoniusveld	1823	616	1810	624	1725	610
Totaal	28557	12903	28854	13542	29631	14690

Plan capaciteit

Wanneer we kijken naar de woningbouwplanning, dan zit er vanaf 2024 in de totale planning:

- In totaliteit zitten er met peildatum 22-5-2024 in de woningbouwplanning: 2.459 woningen.
- Ongeveer 65% zit in de fase van zachte plan capaciteit (1.636 woningen): initiatief, planvoorbereiding of plan in procedure.
- Ongeveer 35% zit in de fase van harde plan capaciteit (823 woningen): onherroepelijk plan of omgevingsvergunning.

Plan capaciteit Venray

Voor de kern Venray zijn:

- 1.360 woningen geprogrammeerd in de plan capaciteitsmonitor (Peildatum: 22-5-2024).
- Ongeveer 80,4% hiervan zit in de fase van zachte plan capaciteit: ongeveer 1.093 woningen.
- Ongeveer 19,6% hiervan zit in de fase van harde plan capaciteit: ongeveer 267 woningen.

Vraag en aanbod confrontatie

Wanneer voor elk huishouden een woning gerealiseerd wordt, dan zijn in 2040 nog 1660 extra woningen nodig. Vaak wordt uitgegaan van 130% plancapaciteit, omdat niet alle plannen gerealiseerd worden. Deze richtlijn is zowel lokaal, provinciaal als landelijk verankerd.

In het Omgevingsprogramma is opgenomen dat voor alle kernen (m.u.v. Venray) 130% geprogrammeerd wordt en voor de kern Venray 150%. Deze 150% kent zijn oorsprong in het feit dat inbreiding in de kern Venray in het verleden niet eenvoudig te realiseren viel en er geen uitbreiding voorstelbaar was op dat moment. Met de voorliggende keuze van de Brabander is uitbreiding echter wel aan de orde en wordt daarom alleen geredeneerd met 130% plancapaciteit. In hoofdlijnen komt dat neer op:

- 1660 huishoudens * 130% plancapaciteit = 2.158 woningen

Met de huidige plancapaciteit zouden we in principe genoeg plannen voorhanden hebben tot 2040. Er zitten namelijk 2.459 woningen in de planning. Hierbij geldt nogmaals de nuance dat alle extra opgaves vaak wat onderbelicht blijven in de prognoses en we afhankelijk zijn van de keten.

Vraag en aanbod confrontatie kern Venray

Wanneer gekeken wordt naar de kern Venray dan neemt het aantal huishoudens toe met +1148. Wanneer hier – gezien de uitbreiding van Brabander – gerekend wordt met 130% plancapaciteit, betekent dit voor kern Venray: $1148 * 130\% = 1.492$ woningen. In de planning moeten zodoende 1.492 woningen worden opgenomen. In de capaciteitsplanning bevinden zich momenteel 1.360. Onder de streep komt dit neer op een tekort van 132 woningen ($1.492 - 1.360$).

Conclusie

Bovenstaande cijfers komen uit openbare bronnen. Het laatste lokale behoefteonderzoek is namelijk van 2021 en daarmee achterhaald. Desondanks is uit de bronnen van Etil op te maken dat de gemeente Venray tot 2040 toeneemt in huishoudens en inwoners. Ook de kern Venray groeit de komende jaren. De groei in aantal huishoudens wordt met de huidige capaciteit in woningen opgevangen: voor de hele gemeente zijn er genoeg woningbouwplannen.

Wanneer ingezoomd wordt op de kern Venray dan is hier een huishoudensgroei te zien. Omdat de keuze van de Brabander voorligt, is niet te onderbouwen dat op 150% moet worden geprogrammeerd. Er wordt daarom 130% genomen conform beleid lokaal, provinciaal en landelijk.

Tot dusver zijn er echter onvoldoende plannen voor de kern Venray opgenomen om aan de 130% plancapaciteit te voldoen. In totaliteit zijn 1.492 woningen nodig, terwijl er 1360 woningen zijn opgenomen. Dit betekent onder de streep een tekort van 132 woningen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat voor de kern Venray de Brabander een uitkomst kan bieden. De nuance die hierbij gemaakt moet worden is dat voor de totale woningbouwplanning er voldoende plancapaciteit aanwezig is en met de Brabander dat aantal nog verder toeneemt.

Bijlage 2 Schetsontwerp

