

BIJLAGE IV WOONVISIE VENLO 2021-2026

RUIMTELIJKE STRATEGIE

Meer dan een woonopgave

Het aantal inwoners en huishoudens van de gemeente Venlo blijft voorlopig nog groeien. Met de oplopende druk op de woningmarkt is de bestaande planvoorraad niet meer voldoende en moeten nieuwe locaties in beeld komen. Woningen bouwen kan bijna overal, maar de vraag is waar deze de grootste maatschappelijke meerwaarde genereert. De woonopgave is dan niet alleen een doel op zich, maar vormt ook een middel om andere ruimtelijke, maatschappelijk en economische doelen te bereiken. De locatiekeuze kan bijvoorbeeld een positief effect generen op de economische vitaliteit van een buurt of wijk, het mobiliteitsgedrag van bewoners beïnvloeden en/of de energietransitie versnellen.

In deze bijlage staat de 'waar-vraag' in brede zin centraal. Deze ruimtelijke opgave is op hoofdlijnen omschreven in paragraaf 2.2 en wordt hier nader vormgegeven. De basis voor de locatiekeuze en -prioritering van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt in de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 - en op enig moment diens rechtsopvolger de omgevingsvisie. Het ruimtelijk beleid is hierin op hoofdlijnen geformuleerd en biedt vooralsnog voldoende ruimte om nieuwe inzichten, trends en ontwikkelingen op te vangen en waar nodig mee te bewegen op de nieuwe doelen en opgaven.

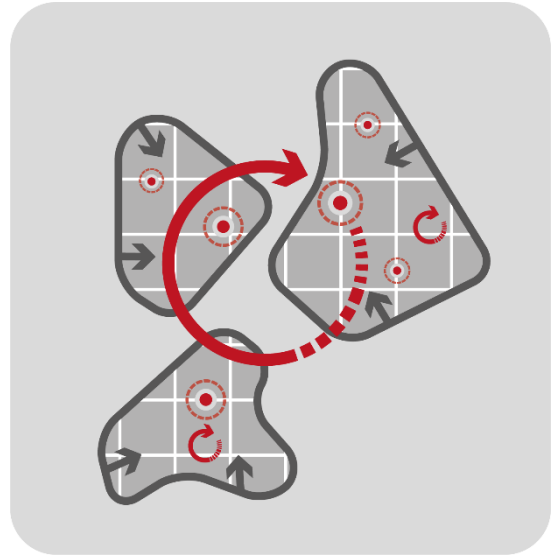
Hoe kan woningbouw het beste bijdragen aan het versterken van Venlo als geheel? is de centrale vraag voor de keuze en -prioritering van nieuwe locaties. De termen 'beste' en 'het geheel' zijn kwalitatief van aard. Om dit zoveel mogelijk te objectiveren en transparant te maken, hebben we hiervoor een 12-tal directe en indirecte nevendoelen geïdentificeerd¹ en geclusterd naar drietal rollen die woningbouw kan vervullen in brede ruimtelijke processen. Naast de primaire huisvestingsfunctie kan met woningbouw de structuur van stad en dorp worden versterkt, de stedelijke dynamiek worden versneld en kan woningbouw een belangrijke (financiële) drager zijn voor andere maatschappelijke opgaven. In de volgende paragrafen worden de verschillende nevendoelen per functie nader geduid, het effect beschreven en van een meetbare indicator voorzien.

Het geheel van directe en indirect nevendoelen vervatten we in de term maatschappelijke meerwaarde en vormt de ruimtelijke strategie voor de locatiekeuze en -prioritering. De ruimtelijke strategie is niet bedoeld als een vinklijst, maar een leidraad om de keuze of prioriteit van een locatie nader te onderbouwen en te beargumenteren. Niet op alle nieuwe locaties zullen alle nevendoelen te verenigen zijn. En dat hoeft ook niet. Maar we willen wel graag op ruimtelijk, economisch en sociaal vlak de meerwaarde van woningbouw maximaliseren in het belang van de huidige en nieuwe inwoners van Venlo.

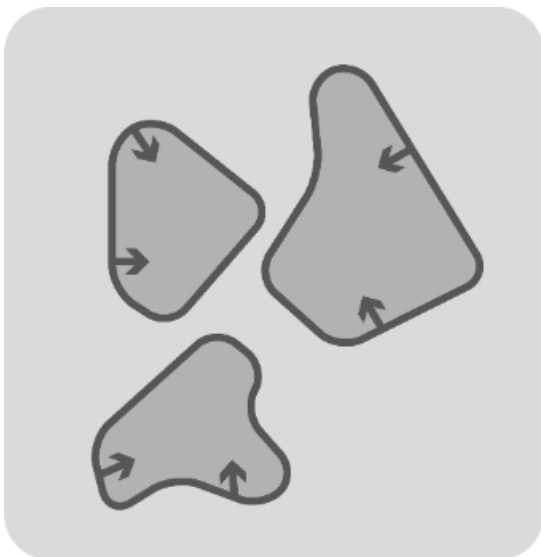
¹ Gebaseerd op het 'Dashboard Verstedelijking' van het College van Rijksadviseurs (CRa), oktober 2018 en vertaald naar de Venlose context en specifieke opgaven.

A. woningbouw als versterker van stad en dorp

Het toevoegen van nieuwe woningen kan een belangrijke rol vervullen in het versterken of verbeteren van het bestaand verstedelijkt gebied in stad en dorp. Het intensiever of beter benutten van de bestaande stedelijke ruimte kan annexatie van buitengebied voor woningbouw voorkomen, het draagvlak voor voorzieningen behouden en verbeteren, nieuwe en kostbare infrastructuur voorkomen en ten slotte barrières slechten tussen buurten, wijken en stadsdelen.



1. zorgvuldig ruimtegebruik



doel zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte

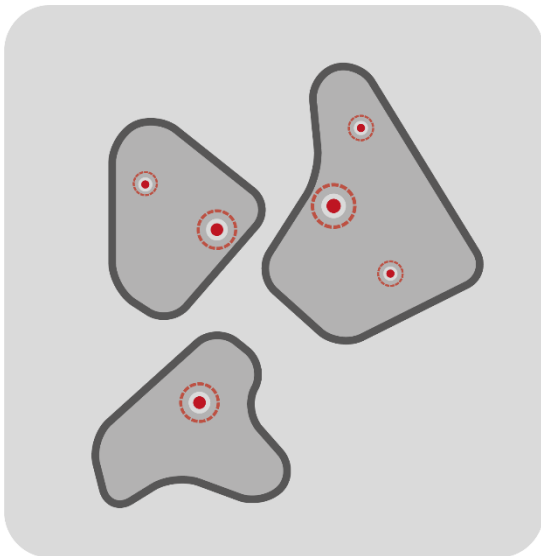
methode nieuwe locaties voor woningbouw liggen binnen de contour stedelijk of dorpsgebied, zoals begrensd in de Ruimtelijke Structuurvisie 2014. Een uitzondering kan alleen worden gemaakt voor de omliggende kernen, mits kan worden onderbouwd dat binnen de contour geen ruimte meer is om te voorzien in de eigen woonbehoefte. Voor de looptijd van de Woonvisie 2021-2026, is dit vooralsnog alleen voorzien voor de kern Velden.

effect zorgvuldig ruimtegebruik voorkomt een extra en onnodige druk op het buitengebied en blijven stad en kernen herkenbaar in het landschap. De stedelijke

dichtheid is Venlo en de meeste kernen is relatief laag en opties voor verdichting en hergebruik zijn maar deels ingevuld na 2014. In het buitengebied daarentegen zal de komende jaren veel ruimte moet worden gevonden om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen, de landbouwtransitie te faciliteren en duurzame energieopwekking voldoende ruimte te bieden. En tegelijkertijd natuurontwikkeling en toenemende dag- en verblijfsrecreatie te faciliteren. Een sector die een belangrijke pijler vormt onder de regionale economie.

criterium de contour stedelijk of dorpsgebied uit de Ruimtelijke Structuurvisie 2014.

2. draagvlak voorzieningen



doel behouden of versterken van het draagvlak van basisvoorzieningen in buurten, wijken en dorpen , zoals een supermarkt, basisschool, buurthuis of kapper.

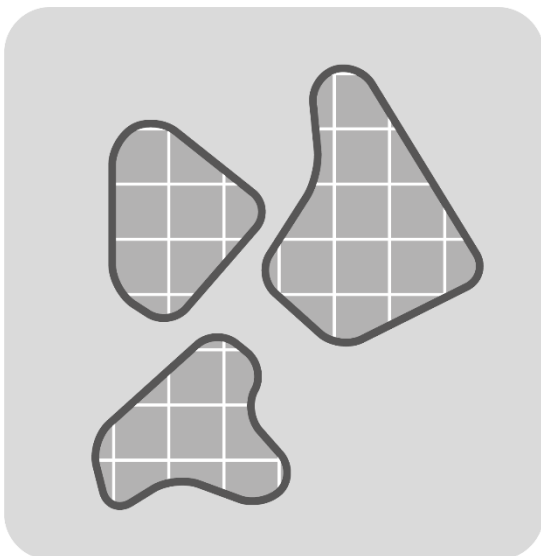
methode verdichten van het stedelijk gebied met appartementen of stadswoningen is bij voorkeur zoveel mogelijk in of in de directe nabije van bestaande centra in buurten, wijken en dorpen.

effect het draagvlak van voorzieningen schaalt steeds verder op en betekent dat er steeds meer klanten, leerlingen of bewoners nodig zijn om een voorziening te behouden. Verdichten van het stedelijk gebied op korte loopafstand van centra met een concentratie

van basisvoorzieningen stimuleert het gebruik van voorzieningen in de eigen buurt, wijk of kern. Een belangrijk neveneffect is dat deze korte dagelijkse verplaatsingen dan ook meer te voet en per fiets worden gedaan.

criterium locaties in of binnen 5 min. loopafstand van het stedelijk centrum of een buurt-, wijk-, stadsdeelcentrum.

3. benutten infrastructuur



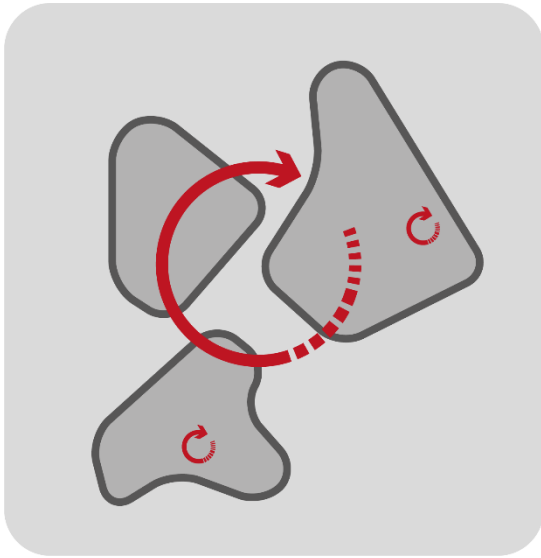
doel beter benutten van de bestaande infrastructuur.

methode nieuwe locaties bij voorkeur zoveel mogelijk aan of in directe nabijheid van bestaande (hoofd)infrastructuur om de aanleg van nieuwe infrastructuur te voorkomen.

effect de bestaande infrastructuur heeft nagenoeg overal ruim voldoende capaciteit om intensiever gebruik te kunnen verwerken en kan op deze wijze beter worden benut. Minder nieuwe infrastructuur voorkomt extra investerings- en onderhoudskosten voor de gemeenschap en draagt bij aan het voorkomen van hittestress in het stedelijk gebied als gevolg van verstening en verhardingen.

criterium de hoogte van de investeringen in nieuwe infrastructuur, anders dan de interne ontsluitingswegen van een nieuwe buurt of wijk.

4. verbinden stadsdelen en wijken



doel creëren van een zoveel mogelijk aaneengesloten stedelijk of dorpsgebied door buurten, wijken en/of stadsdelen met elkaar te verbinden.

methode ontwikkelen van locaties die een fysieke of mentale barrière vormen in het stedelijk of dorpsgebied en in de praktijk leiden tot 180°-momenten.

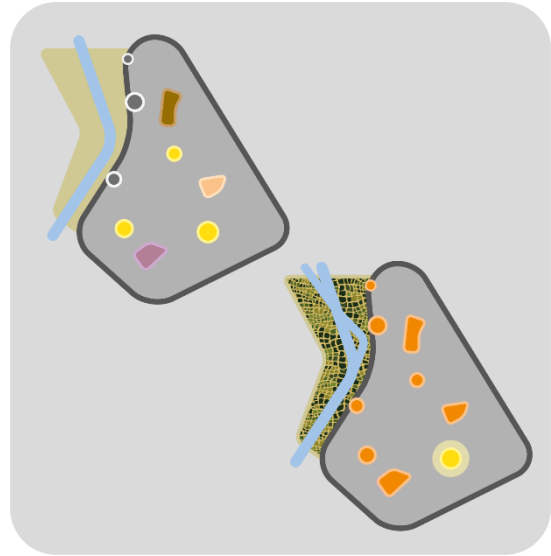
effect het ontwikkelen van locaties, die een barrière vormen voor de reguliere stedelijke dynamiek, verbanden en contacten, kunnen op veel fronten een positief effect generen. Zoals een betere toegankelijkheid tot en gebruik van voorzieningen en faciliteiten van aangrenzende buurten, wijken of

stadsdelen. Het verbeteren van de sociale veiligheid en leefbaarheid van anonieme overgangsgebieden. Maar ook een positieve impuls genereren voor de stedelijke identiteit en ruimtelijke kwaliteit van de stad en stadsdelen als geheel.

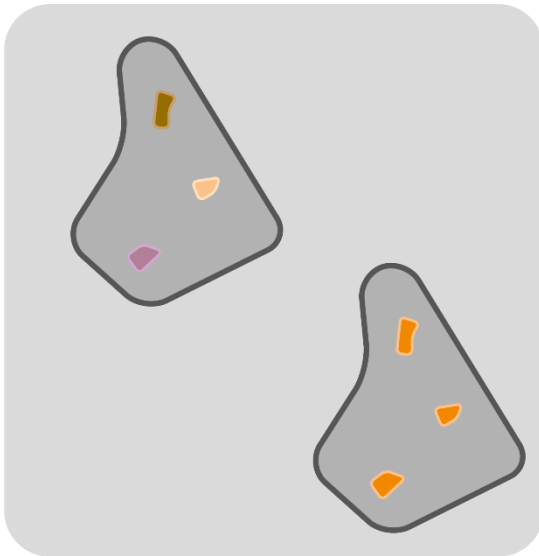
criterium de mate waarin doorgaande verbindingen worden gecreëerd op locaties, gelegen op de grens tussen buurten, wijken en stadsdelen.

B. woningbouw als versneller van stedelijke en economische dynamiek

Het toevoegen van nieuwe woningen kan een belangrijke rol vervullen om gewenste stedelijke en/of economische processen en ontwikkelingen te versnellen. De herontwikkeling van locaties of gebouwen voor wonen leidt over het algemeen tot opbrengsten die de kosten ruimschoots overtreffen. De extra opbrengsten kunnen worden gebruikt om gewenste ontwikkelingen eerder en/of beter te kunnen realiseren. Het gaat niet om projecten die primair afhankelijk zijn van deze extra inkomsten, maar wel fors kunnen versnellen. Denk hierbij aan de herontwikkeling van in onbruik geraakte locaties en gebouwen, het clusteren of herpositioneren van voorzieningen of het koppelen aan andere ruimtelijke ontwikkelingen.



1. transformatie en herstructurering



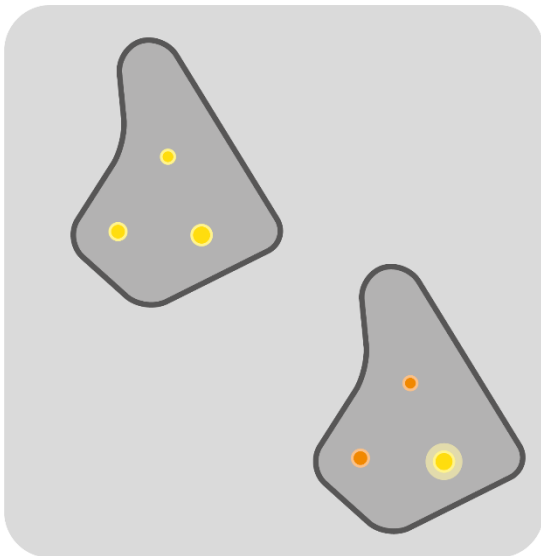
doel gebieden en gebouwen die de oorspronkelijke functie (deels) hebben verloren of extensief worden gebruikt, opnieuw (transformatie) of beter benutten (herstructurering).

methode gebouwen en gebieden die hun oorspronkelijke functie geheel of gedeeltelijk hebben verloren en geen potentie hebben om weer voor het oorspronkelijke gebruik geactiveerd te worden of die naar de huidige maatstaven onderbenut worden kunnen met woningbouw versneld worden getransformeerd of geherstructureerd. Denk hierbij aan verlaten en verouderde bedrijventerreinen of woonwijken uit de jaren 60 en 70 met veel onbenutte open ruimtes.

effect het anders en beter benutten van het bestaand stedelijk gebied heeft vergelijkbare effecten als benoemd onder 'A. woningbouw als versterker van stad en dorp' voor zorgvuldig ruimtegebruik, draagvlak voorzieningen, beter benutten van infrastructuur en slechten van barrières. Daarnaast heeft transformatie en herstructurering een positief effect op de woon- en leefkwaliteit van aangrenzende woongebieden, een impuls voor de ruimtelijke uitstraling van een buurt wijk of kern én voorkomt (verder) verval, verloedering en vandalisme.

criterium de mate waarin transformatielocaties onderdeel uitmaken van de planvorming of verhoging van de woningdichtheid in een bestaand woongebied.

2. clustering en herpositionering



doel versnellen van de (door)ontwikkeling voorzieningen met een maatschappelijk oogmerk.

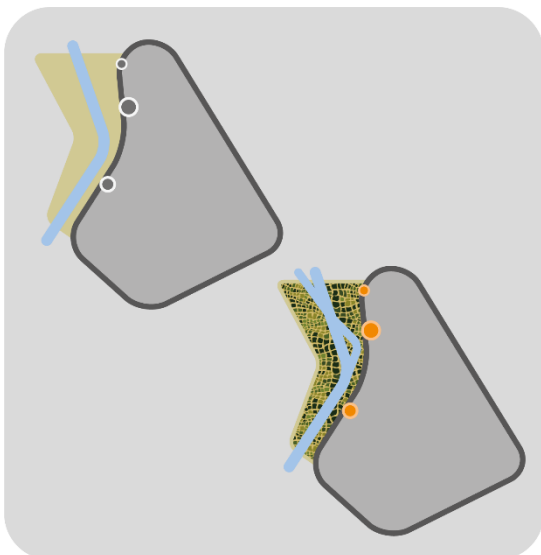
methode locaties en gebouwen herontwikkelen voor woningbouw die vrijkomen doordat voorzieningen hun activiteiten clusteren op minder locaties, herpositioneren op een betere locatie of gaan samenwerken en met minder ruimte toe kunnen. Denk hierbij aan scholengemeenschappen, sportverenigingen of hulpdiensten.

effect de mogelijkheid om te verlaten locaties of gebouwen te kunnen herontwikkelen voor woningbouw kan het gewenste proces van clustering of herpositionering en de daarmee samenhangende

investeringsbeslissingen versnellen. Het indirecte effect is een verbetering, optimalisering of in ultimo behoud van voorzieningen of diensten voor de gemeenschap. Daarnaast kan worden voorkomen dat -al dan niet tijdelijk- een extra financieel beroep wordt gedaan op gemeenschapsgeld.

criterium de mate waarin het versnellen van de (door)ontwikkeling van een voorziening met een maatschappelijk oogmerk onderdeel uitmaakt van de planvorming.

3. stimulans koppelkansen



doel stimuleren en/of versnellen van de uitvoering van ruimtelijke, economische en/of maatschappelijke opgaven.

methode het toevoegen van woningbouw als onderdeel van een brede meervoudige ontwikkelopgave, maar is niet afhankelijk voor de voortgang van de extra opbrengsten van woningbouw. Denk hierbij aan de hoogwaterbeschermingsopgave, natuurontwikkeling of het klimaatbestendig maken van stedelijk gebied.

effect met woningbouw als extra onderdeel van de planvorming kan een ontwikkelproces worden versneld en/of de uitwerking worden verbeterd of

geoptimaliseerd.

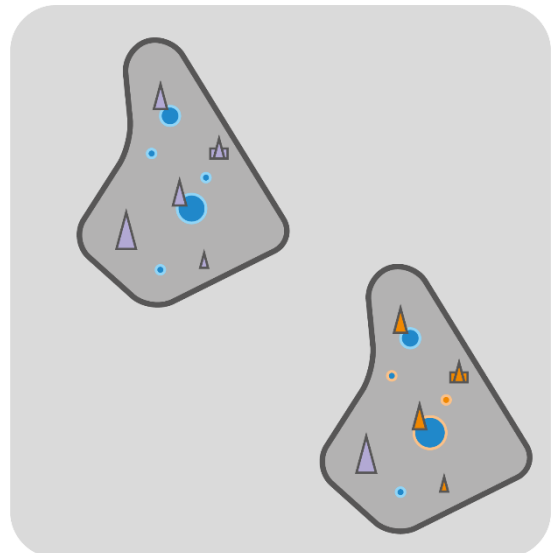
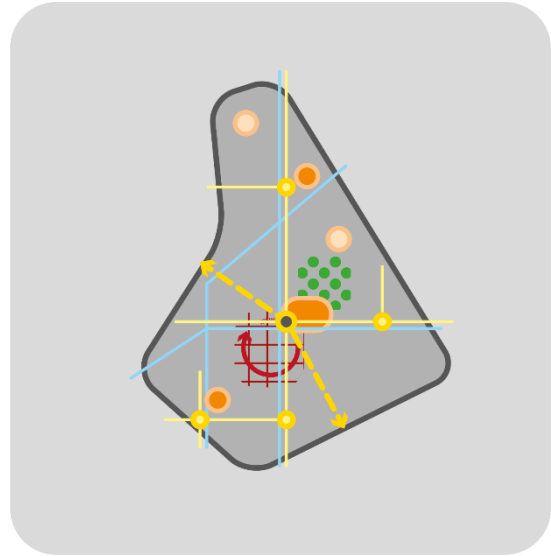
criterium de mate waarin één of meerdere koppelkansen onderdeel uitmaken van de planvorming.

C. woningbouw als drager van brede maatschappelijke opgaven

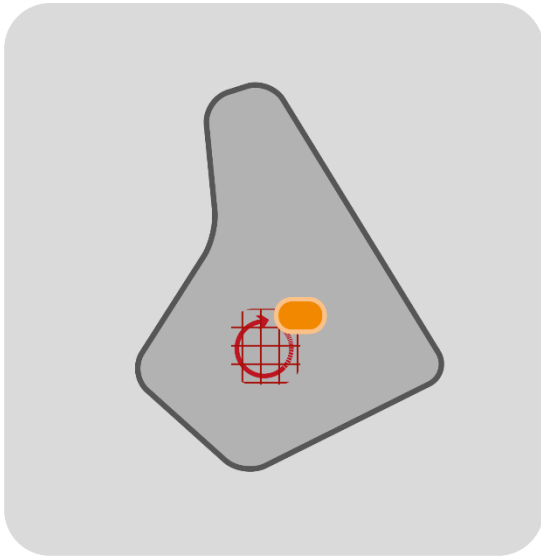
Het toevoegen van nieuwe woningen kan een onmisbare (financiële) drager vormen voor een breed palet aan maatschappelijke opgaven in het stedelijk en dorpsgebied. Denk hierbij aan leegstaand en -komend religieus erfgoed, zoals kerken en kloosters, en de verder oplopende structurele leegstand van winkels. Maar ook kan woningbouw een drager vormen voor het verbeteren van de leefbaarheid of kan de verduurzaming van bestaande woningen in de buurt of wijk meeliften op het initiatief en betaalbaar worden.

Primair is en blijft een zorgvuldige afweging of woningbouw op de betreffende locatie of in het betreffende gebied ook echt een meerwaarde is. Hierbij staan een goede en aantrekkelijke woonomgeving voor de toekomstige bewoners en een zorgvuldige inpassing in de omgeving centraal.

Het bereik van deze rol van woningbouw beperkt zich uitdrukkelijk tot het bestaand stedelijk gebied binnen de contour stedelijk en dorpsgebied uit de ruimtelijke structuurvisie, zie ook onder deelopgave A1. Maatschappelijke opgaven in het buitengebied zijn dus uitgesloten.



1. leefbaarheid kwetsbare buurten en wijken



doel verbeteren van de leefbaarheid van de buurt of wijk.

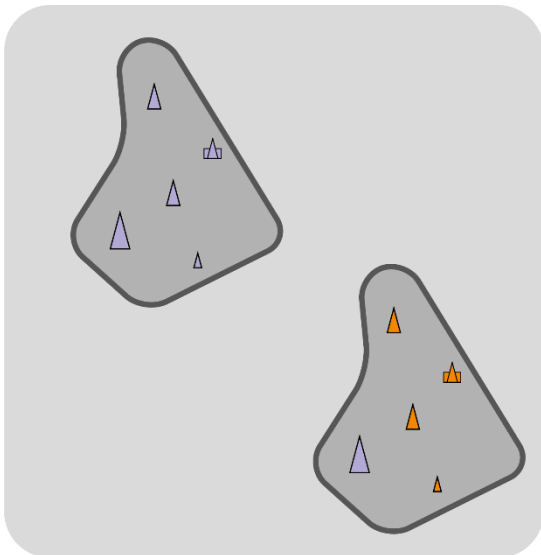
methode locaties en gebieden in buurten met een kwetsbare leefbaarheid herontwikkelen voor woningbouw, middels sloop en vervangende nieuwbouw of door te verdichten. Belangrijk aandachtspunt bij sloop-nieuwbouw is het borgen van het bestaand sociaal netwerk in buurten en wijken.

effect nieuwe woningen in een buurt of wijk kunnen leiden tot een breder aanbod van woningtypen en bredere bevolkingssamenstelling in leeftijd, inkomen en achtergrond. Dit kan nieuwe verbanden en verbindingen leggen, ruimtelijke kwaliteit verhogen en

een impuls zijn voor publieke en particuliere investeringen. Nieuwe woningen moeten op de eerste plaats de wooncarrière van de huidige inwoners faciliteren om het sociaal netwerk te behouden.

criterium de locatie onderdeel uitmaakt van een kwetsbare buurt of wijk – een kwalificatie van zwak of lager in de meest actuele versie van de Leefbaarometer - of daar direct aan grenst zonder fysieke barrières.

2. structurele leegstand religieus erfgoed



doel leegstaand of -komend religieus erfgoed behouden en verval of verloedering voorkomen.

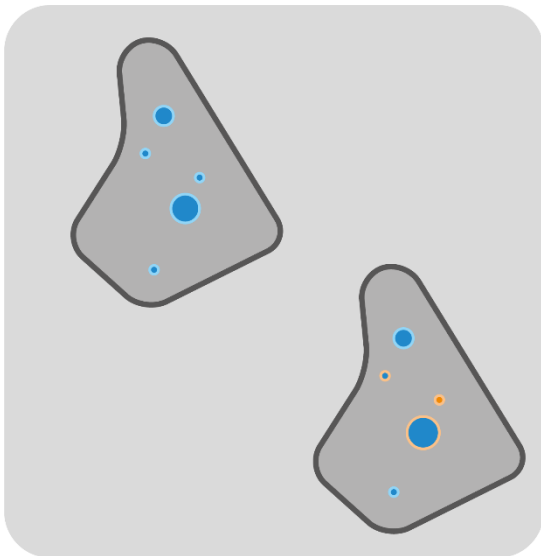
methode het erfgoed hergebruiken voor woningbouw en/of in combinatie met nieuwe woningbouw, waarbij het erfgoed ook kan worden ingezet voor een andere (semi-)publieke voorziening.

effect het hergebruik voor woningbouw kan het behoud en/of achterstallig onderhoud van monumentale kerken en klooster betaalbaar maken, volgens het principe 'behoud door ontwikkeling'. Met name kerken liggen vaak centraal in buurten en wijken en kunnen met hergebruik op deze plekken de gewenste verdichting van het stedelijk gebied

versterken.

criterium het initiatief omvat het hergebruik van leegstaand of -komend religieus erfgoed al dan niet in een bredere locatie- of gebiedsontwikkeling.

3. structurele leegstand winkels



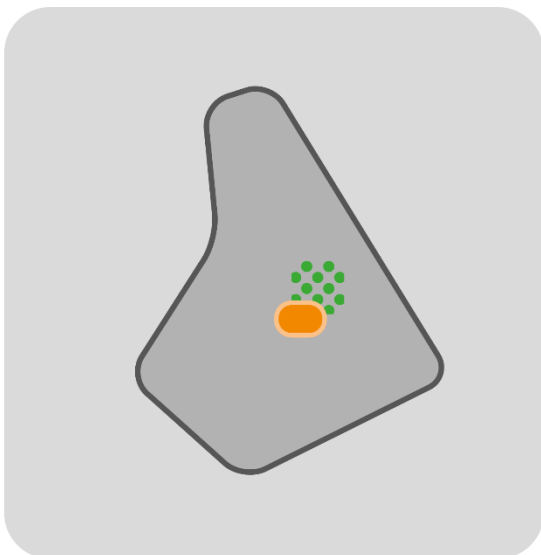
doel leegstaand of -komend winkelvastgoed een nieuw toekomstperspectief bieden en verval of verloedering voorkomen.

methode het vastgoed hergebruiken voor woningbouw middels een verbouwing, of door gedeeltelijke sloop en vervangende nieuwbouw. Met name in de minder vitale winkelgebieden en aan de randen van winkelgebieden met weinig alternatieve vraag naar commerciële ruimte is wonen een goede invulling. Iedere casus dient zorgvuldig te worden gewogen om het resterende winkelgebied vitaal te houden.

effect het hergebruik of de transformatie voor woningbouw kan verval en verloedering met een negatieve doorwerking naar het omliggende winkelgebied voorkomen. Winkelgebieden liggen vaak centraal in buurten en wijken en kunnen met hergebruik of transformatie op deze plekken de gewenste verdichting van het stedelijk gebied versterken.

criterium het initiatief omvat het hergebruik of transformatie van leegstaand of -komend winkelvastgoed al dan niet in een bredere locatie- of gebiedsontwikkeling.

4. betaalbaarheid energietransitie



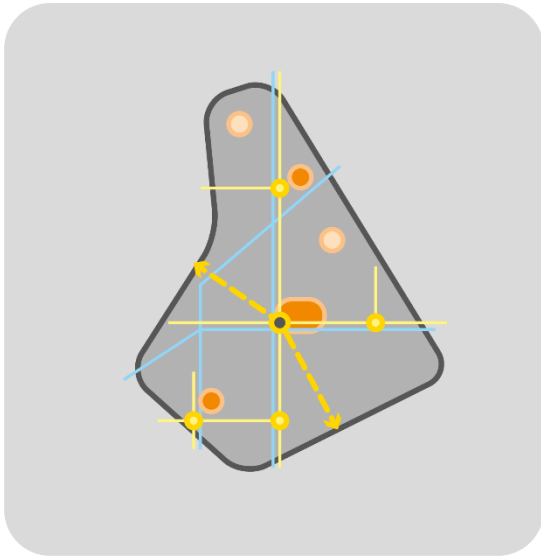
doel betaalbaarheid van de energietransformatie voor de bestaande woningvoorraad verbeteren en het tempo van de transitie verhogen.

methode in het ontwikkelproces van een nieuw woongebied kunnen duurzaamheidsmaatregelen in het kader van de energietransitie over een ruimer gebied worden meegenomen. Denk hierbij aan duurzame energieopwekking op gebiedsniveau, zoals geothermie uit de Maas of een systeem van stadsverwarming.

effect het vergroten van het gebied voor de duurzaamheidsmaatregelen kan naar twee kanten positief uitwerken. Het kan de betaalbaarheid van de transitie voor de bestaande voorraad vergroten, maar ook de haalbaarheid van investeringen voor nieuwe woningen vergroten door een hoger rendement en/of minder risico's. Daarnaast kan het transitieproces worden versneld, vanuit de streven 'hoe eerder, hoe beter'.

criterium het initiatief omvat duurzaamheidsmaatregelen op het gebied van energietransitie die de locatie of gebied met nieuwe woningen overstijgen.

5. duurzaam mobiliteitsgedrag



doel bevorderen van duurzaam mobiliteitsgedrag.

methode locaties en gebieden nabij openbaar vervoerhaltes en goede aansluitingen op de hoofdfietsroutes kunne het gebruik van duurzame vervoersvormen bevorderen.

effect verminderen van het autogebruik voor de dagelijkse activiteiten zoals boodschappen doen, van en naar school, woonwerkverkeer of sociale bezoekjes. Het verdichten van woningbouw in en nabij de centra – zie deelopgave A2 – kan tevens bijdragen aan duurzamer mobiliteitsgedrag.

criterium locaties binnen 10 min. loopafstand of 5 min. fietsafstand van een trein-, busstation of bushaltes met een hoge haltefrequentie.