

**stec
groep**



**Regio
Food
valley**®

Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit

DEFINITIEF

Eerste verkenning van ambities,
knelpunten en oplossingsrichtingen

Stec Groep samen met Regio FoodValley

Esther Geuting
januari 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Op naar een ruimtelijk afwegingskader voor potentiële woningbouwcapaciteit in Foodvalley	3
1.2	Dit document	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Conclusies	5
2.1	Overall grotere nieuwbouwproductie in vergelijking tot de programmering	5
2.2	Regiogemeenten zetten veelal in op verruiming van de regionale programmeringsafspraken	5
2.3	Regionale ambitie voor nieuwbouw een slag hoger dan de huidige programmering en in lijn met actuele realisatie	7
2.4	Kwalitatieve aandachtspunten in de woningmarktprogrammering	9
2.5	Mogelijkheden om nieuwe woningbouwplannen voor te bereiden	11
	Bijlage	
	Resultaten verkenning gemeente Barneveld	15
	Resultaten verkenning gemeente Ede	17
	Resultaten verkenning gemeente Nijkerk	19
	Resultaten verkenning gemeente Renswoude	21
	Resultaten verkenning gemeente Rhenen	23
	Resultaten verkenning gemeente Scherpenzeel	25
	Resultaten verkenning gemeente Veenendaal	27
	Resultaten verkenning gemeente Wageningen	29

1 Inleiding

1.1 Op naar een ruimtelijk afwegingskader voor potentiële woningbouwcapaciteit in Foodvalley

Hoge bouwproductie over de afgelopen jaren

In 2017, 2018 en 2019 worden in regio Foodvalley circa 2.500 nieuwe woningen per jaar opgeleverd. Dit is ongeveer dubbel zo veel als het langjarig gemiddelde van 1.250 woningen in de regio. Veel Foodvalley-gemeenten merken dat de instroom van nieuwe huishoudens van buiten de regio naar Foodvalley toeneemt. Daarnaast signaleren de gemeenten dat deze instroom effecten heeft op de toegankelijkheid van de sociale huursector en het middensegment, en mogelijk leidt tot verdringing en oplopende woningprijzen in de koopwoningenmarkt.

In het voorliggende document staat een verkenning van de extra mogelijkheden om regionaal extra woningen toe te voegen, teneinde te komen tot het verminderen van de ongewenste neveneffecten die de extra marktdruk met zich meebrengt. Voor deze inventarisatie hebben de regio-gemeenten de volgende uitgangspunten geformuleerd (memo behandeld op PHO 30 november 2018).

- 1) Verkenning van potentiële bouwcapaciteit.
- 2) Aanpak is per gemeente
- 3) Vereiste vertrouwelijkheid is gewaarborgd
- 4) Kwalitatieve koppeling aan de regionale woonagenda 2.0
- 5) Rekening houden met gemeentelijke plan- en beleidsprocessen
- 6) Samenbrengen van verschillende ruimteclaims
- 7) Richtlijn voor herijking woningbouwafspraken

Achterliggend: Foodvalley heeft een grote aantrekkingskracht

De groei van de woningbouw over de afgelopen jaren komt deels voort uit een inhaalvraag vanuit de lokale woningmarkt (autonome groei), gecombineerd met instroom van nieuwe huishoudens uit gemeenten buiten de Foodvalley. Deze instroom hangt deels samen met de woningmarktdruk uit (vooral) de noordvleugel van de Randstad. Daarnaast heeft ook het agrofoodprofiel een belangrijke trekkracht. De vestiging van grote stuwende bedrijven zoals Unilever en IMEC genereert extra werkgelegenheid, zowel direct als indirect en daarmee ook een toestroom van nieuwe huishoudens. In de huidige demografische prognoses en de regionale woningbouwafspraken die hierop gebaseerd zijn is deze economische aantrekkingskracht nog niet verwerkt.

Breder speelveld: toenemende woningbehoefte brengt ook extra ander ruimtegebruik mee

Vanuit het perspectief van het ruimtegebruik, brengt de extra woningbehoefte ook andere extra ruimteclaims met zich mee. Voor iedere twee nieuwe woningen, is in beginsel één extra baan nodig. Daarnaast genereren de economie en de woningmarkt extra vervoersbewegingen met de auto en extra openbaar vervoersbehoefte, voorzieningen, energiebehoefte et cetera. In een regio als Foodvalley is het wezenlijk dit te combineren met zorgvuldig behoud van de agrarische en landschappelijke kwaliteiten van de regio.



Inventarisatie van de toekomstige bouwcapaciteit

Voor het regio-project 'inventarisatie van potentiële bouwcapaciteit' verkennen we samen met iedere regiogemeente de kwantiteit en kwaliteit van mogelijke toekomstige woningbouwplannen die nu nog niet in de planmonitor staan. Doel is te werken aan een gezonde pijplijn aan nieuwe plannen in de Foodvalley-gemeenten op middellange en lange termijn. De focus ligt op de periode 2019-2027. Dit vormt een belangrijke basis voor

nieuwe afspraken over de woningbouwprogrammering. Het gaat daarbij om maximale versterking van de regionale woningmarkt in kwantitatief en kwalitatief opzicht, in de vorm van nieuwbouw en benutting van de bestaande voorraad. Deze optimale woningmarkt faciliteert vervolgens de economische groei in de gehele Foodvalley. Tevens heeft een gezamenlijke visie op wonen voordelen te bieden op andere onderwerpen zoals mobiliteit, klimaatbeleid en bij het overleg met de provincies Utrecht en Gelderland.

Om keuzes in de woningbouwprogrammering te ondersteunen werkten we met een inventarisatieformat waarin knelpunten, ambities voor de woningbouwprogrammering en een inschatting wordt gemaakt van de haalbaarheid van de woonplannen van elk van de gemeenten op hoofdlijn in beeld werden gebracht.

Basis voor de inventarisatie zijn beleidsmatige, ruimtelijke en markttechnische afwegingen en argumenten voor een bepaalde mogelijke ontwikkellocatie.

1.2 Dit document

De gemeenten in regio Foodvalley hebben elk aan de hand van (minimaal) twee gesprekken input geleverd voor een vertrouwelijke inventarisatie van potentiële extra bouwcapaciteit, die nu nog niet als hard of zacht plan staat opgenomen. De gemeenten hebben Stec Groep gevraagd als onafhankelijke gesprekspartner voor de verkenning van de ambities om de woningbouwbehoefte te faciliteren. Esther Geuting (Stec Groep) heeft deze gesprekken gevoerd, in de maanden maart en april ondersteund door een medewerker uit de regio en informatie opgehaald over de mogelijkheden om te komen tot extra toekomstige plancapaciteit.

De conclusies en aanbevelingen die in dit rapport staan komen voor rekening van de opstellers. Wel zijn van alle gesprekken verslagen gemaakt die aan de gemeenten zijn voorgelegd, en zijn deze verslagen door de gemeenten gecorrigeerd voor eventuele onjuistheden.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staan de belangrijkste conclusies uit de inventarisatie en benoemen we enkele oplossingsrichtingen. In de bijlage staat een korte samenvatting van de resultaten van de inventarisatie per gemeente.

2 Conclusies

2.1 Overall grotere nieuwbouwproductie in vergelijking tot de programmering

De gemeenten in regio Foodvalley hebben de afgelopen twee jaar substantieel meer woningen gerealiseerd dan in de prognose werd verwacht. Over de hele Foodvalley ging het jaarlijks om bijna 900 woningen meer dan verwacht.

Hoewel er grote verschillen zijn, valt op dat in alle gemeenten meer gebouwd is dan gepland. Gemeenten geven aan dat dit voortkomt uit de grote druk vanuit de eigen gemeente, en dat er daarnaast in de meeste gemeenten ook sprake is van regionale en bovenregionale instroom. Dit hangt deels samen met druk vanuit de regio Utrecht en regio Amersfoort, maar komt ook voort uit vestiging van huishoudens die gaan werken in regio Foodvalley, bijvoorbeeld gekoppeld aan de groei van de WUR, en realisatie van de ambities uit de Kennisas binnen het Agrofoodcluster, zoals de vestiging van Unilever en de komst van IMEC.

Alle gemeenten verwachten dat de huidige regionale programmering, op basis van de provinciaal vastgestelde prognoses te krap is, gezien de lokale verhuisbehoefte in combinatie met de instroom van buiten de regio, en het faciliteren van werknemers die meekomen met nieuwvestigende bedrijven. Effecten van deze marktdruk zijn: prijsverhoging in de koop, en verminderde beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale huur en tekort aan (beschikbare) woningen in het middensegment in zowel de koop als de huur.

2.2 Regiogemeenten zetten veelal in op verruiming van de regionale programmeringsafspraken

De druk op de woningmarkt maakt dat alle gemeenten zich elk vanuit de individuele woningbehoefte uitspreken voor een hoger woningaantal in de regionale woningbouwprogrammering, zowel op korte, middellange als lange termijn. Insteek is in de meeste gemeenten overigens dat men wenst te bouwen voor de eigen bevolkingstoename. Daarnaast merken alle gemeenten dat instroom van buiten de eigen gemeente en van buiten de regio een feit is. Gemeenten zijn bereid deze instroom van huishoudens tot op zekere hoogte op te vangen, passend bij de schaal, maat en identiteit van de betreffende gemeente. Dit betekent dat de regiogemeenten elk afzonderlijk, en zeker ook gezamenlijk inzetten op verruiming van de bestaande regionale woningbouwafspraken.

Dit rapport biedt de regio Foodvalley richting de provincies Utrecht en Gelderland een basis om te komen tot een opschaling van het aantal te bouwen woningen. Een regionale visie op de gewenste invulling van die groei-behoefte, kan met de voorliggende verkenning als startpunt verder worden uitgewerkt. Belangrijk is dat deze visie op de toekomstige woningmarkt van Foodvalley een integraal karakter heeft, en uitdrukkelijk de economische groei, mobiliteitsgroei, energiebehoefte, klimaatadaptatie en landschappelijke inpassing meeneemt.

Tabel 1: Overzicht realisatie in vergelijking met prognose en plancapaciteit

Gemeente	Realisatie per jaar (gemiddeld per jaar 2017-2018)	Prognose (o.b.v. Regionale Woonagenda Foodvalley) tot 2027	Huidige plancapaciteit (hard en zacht planmonitor, inclusief plannen na 2027)	Extra behoefte
Barneveld	458	2.740 tot 3.350 (jaarlijks 275 tot 335)	3.409 (+1.600 ¹)	Ja, in eerste plaats voor eigen behoefte, en aanvullend uit regio Amersfoort
Ede	802	4.450 tot 5.440 (jaarlijks 445 tot 544)	4.933	Ja, in eerste plaats voor eigen behoefte en aanvullend vanuit economische ambitie Kennisas
Nijkerk	319 ²	1.475 tot 1.805 (jaarlijks 148 tot 180)	3.013	Ja, in eerste plaats voor eigen behoefte, en aanvullend uit regio Amersfoort
Renswoude	68	245 tot 295 (jaarlijks 25 tot 30)	309	Ja, in eerste plaats voor eigen behoefte en om te groeien zodat voorzieningen exploitabel blijven
Rhemen	96	455 tot 555 (jaarlijks 45 tot 55)	431	Ja, beperkt in eerste plaats voor eigen behoefte, en mogelijk beperkt voor opvang woningmarktdruk uit de regio (Veenendaal)
Scherpenzeel	77	370 tot 450 (jaarlijks 37 tot 45)	402	Ja, beperkt in eerste plaats voor eigen behoefte
Veenendaal	330	2.465 tot 3.015 (jaarlijks 245 tot 300)	2.657	Ja, in eerste plaats voor eigen behoefte en aanvullend vanuit bouwambitie provincie Utrecht en om voorzieningen in stand te houden
Wageningen	215	1.165 tot 1.425 (jaarlijks 115 tot 140)	1.505	Ja, in eerste plaats voor eigen behoefte en aanvullend vanuit economische ambitie Kennisas
FoodValley	2.364	13.365 tot 16.335 (jaarlijks 1340 tot 1630)	16.659	

Bron: Planmonitor FoodValley (2019), Prognose uit Regionale Woonagenda (2018), CBS cijfers nieuwbouw (2019).

Als we de bestaande woningbouwprogrammering op basis van de provinciale prognoses vergelijken met de plancapaciteit, dan valt op dat de voorraad aan harde plannen kleiner is dan de minimale prognose voor de periode tot 2027 (figuur 2). Wanneer ook de zachte plannen worden meegenomen blijkt er in beginsel geen tekort aan plannen ten opzichte van de programmering, in regio Foodvalley als geheel zeker wanneer we doorkijken naar de plannen die na 2027 in de planmonitor zijn opgenomen. Als de bovenkant van de bandbreedte wordt gehaald ontstaat wel een plantekort. Zeker als sprake is van extra overstroom uit de Randstad (in de Regionale Woonagenda geschat op maximaal 830 extra huishoudens), echter is dit een onzekere factor. Gemeenten kunnen overwegen een groter deel van de bestaande programmering naar voren te halen en eerder planologisch hard te maken. Ook vanuit het oogpunt van potentiële planuitval (doorgaans zo'n 10-30%) kan dit raadzaam zijn. De meeste gemeenten zien hier goede kansen voor.

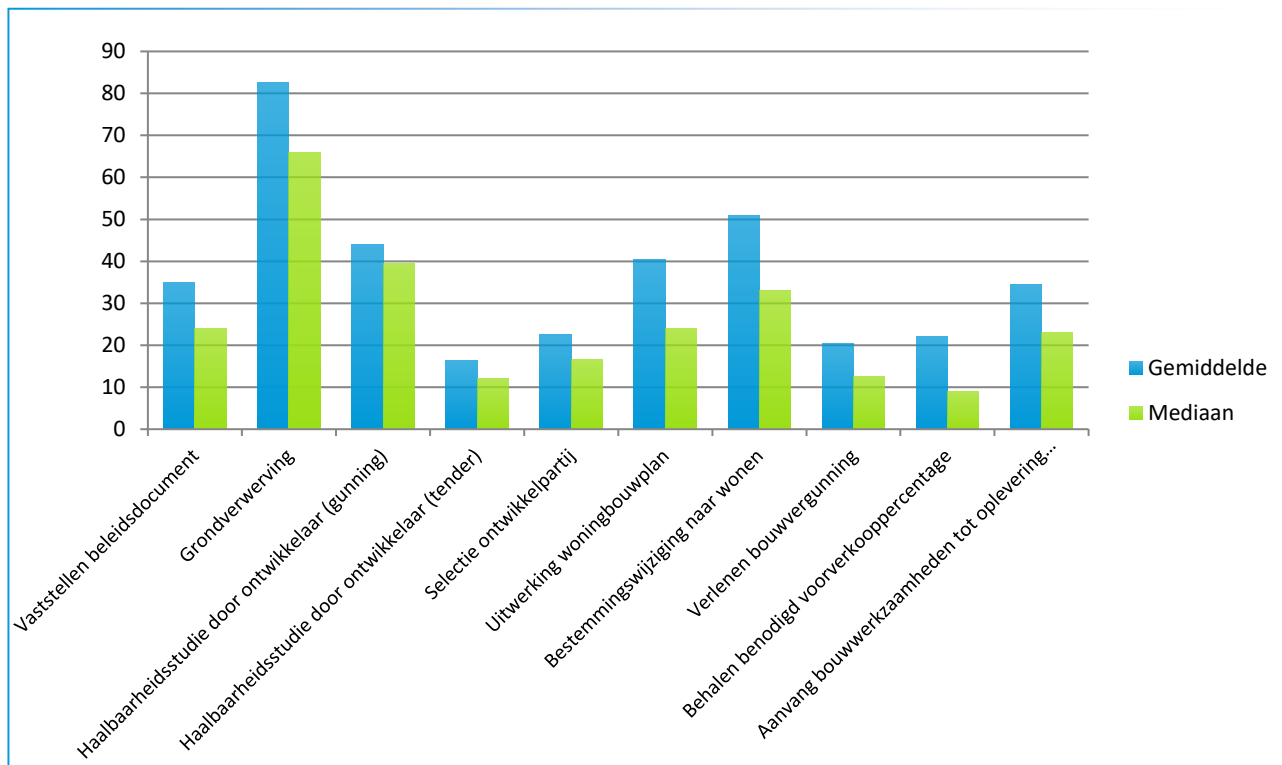
Uitgaande van een gemiddelde realisatietermijn van circa 10 jaar van eerste idee tot bouwproductie³, betekent dit dat gemeenten zich moeten voorbereiden op het hard maken van bestaande zachte plannen (figuur 1). Daarnaast is noodzakelijk dat vrijwel alle gemeenten werken aan het aanmaken van aanvullende plannen die nog niet op de regionale planlijst staan om zo te voorzien in de toekomstige behoefte. Deze situatie wordt urgenter naarmate de instroom van extra huishoudens groot is.

¹ Barneveld verkend locaties voor nog circa 1.600 woningen.

² Cijfers op basis van CBS Statline. Mogelijk zijn deze niet overeenkomstig met de gemeentelijke administratie. Momenteel wordt onderzocht welke cijfers het juiste uitgangspunt vormen. Mogelijk worden de gehanteerde cijfers in deze rapportage later aangepast.

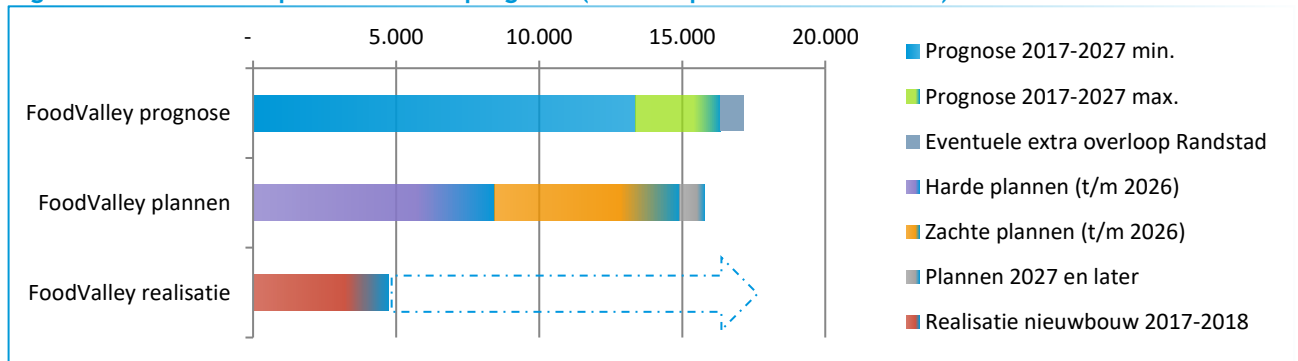
³ Stec Groep, 2018 op basis van circa 130 nieuwbouwprojecten die de afgelopen twee jaar zijn opgeleverd

Figuur 1: gemiddelde doorlooptijd van eerste plan tot realisatie (in maanden)



bron: Stec Groep 2018, in opdracht van NVM. *Projectonderdelen lopen in praktijk deels parallel.

Figuur 2: confrontatie plannen versus prognose (en bouwproductie 2017-2018)



Bron: Planmonitor FoodValley (2019), Prognose uit Regionale Woonagenda (2018), CBS cijfers nieuwbouw (2019). *Definitie harde plannen: onherroepelijk of vastgesteld.

2.3 Regionale ambitie voor nieuwbouw een slag hoger dan de huidige programmering en in lijn met actuele realisatie

Elk van de Foodvalley-gemeenten zet in op verhoging van de jaarlijkse bouwproductie, en daarmee op aanpassing van de huidige woningbouwafspraken. Daarmee hopen de gemeenten de programmering meer in lijn te brengen met de daadwerkelijke (en actuele) realisatie van woningen. Insteek is daarbij overigens dat de zeer hoge woningproductie van de afgelopen jaren niet per definitie maatgevend is voor de toekomst. Op dit moment ligt de bovenkant van de ambitie van gemeenten wel in lijn met het productieniveau van de afgelopen jaren. Gezien de huidige hoogconjunctuur ligt voor de hand dat de productie bij laagconjunctuur lager ligt, mogelijk meer aan de onderkant van de bandbreedte van de ambitie.

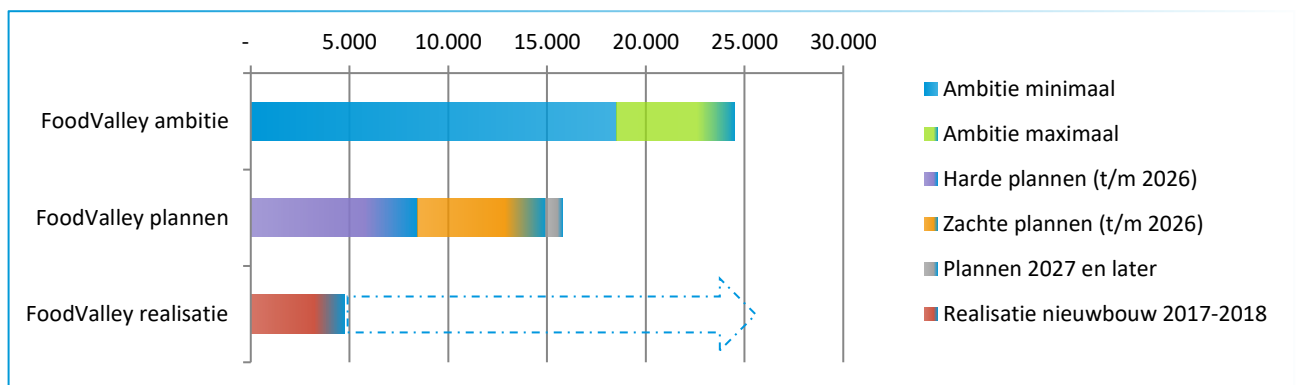
De situatie dat landelijk sprake is van een hoge marktdruk, in combinatie met de economische groei in Foodvalley, maakt dat de regiogemeenten zich genooddaakt voelen om meer woningen te realiseren om zo de toegankelijkheid van woningen voor alle inwoners van de gemeenten blijvend te kunnen faciliteren. In deze

ambitie speelt ook de wens om draagvlak onder voorzieningen in de gemeente in stand te houden, en de wens om betaalbare woningen voor minder draagkrachtige inwoners van de gemeente beschikbaar te houden.

De mate waarin de gemeenten inzetten op uitbreiding van de toekomstige bouwcapaciteit, moet telkens passen bij de maat, schaal en identiteit van de betreffende gemeente, zie hierover ook de bijlage per gemeente.

Veel gemeenten geven daarnaast aan naar de toekomst toe behoefte te hebben aan (enige) flexibiliteit in de programmering, om zo adaptief in te kunnen spelen op de behoefte aan woningen in de eigen gemeente. Het tempo waarin de economische ambities van Foodvalley zich op dit moment vertalen in vestiging van nieuwe bedrijven, en daarmee extra huishoudens, versterkt de behoefte aan flexibiliteit nog eens.

Figuur 3: ambitie versus plannen (minimum en maximum van de bandbreedte, indicatief)



Tabel 2: indicatieve ambitie voor woningproductie per jaar, in vergelijking tot realisatie en prognose

Gemeente	Ambitie per jaar (indicatief)	Prognose jaarlijks, indicatief	Woningmarkt-afspraken	Realisatie gemiddeld per jaar (2017-2018)
Barneveld	450-500	275 tot 335	335	458
Ede	450-750	450 tot 550	565	802
Nijkerk	250-275	148 tot 180	200	319
Renswoude	50	25 tot 30	30	68
Rhemen	50	45 tot 55	55	96
Scherpenzeel	55	37 tot 45	45	77
Veenendaal	400-600	245 tot 300	310	330
Wageningen	130-170	115 tot 140	155	215
Foodvalley	1.850-2.475	1.340 tot 1.630	1.695	2.364

DE AMBITIES PER GEMEENTE KORT TOEGELICHT

- [Barneveld](#)

Verwacht wordt dat Barneveld voldoende fysieke ruimte heeft om haar bouwopgave voor de toekomst in te vullen. Door de instroom van nieuwe inwoners van buitenaf en een beperkte groei ambitie moet Barneveld het huidige bouwtempo vasthouden.

- [Ede](#)

In de dorpskernen wordt voor vooral de eigen inwoners gebouwd, in de stad Ede zelf voor zowel de autonome groei als voor de instroom. Deze instroom bestaat uit nieuwe inwoners uit het westen en werknemers van nieuw gevestigde bedrijven in de regio. Het ambitieniveau voor de lange termijn is nog niet bepaald.

- [Nijkerk](#)

Om in de vraag van eigen inwoners en de instroom van nieuwe inwoners te kunnen voorzien verwacht Nijkerk de komende jaren 250 woningen per jaar te moeten bouwen. Dit zijn 50 woningen per jaar meer dan toegestaan door de provincie.

- [Renswoude](#)

De groeizone voor de komende tien jaar is al vastgelegd in de Omgevingsvisie en bedraagt ongeveer 500 woningen. Invulling van een regionale groeivraag is tot nu toe nog niet ter sprake gekomen.

- [Rhenen](#)

Rhenen verwacht rond 2025 door haar huidige plancapaciteit heen te zijn. Aangezien ook na 2025 ca. 50 woningen per jaar nodig zijn voor invulling van de vraag zijn nieuwe locaties noodzakelijk. Op lange termijn ontstaat er wellicht iets meer ruimte door herstructurering en verdichting van bestaande woonwijken.

- [Scherpenzeel](#)

Scherpenzeel bouwt voornamelijk voor haar eigen inwoners, maar heeft meer volume per jaar nodig vanwege de autonome bevolkingsgroei en voor het accommoderen van de woonwensen van mensen met een binding met Scherpenzeel (instroom) waarvoor de afgelopen jaren onvoldoende ruimte was binnen de lokale markt

- [Veenendaal](#)

Vanwege de autonome groei, de instroom en de bouwopgave vanuit de provincie Utrecht zoekt Veenendaal voor lange termijn naar locaties voor ca. 3.000 woningen. Inbreiding op grote transformatie locaties in het centrum is wenselijk maar financieel moeilijk haalbaar. Regionale afstemming over de beste invulling van de vraag is nodig om elkaar te blijven versterken .

- [Wageningen](#)

Wageningen heeft voor de komende jaren nog bouwcapaciteit tot circa 2035. De gemeente realiseert zich dat het realiseren van de economische ambities van de Kennisas, mogelijk extra woningbehoefte met zich meebrengt.

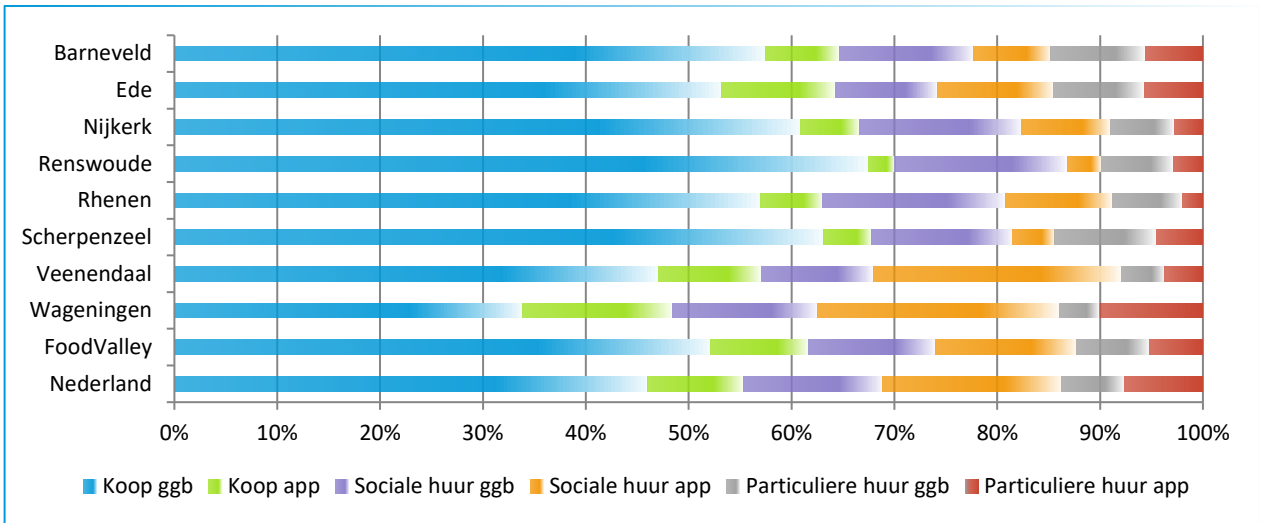
2.4 Kwalitatieve aandachtspunten in de woningmarktprogrammering

Regio Foodvalley groeit maar de huishoudensontwikkeling wijzigt ten opzichte van het verleden. Alle gemeenten hebben te maken met een groeiend aantal ouderen en eenpersoonshuishoudens. De mate waarop de bestaande voorraad hierop aansluit verschilt echter tussen de gemeenten.

Grote onderlinge verschillen in opbouw woningvoorraad Foodvalley

Als we de opbouw van de woningvoorraad van de regio Foodvalley vergelijken met die van Nederland, zien we geen grote verschillen. Als we dieper inzoomen op de gemeenten, zien we wel grote diversiteit. Zo hebben Veenendaal en Wageningen bijvoorbeeld bovengemiddeld veel sociale huurappartementen, zie figuur 4.

Figuur 4: opbouw woningvoorraad Foodvalley en Nederland



Bron: Sysvov. Bron: position Paper werken aan extra woonkwaliteit in regio Foodvalley (2017)

Belangrijke kwalitatieve uitgangspunten in de nieuwbouwprogrammering zijn daarom:

- Toegevoegde waarde ten opzichte van de bestaande woningportefeuille neerzetten. Denk bijvoorbeeld aan uitleglocaties die veelal direct concurreren met bestaande bloemkoolwijken.
- Onderscheidend vermogen tussen woonplannen vergroten en deze goed positioneren. Denk bijvoorbeeld aan een portefeuillestrategie voor suburbaan wonen met aandacht voor goede (grotere) tuinen, exclusief suburbaan wonen aan de randen, meer ruimte voor (c)po, et cetera.
- Passend en inspelend op ontwikkelingen in de woningvraag op (middel)lange termijn. Bijvoorbeeld patiobungalows voor de groeiende groep ouderen die niet perse allen in gestapelde bouw in stedelijke milieus willen wonen.
- Inzetten op de wens om te komen tot kleinere woningen, bijvoorbeeld op verdichtingslocaties: stapelen waar dat kan, telkens passend bij de schaal en maat van de gemeente, en komen tot benutting van locaties in de nabijheid van voorzieningen: scholen, horeca, winkels, OV-knooppunten.
- Voorzien in de behoefte aan goedkope en middeldure woningen in de huur, zodat de woningmarkt ook toegankelijk blijft voor de autonome groei in de gemeente.
- Aandacht voor de diverse instroom aan arbeidsmigranten in Foodvalley: zowel kenniswerkers als gelieerd aan agrarische productie en logistiek. Gericht op short- en extended stay. Denk aan flexibele woonvormen.

Tabel 3: kwalitatieve aanpassingen in de toekomstige woningbouwprogrammering

	Ambitie kwantitatief per jaar	Ambitie kwalitatief, zoals verkend in de gesprekken ronde
Barneveld	450-500	Barneveld bouwt overwegend koopwoningen in de eengezins sfeer. De gemiddelde woninggrootte bij nieuwbouw neemt af en het aandeel levensloopbestendige woningen neemt toe.
Ede	450-750	Ede zet in op gedifferentieerd bouwen, maar iets minder in het hogere segment. Daarnaast voegt de gemeente circa 1200 sociale huurwoningen toe.
Nijkerk	250-275	Accent ligt op een groter aandeel levensloopbestendige woningen, ten opzichte van het verleden. Daarnaast heeft de gemeente aandacht voor bijzondere niches zoals voor arbeidsmigranten.
Renswoude	50	Gemeente zet in op een meer gedifferentieerde bouw (typen, prijssegmenten), en realiseert met het gemeentelijk woningbedrijf naast sociale huur ook middenhuur.
Rhenen	50	In de programmering is aandacht voor een groter aandeel gelijkvloerse senioren woningen in diverse typen, niet alleen appartementen
Scherpenzeel	55	Gemeente signaleert over de hele linie de behoefte aan kleiner wonen en meer levensloopbestendig bouwen.
Veenendaal	400-600	Gemeente Veenendaal voegt per locatie toe welke woningtypen op dat moment nodig zijn, passend bij de locatie. Ook levensloopbestendig wonen is hierbij belangrijk.
Wageningen	130-170	Wageningen legt in de programmering het accent op een gedifferentieerd programma naar prijssegment en woningtypen. Bijzondere aandacht is er voor het bouwen voor de eigen bewoners en het toevoegen van levensloopbestendige woningen met behoud van de "groene rand"

2.5 Mogelijkheden om nieuwe woningbouwplannen voor te bereiden

Aan de hand van de gesprekken constateren we dat alle gemeenten in Foodvalley zich voorbereiden op een zo goed mogelijke benutting van de toekomstige woningbouwplannen om zo kwantitatief en kwalitatief te kunnen voorzien in de verwachte toekomstige vraag. Strategieën die daarbij gebruikt worden zijn:

- Bestaande nieuwbouwplannen intensiveren/verdichten
- Meer transformeren
- Nieuwe plannen binnen de rode contour aanmaken
- Nieuwe plannen op uitbreidingslocaties binnen het eigen grondgebied (waar mogelijk)

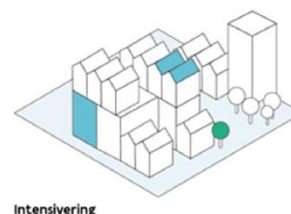
Deze strategieën werken we hieronder kort uit.

Bestaande nieuwbouwplannen intensiveren

Alle gemeenten geven aan dat op basis van bestaande plannen binnen bestaand ruimtebeslag extra gebouwd kan worden, door hogere dichtheden te realiseren. Het gaat daarbij zowel om bestaande harde plannen, als bestaande zachte plannen. Mogelijkheden die gemeenten zijn gaan over: het optoppen van bestaande plannen voor gestapelde woningen, of het beperkt vergroten van de dichtheid in het plangebied. Daarnaast zien gemeenten kansen om bij de herstructurering van bestaande woonwijken de dichtheid na de herstructurering te verhogen:

Dit kan (beperkt) in:

- Barneveld
- Ede
- Nijkerk
- Renswoude
- Rhenen
- Veenendaal
- Wageningen
- Scherpenzeel



Dit is oplossing voor circa 10 tot 40% van de behoefte in betreffende gemeenten.

Meer transformeren

Alle Foodvalley gemeenten hebben te maken met beperkte of meer omvangrijke leegstand in ander vastgoed binnen de eigen gemeente. De verschillen tussen gemeenten zijn hierbij overigens vrij fors. Daarnaast loopt het

uiteen of de leegstand voor wat betreft ligging, en type pand ook benut kan worden voor transformatie. Het gaat daarbij in de praktijk om transformatie van scholen, solitaire bedrijfspanden, kantoren, bedrijventerreinen.

Dit kan voor een deel van de opgave in:

- Barneveld
- Ede
- Nijkerk
- Rhenen
- Veendaal
- Wageningen
- Scherpenzeel



Dit vormt oplossing voor circa 10-25% van de behoefte.

Tabel 4: indicatie leegstand vastgoed en transformatiepotentie in regio Foodvalley

Type vastgoed	Indicatie leegstand (m ²)	Omzetbaar (afhankelijk van locatie en kenmerken pand)	Aantal woningen (gemiddelde woning 70-80 m ²)
Kantoren	250.000	15-20%	500 tot 670
Winkels	70.000	20-25%	190 tot 230
Bedrijfsruimte	290.000	5-10%	190 tot 390
Maatschappelijk vastgoed			
Zorg	30.000	30-35%	120 tot 140
Onderwijs	70.000	30-35%	280 tot 330
Sport	20.000	30-35%	80 tot 90
Bijeenkomst	80.000	25-30%	270 tot 320
VAB's (jaarlijks vrijkomend)	65.000	10-15%	90 tot 130
Totaal	875.000		1.720 tot 2.300

Bron: Alterra, 2014; CBS, 2014 & 2015; Funda in business, 2016, position Paper werken aan extra woonkwaliteit in regio Foodvalley (2017)

Aandachtspunt hierbij is dat de transformatie van bedrijventerreinen en solitaire bedrijfspanden binnen bestaand ruimtebeslag in een gemeente ook vaak een uitplaatsingsvraag voor bedrijfshuisvesting met zich mee kan brengen. Het bieden van goede oplossingen en schuifruimte is dus een noodzakelijke succesvoorwaarde voor transformatie. Daarnaast kijken gemeenten ook naar de mogelijkheden om te komen tot een grotere vermenging van wonen en werken.

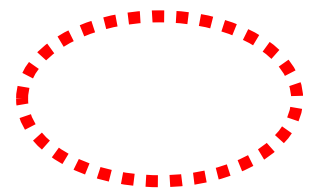
Nieuwe plannen binnen de rode contour aanmaken

De Utrechtse gemeenten binnen Foodvalley werken met een rode contourenbeleid. Zeker waar de contour (iets) ruimer is dan het bestaande ruimtebeslag zijn er mogelijkheden voor het aanmaken van nieuwe woningcapaciteit, uitdrukkelijk in nauwe samenhang met een kwalitatief hoogwaardige landschappelijke inpassing. Gemeenten zijn dan terughoudend in het benutten van deze mogelijkheden.

Dit biedt kansen in:

- Rhenen
- Renswoude

Dit is oplossing voor 5-25 % van de behoefte in betreffende gemeenten op korte en middellange termijn. Voor de langere termijn, zijn er onvoldoende mogelijkheden, en is dit ook vanuit landschappelijk oogpunt een lastig begaanbare route.



Nieuwe plannen op uitbreidingslocaties binnen het eigen grondgebied

Daarnaast beschikken een aantal gemeenten over voldoende mogelijkheden om aanvullend op de plannen binnen bestaand ruimtebeslag te komen tot het realiseren van nieuwe (zachte) plancapaciteit, uitgaande van de eigen ambitie.

- Barneveld
- Ede
- Nijkerk

- Renswoude
- Rhenen
- Scherpenzeel

Dit is de oplossing voor circa 10-60% van de opgave in de Foodvalley als geheel. Met name gemeente Veenendaal heeft onvoldoende mogelijkheden om binnen de eigen gemeentegrenzen te voorzien in de verwachte aanvullende woningbehoefte in de lijn met de woningbouwambitie.

Bijlage

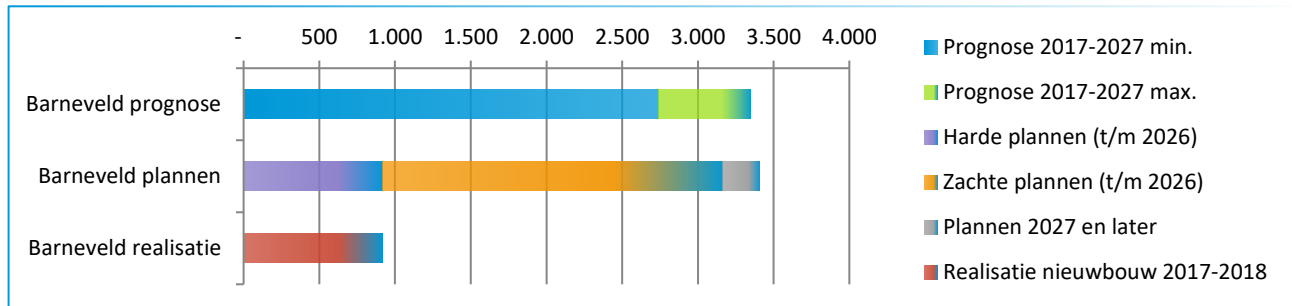
Resultaten verkenning gemeente Barneveld

Tabel 5: toelichting op plannen Barneveld

	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27 en later	Totaal
0. Realisatie	425	350	380	573	343										2.071
1A Onherroepelijk					110	193	65	60	-	-	-	-	-	-	428
2A Vastgesteld					298	189	-	-	-	-	-	-	-	-	487
3 In voorbereiding					22	242	305	262	243	237	207	168	172	250	2.108
4A Visie					-	20	207	15	15	15	20	15	-	-	307
Totaal plannen					-	14	-	-	-	-	45	20	-	-	79

Bron: Planmonitor FoodValley (2019), CBS cijfers nieuwbouw (2019). * Barneveld verkend locaties voor nog circa 1.600 woningen, deze woningen hebben geen planstatus en staan derhalve niet in de tabel.

Figuur 5: confrontatie plannen versus prognose (en bouwproductie 2017-2018)



Bron: Planmonitor FoodValley (2019), Prognose uit Regionale Woonagenda (2018), CBS cijfers nieuwbouw (2019). *Definitie harde plannen: onherroepelijk of vastgesteld. Zachte plannen: overig. * Barneveld verkend locaties voor nog circa 1.600 woningen, deze woningen hebben geen planstatus en staan derhalve niet in de tabel.

Conclusie plancapaciteit

- Gemeente wil naar een woningproductie van 450-500 woningen per jaar in plaats van 335 woningen per jaar.
- Barneveld beschikt over plancapaciteit voor in totaal circa 3.150 woningen (hard, zacht) in de periode tot en met 2026. Voor de periode daarna zitten zo'n 250 woningen in plannen. Daarnaast verkend Barneveld locaties voor nog circa 1.600 extra woningen, dat maakt een totaal van 5.000 woningen. Deze woningen hebben voornamelijk geen planstatus en zijn zodoende niet meegenomen in bovenstaande figuren.
- Huidige harde plancapaciteit (voldoende voor circa 2 jaarschijven) is onvoldoende om de huidige bouwproductie te kunnen opvangen.
- Gemeente beschikt over voldoende zachte plancapaciteit (en daarmee flexibiliteit in programmering) en overweegt daarnaast nieuwe zachte plannen uit te werken voor middellange en lange termijn.
- Gemeente verwacht binnen de eigen gemeente aanvullend voldoende nieuwe zachte plancapaciteit te kunnen aanmaken om te voorzien in de eigen behoefte en een zekere regionale instroom.
- Circa 750 woningen op circa 35 inbreidingslocaties.

Belangrijke uitbreidingslocaties liggen in Barneveld en Voorthuizen:

- Afronding Veller II (circa 160 woningen)
- De Burgt (800 woningen)
- Bloemendal (circa 1.550 woningen)
- Voorthuizen-Zuid (inclusief Holzenbosch en Wikselarse Eng circa 1.000 woningen)
- Kootwijkerbroek-Oost (circa 120 woningen)
- Zwartebroek-Terschuur (minimaal 200 woningen)

De kern Kootwijkerbroek is een eigen dorp, erg zelfsturend met weinig instroom. In de overige kernen gebeurt met name in Zwartebroek/Terschuur het nodige, met ook instroom vanuit de regio's Veluwe en Amersfoort. Gemeente voert eigen grondexploitaties en faciliteert daarnaast plannen van private marktpartijen, die op veel potentiële ontwikkellocaties al positie hebben ingenomen.

Gerealiseerde woningen

Het aantal gebouwde woningen bedroeg in 2017 circa 570 en in 2018 ca. 370. In 2019 levert de gemeente Barneveld naar verwachting ruim 600 woningen op.

AMBITIE GEMEENTE BARNEVELD:

- Het inwoneraantal van Gemeente Barneveld bedraagt nu 58.200. De vraag is nu hoe hard de gemeente door willen groeien, gezien de grote instroom uit andere gemeenten. De gemeente gaat in de Strategische visie 2030 uit van doorgroei naar 70.000 inwoners, maar bij volle groei kan dit ook richting 80.000 of meer gaan. Dit onderwerp komt ook aan de orde bij de Omgevingsvisie. Kernvraag daarbij is of Barneveld bereid is tot het realiseren van extra woningen ten behoeve van de regio Amersfoort. Deze vraag is nog niet beantwoord.
- Barneveld is altijd al een ontwikkelgemeente geweest en heeft de ambitie dit op hoofdlijn te continuëren. Dit betekent dat de gemeente insteekt op het realiseren van gemiddeld ca. 450-500 woningen per jaar.
- Belangrijk is dat daarbij een balans bestaat tussen economische groei en groei van de woningaantallen en het kunnen blijven faciliteren van andere ruimteclaims.
- Gemeente hecht aan doorkijk van de toekomstige woningbehoefte op lange termijn: 2040-2050.
- Barneveld heeft de ambitie om tenminste 25% van alle nieuwbouw levensloopbestendig te realiseren.

Kwalitatieve aandachtspunten

De gemeente Barneveld realiseert circa 75% gezinswoningen. In de op te stellen nieuwe woonvisie zal het accent verschuiven naar een groter aandeel meergezinswoningen en andere levensloopbestendige woningen. Gemiddeld gaat het daarbij om 4 bouwlagen met incidenteel uitschieters naar 6 tot 8 lagen.

De gemeente bouwt gemengd, met ca. 20% sociale huur, 10% sociale koop, 5 tot 10% middenhuur, circa 35% middeldure koop en 35 tot 40% duur. De verhouding gestapeld versus gonggebonden is 30%/70% en de verhouding tussen koop en huur 70%/30%.

Gezien de huidige samenstelling van de woningvoorraad, en de huishoudens opbouw ligt het voor de hand sterker dan in het verleden in te zetten op levensloopbestendigheid en het realiseren van kleinere woningen. Dit vergt ook een verschuiving in de plannen voor toekomstige locaties.

Mogelijke oplossingsrichtingen

De te benutten locaties zijn met name uitleglocaties, ruim 80% van de plancapaciteit ligt hier. Er worden geen problemen verwacht bij het benutten van deze locaties. Verder biedt ook inzet van de "ruimte voor ruimte" regeling mogelijkheden.

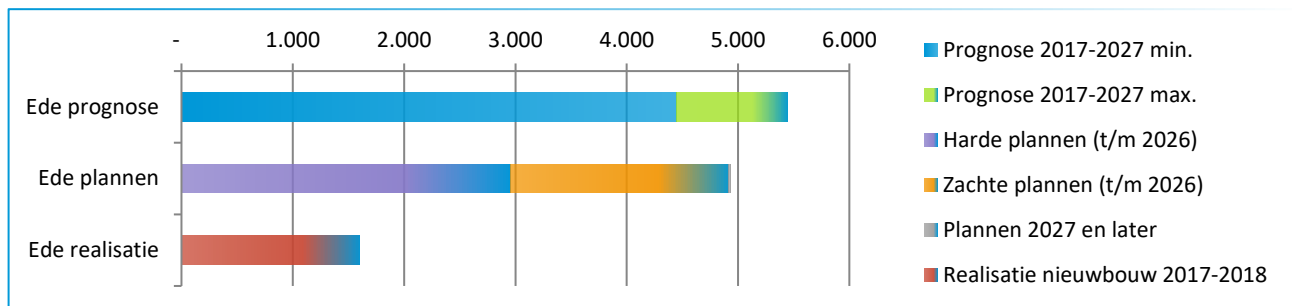
Resultaten verkenning gemeente Ede

Tabel 6: toelichting op plannen Ede

	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27 en later	Totaal
0. Realisatie	505	599	653	558	104 5										3.360
1A Onherroepelijk					947	960	44 8	32 3	44 0	23 6	20 1	24 1	15	15	3.826
1B Onherroepelijk, uitwerkingsplicht					-	9	-	-	-	-	-	-	-	-	9
2A Vastgesteld					-	55	-	28	26	-	-	-	-	-	109
3 In voorbereiding					6	89	13 1	44	1	6	2	5	-	-	284
4A Visie					-	53	87	12 0	12 0	12 0	11 5	60	30 0	-	975
4B Optie					-	-	36	-	-	-	-	-	-	-	36
Onbekend					-	-	34	-	13	13	13	-	-	-	73
Totaal plannen					953	116 6	73 6	51 5	60 0	37 5	33 1	30 6	31 5	15	5.312

Bron: Planmonitor FoodValley (2019), CBS cijfers nieuwbouw (2019)

Figuur 6: confrontatie plannen versus prognose (en bouwproductie 2017-2018)



Bron: Planmonitor FoodValley (2019), Prognose uit Regionale Woonagenda (2018), CBS cijfers nieuwbouw (2019). *Definitie harde plannen: onherroepelijk of vastgesteld. Zachte plannen: overig.

Conclusie plancapaciteit

- Gemeente heeft momenteel een bandbreedte van circa 450 tot 550 woningen per jaar. De gemeente wil kunnen bouwen naar behoefte en hierin meer vrijheid.
- Er is voor de eigen gemeentelijke woonbehoefte op hoofdlijn te weinig harde en zachte plancapaciteit aanwezig.
- Wanneer de economische ambitie van de Kennisas gerealiseerd wordt houdt Ede rekening met een (aanzienlijk) hogere huishoudensgroei die samenhangt met de vestiging van grote bedrijven in Ede-Wageningen, zoals IMEC en Unilever.
- Volgens BCI dienen Ede en Wageningen rekening te houden met een huishoudensprognose die fors hoger is dan de huidige (het percentage 25 tot 30% wordt genoemd).

Toelichting op plannen

De huidige plancapaciteit van harde en zachte plannen bedraagt ongeveer 5000 woningen tot 2030. Aanvullend hierop zijn er nog ongeveer 750 woningen op transformatielocaties mogelijk en een deel van de huidige harde en zachte plannen valt ook onder de noemer transformaties. Dit zijn onder andere de volgende locaties:

- Klinkenberg MCW-WZN (oude Klinkenberglocatie)
- Loevenstein NN pand
- Congressentrum Bennekom
- Levendig Centrum
- Binnenstedelijke transformaties

- Hotel de Paasberg

AMBITIE GEMEENTE EDE

- In de Woonvisie 2016-2025 heeft de gemeente de ambitie vastgesteld om in totaal 6000 woningen bouwen in 10 jaar. Hiervan zijn er in de jaren 16 t/m 18 al ca 2.400 gebouwd. De vraag is of er vanwege de autonome groei van Ede zelf, de regionale economische groei en de toegenomen vraagdruk vanuit buurgemeenten en de Randstad niet meer woningen moeten worden gebouwd.
- Gemeente Ede wil meer vrijheid en flexibiliteit om zelf afwegingen te maken in de toekomstige woningbouwproductie. Met dit doel zet de gemeente in op verruiming van de planprogrammering. De omvang en vorm van de toekomstige woningbouw hangt af van de manier waarop Ede zichzelf in de toekomst zou willen ontwikkelen: als stad, met een meer stedelijk karakter of als grote landelijke gemeente.
- Ede wil de groene en blauwe kernwaarden van de gemeente Ede behouden.
- De locatie van het intercity treinstation Ede-Wageningen is belangrijk en daar zal de komende jaren een sterke verdichting plaatsvinden. De omgeving van het treinstation Veenendaal-De Klomp heeft niet de voorkeur voor verdere verdichting.

Toelichting Ambitie

De groei in de gemeente zal zich concentreren in Ede stad en de grote dorpen. De kleinere kernen kennen hun eigen dynamiek en zijn vooral gericht op het opvangen van de autonome groei. In Bennekom is de druk vanuit Wageningen duidelijk waarneembaar.

Ede heeft ambities en wil de daarbij behorende groei faciliteren. Een lange termijn visie over de invulling van deze groei ontbreekt nog. Ede wil de toenemende vraag naar woningen die het gevolg zijn van de groei van de regionale economie faciliteren. Ede houdt daarbij rekening met haar klimaatambities en met het behoud van de bestaande omgevingskwaliteit en agrarische mogelijkheden. Dit vraagt om strategische keuzes op basis waarvan de groei richting kan worden gegeven.

De gemeente ziet graag dat de provincie Gelderland zich richt op het stimuleren van gewenste kwalitatieve woningbouwprogrammering en daarbij gemeenten ruimte biedt om flexibel in te spelen op de vraag, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Kwalitatieve aandachtspunten

Aangezien er momenteel sprake is van een aanbiedersmarkt richt de markt zich meer op het hogere prijssegment. De aandacht van de gemeente is ook gericht op het realiseren van de benodigde betaalbare koop- en huurwoningen. In het bestuursakkoord is een opgave verwoord voor het toevoegen van 1000 tot 1200 sociale huurwoningen.

Mogelijke oplossingsrichtingen

Ede heeft ook richting 2030 diverse woningbouwlocaties beschikbaar, zowel in Ede stad als in de andere kernen binnen de gemeente. Met name Kernhem-noord (of "Kernhem C") ten noorden van de stad Ede is een (mogelijke) grote uitbreidingslocatie. De precieze omvang ervan is nog niet bekend. De huidige bestemming van dit gebied is agrarisch. Andere zoekrichtingen zijn beperkt vanwege de aanwezige snelwegen en natuurgebieden.

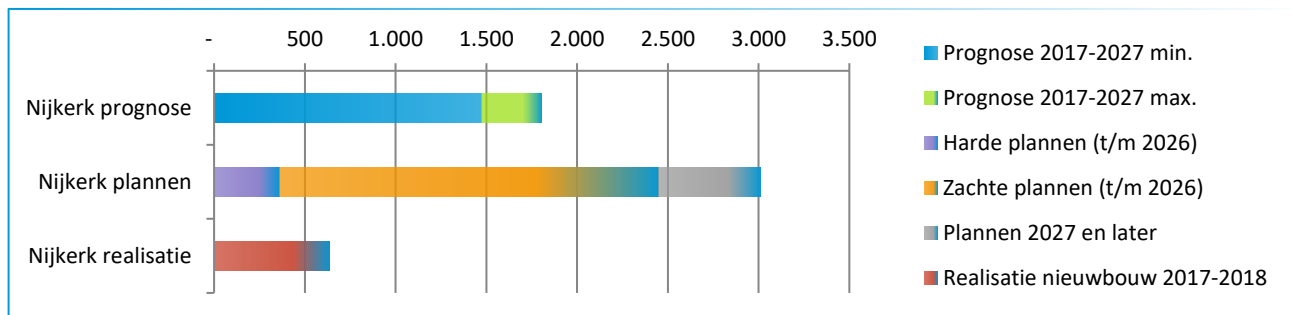
Resultaten verkenning gemeente Nijkerk

Tabel 7: toelichting op plannen Nijkerk

	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27 en later	Totaal
0. Realisatie *	156	209	149	326	312										1.152
1A Onherroepelijk					117	108	55	80	-	-	-	-	-	-	360
3 In voorbereiding					235	156	187	165	160	140	140	140	140	207	1.670
4A Visie					-	-	86	110	-	30	30	-	-	360	616
4B Optie					-	17	100	100	50	50	50	-	-	-	367
Totaal plannen					352	281	428	455	210	220	220	40	140	567	3.013

Bron: Planmonitor FoodValley (2019), CBS cijfers nieuwbouw (2019). * Cijfers op basis van CBS Statline. Mogelijk zijn deze niet overeenkomstig met de gemeentelijke administratie. Momenteel wordt onderzocht welke cijfers het juiste uitgangspunt vormen. Mogelijk worden de gehanteerde cijfers in deze rapportage later aangepast.

Figuur 7: confrontatie plannen versus prognose (en bouwproductie 2017-2018)



Bron: Planmonitor FoodValley (2019), Prognose uit Regionale Woonagenda (2018), CBS cijfers nieuwbouw (2019). *Definitie harde plannen: onherroepelijk of vastgesteld. Zachte plannen: overig.

Conclusie plancapaciteit

Gemeente beschikt over plancapaciteit voor in totaal ca. 3.000 woningen (hard, zacht) tot 2028.

- Huidige harde plancapaciteit is onvoldoende om de huidige bouwproductie te kunnen opvangen.
- Gemeente beschikt over voldoende zachte plancapaciteit en overweegt daarnaast nieuwe zachte plannen uit te werken voor lange termijn.
- Gemeente verwacht binnen de eigen gemeente voldoende nieuwe zachte plancapaciteit te kunnen aanmaken om te voorzien in de vraag in Nijkerk, als onderdeel van de regio Amersfoort

AMBITIE GEMEENTE NIJKERK

- Gemeente Nijkerk heeft de ambitie om de jaarlijks te realiseren bouwproductie van 200 woningen (provinciale raming) te verhogen naar 250 tot 275 woningen per jaar.
- Gemeente wil nieuwbouw realiseren, overwegend gebaseerd op de vraag in Nijkerk. Daarbij realiseert Nijkerk zich dat zij onderdeel is van de regio Amersfoort en wil zij vanuit het oogpunt van betaalbaarheid en doorstroming onder voorwaarden woningen realiseren voor de regionale vraag. Hier zijn ook in het verleden intenties over afgesproken. Bouwen voor de regionale vraag wil gemeente Nijkerk naar rato samen met de andere gemeenten in regio FoodValley en regio Amersfoort invullen, niet in plaats van andere gemeenten.
- Gemeente Nijkerk hecht aan de integrale aanpak van de woningbouwopgave, vanuit economie, mobiliteit, duurzaamheid en energietransitie.

- De totale capaciteit van harde en zachte plannen is 3.000 woningen tot en met 2028, waarvan 25% binnenstedelijk (o.a. Euretco terrein, Havenkom, stationsgebied en rondom het kerkplein).

De uitbreidingslocaties zijn gericht op uitbreiding van de kern Nijkerk:

- Doornsteeg (nog 700 van in totaal de 1.200 woningen, oostkant van Nijkerk)
- Spaanse Leger (150 woningen, aan de zuidkant van Nijkerk)
- Middelaar (circa 400) woningen), richting Hoevelaken

De kernen Hoevelaken en Nijkerkerveen zijn specifieke woonmilieus, er zijn nog de volgende uitbreidingsmogelijkheden:

- Deelplannen 1,2,3 (Nijkerkerveen)
- Plan “dorp” (Nijkerkerveen)
- Middelaar oost Hoevelaken.

Kwalitatieve aandachtspunten

De kwalitatieve vraag verschuift naar levensloopbestendige woningen, vanwege de vergrijzing. De grote bouwlocaties liggen allemaal relatief dicht bij de voorzieningen van het centrum. In de aankomende woonvisie worden de benodigde woningtypes voor ouderen en jongeren beschreven. Hierbij valt te denken aan rug-aan-rug woningen, appartementen met voldoende grote buitenruimte en onder/bovenwoningen. Het aandeel kleinere wooneenheden voor deze doelgroepen zal groter worden. Hierbij wordt goed naar de betaalbaarheid en de doorstromingsmogelijkheden gekeken. Daarnaast wordt gewerkt aan een omgevingsvisie.

De gemeente wil een visie vormen op de invulling van flexwonen, zeker als de exploitatie veel beter haalbaar wordt wanneer de tijdelijke bestemmingen voor flexwonen verlengd kunnen worden (CHW/Omgevingswet).

Mogelijke oplossingsrichtingen

Nijkerk moet zorgvuldig omgaan met de mogelijkheden om meer woningbouw te realiseren. De uitbreidingsmogelijkheden zijn ruimtelijk beperkt door de snelweg A28 en de ligging in waardevolle landschappen. Ook de ruimtebehoefte die de energie transitie en het klimaatbeleid met zich meebrengen beperken de uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw.

Gemeente Nijkerk beschikt over voldoende ontwikkelmogelijkheden om zelf tot invulling te komen van de benodigde eigen woningbehoefte van 250 à 275 woningen per jaar. Het gaat om een combinatie van bouwlocaties binnen bestaand ruimtebeslag (op dit moment circa een kwart) en bouwlocaties op uitleglocaties (driekwart).

Kwalitatief verschuift de woningbehoefte van grote gezinswoningen naar kleinere levensloopbestendige woningen. Dit brengt ook een verandering in de locatievoorkeuren met zich mee. Het beschikbaar maken van meer plancapaciteit op inbreidingsplekken zoals de Havenkom is daarom verstandig.

Afspraken over bouwen voor de regionale vraag (Amersfoort) zijn er nog niet in aantallen. Hierover worden mogelijk komend jaar afspraken gemaakt met de gemeenten in de regio Amersfoort. Dit zal overwegend binnen bestaand ruimtebeslag dienen plaats te vinden, door vergroting van de dichtheid op daarvoor geschikte locaties (zoals beperkt ophogen van plannen voor appartementen op binnenstedelijke locaties, nabij voorzieningen).

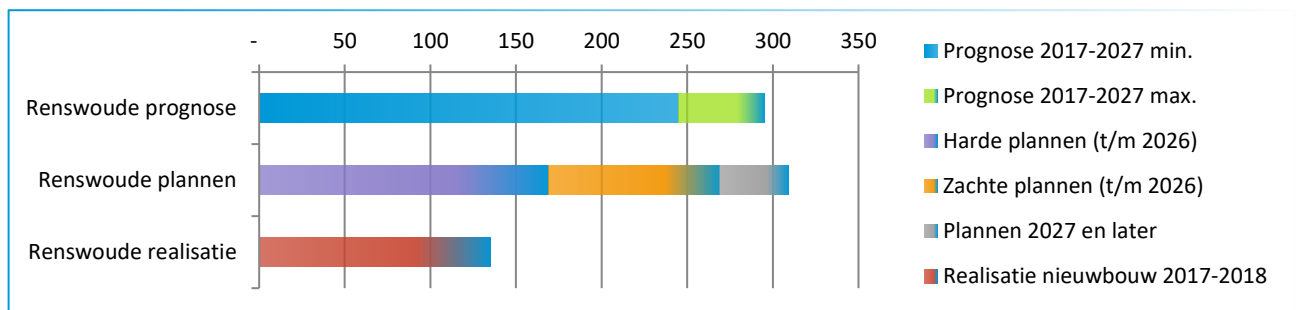
Resultaten verkenning gemeente Renswoude

Tabel 8: toelichting op plannen Renswoude

	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27 en later	Totaal
0. Realisatie	3	48	27	93	42										213
1A Onherroepelijk					31	96	25	10	7	-	-	-	-	-	169
3 In voorbereiding					-	-	-	-	-	30	30	20	20	40	140
Totaal plannen					31	96	25	10	7	30	30	20	20	40	309

Bron: Planmonitor FoodValley (2019), CBS cijfers nieuwbouw (2019)

Figuur 8: confrontatie plannen versus prognose (en bouwproductie 2017-2018)



Bron: Planmonitor FoodValley (2019), Prognose uit Regionale Woonagenda (2018), CBS cijfers nieuwbouw (2019). *Definitie harde plannen: onherroepelijk of vastgesteld. Zachte plannen: overig.

Conclusie plancapaciteit

De bekende plancapaciteit is in beginsel voldoende voor de vraag die er de komende jaren verwacht wordt. Van de huidige plannen is locatie Beekweide I bijna af, dit zijn in totaal 419 woningen. Beekweide II ten westen van het sportpark is in ontwikkeling door actief grondbeleid vanuit de gemeente. De aanwezige bedrijven moeten echter eerst verkleinen of verhuizen naar nieuw bedrijventerrein Groot Overeem II (westkant) zodat hindercirkels afnemen. Hiervoor wordt door de provincie eerst aanvullend onderzoek uitgevoerd (MER stikstof). Op locatie "Beekweide II" zijn ca. 150 woningen te bouwen. Volgens onderzoek zijn er in Renswoude 160 nieuwe woningen nodig tot en met 2025.

Voor de behoefte in de periode 2025-2030 is een Omgevingsvisie gemaakt in overleg met de provincie. De zoning voor woonlocaties is vastgelegd: de omliggende waterbeken zijn de zoning voor volgende woonlocaties. Er zijn in dit gebied ca. 500 woningen mogelijk. De grond is in bezit van meerdere grondeigenaren en ligt aan de rand van bestaande woonwijken. Renswoude heeft daarnaast nog een eigen woningbedrijf met ca. 330 sociale huurwoningen dus kan hierin goed sturen. Transformatie locaties zijn nauwelijks aanwezig.

AMBITIE GEMEENTE RENSWOUDE

- Renswoude bouwt overwegend voor de eigen inwoners, en wil deels ook bouwen voor instroom nieuwe inwoners. De gemeente ziet voor zichzelf geen rol om te komen tot grootschalig uitbreiden van de inwonertallen.
- Groei naar meer inwoners is voor de gemeente aantrekkelijk om de voorzieningen en winkels (leefbaarheid) te behouden. Dit is ook de aanleiding om verdere groeimogelijkheden in kaart te brengen.
- Belangrijk is een integraal perspectief hierin te hanteren: bij het toevoegen van woningen is mobiliteit, maar ook energietransitie en economie die hiermee in de pas loopt belangrijk.
- Ook de toekomstige bereikbaarheid van Renswoude vanuit de richting De Klomp is van belang.

Kwalitatieve aandachtpunten

De gemeente gaat zelf middenhuur realiseren en er is al een nul-op-de-meterwijk gebouwd. Het gemeentelijke klimaatbeleid kan een reden zijn om samen met Veenendaal de mogelijkheden van het benutten van gebieden rond de A12 te bekijken.

Mogelijke oplossingsrichtingen

Mogelijke kansen liggen na 2030 niet aan de, west- of oostkant van de gemeente vanwege de aanwezige natuurgebieden en de “Grebbeinie”. Richting het zuiden binnen de beken is een logische zoekrichting.

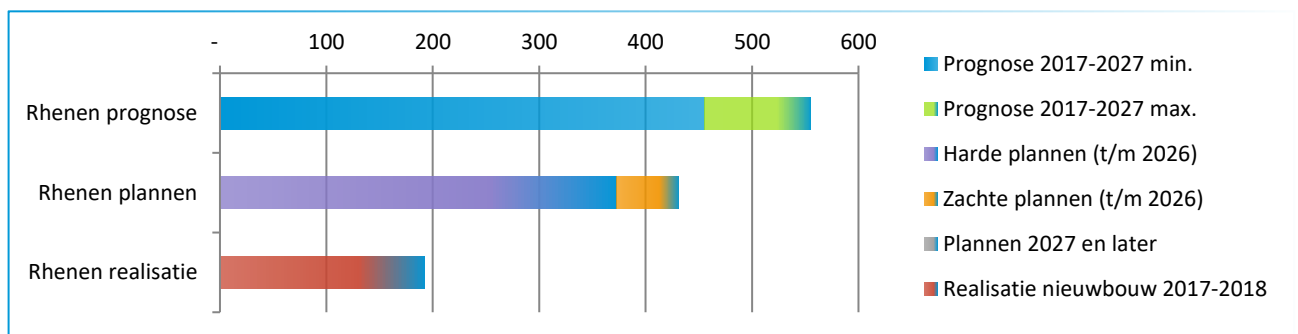
Resultaten verkenning gemeente Rhenen

Tabel 9: toelichting op plannen Rhenen

	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27 en later	Totaal
0. Realisatie	110	61	245	81	111										608
1A Onherroepelijk					140	86	76	19	48	-	-	-	-	-	369
2A Vastgesteld					3	-	1	-	-	-	-	-	-	-	4
3 In voorbereiding					-	17	10	19	-	-	-	-	-	-	46
4A Visie					-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	12
4B Optie					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onbekend					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal plannen					143	103	99	38	48	-	-	-	-	-	431

Bron: Planmonitor FoodValley (2019), CBS cijfers nieuwbouw (2019)

Figuur 9: confrontatie plannen versus prognose (en bouwproductie 2017-2018)



Bron: Planmonitor FoodValley (2019), Prognose uit Regionale Woonagenda (2018), CBS cijfers nieuwbouw (2019). *Definitie harde plannen: onherroepelijk of vastgesteld. Zachte plannen: overig.

Conclusie plancapaciteit

In Rhenen is er na 2025 en tot 2030 een tekort aan harde plancapaciteit voor ca. 250 woningen.

Tot 2028 wordt verwacht dat zachte of nieuwe plancapaciteit binnen de rode contour zal kunnen voorzien in de behoefte aan 150 woningen. Hierbij moet wel een slag om de arm worden gehouden omdat het op dit moment nog niet met zeker is of alle beoogde locaties in verband met de klimaatadaptatie kunnen worden bebouwd. In ieder geval zal voor de periode na 2027 gezien de beperkte extra mogelijkheden van Rhenen een regionale oplossing verkend moeten worden.

Toelichting op plannen

In de Woonvisie Rhenen 2018-2028 wordt uitgegaan van 50 woningen per jaar in de komende 10 jaar, oftewel 500 woningen. Er zijn voor ca. 350 woningen harde plannen beschikbaar. Per saldo is er een tekort van 150 woningen tussen 2025 en 2028.

De verwachting is dat er in de periode 2028-2030 ook nog ca. 100 woningen nodig zijn, dus in totaal is er behoefte aan ca. 250 woningen.

Binnen de rode contour is nog een enkele locatie op gemeentelijk eigendom beschikbaar, waar woningbouw zou kunnen worden ontwikkeld. Naar verwachting zal hier plek zijn voor ca. 30 woningen.

Verder zijn er diverse zoekgebieden opgenomen in de "Stedenbouwkundige structuurvisie tot 2020", waar nog mogelijkheden zijn om te bouwen, zoals bijvoorbeeld aan De Vordel en aan de Franseweg in Elst. Daarnaast is de gemeente bezig met een onderzoek naar mogelijke nieuwe inbreidingslocaties en transformatiemogelijkheden binnen de rode contour.

Voorbeelden van mogelijke transformatie locaties zijn:

- de Gedachteniskerk
- diverse kleine centrumplekken.

In totaal zullen als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen naar verwachting ongeveer 150 woningen mogelijk zijn.

Locatie Dr. Wallerstraat wordt vernieuwbouw: Proces moet nog gestart en de invulling is nog niet duidelijk maar de mogelijkheid bestaat dat hier weer voornamelijk sociale huurwoningen terug worden gebouwd en de uitvoering wordt voor 2030 verwacht. Door verdichting en hoger bouwen komen daar misschien iets meer woningen terug, maar dat is op dit moment nog niet duidelijk.

Rond 2040 start Rhenam Wonen met de herstructurering van de sociale woonwijk in Rhenen Midden. Nog niet duidelijk is wat hier zal worden teruggebouwd maar op dit moment wordt gedacht aan een gemeleerd woningprogramma met wellicht iets meer woningen dan er nu staan.

AMBITIE GEMEENTE RHENEN

- De gemeente Rhenen start binnenkort met het opstellen van een toekomstvisie waarin de ambities en de wens om aan de randen van de rode contouren te kunnen bouwen zal worden bekeken.
- Er zijn nog weinig locaties in Rhenen zelf beschikbaar, dit beperkt de ambities. Dit hangt mede samen met de fysieke ruimtelijke beperkingen binnen het bestaande rode contourenbeleid van provincie Utrecht.
- Rhenen wil levensloopbestendige woningen in diverse typen toevoegen, in eerste instantie bedoeld om de behoefte van senioren de komende jaren op te vangen.
- De gemeente spant zich in om te bouwen voor de behoefte van de eigen inwoners.
- Rhenen staat voor het dilemma om in de toekomst óf hoger te bouwen óf om te bouwen buiten de rode contour.
- Bij nieuwbouw zet gemeente Rhenen in op 25% sociale huur en 15% voor lage middeninkomens (koop en huur).

Kwalitatieve aandachtspunten

Ambtelijk is het idee geopperd om de losse “Ruimte voor ruimte” plekken de komende jaren te bundelen mogelijk om deze op één goede (regionale) locatie samen te realiseren in plaats van allemaal losse plekjes midden in het agrarisch gebied. Dit idee is overigens regionaal nog niet besproken of uitgewerkt.

Mogelijke oplossingen

Ambtelijk zijn diverse locaties buiten de rode contour benoemd als mogelijke denkrichting voor uitbreiding in de toekomst.

Daarnaast is ook 5 Ha extra ruimte bij bedrijventerrein Remmerden nodig. Door diverse bedrijfsverplaatsingen (ca. 5 stuks) naar Remmerden kunnen op termijn transformatielocaties voor woningbouw vrij komen.

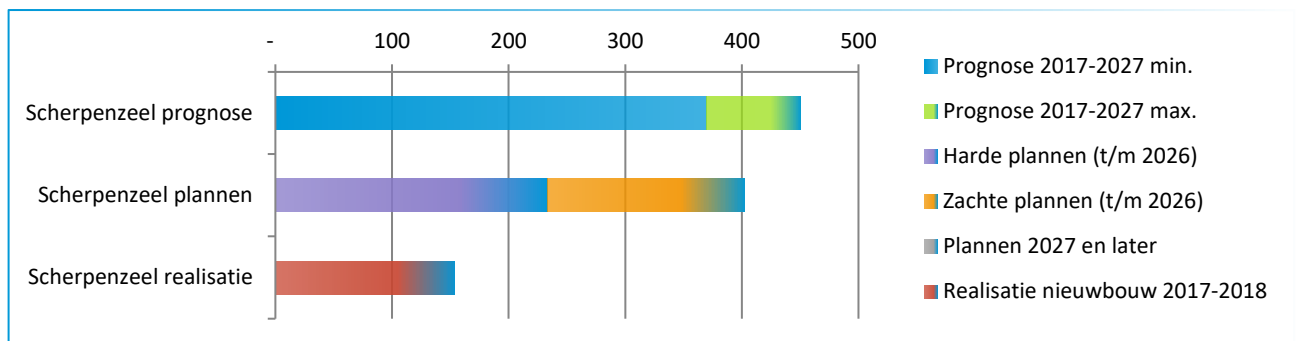
Resultaten verkenning gemeente Scherpenzeel

Tabel 10: toelichting op plannen Scherpenzeel

	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27 en later	Totaal
0. Realisatie	14	14	94	98	56										276
1A Onherroepelijk					72	76	75	10	-	-	-	-	-	-	233
1B Onherroepelijk, uitwerkingsplicht					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4B Optie					-	-	5	35	50	50	20	9	-	-	169
Totaal plannen					72	76	80	45	50	50	20	9	-	-	402

Bron: Planmonitor FoodValley (2019), CBS cijfers nieuwbouw (2019)

Figuur 10: confrontatie plannen versus prognose (en bouwproductie 2017-2018)



Bron: Planmonitor FoodValley (2019), Prognose uit Regionale Woonagenda (2018), CBS cijfers nieuwbouw (2019). *Definitie harde plannen: onherroepelijk of vastgesteld. Zachte plannen: overig.

Conclusie plancapaciteit

Scherpenzeel heeft voldoende plancapaciteit om in haar eigen woningvraag te voorzien.

Toelichting op plannen

In de toekomstvisie van januari 2019 staat dat de gemeente Scherpenzeel 450 woningen in de komende 10 jaar wil bouwen. Voor de aankomende zes jaar zijn er voldoende harde plannen beschikbaar: het totaal aan huidige in- en uitbreidingsplannen bedraagt circa 600 woningen. Alle plannen zijn gedifferentieerde bouwplannen met een aandeel van 18% tot 20% sociale huur. De verhouding koop/sociale huur ligt voor geheel Scherpenzeel op 83%/17%. Momenteel wordt plan "Akkerwinde" gebouwd met 150 gasloze woningen met een warmtenet. Ook voor in de toekomst zijn er in de gemeente voldoende zoekgebieden om te voorzien in de bouwbehoefte.

In de huidige planvoorraad heeft de gemeente vooral ruimte geboden aan starters en jonge gezinnen (incl. flankerend beleid starterslening), maar Scherpenzeel zou graag ruimte hebben om een andere belangrijke en groeiende doelgroep, namelijk de zelfstandige ouderen, te accommoderen. In dat kader wil de gemeente afspraken maken met Woonstede. Daarvoor is verruiming van de huidige woningbouwafspraken vereist. Een uitbreiding in contingent hoeft niet altijd een evenredige verruiming van de rode contour te betekenen; met name als het gaat om seniorenappartementen zet Scherpenzeel in op verdichting.

Verruiming van de woningbouwafspraken is niet alleen wenselijk met het oog op de eigen ambities en behoeften, maar ook met het oog op de mobiliteit in de (sub)regio. Niet voor niets wordt er in Veenendaal en omstreken een forse behoefte geconstateerd. Scherpenzeel wil graag meedenken over manieren waarop zij, binnen de ruimtelijke mogelijkheden zoals geschetst in haar ruimtelijke structuurvisie, bij kan dragen aan het oplossen van dit vraagstuk.

AMBITIE GEMEENTE SCHERPENZEEL

- De woningbouwafspraken worden in lijn gebracht met de realisatiecapaciteit. Daarbij past de ambitie van 55 woningen per jaar. De druk op de woningmarkt, de autonome behoefte en onze ambitie om het huidige voorzieningenniveau (onderwijs, detailhandel, welzijn, sport) overeind te houden, rechtvaardigen een hogere woningbouwafpraak.
- Daarbij is het uitgangspunt dat inbreidingsplannen bovenop de ambitie van 55 woningen gerealiseerd kunnen worden.
- Het inwoneraantal in Scherpenzeel bedraagt momenteel bijna 10.000. De gemeente heeft geen ambitie om door te groeien naar bijvoorbeeld 15.000. In de Structuurvisie 2013 is uitgangspunt dat de gronden van de gemeente eerst worden ontwikkeld.
- De gemeente wil vooral bouwen voor huidige inwoners en terugkerende jongeren.

Kwalitatieve aandachtspunten

Scherpenzeel bouwt ook meer voor doelgroepen, bijvoorbeeld voor ouderen zoals inbreidingsplan Weidelaar met 44 zorggeschikte woningen. De lanen en wegen in nieuw te ontwikkelen gebieden worden betaald uit het gemeentelijk bovenwijks fonds. Hier betalen alle ontwikkelaars aan mee. De nieuwe gebieden liggen aan de randen van het dorp dus wat verder van voorzieningen. Duurzaamheid is voor de komende jaren een belangrijk onderwerp, vooral met betrekking tot de bestaande voorraad van de corporatie. Ook het levensloop geschikt maken van de voorraad van de corporatie bepaald mede de gemeentelijke uitgaven vanuit de WMO.

Mogelijke oplossingsrichtingen

Richting het noorden is de provinciale rondweg de grens. Richting het zuiden zijn de beken de afbakening, daarboven liggen de grote uitbreidingsgebieden voor de komende ca. 15 jaar. Een deel van die gronden is in handen van ontwikkelaars. Tevens zijn er locaties binnen de bestaande contouren die voor inbreiding in aanmerking komen. Hierbij gaat het voornamelijk om transformatie en een aantal locaties welke al genoemd zijn in de planmonitor van Foodvalley.

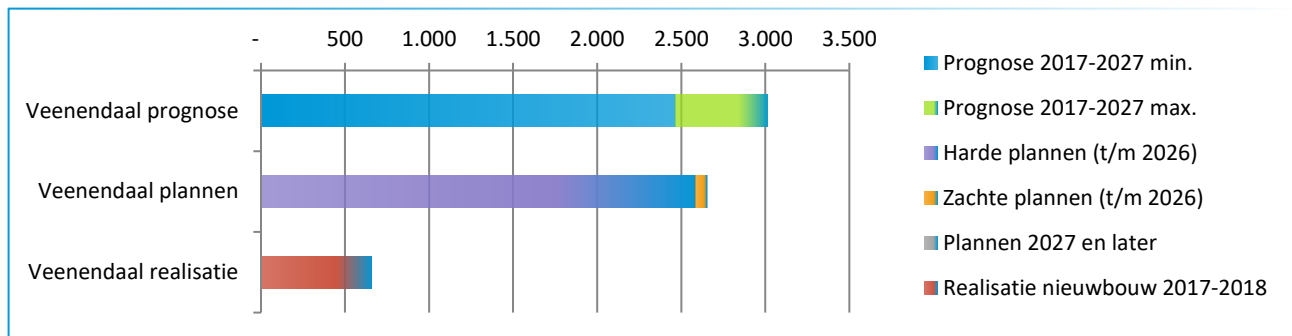
Resultaten verkenning gemeente Veenendaal

Tabel 11: toelichting op plannen Veenendaal

	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27 en later	Totaal
0. Realisatie	221	295	326	393	266										1.501
1A Onherroepelijk					51	250	57	21	15	19	17	5	5	4	444
1B Onherroepelijk, uitwerkingsplicht					190	326	389	289	200	270	125	162	192	-	2.143
3 In voorbereiding					15	15	40	-	-	-	-	-	-	-	70
Onbekend					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal plannen					256	591	486	310	215	289	142	167	197	4	2.657

Bron: Planmonitor FoodValley (2019), CBS cijfers nieuwbouw (2019)

Figuur 11: confrontatie plannen versus prognose (en bouwproductie 2017-2018)



Bron: Planmonitor FoodValley (2019), Prognose uit Regionale Woonagenda (2018), CBS cijfers nieuwbouw (2019). *Definitie harde plannen: onherroepelijk of vastgesteld. Zachte plannen: overig.

Conclusie plancapaciteit

Gemeente beschikt over plancapaciteit voor in totaal ca. 2.650 woningen (hard, zacht) tot 2028.

De aanwezige plancapaciteit zal op de lange termijn niet voldoende zijn. Het huidige groeitempo, de instroom vanuit de Randstad en de groei ambities van de provincie Utrecht zorgen ervoor dat Veenendaal extra locaties nodig heeft om in de toekomst te kunnen blijven groeien. Er zijn enkele mogelijke transformatie locaties aanwezig maar deze bieden, als zij al beschikbaar komen, onvoldoende ruimte om de benodigde aantallen woningen te kunnen realiseren.

Toelichting op plannen

Het hoge percentage vaste plannen in Veenendaal wordt onder andere veroorzaakt door:

- het plangebied Veenderij, deel twee van “Veenendaal-oost”. Hier komen nog circa 500 woningen bij.
- het plangebied Groenpoort, het derde en laatste deelgebied van “Veenendaal-oost” met circa 1000 woningen.
- Plan Greenfields aan de zuidoostzijde van het centrum met circa 400 woningen.
- Diverse kleine inbreidingslocaties (vooral scholen) in bestaande wijken met circa 200 woningen.

De provincie Utrecht heeft een eigen visie op de invulling van de woningbouw opgave in de U10 -regio maar niet voor regio's als Amersfoort en Zuidoost Utrecht. De discussie over de invulling van de bouwbehoefte in deze regio's van de provincie moet nog gevoerd worden.

AMBITIE GEMEENTE VEENENDAAL

- Veenendaal wil groeien voor de autonome vraag, voor de instroom van buitenaf en vanwege de provinciale opgave van 9000 woningen voor Renswoude, Veenendaal en Rhenen samen.
- Veenendaal wil voor het ontwikkelen van een integrale gebiedsvisie in FoodValley een stedelijk netwerk creëren om zo onderwerpen als mobiliteit, wonen, economische groei en klimaatambities regionaal in te vullen.
- Veenendaal wil na de realisatie van alle huidige plannen 3000 extra woningen bouwen. Dit is een complexe opgave in bestaand stedelijk gebied met behoud van ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en financiële haalbaarheid, waarbij uitgegaan wordt van een veilige, duurzame en gezonde woonomgeving.
- Waar mogelijk en financieel haalbaar zal gebouwd worden op inbreidingslocaties van industriële bedrijven die in het centrum liggen. Deze locaties samen bieden slechts plek voor een klein deel van de extra benodigde woningen en worden met het uitgangspunt van een hoge kwalitatieve leefomgeving ingevuld.
- Veenendaal wil haar voorzieningen niveau op peil houden en goed bereikbaar blijven.

Kwalitatieve aandachtspunten

Gezondheid, leefbaarheid en veiligheid staan centraal in de Omgevingsvisie. Veenendaal is een compacte stad met een hoge dichtheid. Voor het behalen en behouden van deze centrale doelen in de Omgevingsvisie is in de toekomst te weinig fysieke ruimte: het gaat dan knellen om alle wensen op het gebied van werken, wonen, groen, wegen, water, klimaat en energie met behoud van kwaliteit in te vullen.

Bij inbreidingsmogelijkheden wordt specifiek gekeken naar de behoefte aan woningtypen in die betreffende woonomgeving ontbreken. Levensloop bestendig bouwen en inspelen op het scheiden van wonen en zorg zijn hierbij leidend. Kwaliteit gaat steeds meer boven kwantiteit.

Mogelijke oplossingsrichtingen

Veenendaal staat op het punt om zichzelf meer als een stad te gaan zien in plaats van een dorp. Hierbij hoort de actuele discussie over gewenste bouwhoogten, intensivering van bouwlocaties en het vormen van een stedelijk netwerk in de regio.

Door het gezamenlijk optrekken in Foodvalley verband op onderwerpen als bereikbaarheid, economische ontwikkeling, klimaatbeleid en als woonregio sta je samen sterker. Ook de verbinding van de kennisas Ede-Wageningen langs de A12 richting het westen is versterkend voor de gehele regio.

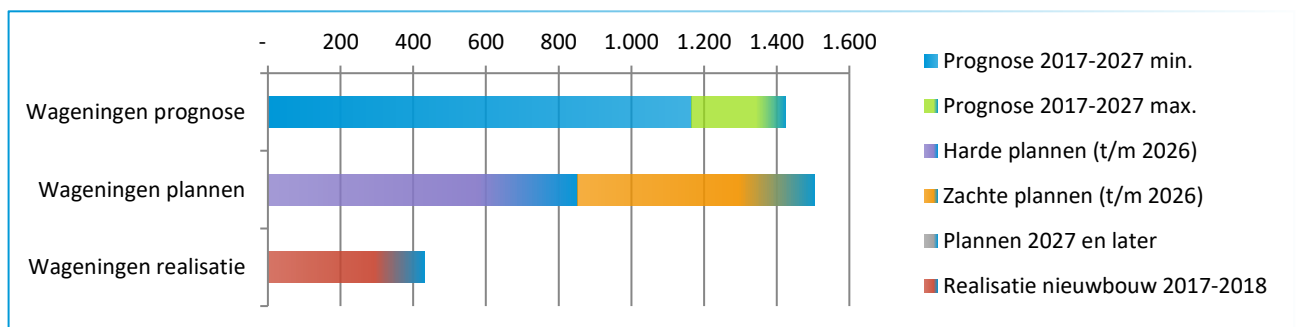
Resultaten verkenning gemeente Wageningen

Tabel 12: toelichting op plannen Wageningen

	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27 en later	Totaal
0. Realisatie	146	46	202	213	217										824
1A Onherroepelijk					247	90	99	72	72	72	72	45	-	-	769
1B Onherroepelijk, uitwerkingsplicht					-	30	-	-	-	-	-	-	-	-	30
2 Vastgesteld					53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53
3 In voorbereiding					9	20	80	70	-	-	-	-	-	-	179
4A Visie					15	60	44	11 5	90	30	30	25	-	-	409
Onbekend					-	-	65	-	-	-	-	-	-	-	65
Totaal					324	200	28 8	25 7	16 2	10 2	10 2	70			1.505

Bron: Planmonitor FoodValley (2019), CBS cijfers nieuwbouw (2019)

Figuur 12: confrontatie plannen versus prognose (en bouwproductie 2017-2018)



Bron: Planmonitor FoodValley (2019), Prognose uit Regionale Woonagenda (2018), CBS cijfers nieuwbouw (2019). *Definitie harde plannen: onherroepelijk of vastgesteld. Zachte plannen: overig.

Conclusie plancapaciteit

De aanwezige plancapaciteit zal op de lange termijn naar verwachting niet voldoende zijn. Dit komt voornamelijk door de groei van de WUR, woonbehoeften van studenten en huishoudens die daarna in Wageningen willen blijven wonen, en huishoudens die meekomen uit de vestiging van grote bedrijven zoals IMEC en Unilever die zich vestigen.

In Wageningen kan extra plancapaciteit gevonden worden uit het vergroten van de plancapaciteit van bestaande harde en zachte woningbouwplannen, binnen bestaand ruimtebeslag. Gezien de beperkte extra fysieke mogelijkheden verkent Wageningen daarnaast een regionale oplossing met Ede, voornamelijk voor de behoefte aan studentenwoningen.

Toelichting op plannen

Wageningen heeft harde plannen voor ca. 750 woningen, zachte plannen voor 300 woningen en zeer zachte plannen voor naar schatting 500 tot 700 woningen.

De (zeer) zachte plannen zijn onder andere:

- locatie Dreijen met in totaal naar schatting 200 tot 400 woningen (afhankelijk van de hoogte, 6 a 7 lagen),
- Duivendaal, ongeveer 150-200 woningen
- Computex, ongeveer 175 woningen
- Kleinere inbreidingsmogelijkheden. Het totaal van alle kleine inbreidingsmogelijkheden bedraagt ongeveer 70 woningen.

Door intensivering van een aantal bouwlocaties kunnen de aantallen van de zachte plannen tot ca. 20% hoger uitvallen. Met de huidige locaties en intensiveren van bestaande (harde en zachte) locaties is er tot 2035 nog voldoende uitzicht op nieuwe planncapaciteit. Gemeente benadrukt het belang van goede monitoring, en tijdig indien nodig nieuwe locaties benoemen.

AMBITIE GEMEENTE WAGENINGEN

- Het uitgangspunt is dat iedereen in Wageningen moet kunnen komen wonen als ze dat willen. Dit uitgangspunt botst echter met de wens een “groene contour” rond Wageningen te willen bepalen.
- De gemeente wil de beschikbaarheid van woningen voor starters, gezinnen en ouderen vergroten. Daarnaast houdt de gemeente rekening met een grotere huishoudensgroei die samenhangt met de economische ambities samenhangend met de Kennisas en de vestiging van grote bedrijven als IMEC en Unilever.
- Op alle grote locaties wil Wageningen bouwen in de verhouding sociale huur 30%, middenhuur en/of goedkope koop 30% en overige koop (concept-woningmarktstrategie 2019).

Volgens de Primos prognose zijn er in Wageningen 1.100 woningen nodig tot en met 2028. De verwachting is dat de gemeente dit aantal met de huidige harde en zachte locaties tot 2028 kan realiseren. Echter, vanwege de groei van de WUR en de komst van IMEC moet het aantal te bouwen woningen flink omhoog, met naar verwachting circa met 10 tot 20% bovenop de huidige woningbouwafspraken. Dit kan Wageningen opvangen door het intensiveren van de huidige zachte plannen.

Kwalitatieve aandachtspunten

Conform het coalitie-akkoord wordt er een “groene rand” rondom Wageningen opgetrokken, maar de exacte ligging van die rand is nu nog niet bepaald. De Wageningers willen dat er in eerste aanleg voor alle groepen die in aanmerking komen voor sociale huur en middenhuur wordt gebouwd. De aanleg van zonneparken voor 25 jaar biedt wellicht de mogelijkheid om de locatie na afloop van die periode in te zetten voor een ander doel. Tevens is het voor de toekomst van belang om in te kunnen schatten welk deel van de werknemers van bedrijven die zich in Wageningen vestigen ook in Wageningen komt wonen.

Mogelijke oplossingsrichtingen

Wageningen zoekt naar nieuwe mogelijkheden voor de huisvesting van studenten, voorbeeld richting Ede.