



TOEKOMSTBESTENDIG
WONEN GEIJSTEREN

Woningbouwplan



Dit Woningbouwplan is opgesteld door de werkgroep 'Wonen Geijsteren'

Versie	Datum	Opmerking
0	01-02-2025	Opzetten plan n.a.v. onderzoeksresultaten en bezoek gemeente
1	13-05-2025	Aanvulling n.a.v. vragen Stichting Landgoed Geijsteren en nieuwe informatie
2	20-05-2025	Aanpassingen in werkgroep overleg
3	27-05-2025	Aanpassingen n.a.v. resultaten enquête gemeente
4	19-07-2025	Aanpassingen n.a.v. opmerkingen Michels Advies
5	19-09-2025	Aanpassingen n.a.v. overleg met Landgoed Geijsteren
6	17-10-2025	Aanpassingen n.a.v. gesprek omwonenden zoekgebied 9-10-2025 en presentatie Dorpsraad 15-10-2025
7	21-10-2025	Update omgevingskaarten hoofdstuk 3

Betrokken partijen

Bij het opstellen van dit plan zijn de volgende partijen betrokken.

- De Geijsterse gemeenschap
- Gemeente Venray
- Stichting Landgoed Geijsteren
- Dorpsraad van Geijsteren
- Michels Advies
- Werkgroep Wonen Geijsteren



Inhoudsopgave

Inhoud

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Lessen uit het verleden	3
1.3 Samenleven in een hofje	4
1.4 Vooronderzoek	4
1.5 Onderzoek	5
2 Behoeft en huidige situatie Geijsteren	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Stand van zaken inwoners en woningen in Geijsteren	6
2.3 Onderzoeken naar woonbehoefte	8
2.4 Doorstroming en benodigd aantal woningen	9
2.4.1 Gemeente Venray	9
2.4.2 Gefaseerd bouwen	10
3 Ruimtelijke ordening en bestemmingsplan	11
3.1 Huidige omgevingsplannen	13
3.2 Zoekgebieden mogelijke uitbreidingslocaties	15
3.3 Aanpassen omgevingsvergunning	15
4 Meerjarig plan Wonen Geijsteren en kavelverkoop	17
5 Financieel	18
5.1 Omgevingsvergunningswijziging	18
5.2 Starters op de woningmarkt	18
6 Participatie omgeving	20
7 Fasering	23
Bijlagen	24
Bijlage 1: ppt Enquête Dorpsraad - Woonbehoefte Geijsteren okt. 2022	25
Bijlage 2: ppt Enquête wonen - Werkgroep Wonen apr. 2023	29
Bijlage 3: ppt Informatieavond mei 2024	31
Bijlage 4: Woningbehoefteonderzoek 2025	43
Bijlage 5: Verslag inloopavond zoekgebied okt. 2025	49



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Geijsteren neemt al een aantal jaren af in inwoneraantal en vergrijsst. In de omgevingsvisie van de gemeente Venray is het risico van vergrijzing als volgt verwoord: “..ouder wordende bevolking zorgt voor een andere vraag naar type woningen en een andere woonomgeving. Het vraagt ook om andere voorzieningen op het gebied van welzijn, zorg en cultuur. Sommige bestaande voorzieningen en het aantal vrijwilligers (verenigingsleven) komen onder druk te staan.”

Als toekomstperspectief is door de gemeente geformuleerd: “Onze woongebieden zijn over een aantal jaar veranderd in groene wijken en dorpen waar jong en oud over een woning beschikken die past bij hun levensfase en levensstijl. In het toekomstig Venray zien we voldoende betaalbare en voldoende nultredenwoningen. We zien een groene woonomgeving, bijzondere woonvormen en vitale gemeenschappen die voor elkaar zorgen. De mens staat centraal en onze inwoners hebben de kansen en keuzemogelijkheden om te kunnen deelnemen aan de samenleving. Denk bijvoorbeeld aan de toegang tot voorzieningen en vervoer.”

Over Geijsteren is o.a. geschreven: “Door ontgroening en vergrijzing verandert de samenstelling van het dorp. Huisvesting voor starters en ouderen (levensloopbestendige woningen, wonen met zorg) verdient hierdoor extra aandacht. Maar ook de bestaande voorzieningen en het aantal vrijwilligers (verenigingsleven) komen hierdoor onder druk te staan.”

De missie is dan ook om Geijsteren een dorp te laten blijven waar mensen graag tot de gemeenschap willen horen en er willen wonen. Zoals Wim Kunen het mooi verwoord in “Een Geijsters Volkslied”: “Geijsteren mien dörp, waar ieder gedeijt”.

Het doel is om de inwoners, van jong tot oud, voor het dorp en de leefgemeenschap te behouden. Een middel om dit doel te bereiken is het realiseren van meer nieuwe betaalbare woningen om zo Geijsteren leefbaar te houden voor nu en de komende 20 jaar.

1.2 Lessen uit het verleden

In het verleden zijn in Geijsteren al eerder initiatieven ondernomen om te zorgen dat jongeren in het dorp willen en kunnen blijven wonen. Het laatste van deze initiatieven is het bouwen van o.a. woningen voor starters- en senioren bij “Op den Akker”. De bedoeling was dat er doorstroming van thuiswonende jongeren en ouderen naar de nieuwe woningen zou komen. Dit is resultaat is niet bereikt. Een aantal van de starters-/seniorenwoningen werd, ondanks lang aanbieden, niet verkocht aan jongeren en/of ouderen die al in Geijsteren woonden.

In Geijsteren is er wel vraag naar starters- en seniorenwoningen. Het is voor met name jongeren in Geijsteren nog steeds moeilijk om aan een geschikte woning te komen. Het beeld is dat de starters onvoldoende geld kunnen lenen om een woning te kunnen kopen. Voor senioren zijn er bijna geen mogelijkheden om een kleinere pas-



sende woning in het dorp te betrekken. Op dit moment lukt dit alleen als er door verhuizing of overlijden een kleinere woning vrijkomt. De doorstroming bevorderen van starterswoning naar gezinswoning naar seniorenwoning binnen het dorp wil tot nu toe niet lukken.

1.3 Samenleven in een hofje

Deze notitie presenteert een eigentijdse benadering van betaalbaar en duurzaam wonen, geïnspireerd op het hofjesconcept en gericht op het faciliteren van samen-zijn, natuurbeleving en betaalbaarheid. Daarbij wordt nadrukkelijk ruimte geboden voor zelfbouw, zodat bewoners hun eigen woning naar persoonlijke wens en behoefte kunnen realiseren binnen de kaders van het project. De focus ligt op de ontwikkeling van moderne hofjeswoningen die een evenwichtige combinatie bieden van individuele woonruimte en gezamenlijke voorzieningen in een groene, bio diverse omgeving.

De voorgestelde woningen kunnen worden gerealiseerd via prefab- en chaletbouw, met daarnaast de mogelijkheid voor zelfbouw op geselecteerde kavels. Deze bouwmethoden waarborgen efficiënte productie, minimale materiaalverspilling, uitstekende isolatiewaarden en een aanzienlijk verkorte bouwtijd.

Door ook zelfbouw te faciliteren, ontstaat een gevarieerder woningaanbod en wordt de betrokkenheid van bewoners bij de ontwikkeling van het woonproject verder vergroot. Dit resulteert bovendien in lagere kosten, waardoor deze woningen toegankelijk blijven voor zowel starters als senioren.

In het hofjesconcept staan sociale verbinding en gemeenschapsvorming centraal. Elkaar ontmoeten en leren kennen gaat natuurlijker als mensen elkaar tegenkomen in het gedeelde centrum van het hofje.

De natuurlijke inrichting is bewust ontworpen als een klein ecosysteem, met aandacht voor biodiversiteit en klimaatrobuustheid. De aanplant van fruitbomen, bessenstruiken, kruiden en bloemrijke borders (in het gebied waar niet gebouwd mag worden vanwege de spuitzone) bevordert niet alleen de leefbaarheid, maar trekt ook diverse soorten vogels, vlinders en bijen aan. Door ruimte te bieden aan de natuur (passend bij de doelstelling van de Stichting Landgoed Geijsteren) ontstaat een levendige en duurzame omgeving die bewoners stimuleert om naar buiten te gaan en actief deel te nemen aan het gemeenschapsleven.

Kortom, het hofjesconcept verenigt individuele woonkwaliteit met collectieve voordelen, binnen een duurzaam en sociaal stimulerend kader. Door expliciet ruimte te bieden voor zelfbouw ontstaat een divers, toekomstbestendig woonmilieu waarin bewoners elkaar kennen, respecteren en gezamenlijk bijdragen aan een vitale leefomgeving.

1.4 Vooronderzoek

In oktober 2022 heeft de Dorpsraad, met een enquête, onderzoek gedaan naar de woonbehoeften binnen Geijsteren. De uitkomst hiervan staat in [bijlage 1](#). De eerste Werkgroep Wonen is met het resultaat van deze enquête aan de slag gegaan. Het resultaat is gepresenteerd in april 2023, zie [bijlage 2](#). Dit onderzoek is in 2024 verder verdiept door de tweede Werkgroep Wonen in de vorm van een aanvullende enquête



en een infoavond voor bewoners van Geijsteren. In 2024 heeft de gemeente Venray een onderzoek gedaan naar de woonbehoeften binnen de gemeente. De resultaten van dit onderzoek worden in paragraaf 2.3 toegelicht.

1.5 Onderzoek

In dit document is in beeld gebracht wat de bekende behoefte aan woningen is en de huidige samenstelling van de bevolking en woningen in Geijsteren. Op basis hiervan is afgeleid hoeveel extra starters- en seniorenwoningen nodig zouden zijn om verjonging van het dorp te stimuleren. Er is gekeken naar mogelijkheden voor de realisatie van deze nieuwe woningen. Ook is onderzocht hoe het participatietraject, het organiseren van de betrokkenheid van de dorpsgenoten moet worden vormgegeven. Verder is gekeken naar eisen vanuit de gemeente en financiering. Er is een eerste aanzet gedaan voor de fasen die doorlopen moeten worden om te komen tot de realisering van nieuwe starters- en seniorenwoningen in Geijsteren.

Het bevorderen van doorstroming naar de verschillende woningtypen is lastig. Zoals echter uit het verleden blijkt kan dit met een nieuw woningbouwinitiatief niet worden gegarandeerd. Mensen kunnen niet gedwongen worden om een woning te kopen of verkopen. Met een aantrekkelijk nieuw woningaanbod kunnen ze mogelijk wel worden verleid om in het dorp te blijven wonen. Hiermee kan de Geijsterse gemeenschap waarin mensen voor elkaar zorgen blijven bestaan.

Verder onderzoek naar wat helpt om met name de twintigers de keuze te laten maken om in het dorp te blijven wonen zal nodig zijn. Hierbij is het advies om te kijken naar de ervaring met nieuwbouw en het behouden van jongeren voor het dorp in andere dorpen in Venray en in Nederland.



2 Behoefte en huidige situatie Geijsteren

2.1 Inleiding

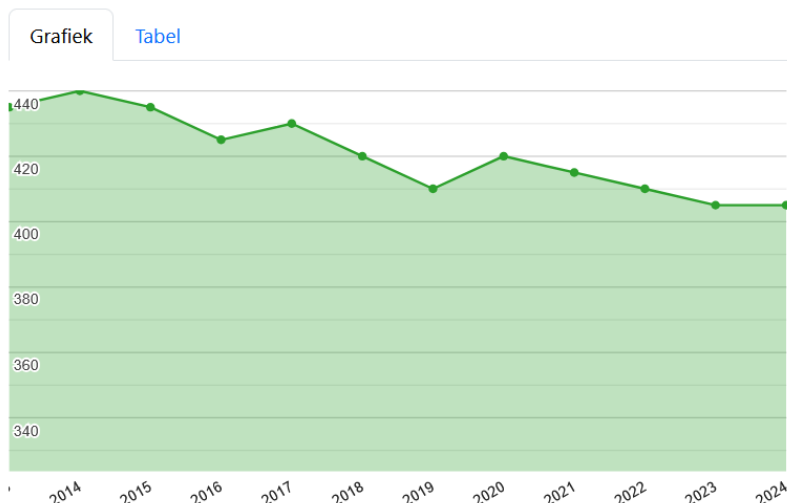
In dit hoofdstuk is in kaart gebracht wat de huidige samenstelling van de bevolking in Geijsteren, de woningen die in het dorp beschikbaar zijn en de bekende behoefte aan woningen. Hieruit is afgeleid hoeveel nieuwe woningen gerealiseerd zouden moeten worden om aan de behoefte te voldoen.

2.2 Stand van zaken inwoners en woningen in Geijsteren

Het aantal inwoners van Geijsteren laat een licht dalende trend zien. Voor het leefbaar houden van het dorp is het noodzakelijk om deze om te buigen naar een stijgende trend.

Aantal inwoners per jaar [↗](#)

De buurt Geijsteren telt 405 inwoners in 2024.



Bovenstaande grafiek toont het aantal inwoners per jaar op basis van de data van het CBS voor de buurt Geijsteren.

Het aantal inwoners in de buurt Geijsteren is met 30 inwoners gedaald van 435 inwoners in 2013 tot 405 inwoners in 2024 (dat is een afname van 6,9%). Het gemiddelde verschil per jaar over de hele periode van 2013 tot en met 2024 was -3 inwoners (-0,64%). De ontwikkeling van de data in de tijd volgt een licht dalende trend: De cijfers dalen meer wel dan niet.

Het aantal inwoners is het aantal personen zoals op 1 januari in het bevolkingsregister vastgelegd. Bekijk ook de [tabel met het aantal inwoners per buurt in de gemeente Venray](#).

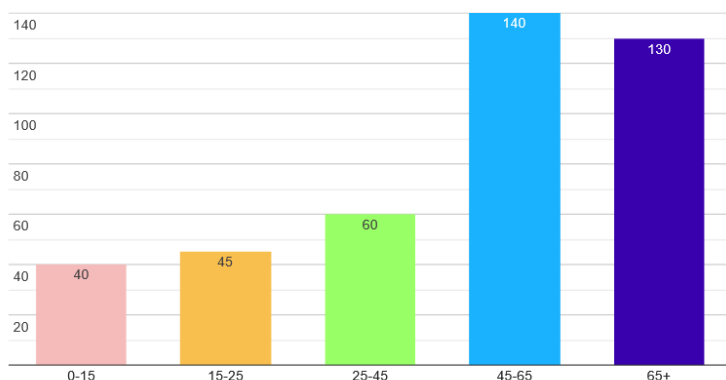
Bron: <https://allecijfers.nl/buurt/geijsteren-venray/>

De sociale cohesie in Geijsteren is groot. Als er voor de organisatie van een evenement een beroep op de bewoners wordt gedaan gaan de schouders eronder. Maar ook in Geijsteren is er sprake van vergrijzing (zie onderstaande tabel) en wonen er minder mensen in één huis. De te bouwen extra woningen zorgen ervoor dat de daling niet doorzet. Er is, ook met deze aantallen, geen stijging van het aantal inwoners te verwachten. Om dit te bewerkstelligen zouden er veel meer woningen gebouwd moeten worden. Dat is echter niet het uitgangspunt van dit plan.



De leeftijdsopbouw van de inwoners van Geijsteren is als volgt:

Inwoners naar leeftijd in de buurt Geijsteren [↗](#)



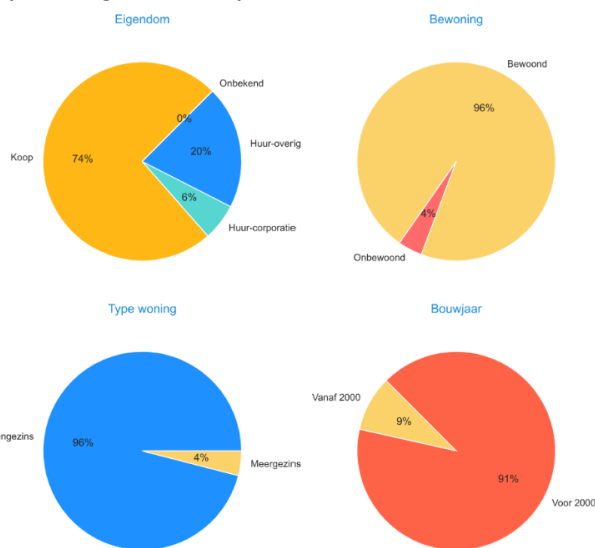
Bevolking, leeftijdsgroepen: aantal inwoners op 1 januari 2024 per leeftijdsgroep.

Bron: <https://allecijfers.nl/buurt/geijsteren-venray/>

De woningsamenstelling in Geijsteren is:

Kenmerken van de 196 woningen in de buurt Geijsteren [↗](#)

Er zijn 196 woningen in de buurt Geijsteren.



Woningen buurt Geijsteren 2024

Bron: <https://allecijfers.nl/buurt/geijsteren-venray/>

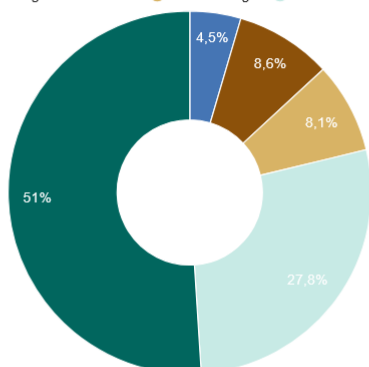
In Nederland woonden er in 2024 gemiddeld 2,1 persoon in een huishouden en bestaat ongeveer 40% van alle huishoudens uit één persoon. Geijsteren lijkt niet af te wijken van het Nederlands gemiddelde. Bron: <https://www.vzinfo.nl/bevolking/huishoudens> .



Soorten woningen [↗](#)

Vrijstaande woningen komen het meeste voor in de buurt Geijsteren: er zijn 101 adressen met het woningtype vrijstaande woning.

● Appartement ● Tussen of geschakelde... ● Hoekwoning ● Tweeonder1kap ● Vrijstaande woning



Bovenstaand taartdiagram toont het aantal en percentage woningen naar type in de buurt Geijsteren.

De gegevens over soorten woningen zijn gebaseerd op de Kadaster woningtypering en de gegevens over stand- en ligplaatsen van het Kadaster. Het soort woning is geografisch-algoritmisch bepaald voor panden waarin een woning is huisvest (panden met een woonfunctie als gebruiksdoel). De gegevens gelden voor de situatie op 1 januari 2025.

Bron: <https://allecijfers.nl/buurt/geijsteren-venray/>

2.3 Onderzoeken naar woonbehoefte

De enquête van de Dorpsraad uit 2022 gaf het volgende beeld ten aanzien van de woonwensen:

Leeftijd (jaren)	Verhuizen in Geijsteren?	Absolute aantal	Meest gekozen woningtype	Meest gekozen woningtype*
< 25	100 %	5	Starterswoning	80 %
26 – 40	56 %	10	Vrijstaand en/of 2-onder-1-kap	90 %
41 – 55	25 %	4	Seniorenwoning of tiny house	75 %
56 – 70	38 %	9	Seniorenwoning of tiny house	78 %
> 70	22 %	4	Seniorenwoning	75 %

* Percentage = (meest gekozen woningtype)/(totaal aantal personen dat wil verhuizen binnen Geijsteren)

Op 14 mei 2025 zijn de resultaten van het Woningbehoefteonderzoek 2025 van de gemeente Venray bekend geworden. De Raadsinformatiebrief, de presentatie die erbij hoort en de link naar het dashboard staan in bijlage 8.4. Uit dit onderzoek blijkt dat er 33 personen uit Geijsteren hebben gereageerd, waarvan 15 hebben aangegeven ook in de toekomst in Geijsteren te willen blijven wonen. Verder hebben nog 2 personen van buiten Geijsteren (1 uit Heide en 1 uit Venray) aangegeven naar Geijsteren te willen verhuizen. De verdere data is te vinden in [bijlage 8.4](#).



2.4 Doorstroming en benodigd aantal woningen

Het woononderzoek van 2025 geeft verder de volgende informatie over de woningbehoefte in Geijsteren. In 11 reacties werd aangegeven dat een levensbestendige woning de voorkeur heeft. De grootste wens betreft een toekomstige koopwoning, afgerond 13 huizen. Huren is ook een optie, naar beneden afgerond 6 woningen.

13 Respondenten hebben aangegeven binnen een periode van 5 jaar te willen verhuizen.

Vanuit de werkgroep “Werkgroep Gemeenschappelijke Gebouwen Geijsteren” is er nagedacht over een andere functie van het kerkgebouw. De voorkeur van de werkgroep gaat uit naar het realiseren van appartementen. Hiermee worden woonmogelijkheden voor starters en senioren gerealiseerd die met een kleiner woonoppervlak toekunnen en ontstaat er meer maatwerk. Financiering zal echter lastig zijn. Bovendien is het bisdom leading. Of (en wanneer) er appartementen gerealiseerd worden valt op dit moment niets te zeggen. Deze ontwikkeling wordt in dit rapport dan ook niet verder meegenomen.

2.4.1 Gemeente Venray

De gemeente Venray heeft als doelstelling om vóór 2035 minstens 2000 woningen te bouwen. Gemiddeld willen ze 150 woningen per jaar en de eerste jaren 200 woningen per jaar bouwen. Deze woningen moeten in iedere kern van de gemeente worden gebouwd. *‘Doorstroming naar passende woningen stimuleren: levensloopbestendig voor senioren, starterswoningen voor jongeren’* (<https://www.venray.nl/samenvatting-omgevingsprogramma-wonen>)

Dit omgerekend naar een percentage aan de hand van het aantal inwoners (2023) dan betekent dit dat er in Geijsteren ($405 / 44.628 = 0,9\%$) ongeveer 20 huizen moeten worden gebouwd tussen nu en 2035. De 17 extra benodigde woningen in Geijsteren, zoals afgeleid uit de Woonbehoefteonderzoek 2025, zijn in lijn met deze berekening.

In de gemeente Venray geldt dat vanaf de bouw van 12 woningen de doelgroepenverordening van kracht wordt. Zie onderstaande tabel voor de verdeling die dan gehanteerd moet worden ten aanzien van de nieuw te bouwen huizen (<https://venray.raadsinformatie.nl/document/15171435/1/2025-005>).

Categorie	Verdeling	Toelichting	Prijsgrens
50% betaalbaar	35% sociaal	sociale huur 25% tot 30%	< €900,07
		sociale koop 5% tot 10%	< €280.000
	15% betaalbaar	middenhuur	€900,07 - €1.184,02
		betalbare koop	€280.000 - €405.000
20% bereikbaar		koopwoningen	€405.000 - €480.000
30% duur		koopwoningen	> €480.000
		dure huur	> €1.184,02

Dit is bedoeld om te voorkomen dat er onvoldoende betaalbare en bereikbare woningen worden gebouwd. Bij bouw van meer dan 11 woningen moeten ook huurwoningen worden gerealiseerd.



2.4.2 Gefaseerd bouwen

Om een flexibel toekomstbestendig woningbouwplan voor Geijsteren te bepalen zal een onderscheid moeten worden gemaakt tussen de korte en de lange termijn. Kijkend voor de komende 20 jaar is het beeld nu als volgt. Op de korte termijn tussen nu en 2030, aansluitend bij de gebleken behoefte, 11 betaalbare en levensbestendige woningen realiseren. Daarna tussen 2030-2035 10 woningen en tussen 2035-2045 nogmaals 10 woningen toevoegen aan het woningbestand van Geijsteren. Daarmee worden er in totaal 31 woningen gerealiseerd in de komende 20 jaar en kan het dorp ook groeien. Dit aantal woningen per keer is ook een mooie omvang voor de hofjesvorm van bouwen. Voor de inwoners wordt hiermee duidelijk wanneer een volgend inteken- en bouwtraject start en kan de doorstroommogelijkheid worden gestimuleerd.



3 Ruimtelijke ordening en bestemmingsplan

Om te bekijken waar de benodigde woningen kunnen worden gebouwd is een analyse gedaan naar de huidige vorm en omgeving van Geijsteren.

De bebouwingsstructuur van Geijsteren wordt vooral gekenmerkt door het historisch bebouwingslint van de Dorpstraat. Als oudste deel van het dorp bevinden zich aan deze straat dan ook verschillende monumentale gebouwen, hoofdzakelijk gelegen rondom het dorpsplein. Dit gebied is aangewezen als historische dorpskern. Historische lijnen spelen een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur van Geijsteren, de kasteelruïne en de entrees zijn waardevol en het dorpsplein met de kastanjeboom vervult de functie van het historisch en toeristisch hart van Geijsteren. Naast woonstraten bevinden zich in Geijsteren ook een aantal hofjes. Op den Akker betreft de jongste uitbreiding van de kern.

In het dorp liggen enkele kleinschalige groenvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld aan de Dorpstraat. Ten noorden van de Graaf van Schellaertstraat bevindt zich een groenvoorziening met een redelijke oppervlakte. Op het Heiveld ligt de belangrijkste speelvoorziening van het dorp.

De belangrijkste weg in de verkeersstructuur van Geijsteren is de Dorpstraat. Deze weg zorgt ook voor de belangrijkste ontsluiting van de gehele kern. De Dorpstraat heeft daarmee een dominante verkeersfunctie. De overige wegen in de kern zijn 30 km wegen en als zodanig ingericht, deze wegen dienen enkel ter ontsluiting van de aanpalende woningen.

Het dorp Geijsteren is nauw verweven met de Stichting Landgoed Geijsteren. Dankzij de Stichting is het rijke landschap niet alleen bewaard gebleven – het is gekoesterd, onderhouden en opnieuw tot bloei gebracht. Monumentale boerderijen zijn met liefde opgeknapt en krijgen een nieuw leven als sfeervolle woningen. Zo wordt erfgoed niet alleen beschermd, maar ook bewoond en beleefd. Deze verhuur van historische panden zorgt voor levendigheid in het (buiten)gebied én voor inkomsten waarmee het landgoed duurzaam beheerd wordt – een unieke wisselwerking tussen verleden en toekomst. Het landgoed biedt daarnaast ruimte voor recreatie, natuurbeleving en rust.

Uit gesprekken met het Landgoed Geijsteren blijkt dat zij het plan om woningen toe te voegen ondersteunen. Gelet op de grondposities van het Landgoed Geijsteren is het zelfs bijna ondenkbaar dat woningbouw niet op hun gronden plaats gaat vinden.

In het Ruimtelijk KwaliteitsKader van de gemeente Venray (bron www.RKKVenray.nl) zijn onder andere de belangrijke uitgangspunten geformuleerd:

- Behoud het historisch en kleinschalig karakter
- Historische lijnen bepalen de ruimtelijke structuur
- Behoud kasteelruïne
- Behoud en versterk de relatie met de verschillende natuurgebieden en de beken in de omgeving.
- Behoud zichtlijnen op het agrarische landschap
- Behoud en versterking van de 'groene rand' rondom Geijsteren
- Welstandscriteria: Historisch gebied, monumenten en karakteristieke panden



Als opgaven zijn geformuleerd:

- Voldoende en betaalbare woningen voor jong en oud, inzetten op levensloopbestendige woningen
- Aandacht voor groen en kwaliteiten van de omgeving bij ontwikkellocaties; nieuwbouw in schaal en maat goed afstemmen op de omgeving
- Toegankelijkheid van voorzieningen, goede wandel- en fietsverbindingen
- Een gezonde en groene woonomgeving die uitnodigt om te bewegen en te ontmoeten

Voor de uitbreiding met woningen is eerst gekeken waar inbreiding mogelijk is. De enige beschikbare locatie daarvoor is al ingevuld met het plan 'Néve de Meister'. Andere inbreidingslocaties zijn momenteel niet beschikbaar.

Om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen zal dus gekeken moeten worden naar mogelijke uitbreidingslocaties. De voorkeur gaat uit naar het realiseren van deze woningen op één plek, in één plan, in plaats van het realiseren van woningen op meerdere plekken. Als voorbeeld geldt het recent gerealiseerde plan Op den Akker.

Uitgangspunten voor zoeklocaties zijn:

- Behoud en mogelijke versterking van de eerder geschetste structuur van Geijsteren.
- Kwaliteit en geen kwantiteit (geen ongebreidelde groei).
- Behoud van karakter.
- Toevoegen van woningen om inwoneraantal stabiel te houden (zie aantal bewoners per huishouden).
- Kavels niet in één jaar uitgeven, maar gefaseerd elk jaar maximaal XX kavels om vooral eigen inwoners te voorzien.
- Aansluiten bij punten uit RKK.
- Rekening houden met vorm van het dorp, Dorpsplein als centraal punt behouden.

3.1 Huidige omgevingsplannen

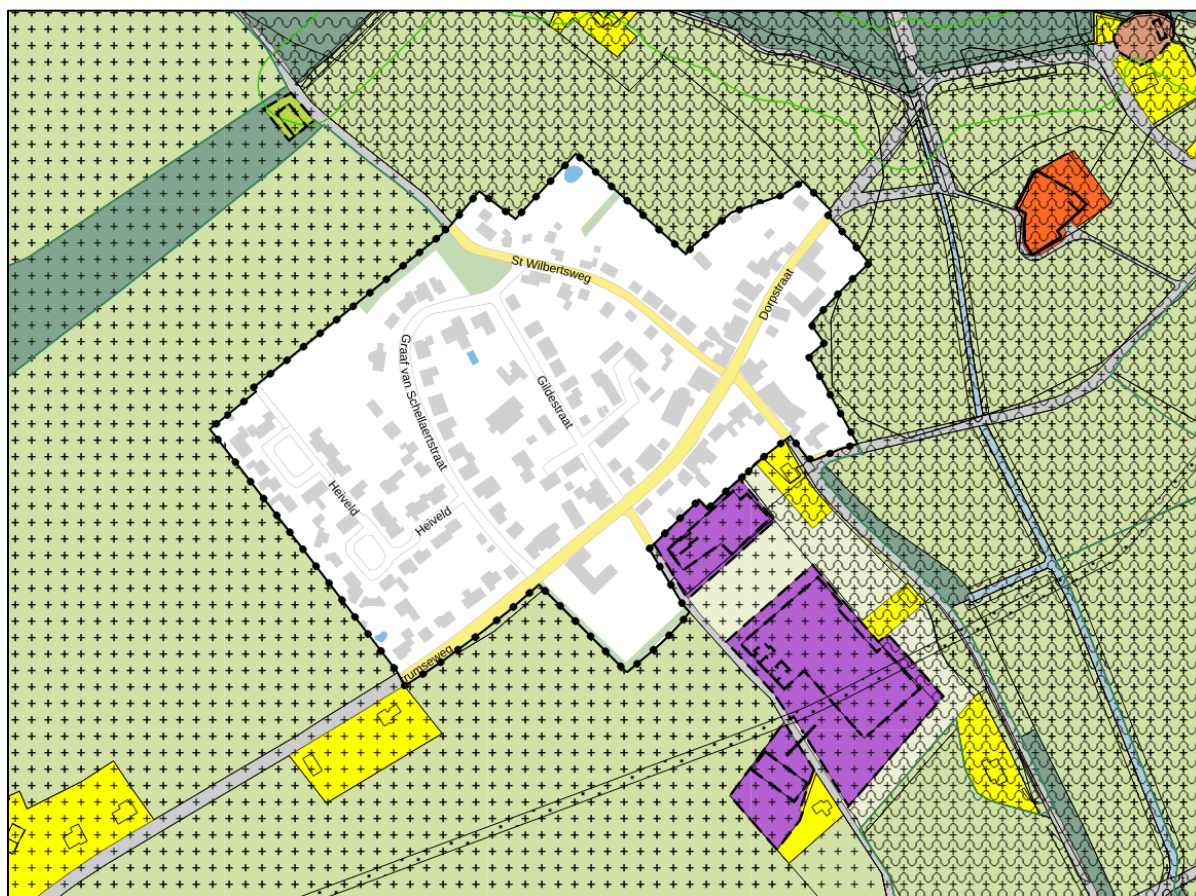
Figuur 1 bevat de kaart van het omgevingsplan 'Buitengebied Oost' van de gemeente Venray. Het witte gedeelte is de kern van Geijsteren bestaande uit de omgevingsplannen 'Geijsteren' en 'Woningbouw Heiveld II Geijsteren'. Uit de kaart blijkt dat er binnen de begrenzing van het plangebied onvoldoende ruimte is voor het realiseren van de gewenste woningen.

Het gebied aan de noordoostzijde van Geijsteren is aangewezen als 'Oppervlaktelichamen geen kanaal beperkingengebied Rijk'. Zie het kaartje in figuur 2. Het realiseren van een uitbreiding binnen dit gebied wordt als niet haalbaar en niet gewenst beoordeeld.

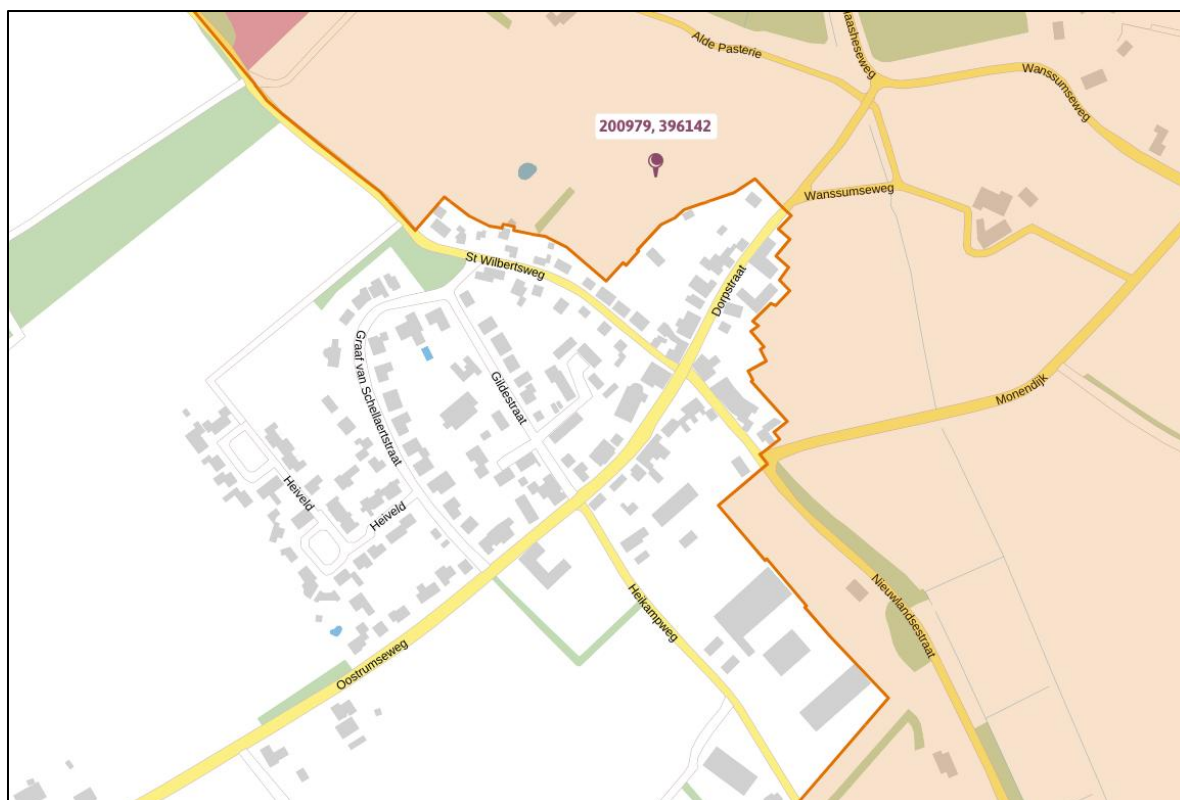
Het gebied aan de noordwestzijde en de zuidwestzijde is een open landschappelijk gebied, de dorskern Geijsteren is aan deze zijde al mooi afgerond. Uitbreiding van deze gebieden zijn, met het oog op de afstand tot de dorpskern en de afstand tot het schietterrein van het gilde, niet wenselijk.

Figuur 3 bevat het kaartje van de Omgevingsverordening Limburg. Op dit kaartje is de contour van de 'landelijke kern' te zien.

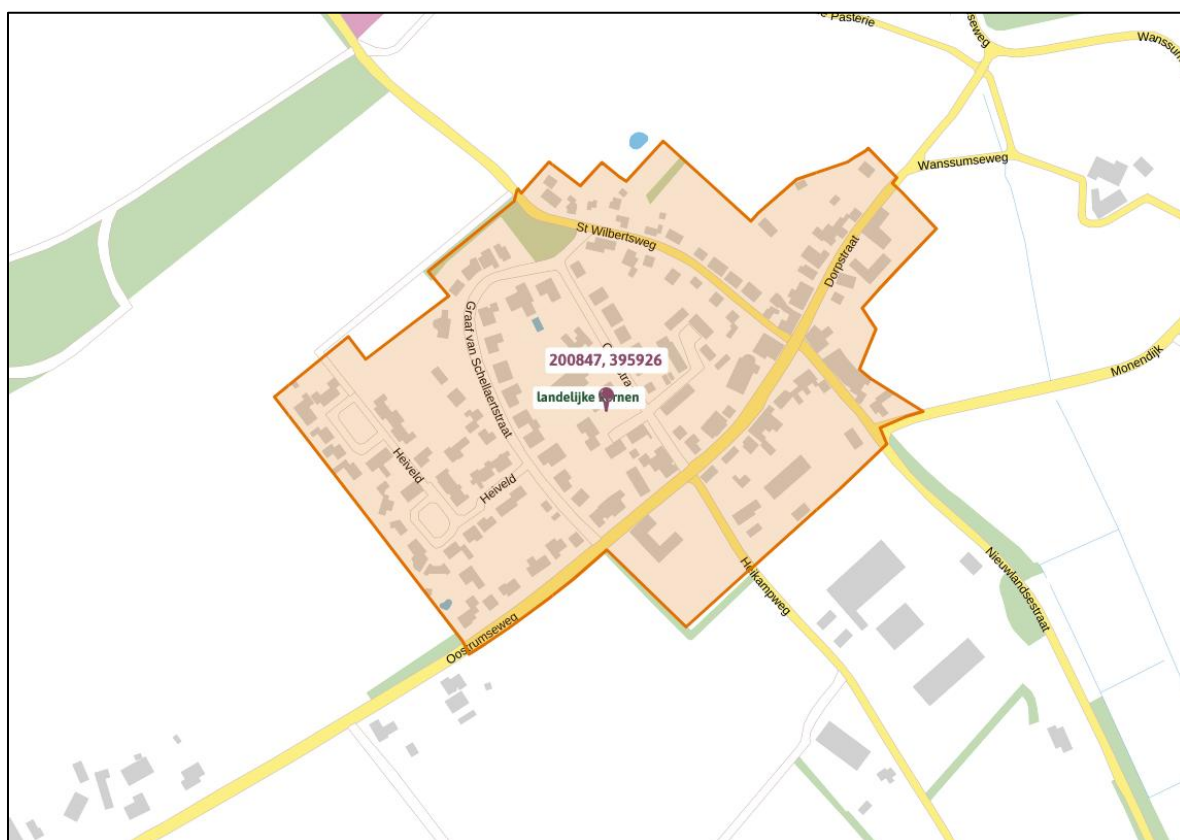
Gelet op het voorgaande heeft een zoeklocatie waarbij de uitbreiding van de kern in zuid- of zuidoostelijke richting gebeurt de voorkeur.



Figuur 1 wit: dorpskern; groen: agrarisch; geel: buitengebied; paars: bedrijven



Figuur 2 bestemmingen noordoosten

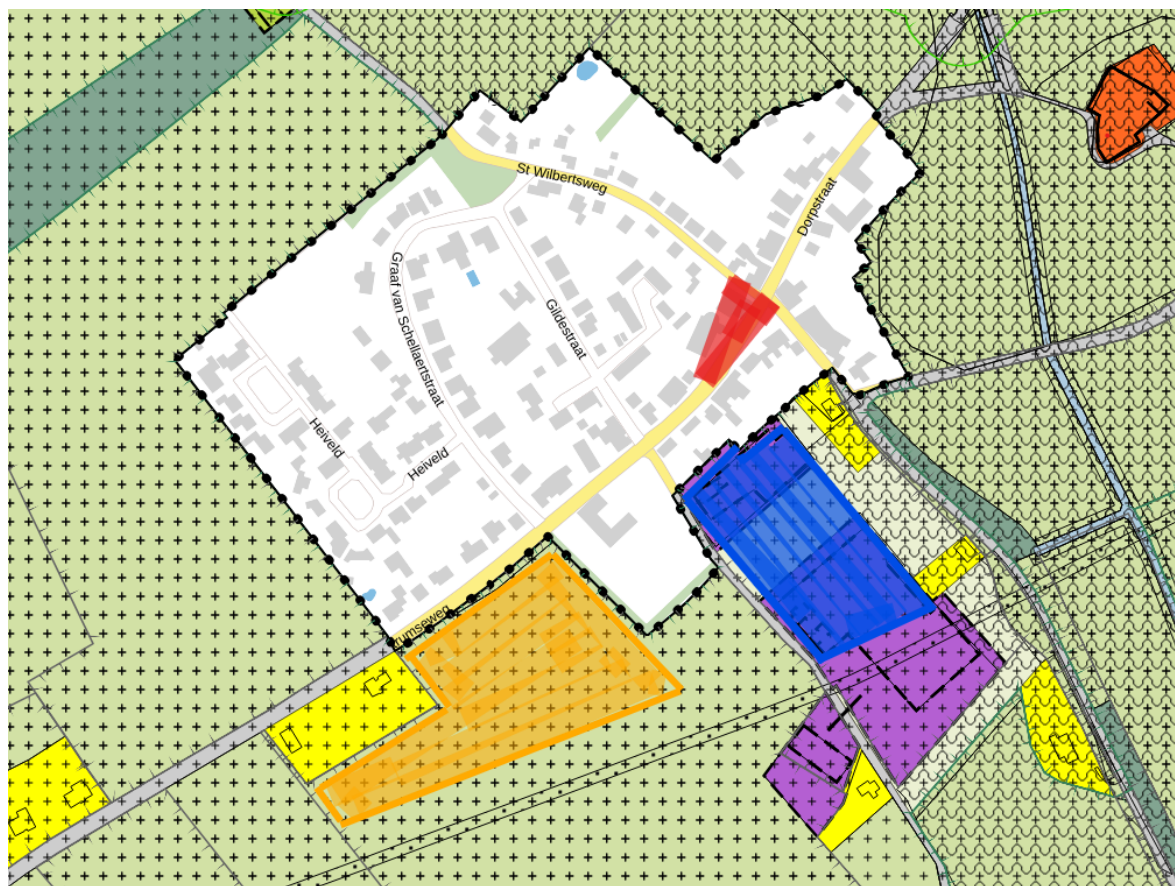


Figuur 3 Bestemmingen zuidwesten

3.2 Zoekgebieden mogelijke uitbreidingslocaties

Het zoekgebied voor de uitbreiding is in twee deelgebieden te onderscheiden. In beide gevallen is rekening gehouden met de vorm van het dorp en de centrale plek voor het dorpsplein als kern van het dorp. Deelgebied 1 ligt zuidoostelijk, tussen de Nieuwlandsestraat en de Heikampweg met de bedrijven Bouwbedrijf Eijssen en Loonbedrijf firma Jakobs. Deelgebied 2 ligt in zuidelijke richting in de hoek Heikampweg en de Oostrumseweg, met de bestaande en te behouden woningen Oostrumseweg 1, 3 en 3a in het boerderijcomplex.

Om uitbreiding in deelgebied 1 te kunnen realiseren zullen de bestaande bedrijven moeten worden uitgekocht, verplaatst of gesaneerd. Dit is, los van de vraag of de bedrijven daaraan mee willen werken een kostbare en tijdrovende opgave. Deelgebied 1 is een mogelijke locatie voor woningbouw op langere termijn en in een latere fase. Deelgebied 2 is in bezit van Landgoed Geijsteren, is onbebouwd, en is daarmee qua doorlooptijd en financieren voordeliger te ontwikkelen dan deelgebied 1.



Figuur 4 deelgebied 1 in blauw en deelgebied 2 in oranje

3.3 Aanpassen omgevingsvergunning

Tijdens het bezoek van de werkgroep aan de gemeente werd snel duidelijk dat er grondbestemmingen moeten worden aangepast om bouwen in Geijsteren überhaupt mogelijk te maken. Er is geen grond met bestemming wonen voor dit plan beschikbaar. De bestemmingen ten zuidwesten van Geijsteren lenen zich om aangepast te worden. Ook in andere Venrayse dorpen wordt bij uitbreiding van de dorpen aan de rand van het dorp naar mogelijkheden gekeken. Uit een eerste onderzoek blijkt dat er geen onoverkomelijke planologische belemmeringen zijn om dat te doen.



Vanuit de gemeente is aangegeven dat op het moment dat er stappen genomen worden buiten de zone 'landelijke kern' de gemeente altijd voor elk project contact opneemt met de rayonplanoloog van de provincie. Dat zal ook voor Geijsteren gelden.

Met dit plan wordt gekeken naar de behoefte aan nieuwe woningen in de periode van 2025-2045. De gefaseerde bouw van 31 woningen in deze 20 jaar is het uitgangspunt voor de aanpassing van het omgevingsplan.



4 Meerjarig plan Wonen Geijsteren en kavelverkoop

Voor dit meerjarenplan zal een inschatting moeten worden gemaakt voor de toekomst. Door voldoende percelen/kavels te reserveren is het een logisch gevolg dat er af en toe een kavel wordt vergeven aan iemand buiten het dorp. Hiermee wordt een bepaalde 'druk' voor Geijsternaren gecreëerd om actief te reageren op mogelijkheden. Motto: "Geijsternaren moeten voorrang krijgen, maar deze voorrang is niet oneindig". Dit sluit aan bij de resultaten van de [informatieavond](#) op 14 mei 2024.

Als insteek voor de kavelverkoop wordt voorgesteld:

Ieder jaar komt een kavel of reeks kavels beschikbaar. Mensen uit Geijsteren hebben 6 maanden de tijd om hierop aanspraak te maken. Bij meerdere aanvragen volgt loting. Zijn de 6 maanden om dan kan eenieder die wil een aanvraag doen op de kavel. Iedere 5 jaar wordt een nieuwe inventarisatie gedaan en op basis daarvan worden nieuwe kavels ingedeeld voor de komende 5 jaar.

Bij meer belangstellenden dan beschikbare kavels zal een formele loting met een trekking door een notaris worden georganiseerd.



5 Financieel

Er zijn meerdere financiële aspecten bij dit plan van belang. De kosten die gemaakt moeten worden voor de wijziging van de omgevingsvergunning, het bouwrijp maken van de grond en de infrastructuur. Verder de mogelijkheid tot financiële tegemoetkoming in de kosten voor starters op de woningmarkt. Voor nu wordt nader ingegaan op de omgevingsvergunningswijziging en de subsidie voor starters.

5.1 Omgevingsvergunningswijziging

Om een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen te krijgen moet ook geïnvesteerd worden. Op de site van de gemeente worden als voorbeeld de volgende documenten genoemd die moeten worden meegestuurd bij de aanvraag:

- Situatietekening (op schaal)
- (Bestek)tekeningen (op schaal)
- Detailtekeningen (op schaal)
- Ruimtelijke onderbouwing met de noodzakelijke onderzoeken (indien sprake is van afwijken van het omgevingsplan)
- Landschappelijke inpassing
- Gegevens met betrekking tot parkeren
- Brandveiligheidsrapport
- Bodemrapport
- Akoestisch rapport
- Aeriusberekening (stikstofberekening)

(<https://www.venray.nl/omgevingsvergunning>; stap 2 Indien conceptverzoek)

Dit vraagt al een behoorlijke initiële investering van de aanvrager. Op dit moment is er nog geen initiatiefnemer. Het Landgoed heeft aangegeven dat hun rol het beschikbaar stellen van grond zal zijn.

Er zijn gespecialiseerde bureaus die kunnen ondersteunen bij het opstellen en verzamelen van de gevraagde gegevens voor het aanvragen van een wijziging in de omgevingsvergunning. Van deze vorm van ondersteuning wordt meestal gebruik gemaakt bij dergelijke aanvragen in de gemeente Venray.

5.2 Starters op de woningmarkt

Een deel van de te realiseren woningen moeten betaalbaar zijn voor starters. De gemeente Venray kent een starterslening, <https://www.venray.nl/starterslening> . Op 14-9 jl. werd bekend dat de provincie besloten heeft om het maximumbedrag per volgend jaar te verhogen van een maximale koopsom van € 280.000 naar € 345.000. Het maximale leenbedrag voor de starter wordt dan € 40.000. Daarnaast is er sinds 1 juli van dit jaar het Nationaal Fonds betaalbare koopwoningen waarmee starters maximaal € 70.000 korting kunnen krijgen op de aankoop prijs van een woning. Deze prijs mag dan niet hoger zijn dan € 390.000 en het moet een nieuwbouwhuis zijn. Ook is er nog de mogelijkheid van de familiehypotheek waarmee een starter geld van familie i.p.v. de bank leent. Dit bedrag mag worden gebruikt als aanvulling op de hypotheek van de bank. Bovenop de bankhypotheek mag tot maximaal 50% extra binnen de familie worden geleend.

De grondprijs in de gemeente Venray is €260 (excl. Btw) per m² voor dit type woningen (vrije sector, grondgebonden), <https://venray.raadsinformatie.nl/document/14895881/1>.



Onderzoek heeft laten zien dat leveranciers van prefab woningen voor dit maximale bedrag woningen kunnen realiseren. Een andere optie is dat de kopers hun huis deels of helemaal zelf bouwen,

Om de kosten voor starters te drukken en/of te kiezen voor verplaatsbare woningen, die tijdelijk op de grond komen te staan, kan eventueel aan een erfpachtconstructie worden gedacht.



6 Participatie omgeving

In de voorafgaande periode zijn de volgende acties naar de omgeving gedaan:

1. Enquête naar woonbehoefte door de Dorpsraad
2. Terugkoppelingen in de Algemene Dorpsraadvergaderingen
3. Informatieavonden vanuit de werkgroep Wonen
4. Enquête naar woonbehoefte door gemeente Venray
5. Op de hoogte stellen omwonenden zoekgebied en raadpleging. Verslag van de raadpleging op 10-10-2025 staat in

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning hoort het houden van een omgevingsdialoog. De gemeente Venray heeft hiervoor handreikingen ontwikkeld, <https://www.venray.nl/omgevingsdialoog>. Voor dit plan zal de handreiking voor de initiatiefnemer worden gevolgd <https://www.venray.nl/initiatiefnemer>. De omgeving krijgt de handreiking voor de omgeving uitgereikt, <https://www.venray.nl/omgeving>.

Voor de initiatiefnemer geldt het onderstaande stappenplan:

1. Bepaal de omgeving

Het begrip 'omgeving' betekent: iedereen op wie het project effect kan hebben. Effecten zijn bijvoorbeeld geur, geluid, uitzicht, verkeersbewegingen, parkeren, veiligheid enzovoort. Soms is het lastig om te bepalen wie iets gaat merken van de effecten van het project. De gemeente kan u dan helpen om te bepalen wie aan de omgevingsdialoog moet deelnemen.

2. Nodig de omgeving uit

U bent verantwoordelijk voor de organisatie van de omgevingsdialoog. U moet de omgeving op tijd informeren over het project. Dit betekent:

- De omgevingsdialoog vindt plaats bij de start van de plannen. Het is zeker niet de bedoeling om dit pas te doen vlak voor de besluitvorming.
- Er zit bij voorkeur minimaal twee weken tijd tussen de uitnodiging voor de omgevingsdialoog en de dialoog zelf.
- U houdt zoveel mogelijk rekening met de situatie van de deelnemers. Overweeg bijvoorbeeld om een locatie dichtbij te kiezen en een tijdstip in de avond, zodat werkenden en jonge ouders ook kunnen deelnemen.

Bij grote initiatieven is het soms beter om de dialoog in meerdere stappen te voeren. Begin bijvoorbeeld met een bespreking van de eerste schetsen en organiseer een tweede bijeenkomst als de plannen verder zijn uitgewerkt. En, mogelijk een derde bijeenkomst waarin u aangeeft wat u met alle opmerkingen van de omgeving heeft gedaan.

Bij grotere projecten kan een onafhankelijke gespreksleider helpen om de dialoog goed te voeren. Het is ook aan te raden om dorps- of wijkraden uit te nodigen voor de omgevingsdialoog. De gemeente kan als toehoorder aanwezig zijn bij de omgevingsdialoog, maar u blijft verantwoordelijk voor een goed verloop.

3.



Vorm van de dialoog

Digitaal of op locatie?

Deze keuze hing de afgelopen jaren vooral samen met de coronabeperkingen. Om een goed gesprek te kunnen voeren, is een bijeenkomst op locatie de beste manier. Toch hebben digitale bijeenkomsten zeker voordelen.

Voordelen digitaal: mensen die digitaal vaardig zijn, kunnen zo gemakkelijk vanuit huis deelnemen. De opkomst is hierdoor mogelijk groter. Er gelden meestal spelregels om te reageren in de digitale bijeenkomst zodat de bijeenkomst goed verloopt.

Voordelen op locatie: vooral geschikt voor mensen die minder digitaal vaardig zijn. Ook is er bij een bijeenkomst op locatie eerder gelegenheid om in gesprek te gaan en de sfeer te proeven.

Groepsgesprek of één-op-één?

Voordelen groepsgesprek: deelnemers komen elkaars standpunten te weten en kunnen daarop reageren.

Voordelen één-op-één: er is meer persoonlijke aandacht en iedere deelnemer kan uitgebreid zijn of haar mening geven.

Belangrijke aandachtspunten zijn, in alle gevallen:

- Iedereen moet de kans krijgen zijn of haar mening te geven. Houd bij een digitale dialoog rekening met digitaal minder vaardige of minder mondige deelnemers.
- Er moet een veilige omgeving zijn, zodat deelnemers willen en kunnen reageren op de plannen.
- De groep deelnemers moet niet te groot zijn om een goed gesprek te kunnen voeren. Is de groep wel groot? Organiseer dan meerdere bijeenkomsten of zet een onafhankelijke gespreksleider in.

4. Inhoud van de omgevingsdialoog

Een omgevingsdialoog bestaat uit de volgende onderdelen:

- U geeft uitleg over het project met bijzondere aandacht voor:
 - ruimtelijke effecten (bijvoorbeeld bouwhoogtes, uiterlijke kenmerken, verkeersontsluiting, parkeerplaatsen, groen, milieueffecten zoals geur, geluid of externe veiligheid);
 - maatschappelijke effecten (bijvoorbeeld openbare orde en veiligheid, voorzieningen, doelgroepen bij woningbouw enzovoort).
- Gelegenheid voor de deelnemers om hun mening te geven, vragen te stellen en zorgen te uiten.
- U gaat in op de meningen of vragen en spreekt af hoe en wanneer u hierop reageert.
- Gelegenheid voor de deelnemers om daarop te reageren.



5. Een verslag van de omgevingsdialoog

U bent verantwoordelijk voor het maken van het verslag van de omgevingsdialoog (bijeenkomsten), met daarin:

- de wijze waarop deze heeft plaatsgevonden;
- wie u heeft uitgenodigd en wie heeft deelgenomen;
- datum, tijdstip en locatie van de omgevingsdialoog;
- een samenvatting van wat is besproken (vragen, meningen, discussie);
- een overzicht van de gemaakte afspraken;
- een conclusie wat u van plan bent te doen met de uitkomsten van de omgevingsdialoog en een onderbouwing hiervan.

Dit verslag deelt u met de deelnemers van de omgevingsdialoog, zodat zij kunnen controleren of hun inbreng op goede wijze is verwoord. Het is mogelijk dat u het verslag laat ondertekenen voor gezien, maar dit is niet verplicht. U levert daarnaast een geanonimiseerd verslag aan. Dat wil zeggen dat persoonsgegevens zoals namen van deelnemers, niet zichtbaar mogen zijn in het verslag. Het verslag gaat dan naar de gemeente. Bij de toelichting van het project geeft u aan wat de belangrijkste conclusies waren uit de omgevingsdialoog en wat u daarmee heeft gedaan.

Tot slot

De gemeente beoordeelt of u een zorgvuldige omgevingsdialoog heeft gevoerd. Daarbij is deze uitleg een hulpmiddel. In de verdere procedure, als de gemeente een formeel besluit heeft genomen, hebben belanghebbenden uiteraard nog altijd de mogelijkheid om zienswijzen of bezwaren in te dienen.



7 Fasering

Vooralsnog wordt van de volgende fasering uitgegaan:

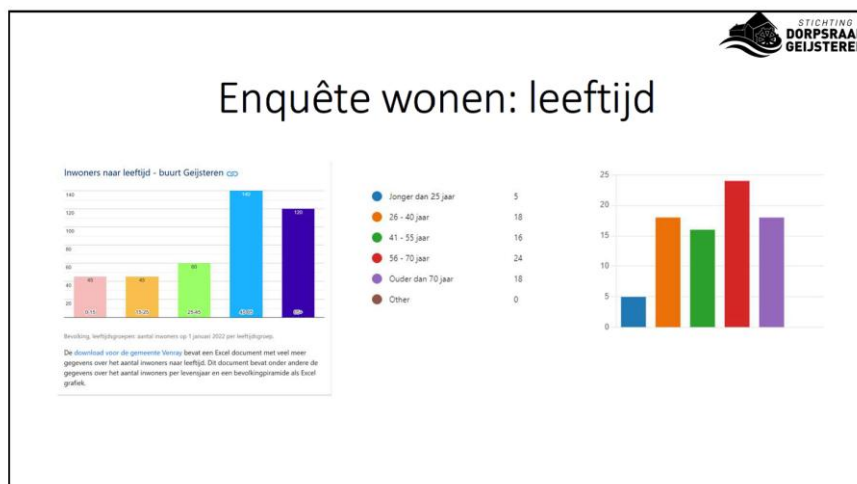
1. Voorbereidende fase; januari – december 2025
 - Verkenning /behoefteonderzoek
 - contact met dorp
 - Voorverkenning:
 - contact met gemeente
 - contact grondbezitter(s)
 - contact met ervaringsdeskundigen
 - Bepalen haalbaarheid
 - Woningbouwplan maken
2. Plan fase: januari 2026 – augustus 2026
 - Financiering regelen
 - Concept plan opstellen
 - Afstemmen met grondbezitter over mogelijke locatie
 - Afstemmen met gemeente; indienen principeverzoek
 - Omgeving van locatie bepalen
 - Informeren en betrekken naaste omgeving
 - Bijstellen concept plan
 - Afstemmen met grondbezitter
 - Afstemmen met gemeente
 - Afstemmen met omgeving
 - Bepalen haalbaarheid
 - Definitief plan maken
 - Afstemmen met grondbezitter
 - Afstemmen met gemeente
 - Afstemmen met omgeving
 - Wijziging bestemmingsplan aanvragen
 - Eventuele bijstelling naar aanleiding van aanvraag
 - Wijziging bestemmingsplan akkoord ontvangen
 - Afstemmen met Enexis over aansluiting op elektriciteitsnet
3. Realisatie fase: december 2026 – december 2029
 - Aanbieden 1^e groep kavels
 - Realisatie 1^e woningen
 - Tussentijdse evaluatie
 - Aanbieden 2^e groep kavels
 - Realisatie 2^e woningen
 - Tussentijdse evaluatie
 - Aanbieden 3^e groep kavels
 - Realisatie 3^e woningen
4. Evaluatie
5. Nazorg



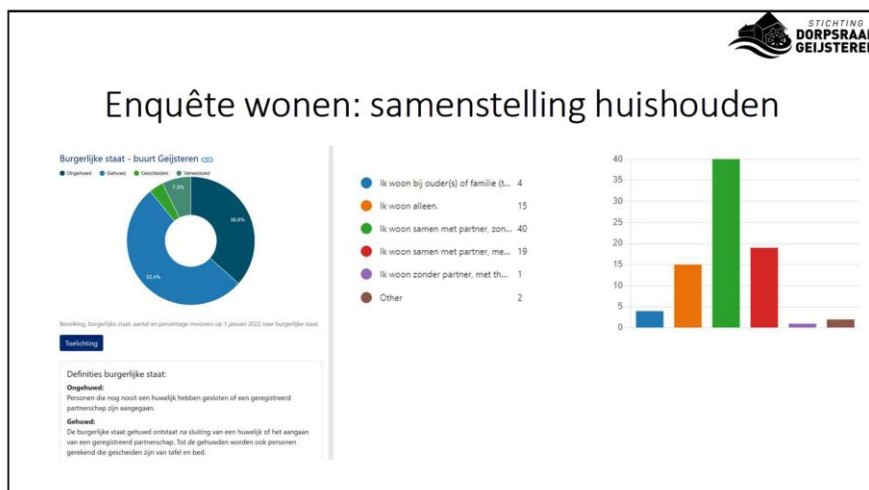
Bijlagen



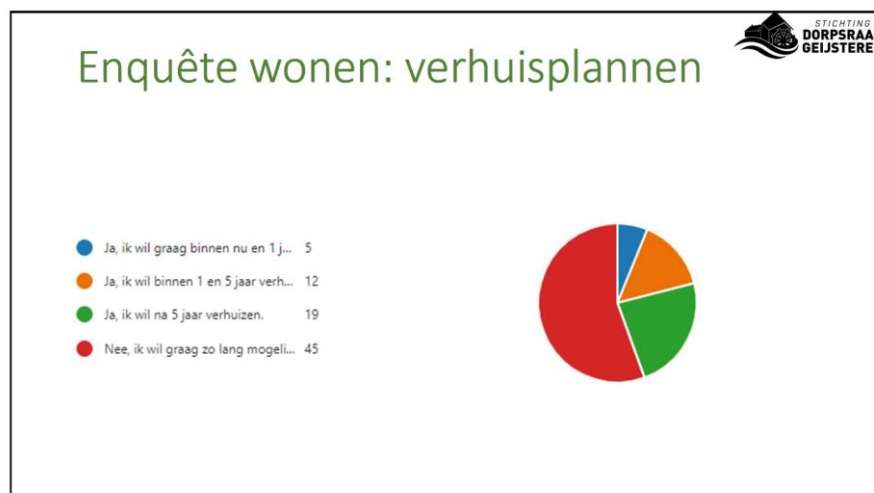
Bijlage 1: ppt Enquête Dorpsraad - Woonbehoefte Geijsteren okt. 2022



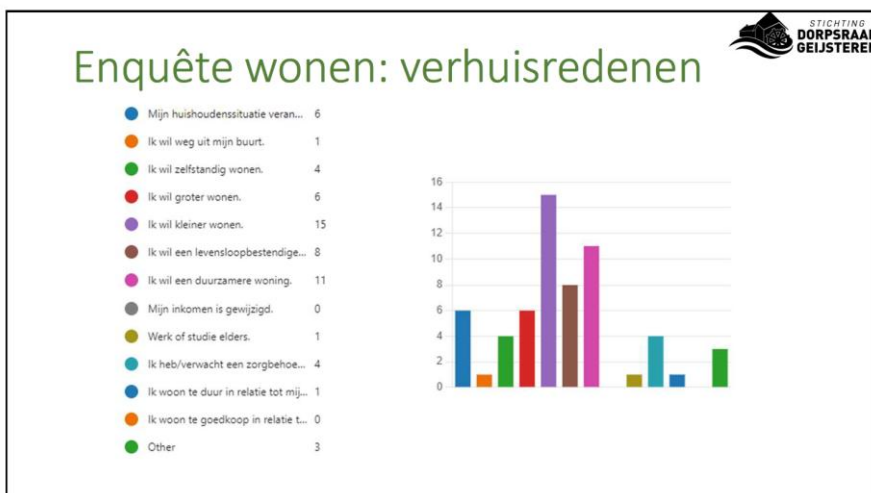
1



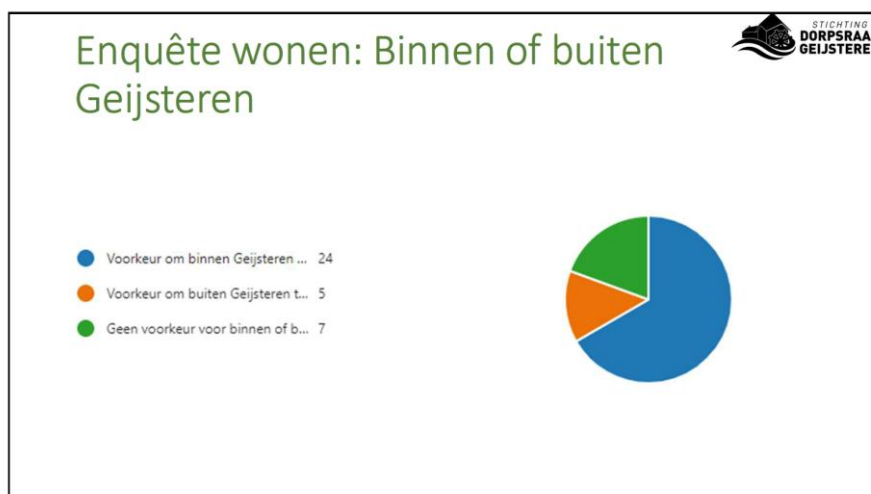
2



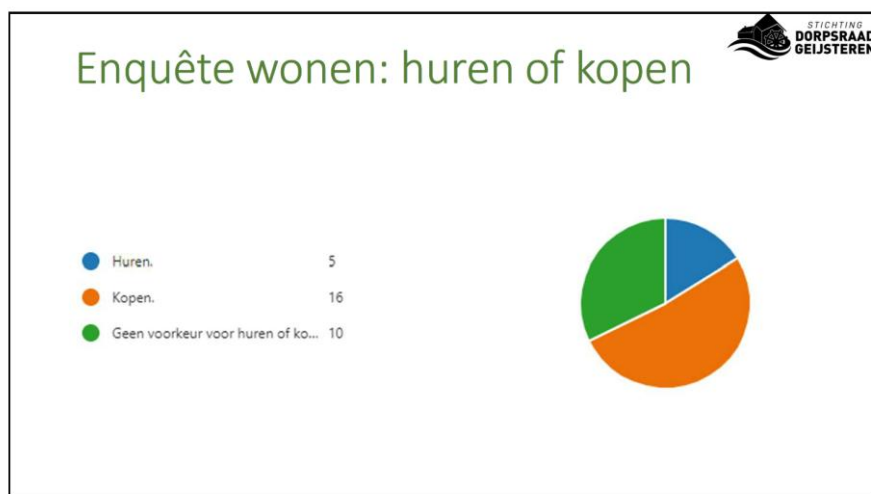
3



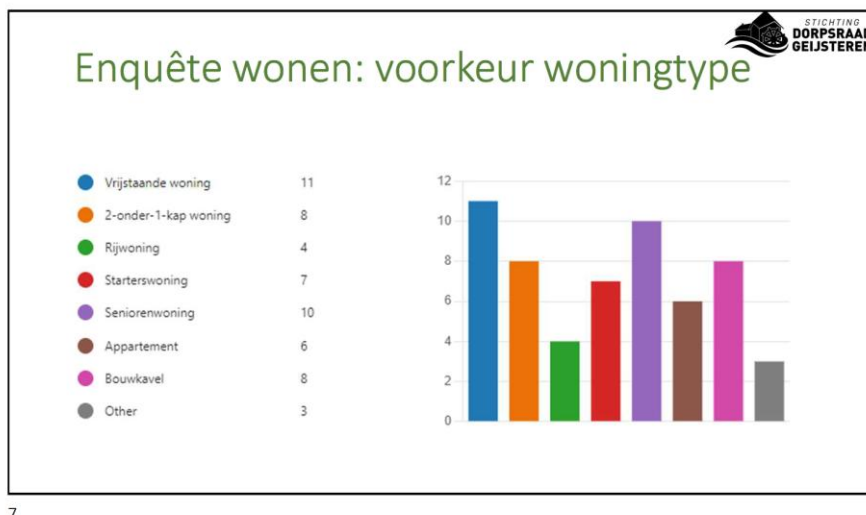
4



5



6



7

STICHTING DORPSRAAD GEIJSTEREN

Enquête wonen: opmerkingen en suggesties

- Klein huisje met kleine tuin
- Dat is op dit moment ons idee. Het kan ook zijn dat we over 10/15 jaar ergens naar toe verhuizen als blijkt dat alle kinderen te ver weg wonen van Geijsteren en we iets centraler willen wonen.
- Met de huidige energie prijzen zouden we mogelijk wel moeten verhuizen naar een duurzamere woning
- Huurwoningen Langoed zijn niet duurzaam en wordt niets aan gedaan.
- Ik wil verhuizen als de optie voor woningtype die ik graag wil, beschikbaar komt. Dus een tiny house op een stuk grond, zelfvoorzienend, bouwen in eigen beheer, onafhankelijk van anderen. Veel groen, vrij wonen.
- Ik wil over 4 à 5 jaar verhuizen
- Zou niet verkeerd zijn om woningen te bouwen. Maar kavels niet te groot en betaalbaar houden denk ik
- Ik ben nu niet woonachtig in Geijsteren, maar wil graag (terug) verhuizen naar Geijsteren.

8

STICHTING DORPSRAAD GEIJSTEREN

Enquête wonen: opmerkingen en suggesties

- Ben heel tevreden met huis en tuin
- Woon al levensloopbestendig en ben daar erg blij mee
- Behoeft aan een kleine praktische woning, geschikt voor ouderen en tevens voor starters. De woning hoeft niet geschikt te zijn voor gezinnen zodat de woning echt compact en daardoor betaalbaar kan zijn. Ik denk daarbij aan een formaat van een flinke chalet. Duurzaam, praktisch en leuk. Misschien meerdere huisjes bij elkaar in een nieuw woonwijkje. Bijvoorbeeld gesitueerd op het zgn. Hoogveld, aan de Oostrumseweg.
- Nog weinig uitgekristalliseerde plannen
- momenteel woon ik buiten geijsteren. Ik blijf echter wel naar geijsteren kijken om er weer te komen wonen
- maar je kunt niet in de toekomst kijken !!!

9



Enquête wonen

- Een eerste voorzichtige conclusie is dat het verstandig is om over nieuwe woningen na te denken.
- Vervolgstappen
 - Oprichten van werkgroep
 - Verder uitdiepen van enquête resultaten
 - Opstellen van een voorstel



Bijlage 2: ppt Enquête wonen - Werkgroep Wonen apr. 2023



Enquête wonen: Waar zijn we de vorige keer geëindigd?

- Een eerste voorzichtige conclusie is dat het verstandig is om over nieuwe woningen na te denken.
- Vervolgstappen
 - Oprichten van werkgroep : Dido, Dionne, Harrie en Natalie
 - Verder uitdiepen van enquête resultaten
 - Opstellen van een voorstel

1



Verwerking enquête

- 81 ingevulde enquêtes mogen ontvangen
- 32 x wens om binnen Geijsteren te verhuizen/te gaan wonen
Dit is 39%
- Per leeftijdscategorie resultaten nader bekeken

2



Verwerking enquête

Leeftijd (jaren)	Verhuizen in Geijsteren?	Absolute aantal	Meest gekozen woningtype	Meest gekozen woningtype*
< 25	100 %	5	Starterswoning	80 %
26 – 40	56 %	10	Vrijstaand en/of 2-onder-1-kap	90 %
41 – 55	25 %	4	Seniorenwoning of tiny house	75 %
56 – 70	38 %	9	Seniorenwoning of tiny house	78 %
> 70	22 %	4	Seniorenwoning	75 %

* Percentage = (meest gekozen woningtype)/(totaal aantal personen dat wil verhuizen binnen Geijsteren)

3



Conclusies verwerking enquête

- Van de 5 leeftijdscategorieën zijn er 4 categorieën die klein(er) willen gaan wonen in de vorm van een starterswoning of seniorenwoning.
- Er komen mogelijk vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen vrij wanneer men naar een seniorenwoning verhuist.
- Bij opmerkingen werd het belang van duurzaam wonen vaak genoemd.
- **Er is vooral behoefte aan meer kleine woningen!**

4



Acties

- Bericht in GN over woningruil. Slechts 1 reactie.
- Werkgroep 'Nieuwbouw Geijsteren' oprichten
- Mogelijkheden voor nieuwbouwproject onderzoeken (DOP van 2007)

5



Bijlage 3: ppt Informatieavond mei 2024



1



2



3



Uitdagingen en vragen

Voor wie?

Wat?

Waar?



5

Programma

- Ambities van de gemeente Venray
- Presentatie over tiny houses
- Presentatie over chalets
- Presentatie over starterswoningen
- Discussie over behoefte aan verschillende woonvormen. (meerjarenplan)
- Overleg en meningsvorming in verschillende groepjes.
- Conclusie en inventarisering van geïnteresseerden.



6



7



Wat hebben we vooral nodig?

- Passende woningen voor senioren en starters
- Passend aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen voor lage en middeninkomens



8

Wonen in de toekomst

- Meer ouderen en jongeren trekken weg
- Duurzaam bouwen met nieuwe bouwtechnieken en kleinere woningen
- Klimaatverandering en energietransitie met minder gas, meer elektrisch en eigen energiewinning (zonnepanelen)
- Groener, schoner en veiliger wonen
- Langer zelfstandig wonen
- Veel verschillende woon- en samenlevingsvormen
- Kwetsbare, hulpbehoevende mensen en mensen die kunnen ondersteunen in één wijk



9

Meer regie en samenwerken

- Checklist voor alle woningbouwplannen en -initiatieven
- Meer regie in bouw van nieuwe woningen
- Samenwerking met alle betrokken partijen, ook buurt- en wijkraden
- Informatie delen en overleg via samenwerkingstafels
- Prestatieafspraken met woningcorporaties en huurder- en belangverenigingen over nieuwe en bestaande voorraad sociale huurwoningen



10



Snel voldoende woningen bouwen

- Minstens 2.000 woningen vóór 2035
- Gemiddeld 150 woningen per jaar de komende tien jaar
- De eerste jaren zelfs 200 woningen per jaar
- Woningen bouwen in iedere kern van de gemeente



11

Gevarieerd aanbod

- Doorstroming naar passende woningen stimuleren
- Levensloopbestendige woningen voor senioren
- Starterswoningen voor jongeren
- Juridisch mogelijk maken om woningen langere tijd betaalbaar en bereikbaar te houden voor specifieke doelgroepen
- Verschillende soorten woningen, allemaal duurzaam en toekomstgericht gebouwd
- 50% betaalbare, 20% bereikbare en 30% dure woningen



12

Duurzame woningvoorraad

- CO2 neutraal met compensatie in 2030
- Volledig energieneutraal in 2050
- Circulaire werkwijze als vanzelfsprekend uitgangspunt in 2035
- Meer groen in kern en wijk voor meer verkoeling



13



Wonen, gezondheid en zorg

- Zorgbehoevenden kunnen zelfstandig wonen in onze gemeente
- Passende ondersteuning en huisvesting voor mensen vanuit instellingen
- Verschillende woonvormen



14

Vitale wijken en dorpen

- Samen wonen en elkaar helpen
- Ruimte voor woningbouw in elke kern met behoud van ruimtelijke en cultuurhistorische waarde
- Voldoende voorzieningen in kernen of nabijheid



15

Woonvormen

Tiny Houses
Chaletbouw
Starterswoningen
Seniorenwoningen
Hofje
Tijdelijk / Permanent

16



Woonvormen

Tiny Houses
Chaletbouw
Starterswoningen
Seniorenwoningen
Hofje
Tijdelijk / Permanent

17



Tiny Houses - Een nieuwe woonvorm

- Tiny Houses zijn kleine, volwaardige en vrijstaande woningen met een vloeroppervlak van maximaal 50 vierkante meter
- Tiny Houses hebben een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk
- Er zijn twee soorten Tiny Houses: verplaatsbare en niet-verplaatsbare
- Een Tiny House is geen woonwagen of recreatiewoning.

18



Tiny Houses - Voorbeeld

- **Afmetingen:**
720 cm x 255 cm x 400 cm
- **Gebruikte bouwmaterialen:**
Red cedar hout aan de buitenkant, bamboe-afwerking binnen, pvc-vloer, het skelet van het huis is van normaal bouw hout.
- **Fundering:**
Trailer met drie assen.
- **Aansluitingen:**
Aansluitingen op stroom, watertoevoer en grijs-water-afvoer.

19



Tiny Houses - Voorbeeld

- **Wat maakt jouw Tiny House uniek:**
Een lichte, moderne en huiselijke sfeer en een grote keuken. Een moderne tiny boerderij.
- **Wat wil je nog meer kwijt:**
Wij verwarmen elektrisch d.m.v. infraroodpanelen en hebben een elektrische boiler.



20

Woonvormen

Tiny Houses
Chaletbouw
Starterswoningen
Seniorenwoningen
Hofje
Tijdelijk / Permanent

21

DE WOONOPLOSSING VOOR DE TOEKOMST

- Mantelzorgwoningen zijn de ideale woonoplossing voor mensen die mantelzorg behoeven en in een vertrouwde omgeving willen wonen
- Steeds meer mensen hebben de wens om langer zelfstandig te blijven wonen
- Een mantelzorgwoning zorgt ervoor dat mensen kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving



22

Slide 23 is een filmpje en is daarom niet afgedrukt.



24



25



26



27



28



29



Woonvormen

Tiny Houses
Chaletbouw
Starterswoningen
Seniorenwoningen
Hofje
Tijdelijk / Permanent

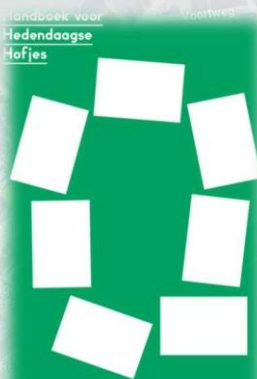
30



"Hofje"

Een hofje is een binnenplaats of binnentuin met daaromheen een aantal meestal kleine woningen.

1. In de toekomst kan het wonen in een hofje een aantrekkelijke optie zijn. Nederland zal de komende decennia steeds meer alleenstaanden krijgen, en het moderne hofje kan een oplossing bieden.
2. Deze moderne hofjes bestaan uit kleine woningen met privévertrekken, gecombineerd met gedeelde voorzieningen zoals een keuken, wasruimte of zelfs een gezamenlijke woonkamer waar buren elkaar kunnen ontmoeten.
3. Het stimuleert sociale interactie en controle, terwijl het ook eenzaamheid kan verminderen.
4. Duurzaamheid en flexibiliteit in wonen, werken en vrije tijd zijn belangrijke speerpunten bij het ontwerpen van deze moderne hofjes.



Wat kan het oude hofje betekenen voor nieuwe vormen

31



"Buurtklik"

1. Buurtklik bouwt verplaatsbare, mooie en kwalitatieve sociale huurwoningen op tijdelijke locaties.
2. Traditionele bouw duurt vier tot vijf jaar. Buurtklik-woningen komen kant-en-klaar uit de fabriek, wat een snelle oplossing biedt voor acute woningnood.
3. Deze woningen zijn net zo goed en mooi als permanente nieuwbouwwoningen. Elke woning straalt sfeer, warmte, en kwaliteit uit, zowel binnen als buiten.
4. De woningen worden duurzaam gebouwd en zijn energiezuinig.



32



"Buurtklik"

- Jongeren, ouderen, alleenstaanden, en samenwonenden.
- Een bewuste keuze voor saamhorigheid en gemeenschapszin.
- Bewoners die elkaar ondersteunen en naar elkaar omkijken.
- Gemeenschappelijke ruimten en een gezamenlijke tuin.



33

Woonvormen

- Tiny Houses
- Chaletbouw
- Starterswoningen
- Seniorenwoningen
- Hofje
- Tijdelijk / Permanent



34

Huren

- Bij een huurhuis kun je de huur opzeggen en kun je na een maand verhuizen.
- Je hebt geen onderhoudskosten aan een huurhuis.
- Je bent pas bij elkaar en kopen is een te grote stap, lekker huren!
- Je kunt in aanmerking komen voor huurtoeslag, afhankelijk van je inkomen, vermogen en hoogte van de huur.
- Geen kosten OZB en verzekering.



35



Kopen

- Aan het einde van de looptijd is de hypotheek in de meeste gevallen afgelost. Dat betekent dat je nagenoeg gratis woont, terwijl huurders nog steeds iedere maand huur betalen.
- Geen stijgende huurprijs
Wordt de huur elk jaar verhoogd? Als je een huis koopt en je de rente voor langere tijd vastzet, dan weet je precies wat je maandlasten in de komende jaren zijn.
- Indeling en afwerking zelf bepalen
Denk aan indeling keuken – indeling badkamer – kleuren tegels enz.
- Waardestijging woningen;



36



Bijlage 4: Woningbehoefteonderzoek 2025



RaadsinformatiebriefCollege van B&W

Woningbehoefteonderzoek 2025

Voor

14-05-2025



kennisgeving

Commissie

Type

Afzender

Hoofddocument

Titel

Advies

Datum ingekomen stuk

Datum invoer

bijlages

Commissie Wonen

Raadsinformatiebrief

College van B&W

2025-017 Woningbehoefteonderzoek 2025

Woningbehoefteonderzoek 2025

Voor kennisgeving aannemen

14-05-2025

14-05-2025

- 2025-017 Woningbehoefteonderzoek 2025, bijlage
- Bijlage 2. Woningbehoefteonderzoek Gemeente Venray - Publieksversie

Raadsinformatiebrief : https://venray.raadsinformatie.nl/document/15537804/1/2025-017+Woningbehoefteonderzoek+2025?connection_type=17&connection_id=11855565

Bijlagen bij Raadsinformatiebrief :

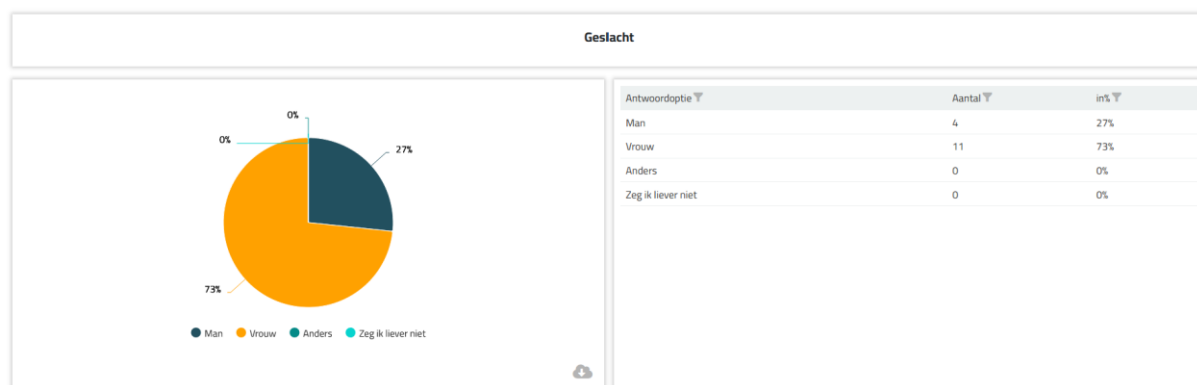
https://venray.raadsinformatie.nl/document/15537803/1/2025-017+Woningbehoefteonderzoek+2025%2C+bijlage?connection_type=16&connection_id=1044053

https://venray.raadsinformatie.nl/document/15641484/1/Bijlage+2+Woningbehoefteonderzoek+Gemeente+Venray+-+Publieksversie?connection_type=16&connection_id=1044053

Dashboard met onderzoeksresultaten <https://invior.survalyzer-eu.app/report/5fe79c71-aca9-4a8a-aed4-603c2bb04285/page/1>

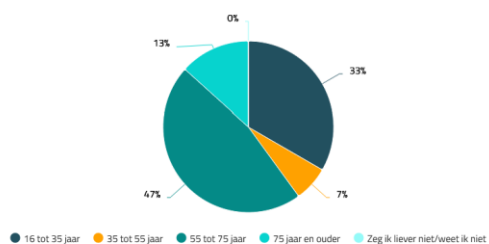
Uit dit dashboard zijn de volgende weergaven ten aanzien van de respondenten die binnen 5 jaar in of naar Geijsteren willen verhuizen gehaald.

Voor de respondenten uit Geijsteren geldt:





Leeftijdscategorieën



Antwoordoptie	Aantal	in%
16 tot 35 jaar	5	33%
35 tot 55 jaar	1	7%
55 tot 75 jaar	7	47%
75 jaar en ouder	2	13%
Zeg ik liever niet/weet ik niet	0	0%

Huishoudsituatie

Antwoordoptie	Aantal	in%
Alleenstaand zonder (thuiswonende) kinderen	2	13%
Alleenstaand met thuiswonende kinderen	0	0%
Samenwonend zonder (thuiswonende) kinderen	10	67%
Samenwonend met thuiswonende kinderen	0	0%
Inwonend bij ouders/verzorgers	3	20%
Met huisgenoten	0	0%
Met medebewoners (huisgenoten die dezelfde zorgvraag hebben)	0	0%
Met andere arbeidsmigranten	0	0%
Anders	0	0%
Zeg ik liever niet	0	0%

Anders:
Geen gegevens
Pagina 1 van 1 (0 items)

Totale bruto jaarinkomen

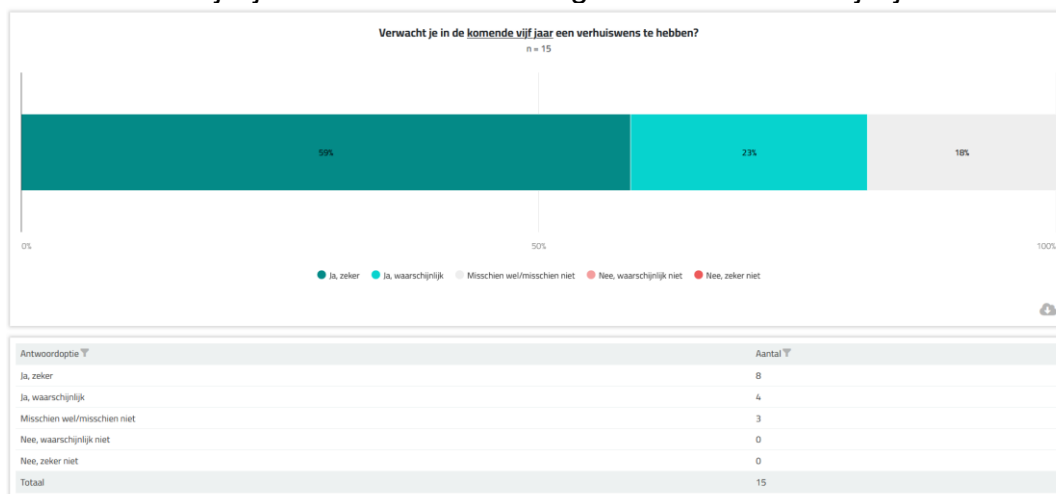
Antwoordoptie	Aantal	in%
Minder dan € 27.725 per jaar	2	13%
€ 27.625 tot € 37.625 per jaar	1	7%
€ 37.625 tot € 47.699 per jaar	1	7%
€ 47.699 tot € 52.671 per jaar	1	7%
€ 52.671 tot € 66.000 per jaar	3	20%
Meer dan € 66.000 per jaar	2	13%
Weet ik niet/zeg ik liever niet	5	33%

Werk situatie

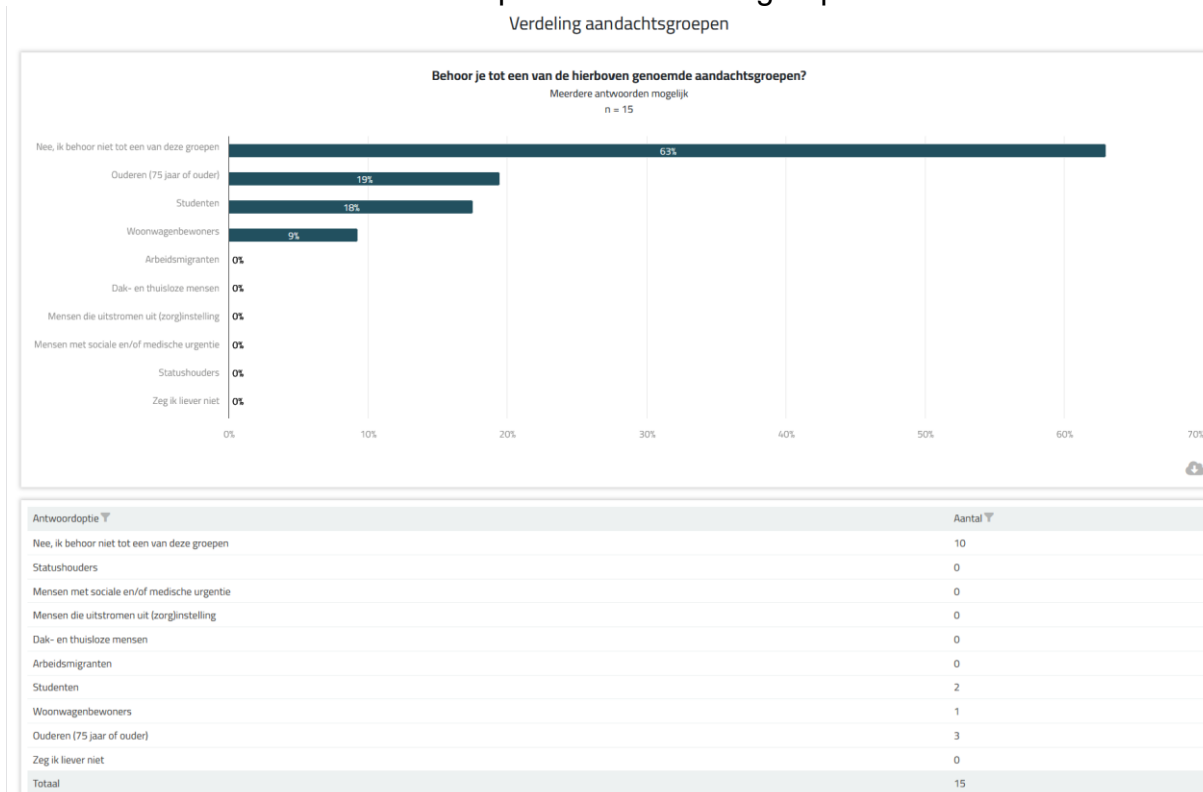
Antwoordoptie	Aantal	in%
In loondienst bij een werkgever	4	27%
In loondienst via een uitzendbureau	0	0%
Ik ben arbeidsmigrant	0	0%
Zelfstandig ondernemer	3	20%
Werkzoekend (op dit moment niet-werkend)	0	0%
Student	2	13%
Gepensioneerd	7	47%
Vrijwilligerswerk	1	7%
Tussen twee banen in	0	0%
Ik ontvang een uitkering	0	0%
Ik werk niet en ontvang geen uitkering	0	0%
Ik ontvang een uitkering en kan (tijdelijk) niet werken	0	0%



De 15 respondenten uit Geijsteren verwachten binnen 5 jaar een verhuiscens te hebben. Hierbij zijn 8 er zeker van en 4 geven aan waarschijnlijk te willen verhuizen.

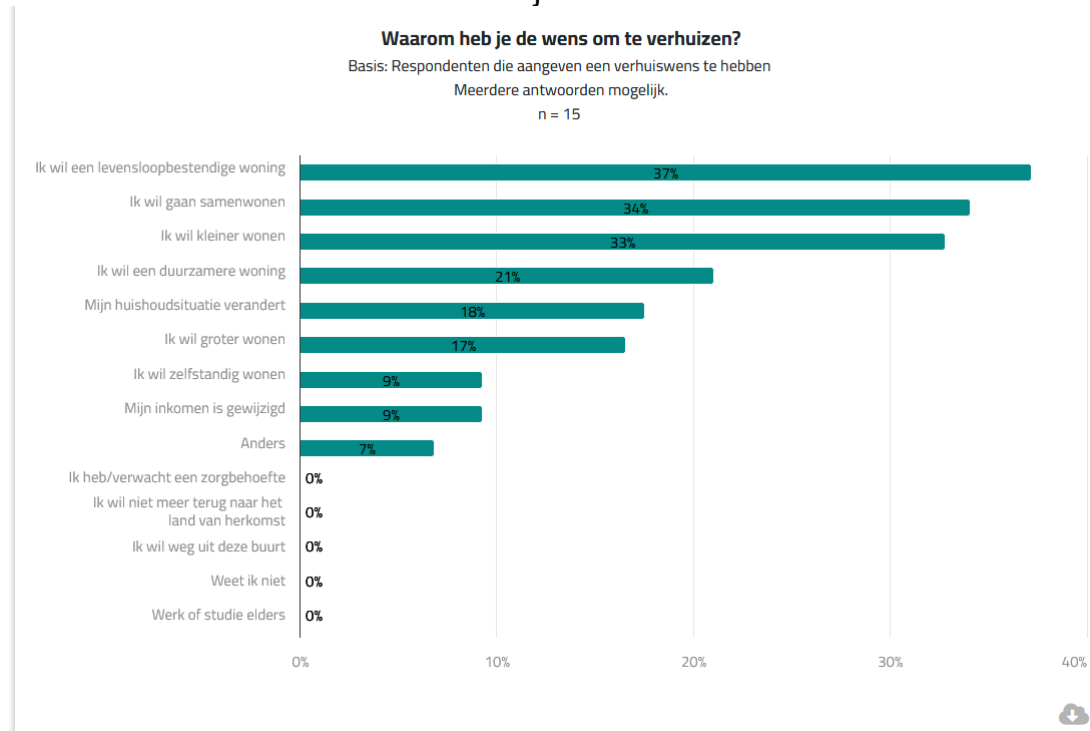


De meesten behoren niet tot een speciale aandachtsgroep:

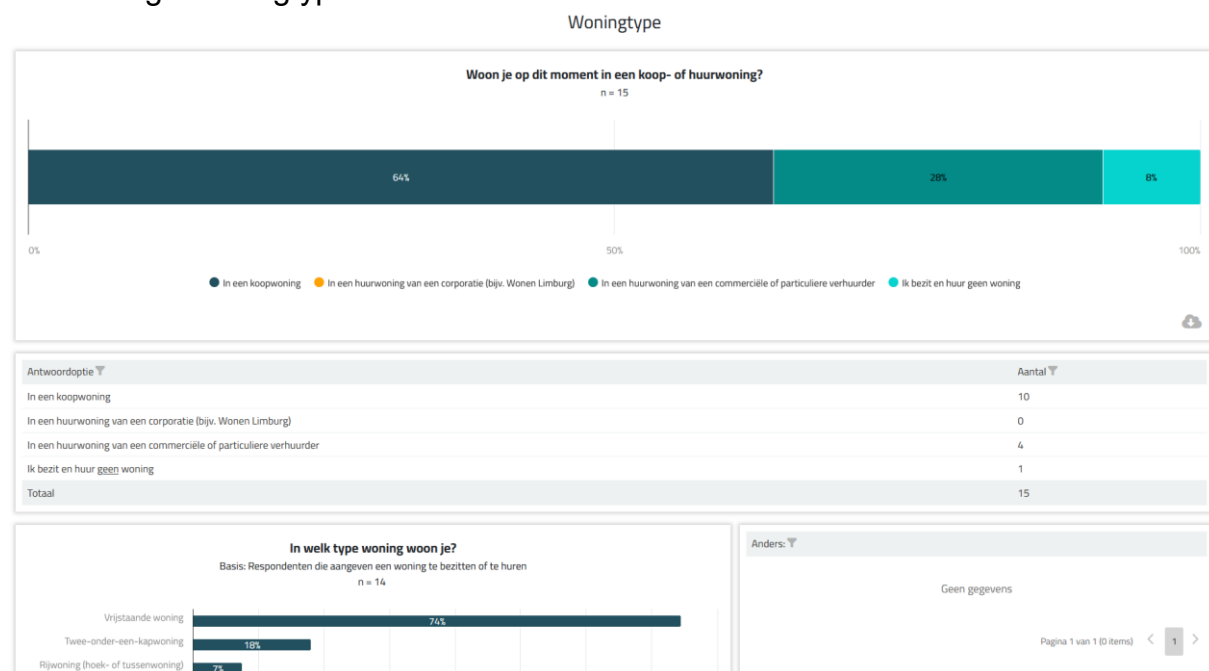




De redenen om te willen verhuizen zijn:



Hun huidige woningtype is:



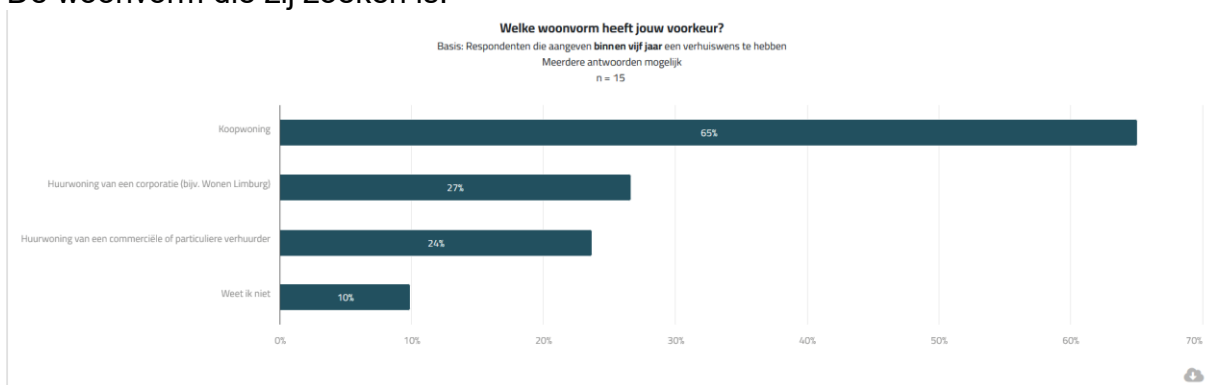


Het woningtype dat zij zoeken is:

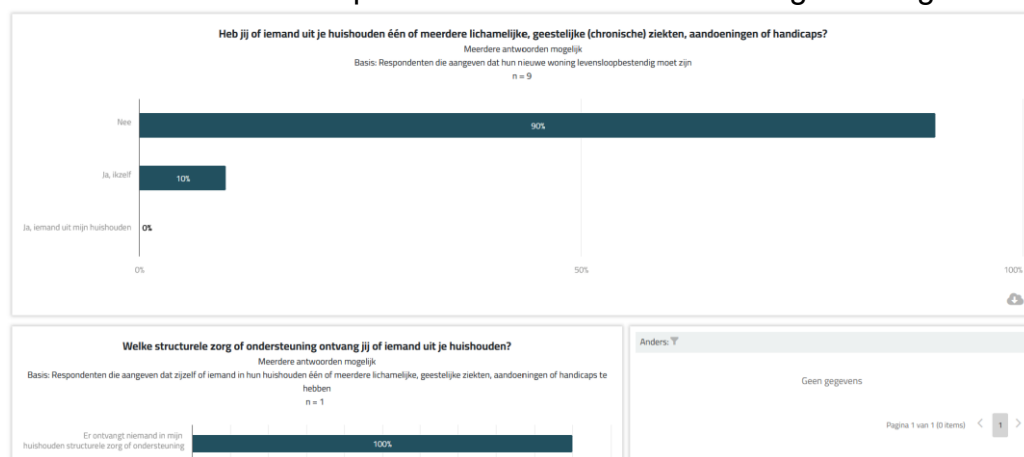


9 Personen willen een levensloopbestendige woning.

De woonvorm die zij zoeken is:



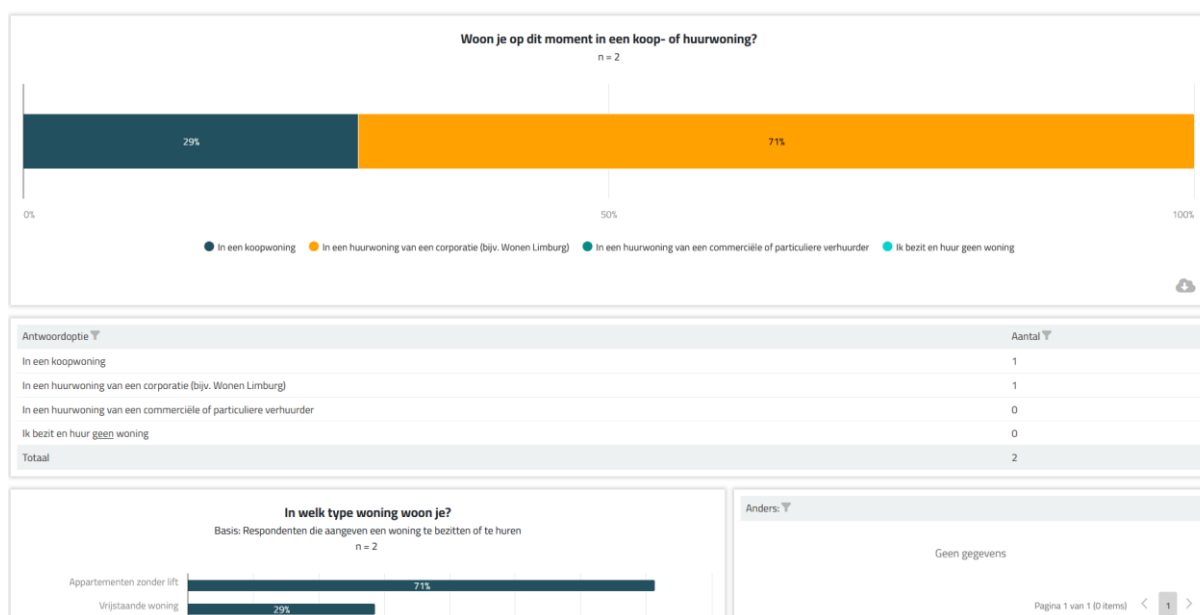
Van deze 15 willen 9 respondenten een levensbestendige woning:





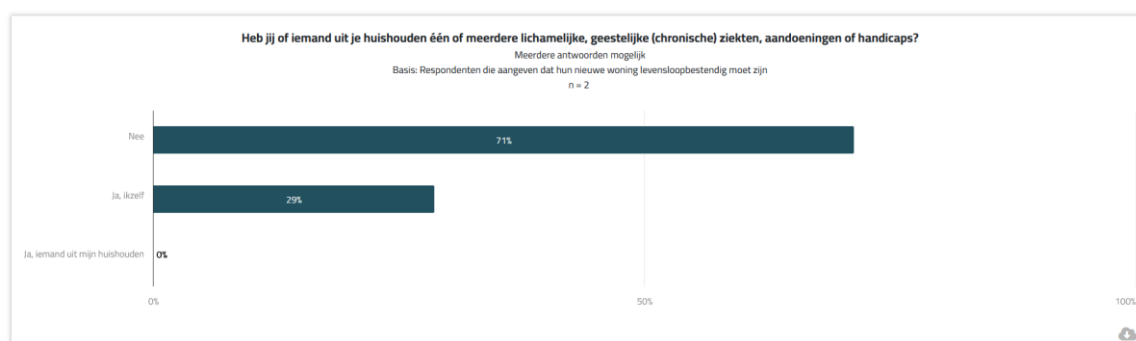
Voor de 2 respondenten van buiten Geijsteren geldt:

Woningtype



Zij willen beiden een levensbestendige woning:

Zorgbehoefte





Bijlage 5: Verslag inloopavond zoekgebied okt. 2025

Overleg met aanwonenden en belanghebbenden inzake het plan Toekomstbestendig wonen in Geijsteren, zoals opgesteld door de werkgroep Wonen in opdracht van de Dorpsraad te Geijsteren, in samenwerking met stichting Landgoed Geijsteren.

Plaats en tijd van handeling: Gemeenschapshuis Geijsteren, donderdag 9 oktober 19,30 uur.

Aanwezigen:

Vanuit de Dorpstraat, Berry Vink, Geert Janssen, Joost Jakobs, Riek Weyers, Leon, Jos, Leonique en Melvin (Ansems) van de Familie van der Vorst, Wim Cox, Kristel Elbers (i.p.v. Geert Spit) en Harry Eijssen.

Vanuit de werkgroep wonen, Els Cuijpers, Leo Nabben, Mick Poels, Will Reijnders en Ger Elbers (verslag).

De bedoeling van het overleg (omgevingsdialoog) is het beantwoorden van vragen door de werkgroep Wonen, die door de aanwonenden en belanghebbenden worden gesteld naar aanleiding van de presentatie van het plan Toekomstig bestendig wonen Geijsteren.

Leo Nabben legt namens de werkgroep uit dat de werkgroep wonen heeft gewerkt in opdracht van de Dorpsraad van Geijsteren. Met het gereedkomen van het plan en de presentatie ervan aan de Dorpsraad zit de taak van de werkgroep erop. De Dorpsraad kan vanuit het plan verdere actie ondernemen. Zoals uit het rapport blijkt wil het Landgoed Geijsteren wel bouwgrond verkopen, maar niet zoals bij het project op den Akker de infrastructuur ontwikkelen, Hiervoor zal een andere oplossing gezocht moeten worden.

Vraag en antwoord:

Is er voor starters de mogelijkheid om de benodigde bouwgrond in erfpacht te nemen? Alhoewel dit bij Op den Akker niet van de grond is gekomen, zal het Landgoed hier niet onwelwillend tegenover staan.

Waarom wordt voor het Hoogveld gekozen?

Er is gekozen voor het Hoogveld omdat dit gezien de ligging kortbij de kern en de nadelen van andere zoekgebieden (ligging ten opzichte van de Maas en afstand) de grootste kans van slagen heeft.

Aanwonenden van de Oostrumseweg zouden graag zien dat als het Hoogveld de locatie wordt, het hoogteverschil met de overkant van de Oostrumseweg naar een gelijk niveau wordt gebracht door afgraving. Anders is er verlies van uitzicht en is er wellicht de mogelijkheid dat er inkijk ontstaat in de bestaande huizen. Dit zou een reden kunnen zijn tot bezwaar tegen het plan.

De werkgroep noteert het, maar kan er op dit moment nog weinig mee. Hert blijft een aandachtspunt.



Moet rekening gehouden met waardevermindering van de bestaande huizen?

Ook hier kan de werkgroep op dit moment weinig mee. De verbetering van de leefbaarheid in Geijsteren door de aanwas van mannen, vrouwen en kinderen (school) zou ook een positieve invloed kunnen hebben op de waarden. Het blijft een aandachtspunt.

Hoe kan er gezorgd worden dat 'Geijsterse mensen' voorrang krijg bij de toewijzing van de woningen en er geen mensen uit bv. de Randstad gebruik van gaan maken? Door de fasering in te bouwen zoals in het plan aangegeven, krijgen 'Geijsterse mensen' de eerste keuze bij elke fase.

Wie bepaalt welke woningen er gebouwd worden?

De gemeente bepaalt uiteindelijk welke soort woningen er gebouwd kunnen worden. Het plan gaat er van uit dat er gevarieerd kan worden gebouwd, zowel voor starters als senioren, zowel frefab als traditionele (zelf)bouw. De kans is er dat er ook een aantal sociale huur/koop woningen (moeten) worden gebouwd. De gemeente is geen voorstander van lintbebouwing, Een hofje zou in de bestaande situatie ideaal zijn.

Zal er een wachtlijst zijn bij aanvang fases?

Daar is nu nog weinig over te zeggen. Kan wel van invloed zijn op het (snel) starten van een volgende fase.

Opmerkingen en suggesties vanuit de omwonenden en belanghebbenden naar aanleiding van het plan.

- Veel aandacht geven aan milieuvriendelijk bouwen (zonnepanelen, batterijen, wind-energie, regenwaterafvoer etc.)
- Oostrumseweg breed houden i.v.m. tractoren (loonwerk) en ontsluiting opritten aanwonenden.
- Nieuwe bewoners voor verlening bouwvergunning laten tekenen dat ze geen bezwaar maken tegen landbouwwerkzaamheden Fa. Jakobs.
- Sluitende constructie maken voor het voorrecht van Geijsterenaren in de gunningsfase.
- Bij onderhandeling over gunning uitvoeren infrastructuur kan de gemeente een borg vragen.

Geijsteren, 9 oktober 2025