

B&W Adviesnota

Onderwerp	'Straatje erbij' woningbouwlocaties
Zaaknummer	Z24002414
B&W datum	27 augustus 2024
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Erik van Daal

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Erik van Daal op 5 augustus 2024

Openbaarheid

Ja, na het informeren van betrokkenen.

Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname aanbieden aan Commissie Wonen en Raad

Advies

1. De provincie Limburg informeren over de 'straatje erbij' woningbouwplannen van de gemeente Venray middels bijgevoegde brief.

Inleiding

In het kader van de Woondeal is de provincie Limburg met de Minister een extra ambitie van 20.000 woningen overeengekomen, waarbij minimaal 3.000 woningen worden gerealiseerd nabij de grote OV-knooppunten (IC-stations) van een zestal gemeenten in Limburg. Daarnaast ziet de provincie Limburg ook ruimte voor een extra woningbouwambitie door nieuwbouw aan de dorps- en stadsranden in alle 31 gemeenten van Limburg. Voor deze zogenaamde 'straatjes erbij' woningbouwplannen vindt momenteel een ruimtelijke verkenning plaats.

Op 25 juni 2024 heeft een eerste ambtelijk gesprek plaatsgevonden in het kader van deze verkenning. Naar aanleiding hiervan heeft de provincie ons verzocht om ook formeel per brief kenbaar te maken wat onze 'straatje erbij' ambitie is.

In bijgevoegde brief wordt deze ambitie nader uiteengelegd en benoemen we de belangrijkste locaties, opgaven en knelpunten waarover we met de provincie verder in gesprek willen. De resultaten van de verkenning van de provincie Limburg zullen landen in de herijking van de Woondeal respectievelijk het Ruimtelijk Arrangement met het Rijk. Daarnaast is deze van belang voor de herziening van de Omgevingsvisie Limburg en de provinciale Omgevingsverordening (gepland in 2025).

Beoogd resultaat

Onze ambitie inzake 'straatje erbij' woningbouwplannen aan de dorps- en stadsranden kenbaar maken aan de provincie Limburg.

Argumenten

1. Het verkennen van mogelijke 'straatjes erbij' en uitleglocaties draagt bij aan onze woningbouwambitie.

Als tweede stedelijke kern van Noord-Limburg willen wij onze rol pakken bij het realiseren van de grote woningbouwopgave. Naast woningbouw op inbreidings- en herstructureringslocaties draagt ook uitbreiding hieraan bij. Zowel in de vorm van 'straatjes erbij' (volgens de provinciale definitie maximaal 25 woningen) als ook in de vorm van potentiële grotere uitleggebieden. In het Omgevingsprogramma Wonen is opgenomen dat in iedere kern in de gemeente Venray woningen worden gebouwd in betaalbare categorieën voor starters en senioren. Met name in de kleinere kernen is inbreiding niet altijd meer mogelijk en biedt uitbreiding de gewenste ruimte.

In een aantal dorpskernen is al sprake van lopende plannen (o.a. Heide Droesenweg, Leunen Zuid, Wanssum Ponjeestraat, Veulen en Smakt) waarvoor al een (ontwerp) bestemmingsplan is vastgesteld. In de brief aan de provincie worden alleen de *nieuwe* woningbouwlocaties benoemd. Hiervoor is in de meeste gevallen wel een positief principebesluit genomen maar de ruimtelijke procedure moet nog worden doorlopen.

In totaal is er sprake van 12 nieuwe plannen voor een 'straatje erbij' resp. uitleglocatie binnen de gemeente. Op deze 12 locaties kunnen circa 685 woningen worden gebouwd, dit is 27% van de totale plancapaciteit in de gemeente, zijnde circa 2.500 woningen. Deze plannen leveren dus een substantiële bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort en het vergroten van de leefbaarheid in de kleinere kernen. Een vroegtijdige afstemming mét, en een positieve grondhouding vanuit de provincie Limburg over deze plannen is dan ook essentieel.

Kanttekeningen of risico's

Deze eerste verkenning is een momentopname.

De ruimtelijke verkenning van uitbreidingsmogelijkheden aan de dorps- en stadsranden is gebaseerd op de huidige inzichten inzake vraag en aanbod (behoefte), concrete initiatieven en verwachte haalbaarheid. Er kunnen locaties afvallen omdat deze alsnog niet haalbaar blijken, maar er kunnen ook nieuwe locaties bijkomen. In de brief aan de provincie Limburg worden de belangrijkste knelpunten benoemd (spuitzones en onrendabele top). Daarnaast wordt dit najaar een nieuw woningbehoefte onderzoek opgeleverd. In dit onderzoek wordt de druk vanuit anderen woningmarktregio's (Eindhoven / Nijmegen) meegenomen. Er wordt niet uitgesloten dat er vanuit deze regio's behoefte is in de gemeente Venray en dit leidt tot een grotere woningbouwambitie.

Communicatie

De initiatiefnemers van de betreffende woningbouwplannen worden op de hoogte gesteld van de brief aan de provincie Limburg.

Financiële gevolgen

n.v.t.

Vervoltraject besluitvorming

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Brief aan Gedeputeerde Staten (inclusief kaartbijlagen).

Naslagwerk

Geen.

College van GS van de Provincie Limburg
t.a.v. Bert Achten /Sanne Devens
Postbus 5700
6202 MA Maastricht

Ruimtelijke ontwikkeling
Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)
BIC BNGHNL2G

Datum 27 augustus
Ons kenmerk Z24002414
Pagina 1 van 5

Behandeld door Kay Thijssen/ Sonja van Griethuysen
Datum uw brief
Uw kenmerk --

Onderwerp Straatje erbij

Geacht College van Gedeputeerde Staten,

Op 25 juni 2024 heeft er een (ambtelijke) verkenning plaatsgevonden in het kader van het 'straatje erbij': verkenning bouwen aan stads- en dorpsranden in Venray. Middels deze brief informeren wij u over het ervaren proces, de door ons ingebrachte 'straatjes erbij' en de knelpunten in (mogelijke) ontwikkelingen in de gemeente Venray.

Venray als tweede stedelijke kern

Sinds begin van 2024 wordt veelvuldig gesproken over de 'straatjes erbij'. Limburg staat aan de vooravond van een grote woningbouwopgave: zowel op het gebied van herstructurering, aanpassingen in de bestaande voorraad, als de nieuwbouw. De regio Noord-Limburg speelt hierin een belangrijke rol. Onder de rook van Brainport Eindhoven en de regio Nijmegen kan Noord-Limburg in het kader van nieuwbouw een helpende hand bieden als het gaat om de overloop vanuit deze gebieden. Van belang is daarbij dat er in eerste instantie voldoende ruimte is voor de lokale woningzoekenden uit de regio Noord-Limburg!

Als tweede stedelijke kern van Noord-Limburg speelt de gemeente Venray een belangrijke rol in de woningmarkt van Noord-Limburg. Het stemt het College van B&W dan ook zéér positief dat Gedeputeerde Staten voortvarend aan de slag is gegaan met het inventariseren en uitwerken van de 'straatjes erbij' in Limburg. Uitbreiding in de vorm van 'straatjes erbij' en potentiële grote uitleggebieden zorgen ervoor dat de ambities uit de Woondeal waargemaakt kunnen worden. Niet voor niets heeft de gemeente Venray in haar Omgevingsprogramma Wonen opgenomen dat iedere kern in de gemeente Venray bediend wordt met woningen in betaalbare categorieën voor starters en senioren. Met name in de kleinere kernen is inbreiding niet altijd meer mogelijk en biedt een straatje erbij de gewenste ruimte.

2/3 betaalbaarheid en behoefteonderzoek

Om te borgen dat de juiste woningen worden gebouwd hanteert de gemeente Venray de doelgroepenverordening. Deze doelgroepenverordening komt echter niet meer volledig overeen met de betaalbaarheidsambities uit de Woondeal en de conceptwet Versterking Regie

Volkshuisvesting. Desalniettemin handelt de gemeente Venray bij nieuwe plannen – en daarmee bij de uitleggebieden en straatjes erbij – in het kader van de tweederde betaalbaarheidsgrenzen.

Momenteel heeft de gemeente Venray op basis van de laatste (maar verouderde) behoeftenonderzoeken, voldoende plannen in de plancapaciteit opgenomen. Opgenomen plannen – waarbij uitgegaan wordt van 130% plancapaciteit – voorzien vooral in lokale behoefte. De woningmarkt en de behoefte is echter sinds de laatste lokale behoefteonderzoeken (2021) veranderd. Dit betekent dat er – in lijn met een nieuwe provinciaal behoefteonderzoek – een nieuw behoefteonderzoek wordt verricht. In dit onderzoek wordt de druk vanuit andere woningmarktregio's (Eindhoven / Nijmegen) meegenomen. Er wordt niet uitgesloten dat er vanuit deze regio's behoefte is in de gemeente Venray en hier zodoende in de toekomst ook op ingezet wordt.

Uitleggebieden en straatjes erbij

Op 25 juni jl. heeft een ambtelijke verkenning plaatsgevonden naar de woningbouwplannen aan stads- en dorpsranden. Het gesprek is als zeer waardevol ervaren en alle vooraf ingediende plannen zijn doorgenomen. Bijgevoegd treft u een overzicht aan van de door ons ingebrachte woningbouwplannen aan de stads- en dorpsranden om ambities tot uitvoering te brengen en te voorzien in (mogelijke extra) behoefte. Het betreft in totaal 12 locaties. 6 van deze locaties voldoen volgens de ambtelijk toegelichte definitie van een 'straatje erbij' aan de definitie. De 6 locaties bieden ruimte aan circa 140 woningen. Daarnaast is tijdens de verkenning gebleken dat de gemeente Venray ook 6 grotere uitleggebieden kent. Deze zijn als uitleggebied aangemerkt, omdat deze buiten de definitie van een 'straatje erbij' vallen. De 6 locaties bieden ruimte voor circa 545 woningen. Ook deze gebieden zijn voor de volledigheid toegevoegd aan het overzicht.

De totale plancapaciteit van Venray bedraagt circa 2500 woningen. De 12 locaties in het bijgevoegde overzicht zijn daarmee goed voor circa 685 woningen en zodoende voor 27% van de totale plancapaciteit. Deze plannen leveren een substantiële bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort, het realiseren van de plancapaciteit en het vergroten van de leefbaarheid in de kleinere kernen. Het is dan ook prettig om te constateren dat de plannen tijdens de sessie planologisch kansrijk zijn geacht.

Spuitzone en onrendabele top

Ondanks het feit dat er in de gemeente Venray voldoende plancapaciteit aanwezig is, staat de woningbouw onder druk. De oorzaak hiervan is vaak context en project afhankelijk. Er zijn echter een tweetal knelpunten aan te wijzen die in meerdere projecten voorkomen en die van invloed zijn op de 'straatjes erbij' en de uitleggebieden: spuitzones (1) en de onrendabele top (2).

Op de eerste plaats zijn de 'straatjes erbij' en de uitleggebieden vaak locaties die grenzen aan agrarische bestemmingen. Op deze agrarische gronden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toegestaan en de Raad van State heeft uitgesproken dat rekening gehouden dient te worden met driftblootstelling. In het kader van een aanvaardbaar woon- en

leefklimaat is dit van belang. Op dit moment bestaat er geen concrete wettelijke afstandsnorm. Het juridisch kader wordt daardoor gevormd door jurisprudentie van de Raad van State en zorgt voor onzekerheid bij plannen. In beginsel kan op basis van de jurisprudentie uitgegaan worden van een afstand van 50 meter waarbinnen geen gewasbestrijdingsmiddelen gebruikt mogen worden tot gevoelige functies die aanvaardbaar wordt geacht. Onder omstandigheden is het mogelijk om van kleinere afstanden uit te gaan, maar de jurisprudentie over de daarvoor te nemen maatregelen is zeer arbitrair en casus afhankelijk. Het college van B&W gaat graag met de provincie in gesprek over de spuitzones en wat de provincie hierin voor de gemeente kan betekenen.

Op de tweede plaats hebben projectontwikkelaars te maken met onrendabele toppen. Veel gronden zijn in de gemeente Venray in bezit van projectontwikkelaars. Door onder andere de betaalbaarheidsgrenzen, de gestegen bouwkosten, de spuitzones, NVI compensatie, de ruimte voor parkeren, groen, water en de daarbij behorende verminderde uitgeefbare grond, komen plannen onder financiële druk te staan. In het geval van Venray kan dit tot gevolg hebben dat plannen verlaat of niet tot uitvoering komen en daarmee komt de plancapaciteit in theorie in gevaar.

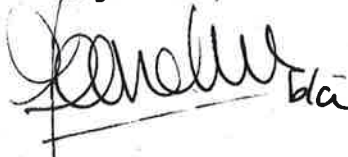
Tot slot

Het College van B&W dankt het College van GS nogmaals voor het opgezette proces en de samenwerking. Graag nodigen wij Gedeputeerde Theuns uit om met een afvaardiging van het College van B&W verder door te spreken over de 'straatjes erbij', de uitleggebieden en de benoemde knelpunten.

Met vriendelijke groet,


Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,



M.C. Uitdehaag

de secretaris



E.G.J. Voorn

Bijlage Overzicht locaties gemeente Venray

Straatjes erbij

1. Vredepeel Westzijde

- Adres: Johan van Wyttenhorstweg/Johan van Stalbergweg
- Woningbouwprogramma: eerste fase X woningen, in totaal ca. 37 woningen
- Status: Planvoorbereiding

2. Leunen Blankenberg

- Adres: Blankenberg 2
- Woningbouwprogramma: Sprake van een vrijkomende agrarische bebouwing. 8 schuurwoningen voor starters en/of senioren rondom bestaande bebouwing en 4 vrijstaande woningen.
- Status: ideefase

3. Oirlo Hoofdstraat

- Adres: Hoofdstraat 11
- Woningbouwprogramma: 19 schuurwoningen rondom een nieuw erf. 5 starters, 6 appartementen voor ouderen & starters, 8 levensloopbestendige woningen en 1 vrijstaande woning.
- Status: planvoorbereiding

4. Wanssum Westzijde

- Adres: Venrayseweg/Postbaan
- Woningbouwprogramma: ca. 20 woningen. Woningtype nog nader te bepalen. Uitgangspunt is 2/3 betaalbaar.
- Status: ideefase

5. Blitterswijck Berkenstraat

- Adres: Berkenstraat/Jan Vissersstraat
- Woningbouwprogramma: woonzorgcentrum met ca. 20 bedden, 4 aanleunwoningen, 6 starterswoningen, 6 levensloopbestendige woningen en 2 vrije kavels. Uitgangspunt is 2/3 betaalbaar.
- Status: planvoorbereiding

6. Oirlo Gertrudisstraat

- Adres: Gertrudisstraat/Hoofdstraat/Pastoor Gerardsstraat
- Woningbouwprogramma: ca. 28 woningen, woningtype nog nader te bepalen. Uitgangspunt is 2/3 betaalbaar.
- Status: ideefase

Uitleglocaties

7. Ysselsteyn Kievitsakker fase 2

- Adres: Kievitsakker/Kievitsweg/Ringweg
- Woningbouwprogramma: ca. 43 woningen. 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur.
- Status: planvoorbereiding

8. Merselo Capelleveld

- Adres: Grootdorp/Kleindorp/De Steeg
- Woningbouwprogramma: ca. 100 woningen, woningtype nog nader te bepalen. Uitgangspunt is 2/3 betaalbaar.
- Status: ideefase

9. Brabander-West

- Adres: 2 deelgebieden: Beekweg/de Signatuur en Tureluur/Venraysbroek
- Woningbouwprogramma: in totaal ca. 130 woningen, woningtype nog nader te bepalen. Uitgangspunt is 2/3 betaalbaar.
- Status: ideefase (raadsbesluit Wet voorkeursrecht gepland september 2024)

10. Leunen oostzijde

- Adres: Van Berlostraat/Pastoor Spijkersstraat/Brienshoekweg
- Woningbouwprogramma: ca. 45 woningen. 10 duplexwoningen sociale huur, 4 rijwoningen sociale koop, 8 levensloopbestendige woningen (schuurwoningen, sociaal hoog), 8 geschakelde woningen (levensloopbestendig), 3 rijwoningen bereikbaar, 6 tweekappers en 6 vrijstaand (vrijesector).
- Status: planvoorbereiding

11. Oostrum Oost fase 2

- Adres: Van Broekhuizenstraat/De Horik
- Woningbouwprogramma: ca. 140 woningen: 44 rijwoningen (waarvan 14 sociaal), 36 appartementen (waarvan 22 sociaal), 14 levensloopbestendig, 30 tweekappers, 16 vrijstaand.
- Status: planvoorbereiding

12. Castenray noordzijde

- Adres: Horsterweg/Mathiasstraat
- Woningbouwprogramma: ca. 80 woningen (1^e fase 52 woningen, 2^e fase 28 woningen). Globaal programma: 17 rijwoningen, 10 levensloopbestendig, 43 tweekappers, 10 vrijstaande woningen. Uitgangspunt is 2/3 betaalbaar.
- Status: planvoorbereiding

Kernen Oostrum en Oirlo



0 250 500 m



Oostrum Oost fase 2



Oirlo Hoofdstraat
Oirlo Gertrudisstraat



Legenda

Woningplannen

 Straatjes erbij

 Uitleglocatie

Gemeente Venray 

Overzicht Straatjes erbij en uitleglocaties gemeente Venray

Plancontouren zijn globaal getekend
tekenaar: A.B, 9-8-2024

Kern Leunen en Castenray

0 250 500 m



Leunen oostzijde

Leunen Blankenberg

Leunen Veulenseweg

Castenray noordzijde

Legenda

Woningplannen

 Straatjes erbij

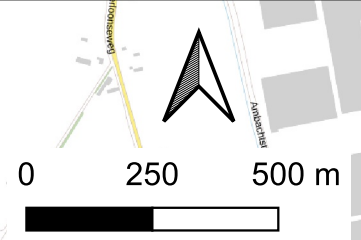
 Uitleglocatie

Gemeente Venray 

Overzicht Straatjes erbij en uitleglocaties gemeente Venray

Plancontouren zijn globaal getekend
tekenaar: A.B, 9-8-2024

Kern Merselo en Venray-Brabander





Merselo Capelleveld

Brabander-West

Brabander-West

Legenda

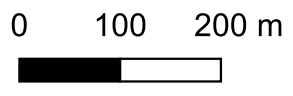
- Woningplannen
-  Straatjes erbij
-  Uitleglocatie

Gemeente Venray

Overzicht Straatjes erbij en uitleglocaties gemeente Venray

Plancontouren zijn globaal getekend
tekenaar: A.B, 9-8-2024



Kern Vredepeel



Vredepeel Westzijde



Legenda

- Woningplannen
-  Straatjes erbij
-  Uitleglocatie

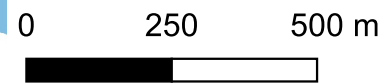
Gemeente Venray 

Overzicht Straatjes erbij en uitleglocaties gemeente Venray

Plancontouren zijn globaal getekend
tekenaar: A.B, 9-8-2024



Kern Wanssum en Blitterswijck



Wanssum Westzijde

Blitterswijck Berkenstraat





Legenda

Woningplannen

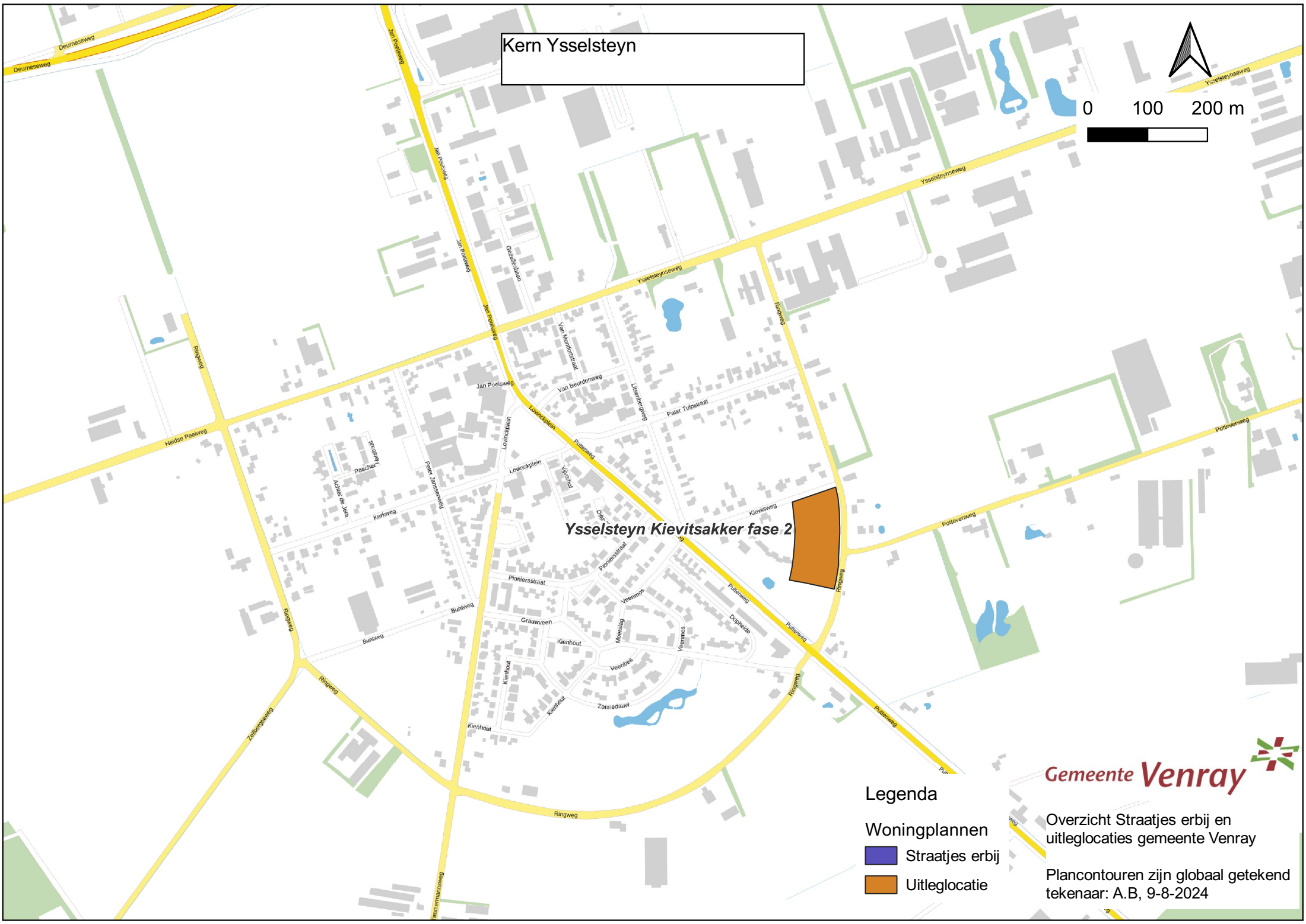
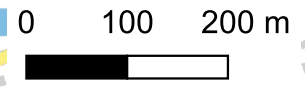
 Straatjes erbij

 Uitleglocatie

 Overzicht Straatjes erbij en uitleglocaties gemeente Venray

 Plancontouren zijn globaal getekend
tekenaar: A.B, 9-8-2024

Kern Ysselsteyn



Ysselsteyn Kievitsakker fase 2

Legenda

- Woningplannen
-  Straatjes erbij
-  Uitleglocatie

Gemeente Venray 

Overzicht Straatjes erbij en uitleglocaties gemeente Venray

Plancontouren zijn globaal getekend
tekenaar: A.B, 9-8-2024