



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Duiven, Weidekervel ong.

Gemeente Duiven

Datum: 24 april 2020
Projectnummer: 190270

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Verzorgingsgebied	6
2.3	Behoefte	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
3	Conclusie	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

1.2 Het plan

Aan de Weidekervel in Duiven-Zuid is in het verleden een kinderdagverblijf gevestigd geweest. De bebouwing is inmiddels gesloopt, waardoor zich kansen voordoen om de gronden te voorzien van een nieuwe invulling. Passend bij de ruimtelijke en functionele kenmerken van de omgeving bestaat het voornemen om ter plaatse woningen te realiseren.

In totaal worden maximaal 12 woningen gerealiseerd in het plangebied. Het gaat om grondgebonden rijwoningen, die worden voorzien van een kapconstructie. Het uitgangspunt daarbij is dat het om betaalbare woningen gaat in de sociale huur- dan wel betaalbare koopsector. Onder betaalbare koop worden woningen verstaan tot maximaal € 220.000,- V.O.N.. Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Daarnaast geldt dat het mogelijk is dat de toekomstige woningen

een levensloopbestendig karakter krijgen. Dit betekent dat de woningen in ieder geval beschikken over een slaap-, bad- en woonkamer op de begane grond.



Impressie beoogde inrichting plangebied (bron: Trebbe Groep)

De gronden van het plangebied kennen momenteel een maatschappelijke bestemming, waardoor de beoogde ontwikkeling niet past binnen de geldende gebruiksregels. Ook zijn diverse woningen buiten het huidige bouwvlak beoogd, waarmee eveneens niet wordt voldaan aan de bouwregels. Daarom wordt voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het kader van de planologische procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna wordt beoordeeld of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgen de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de ontwikkeling van maximaal 12 woningen binnen de bebouwde kom van Duiven. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van het plan wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het plangebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

Hoofdstuk 2 van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland bevat onder andere regels inzake wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie. Voor voorliggend plan is het dan ook noodzakelijk om te kijken welke regels ten aanzien van wonen zijn vastgelegd. De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland regelt in artikel 2.2 dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan wanneer deze passen binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

De gemeente Duiven vormt samen met 19 andere gemeenten de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Binnen deze stadsregio vindt onderlinge afstemming plaats over woningbouwontwikkelingen. De gemeenten Doesburg, Duiven, Montferland, Westervoort en Zevenaar vormen gezamenlijk de subregio De Liemers en kennen als subregio binnen de stadsregio ook onderlinge woningbouwafspraken.

Verhuisbewegingen gemeente Duiven

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente.

Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat ruim 41% van de gevestigde personen in de gemeente Duiven uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast komt circa 54% van de verhuisbewegingen naar Duiven vanuit andere gemeenten. Nog geen 5% van het totale aantal gevestigden in Duiven komt uit het buitenland.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Duiven in 2018

Verhuisbewegingen Duiven	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Duiven	841	41,8%
Vanuit andere gemeenten	1.086	54,0%
Vanuit het buitenland	84	4,2%
Totaal aantal verhuizingen	2.011	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Duiven naar herkomst in 2018

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Duiven	841	41,8%
Arnhem	298	14,8%
Zevenaar	179	8,9%
Westervoort	108	5,4%
Rheden	59	2,9%
Nijmegen	43	2,1%
Montferland	28	1,4%
Lingewaard	17	0,8%
Renkum	17	0,8%
Apeldoorn	16	0,8%
Overbetuwe	16	0,8%
Elders	389	19,3%
Totaal	2.011	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de bovenstaande tabel volgt verder dat in eerste instantie vooral een sterke verhuisrelatie bestaat met de gemeente Arnhem. Daarnaast is er nog sprake van een relatief sterke verhuisrelatie met de gemeenten Zevenaar en Westervoort. Het betreffen gemeenten die op nabije geografische afstand van de gemeente Duiven liggen.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Duiven. Gelet op de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht hebben.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

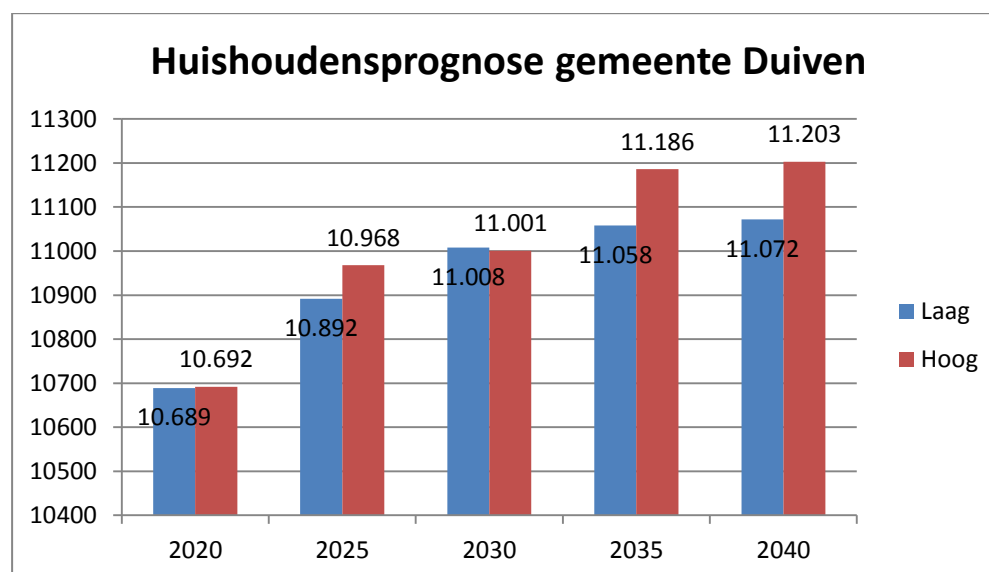
Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. De provincie Gelderland heeft eind 2019 de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose uitgebracht. De prognose gaat uit van een laag en hoog scenario.

Voor de gemeente Duiven ziet de huishoudensprognose voor de periode 2020 – 2040 er als volgt uit:



(Bron: Prognose Provincie Gelderland 2019 (Primos 2019 Gelderse variant)).

Uit de voorgaande informatie is af te leiden dat de gemeente Duiven de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent. De verwachting is dat het aantal huishoudens tussen 2020 en 2040 met circa 383 tot 511 zal toenemen.

Woondeal regio Arnhem – Nijmegen

Het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten uit de regio Arnhem-Nijmegen hebben gezamenlijk een woondeal gesloten. In de woondeal wordt aangegeven dat de regio te maken heeft met een autonome groeiopgave, een bestaand woningtekort en een hoge binnenkomende migratie uit binnen- en buitenland. Geconstateerd wordt dat tot 2025 een minimale bouwproductie van 15.000 nieuwe woningen nodig is, waarbij de ambitie is om te komen tot een versnelling van 20.000 nieuwe woningen. Dit komt neer op een productie van gemiddeld 4.000 nieuwe woningen per jaar. De huidige plancapaciteit is onvoldoende toereikend om in deze productie te kunnen voorzien. Daarom wordt ingezet op adaptief programmeren, hetgeen onder meer betekent dat er altijd voldoende potentiële woningbouwplannen klaar moeten liggen om in de behoefte te kunnen voorzien.

Liemerse Woonagenda 2017-2027

Voor de subregio Liemers wordt er in de regionale woonagenda voor de periode 2017-2027 ruimte gezien voor het toestaan van nieuwe woningbouwplannen. Rekening houdend met de huishoudensgroei in deze periode en het theoretische tekort aan woningen wordt er een uitbreidingsbehoefte gezien van circa 4.500 woningen in de periode 2015-2027. In 2015 en 2016 zijn in totaal 551 woningen gerealiseerd. De regio gaat voor de periode 2017-2027 uit van de volgende behoeftecijfers:

Doesburg	Duiven	Montferland	Rijnwaarden	Westervoort	Zevenaar	Regio
99	366	880	111	281	1.110	2.847

Woningmarktmonitor

In de regionale woonagenda's maken de provincie en de gemeenten uit de regio kwantitatieve afspraken. Deze afspraken worden vervolgens opgenomen in de diverse gemeentelijke woningbouwprogramma's. De Gelderse Woningmarktmonitor geeft per regio en gemeente een overzicht van de bruto en netto plancapaciteit. Vanuit gegevens uit de provinciale woningmarktmonitor (stand per 1 januari 2019) ziet de regionale plancapaciteit er als volgt uit:

Bruto en netto plancapaciteit totaal	Doesburg	Duiven	Montferland	Westervoort	Zevenaar	Totaal
Bruto plancapaciteit totaal hard	34	190	341	74	1.360	1.999
Bruto plancapaciteit totaal zacht	295	139	394	12	540	1.380
Bruto plancapaciteit totaal status onbekend	0	0	0	0	0	0
Bruto plancapaciteit totaal	329	329	735	86	1.900	3.379
Verwachte onttrekkingen	106	0	1	0	3	110
Netto plancapaciteit totaal status hard	34	190	340	74	1.358	1.996
Netto plancapaciteit totaal status zacht	189	139	394	12	539	1.273
Netto plancapaciteit totaal status onbekend	0	0	0	0	0	0
Netto plancapaciteit totaal	223	329	734	86	1.897	3.269

Op basis van de regionale woonagenda volgt dat op regionaal niveau voldoende plancapaciteit voorhanden is om in de kwantitatieve opgave voor de periode 2017-2027 te kunnen voorzien. De gemeente Duiven lijkt met een totale netto plancapaciteit van 329 woningen onvoldoende planvoorraad te hebben om in de kwantitatieve behoefte te kunnen voorzien, zoals regionaal afgesproken (366). Daarbij moet ook worden opgemerkt dat een groot deel van de plancapaciteit van de gemeente Duiven nog als 'zacht' moet worden bestempeld. Het gaat om ruim 40% van de totale netto plancapaciteit. Dit deel van de netto plancapaciteit is nog niet verankerd in het benodigde juridisch-planologische kader en kent daarmee nog een onzekerheidsmarge. Concreet betekent dit dat 190 nieuwbouwwoningen momenteel tot de 'harde' plancapaciteit behoren en een directe juridisch-planologische bouwtitel hebben. Wanneer deze harde plancapaciteit wordt afgezet tegen de regionale kwantitatieve woningbouwafspraken (366 woningen) is er nog voldoende ruimte om nieuwe woningbouwontwikkelingen toe te voegen aan de harde plancapaciteit.

Woonvisie Duiven 2025

In de gemeentelijke woonvisie van Duiven wordt het principe van passende woningbouw gehanteerd, zodat aangesloten wordt bij de lokale behoefte in de kernen van de gemeente. De gemeente ziet ruimte om in de periode 2016 tot en met 2025 circa 300 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Tegelijkertijd verwacht de gemeente Duiven ook te maken te krijgen met extra vraag vanuit de subregio Arnhem en omgeving. Daarom is nieuwbouw noodzakelijk in Duiven en is versnelling in de woningbouwproductie wenselijk nadat er jaren sprake is geweest van stagnatie en bijstelling van de gemeentelijke woningbouwprogrammering. In de gemeentelijke woonvisie is daarom een richtinggevend woonprogramma voor de periode 2016 tot en met 2025 opgesteld, waaruit volgt dat er kwantitatief gezien ruimte is om in de kern Duiven in al-

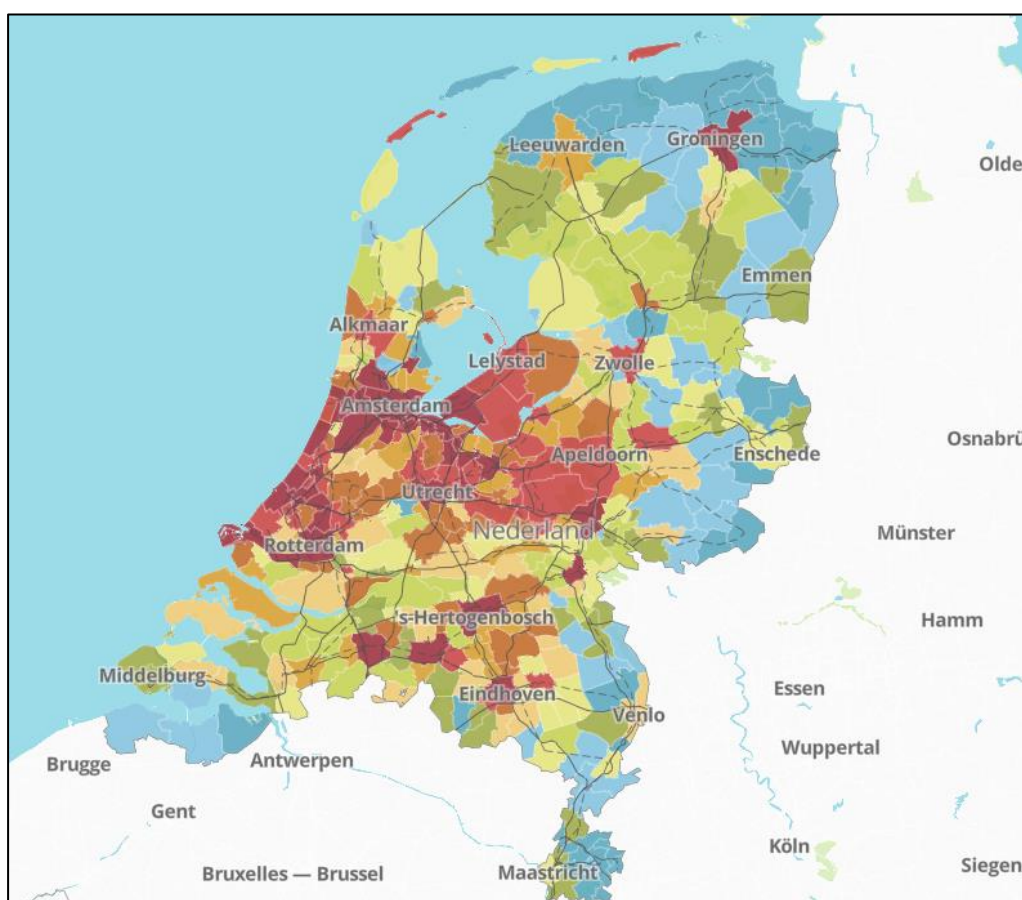
le segmenten woningen toe te voegen. Het woonprogramma is navolgend weergegeven:

Behoefte aan woonruimte 2016 tot en met 2025				
KERN	DUIVEN	GROESSEN	LOO	Totaal gemeente Duiven
Sociale huur, tot € 710,- (1)				+ 150-290 ⁵ woningen Rond 2025 afname naar circa 2.300 sociale huurwoningen Vivare
Huur boven liberalisatiegrens, > € 710,- (2)	0-50			0-50 woningen
Koop tot € 180.000,- (2)	25-100	20-30	20-30	75-150 woningen
Koop € 180.000,- - € 280.000,-	150-250			150-250 woningen
Koop boven € 280.000,-	25-50			25-50 woningen
Huishoudengroei 2016 tot en met 2025 (Primos 2016)	255	20	20	295 huishoudens (exclusief onvervulde vraag sociale huur)

Bron: Gemeente Duiven, Primos 2016, WoON 2015, jongerenenquête Atrivé, bewerking Atrivé

Hittekaart woningmarkt

De afgelopen tijd is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2020 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2020 (Bron: BPD).

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn traditioneel gezien de meest populaire woonlocaties. Aangrenzende gemeenten kleuren rood mee, maar de hittekaart laat ook zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. De regio Arnhem-Nijmegen is op de hittekaart ook een regio met een hoge score en kent dan ook een hoge druk op de woningmarkt. De grote druk in Arnhem zal waarschijnlijk uitstralen op Duiven, zeker gelet op het feit dat Duiven een relatief grote verhuisrelatie heeft met de gemeente Arnhem. De grote druk in Arnhem zal dan ook zorgen voor een grotere druk op de woningmarkt in Duiven.

Woningmarktonderzoek 2019

Het beschreven beeld van de hittekaart van de woningmarkt komt ook naar voren in het woningmarktonderzoek 2019 voor de regio Arnhem-Nijmegen dat door Companen is uitgevoerd. In dit onderzoek constateert Companen dat de woningmarkt van Arnhem-Nijmegen onder druk staat, waardoor een tempoversnelling wat betreft woningbouwproductie gewenst is. Het gaat om een verhoging van de productie van 3.100 woningen per jaar (realisatie 2015-2018) naar 3.400 tot 3.900 woningen per jaar. Dit is inclusief het inlopen van een groot deel van het actuele woningtekort (circa 5.800 woningen tot 2030). Het tekort is verhoudingsgewijs het grootst in de regio Nijmegen, vervolgens in de regio Arnhem en daarna in De Liemers.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Duiven, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente, de geringe harde plancapaciteit in Duiven, de beoogde gemeentelijke/regionale versnellingsopgave en de hoge druk op de woningmarkt in de regio, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling. De provincie Gelderland heeft eind 2019 de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose uitgebracht, waarin deze aspecten zijn meegenomen. Voor de gemeente Duiven is de volgende huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling voor de periode 2020-2040 van toepassing:

	Alleenstaand					Eenouder					Overige huishoudens				
	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+
2020	198	351	1055	585	723	26	215	472	37	23	2	4	8	3	1
2025	166	345	1039	743	891	29	204	460	54	19	2	4	12	5	3
2030	134	318	951	909	1170	20	189	404	80	30	5	9	3	12	0
2035	128	308	835	989	1488	20	196	364	113	58	4	11	9	3	0
2040	128	291	757	928	1824	24	190	357	118	103	3	18	10	5	0

	Paar zonder kind(eren)					Paar met kind(eren)				
	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+
2020	217	354	1305	1088	603	61	1130	2110	105	13
2025	191	427	1186	1139	795	73	1113	1821	155	16
2030	158	419	985	1280	951	81	1136	1526	208	30
2035	117	359	808	1287	1083	87	1201	1340	214	36
2040	110	298	725	1099	1272	90	1173	1319	188	42

Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling 2020 – 2040 (Bron: Prognose Provincie Gelderland 2019 (Primos 2019 Gelderse variant laag)).

Uit deze gegevens valt op dat voornamelijk de oudere huishoudensgroepen de komende jaren zullen toenemen. Tegelijkertijd is ook sprake van een groei onder de jonge gezinnen (paar met kind(eren) tot 45). Voor de andere huishoudensgroepen geldt een stabiele of krimpsituatie.

Woondeal regio Arnhem – Nijmegen

De gesloten woondeal voor de regio Arnhem-Nijmegen gaat niet alleen in op kwantitatieve elementen. Ook een onderwerp als 'betaalbaarheid' maakt onderdeel uit van de kernaafspraken. Zo is afgesproken dat 50% van de zachte plancapaciteit moet bestaan uit betaalbare woningen, waarbij uitgegaan wordt van sociale huur-, middeldure huur- en betaalbare koopwoningen.

Liemerse Woonagenda 2017-2027

In de regionale woonagenda is de focus gelegd op het realiseren van woningen op inbreidings- en transformatielocaties. Het uitgangspunt daarbij is om meer flexibele en kleinschalige invullingen te realiseren met een maximum projectgrootte van 25 woningen en een realisatietermijn van twee jaar.

Woonvisie 2025

In de gemeentelijke woonvisie wordt de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen aangestipt. Er is sprake van scheefwonen en de doorstroming is beperkt, waardoor onder andere jongeren lang moeten wachten op het verkrijgen van een sociale huurwoning. Starters hebben het moeilijk om op de koopmarkt een passende woning te vinden. Het richtinggevend woonprogramma voor de periode 2016 tot en met 2025 biedt veel ruimte om sociale huur- en betaalbare koopwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen:

Behoefte aan woonruimte 2016 tot en met 2025				
KERN	DUIVEN	GROESSEN	LOO	Totaal gemeente Duiven
				+ 150-290 ³ woningen Rond 2025 afname naar circa 2.300 sociale huurwoningen Vivare
Sociale huur, tot € 710,- (1)				
Huur boven liberalisatiegrens, > € 710,- (2)	0-50			0-50 woningen
Koop tot € 180.000,- (2)	25-100	20-30	20-30	75-150 woningen
Koop € 180.000,- - € 280.000,-	150-250			150-250 woningen
Koop boven € 280.000,-	25-50			25-50 woningen
Huishoudengroei 2016 tot en met 2025 (Primos 2016)	255	20	20	295 huishoudens (exclusief onvervulde vraag sociale huur)

Bron: Gemeente Duiven, Primos 2016, WoON 2015, Jongerenenquête Atrivé, bewerking Atrivé

Voor nieuwbouw geldt dat de woonvisie een aantal uitgangspunten geeft, waaronder de voorkeur voor inbreidingslocaties, bouwen voor de lokale behoefte, inzetten op flexibele, kleinschalige woningbouwprojecten en het leveren van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Met voorliggend plan wordt aan deze uitgangspunten voldaan. Er is immers sprake van een kleinschalige woningbouwontwikkeling op een braakliggende inbreidingslocatie, waarbinnen ruimte is voor sociale huur- of goedkope koopwoningen die eventueel levensloopbestendig uitgevoerd kunnen worden. Aan de pijlers van betaalbaarheid en levensloopbestendigheid uit de woonvisie wordt met dit plan dan ook een concrete invulling gegeven. Tot slot moet worden opgemerkt dat het plangebied reeds jaren als potentiële ontwikkellocatie ten behoeve van woningbouw is opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid.

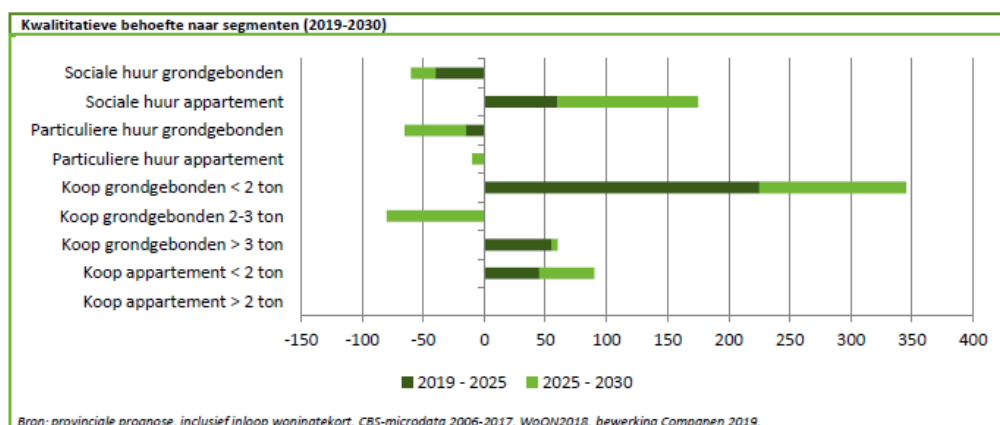
Woningmarktonderzoek 2019

Het woningmarktonderzoek 2019 voor de regio Arnhem-Nijmegen geeft inzicht in de mogelijkheden voor het realiseren van sociale woningen (zowel koop als huur) binnen de gemeente Duiven. Daaruit volgt dat er een aanzienlijke behoefte is aan dit type woningen in de periode 2019-2030.

Mogelijkheden tussen huur en koop 2019-2030						
	Sociale huur	Goedkope koop	Totaal sociaal	Vrije sector huur / middenhuur (€720-€1.000)	Vrije sector huur / dure huur (>€1.000)	Overige koop
Duiven	115	435	550 (volledig)	-60	-15	-20

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, CBS-microdata 2006-2017, WoON2018, bewerking Companen 2019.

Het onderzoek gaat ook in op de kwalitatieve behoefte in segmenten in de periode 2019-2030. Daaruit volgt dat de vraag naar grondgebonden koopwoningen onder de 2 ton en de sociale huurappartementen het grootst is in de gemeente Duiven. Tegelijkertijd wordt het onderzoek aangegeven dat het aspect betaalbaarheid belangrijker is dan typologie. Zolang een grondgebonden woning betaalbaar is, kan ook in de vraag naar sociale huurappartementen worden voorzien. Dit maakt dat de vraag naar sociale huurappartementen ook deels kan worden opgevangen door meer grondgebonden sociale huurwoningen te realiseren.



Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan woningtypen) kan gesteld worden dat het plan met haar betaalbare en mogelijk levensloopbestendig programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Er is immers ruimte om in het plangebied starters en senioren te voorzien van een betaalbare en passende woning. Op verschillende schaalniveaus bestaan volkshuisvestelijke ambities om meer te bouwen voor deze doelgroepen. Tevens sluiten de beoogde woningtypologieën aan op de geconstateerde kwalitatieve behoefte die in Duiven aanwezig is. Ook is het plan kleinschalig en flexibel te noemen en wordt aansluiting gezocht bij het principe van inbreiding boven uitbreiding. Daarbij komt dat het plangebied reeds jaren in het ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Duiven is opgenomen als potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de regio en gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een betaalbaar en mogelijk levensloopbestendig woonprogramma. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op de gemaakte beleidsafspraken op verschillende schaalniveaus. Tevens wordt voorzien in een kleinschalige en flexibele ontwikkeling op een inbreidingslocatie die reeds jaren is aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw. De ontwikkeling voorziet daarom in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Duiven. De gronden van het plangebied kennen een maatschappelijke bestemming en zijn in het verleden in gebruik geweest ten behoeve van een kinderdagopvang. De bebouwing is inmiddels gesloopt. De omgeving van het plangebied wordt vrijwel volledig gevormd door woningen en andere stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse gelden-

de bestemming, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan, gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de locatie, gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers ook al vrijwel volledig ingericht ten behoeve van wonen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de structuur van het plangebied te handhaven.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.