

**stec  
groep**



# Laddertoets De Nieuwe Koepel Scherpenzeel

Stec Groep aan de gemeente Scherpenzeel

**Lukas Meuleman, Lotte Huiskens & Beer Janssens**  
**28 mei 2021**

# Inhoudsopgave

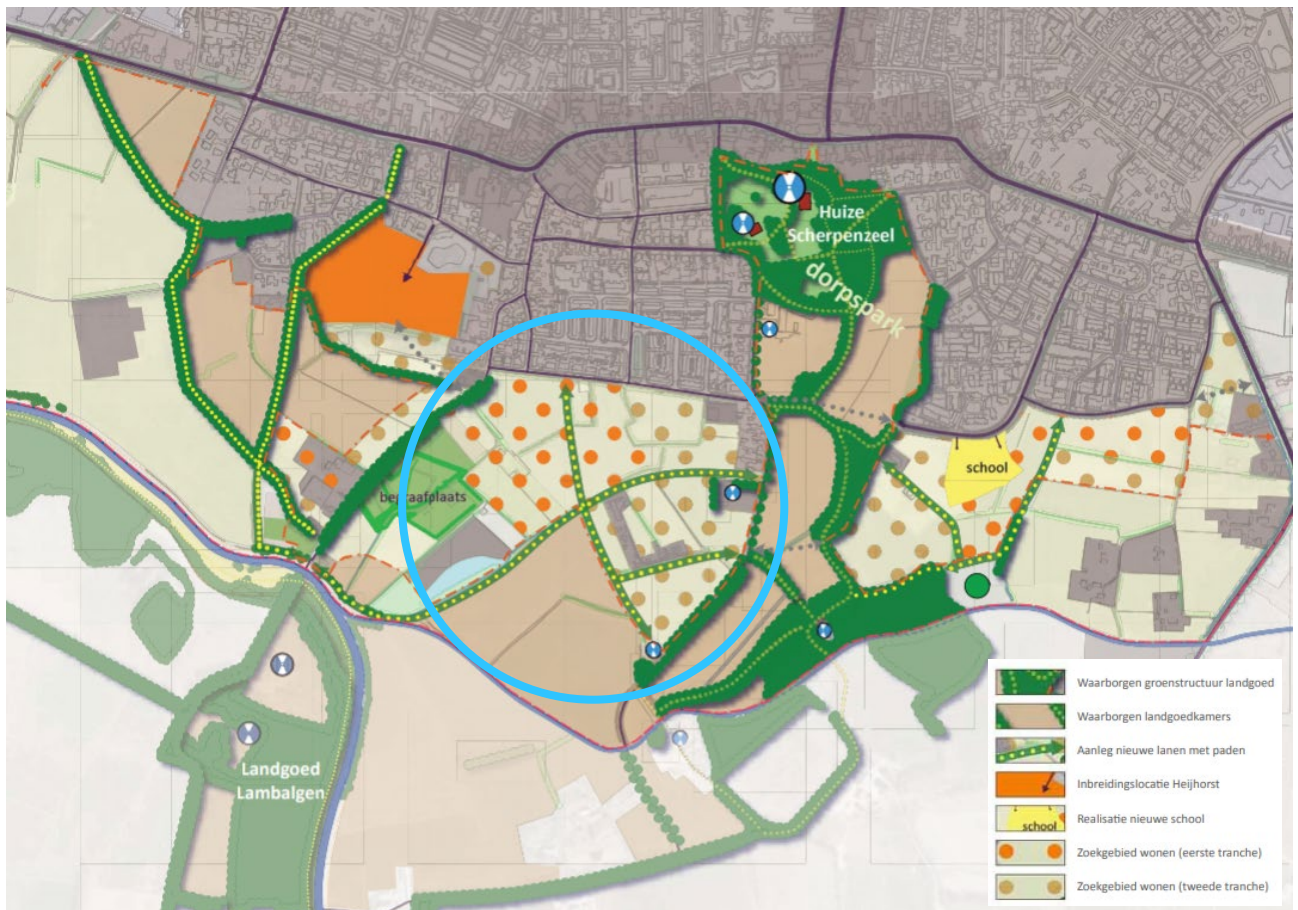
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Onze aanpak .....	4
1.3	Leeswijzer .....	4
<b>2</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>5</b>
2.1	De Nieuwe Koepel.....	5
2.2	Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig.....	6
2.3	Plangebied De Nieuwe Koepel ligt buiten BSG.....	7
2.4	Primair verzorgingsgebied is de gemeente Scherpenzeel .....	7
<b>3</b>	<b>Woningbehoefte</b>	<b>11</b>
3.1	Regionale afstemming woningbouw Gelderland en Foodvalley.....	11
3.2	Vraag naar 245 woningen in periode 2021 tot 2031 in primair verzorgingsgebied: gemeente Scherpenzeel.....	12
3.3	Vraag naar ruim 16.000 woningen in periode 2021 tot 2031 in regio Foodvalley.....	14
3.4	Harde plancapaciteit in gemeente Scherpenzeel biedt ruimte aan 67 woningen .....	15
3.5	In Scherpenzeel tot 2041 behoefte aan circa 520 woningen .....	16
3.6	Nauwelijks inbreidingslocaties (BSG) beschikbaar in Scherpenzeel .....	17

# 1 Inleiding

## 1.1 Uw situatie

De gemeente Scherpenzeel is momenteel bezig met de planvorming voor de realisatie van maximaal 450 woningen aan de zuidzijde van Scherpenzeel. Met het project 'De Nieuwe Koepel' wil de gemeente kunnen voorzien in de behoefte aan woningen vanuit uw gemeente en daarnaast een vraag van buiten de gemeente faciliteren. Het plangebied bestaat uit twee tranches, waarbij de eerste tranche al in eigendom is van de gemeente en de tweede tranche op het punt staat verworven te worden. Gezamenlijk worden er binnen deze twee tranches maximaal 450 woningen toegevoegd. Het toevoegen van dergelijke aantallen woningen op de schaal van Scherpenzeel is een forse opgave, de gemeente wil deze woningen dan ook gefaseerd ontwikkelen met circa 50 tot 75 woningen per jaar. De gemeente vindt het daarbij extra belangrijk dat er niet enkel kwantitatief voldoende woningen worden gerealiseerd binnen Scherpenzeel maar dat deze vooral ook kwalitatief goed aansluiten bij de woonbehoefte van inwoners uit Scherpenzeel en nieuwe inwoners die van buiten de gemeente naar Scherpenzeel worden getrokken. Het plan voorziet daarom in woningen 'in een dorps milieu' met een lage dichtheid dat aansluit op het karakter van Scherpenzeel. De locatie voor het plan is in 2013 al als 'Zoekgebied dorps functies' opgenomen in Structuurvisie Scherpenzeel. Bovendien is het plan opgenomen in de planmonitor van de regio Foodvalley en staat daarmee al op de regionale 'lijstjes'. De gemeente Scherpenzeel gaat nu met het bestemmingsplan aan de slag om de ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken.

**Figuur 1: Ruimtelijk model gebiedsvisie Scherpenzeel-Zuid, inclusief planlocatie (omcirkeld)**



Bron: Structuurvisie Scherpenzeel (2013), bewerking Stec Groep (2021).

## 1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we nadrukkelijk de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

1. Uitgangspunten: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. Beschrijving van de behoefte: voorziet de bouw van de woningen in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
3. Afweging locatiekeuze: ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor uw plan. Hiervoor maken we een projectprofiel, analyseren we relevante beleidskaders en checken we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, of sprake is van bestaand stedelijk gebied en wat het ruimtelijk verzorgingsgebied is voor de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 bepalen we de behoefte aan het plan.



# 2 Uitgangspunten

## 2.1 De Nieuwe Koepel

We bekijken de omgeving, ligging en andere kenmerken voor het plan. In onderstaande tabel geven we de inhoudelijke kenmerken van het plan weer. Het plan zoals in de tabel omschreven toetsen we aan de Ladder. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

**Tabel 1: Projectprofiel De Nieuwe Koepel**

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het plan ligt in de gemeente Scherpenzeel, ten zuiden van de kern Scherpenzeel.</li> <li>Het plan is ontsloten via de Koepellaan en Nieuwstraat en Vlieterweg.</li> </ul>
Huidige bestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het vigerend bestemmingsplan van het plangebied betreft gedeeltelijk 'Buitengebied 2006' (vastgesteld op 24 augustus 2006) en gedeeltelijk 'Buitengebied 2013' (vastgesteld op 24 september 2015).</li> <li>In de Structuurvisie Scherpenzeel (vastgesteld op 31 oktober 2013) is de planlocatie aangeduid als zoekgebied wonen ('dorpse functies').</li> <li>Het plangebied heeft voornamelijk een agrarische bestemming.</li> <li>In het plangebied zijn op dit moment volkstuinen en de scouting gevestigd. Het huurcontract tussen de gemeente en volkstuinvereniging loopt begin 2021 af. Er wordt naar een alternatieve locatie voor deze gebruikers gezocht.</li> </ul>
Beoogde bestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>De beoogde bestemming voor het plangebied betreft wonen.</li> <li>Het plan bevat maximaal 450 woningen.</li> <li>Het plan voorziet in woningen 'in een dorps milieu' met een lage dichtheid dat aansluit op het karakter van Scherpenzeel.</li> </ul>
Regionale afstemming woningbouw?	<ul style="list-style-type: none"> <li>De gemeente Scherpenzeel maakt deel uit van de woningmarktregio Foodvalley.</li> <li>Beleidsstukken op provinciaal en regionaal niveau: Regionale Woonagenda 2.0, Actieplan Wonen 2020 – 2025 (Provincie Gelderland), Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit regio Foodvalley, Woningbehoefteonderzoek regio Foodvalley en Verstedelijkingsstrategie/Ruimtelijke verkenning regio Foodvalley</li> </ul>
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.</li> </ul>
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het plan ligt buiten bestaand stedelijk gebied (BSG).</li> <li>De huidige bestemming is agrarisch en het huidig gebruik ook voornamelijk. Deels dient het plangebied momenteel als locatie voor volkstuinen en tijdelijke scouting locatie.</li> <li>Het plan sluit aan de noordzijde aan op de bestaande bebouwing van Scherpenzeel. Het plangebied is echter niet volledig omsloten door stedelijke functies.</li> </ul>
Ruimtelijk verzorgingsgebied?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het primaire verzorgingsgebied is de gemeente Scherpenzeel.</li> <li>Ook plaatsen we het plan in het perspectief van regio Foodvalley. In de regio Foodvalley resteert namelijk een forse woonopgave terwijl de ruimte schaars is. Scherpenzeel draagt met het plan De Nieuwe Koepel bij aan het realiseren van voldoende woningen binnen de regio Foodvalley.</li> </ul>



Bron: Stec Groep, (2021).

## 2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro 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.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (**NSO**)? Dan is het plan dus Ladderplichtig.

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen<sup>1</sup> in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde woningen (450 maximaal) in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

<sup>1</sup> ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)

Van een **NSO** is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt en veelal ook bij functiewijzigingen. Het vigerende bestemmingsplan van het plangebied is gedeeltelijk Buitengebied 2006 en gedeeltelijk Buitengebied 2013. De gronden in het plangebied zijn voornamelijk bestemd voor agrarisch gebruik. Wij taxeren daarom dat hier geen sprake is van een stedelijke functie. Daarnaast maakt het nieuwe bestemmingsplan in onze ogen een zodanige functiewijziging noodzakelijk, dat ook om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

### 2.3 Plangebied De Nieuwe Koepel ligt buiten BSG

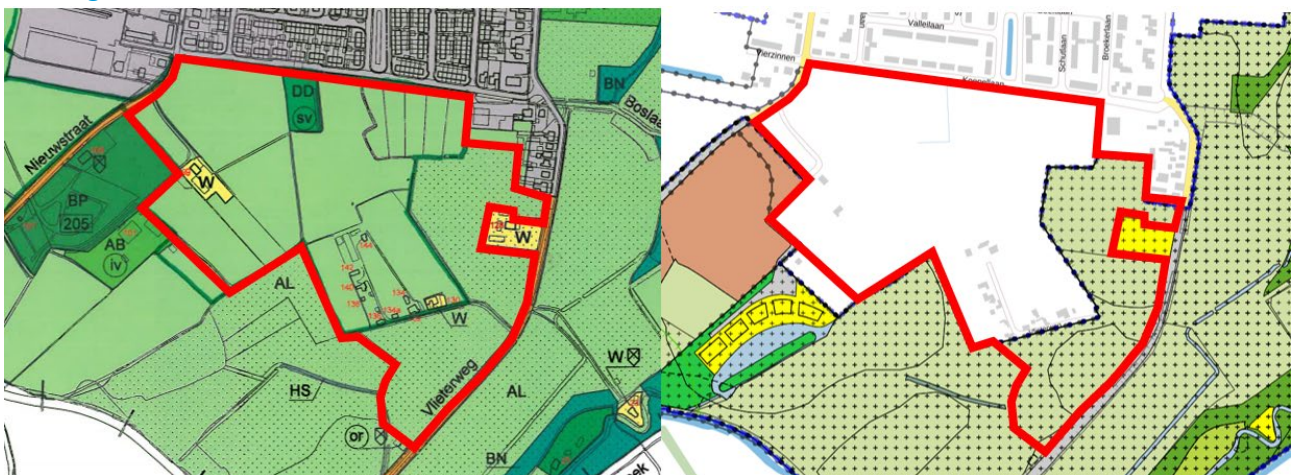
Voor ontwikkelingen buiten BSG is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘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 hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG<sup>2</sup>.

Onderstaand figuur toont de projectlocatie (bestemmingsplannen) rood omlijnd. Op basis hiervan concluderen wij, dat zowel de ligging buiten het bestaand stedelijk weefsel van de kern Scherpenzeel, als het nog vigerende bestemmingsplan dat geen stedelijke functie mogelijk maakt, dat er sprake is van een ontwikkeling buiten BSG. Daarom is er voor dit plan, conform de Ladder, extra motivering nodig waaruit blijkt dat de behoefte waarin het plan voorziet al dan niet binnen BSG kan (zie hoofdstuk 4).

**Figuur 2: Ligging De Nieuwe Koepel en huidige bestemming in Buitengebied 2006 (links) en Buitengebied 2013 (rechts)**



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl (2021), bewerking Stec Groep (2021).

### 2.4 Primair verzorgingsgebied is de gemeente Scherpenzeel

Bij de beschrijving van de behoefte aan de woningbouw in het plan, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied: de marktregio. Het gaat bij de Ladder onder meer om zorgvuldig ruimtegebruik waaronder het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De woonconsument is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt. De omvang van het ruimtelijk

<sup>2</sup> zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)

verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Voor de woningbouw van De Nieuwe Koepel taxeren we de gemeente Scherpenzeel als primair ruimtelijk verzorgingsgebied (de marktregio). Daarbij is van belang dat op het niveau van de woningmarktregio Foodvalley afstemming plaatsvindt over woningbouw.

### Woningmarktregio Scherpenzeel in de basis al relatief open: circa helft van verhuizers komt van buiten

CBS-migratiegegevens van alle verhuisde personen van 2011 t/m 2019 tonen aan dat ongeveer de helft van de verhuisbewegingen (52%) binnengemeentelijk plaatsvindt. Zie onderstaande tabel. Daarnaast zijn er verhuisrelaties met gemeenten uit de woningmarktregio Foodvalley, waar Scherpenzeel onderdeel van is. In totaal zijn circa 16% van de inkomende personen afkomstig uit de overige gemeenten in de woningmarktregio Foodvalley. Circa 4% is afkomstig uit Ede, 4% uit Renswoude, 4% uit Barneveld, 4% uit Veenendaal en afgerond 1% uit de overige gemeenten (Rhenen en Wageningen). Ook heeft de gemeente Scherpenzeel een verhuisrelatie met de woningmarktregio Amersfoort Noord-Veluwe Zeewolde. Circa 12% van de inkomende personen zijn afkomstig uit deze woningmarktregio. Binnen deze woningmarktregio heeft Scherpenzeel met name met de gemeente Woudenberg een sterke verhuisrelatie, circa 6% van de inkomende personen is afkomstig uit Woudenberg. Daarnaast heeft de gemeente Scherpenzeel een verhuisrelatie met de woningmarktregio U16, circa 8% van de inkomende personen komt uit gemeenten in de U16. De overige 12% van de verhuisbewegingen zijn verspreide over een groot aantal gemeenten buiten deze drie woningmarktregio's.

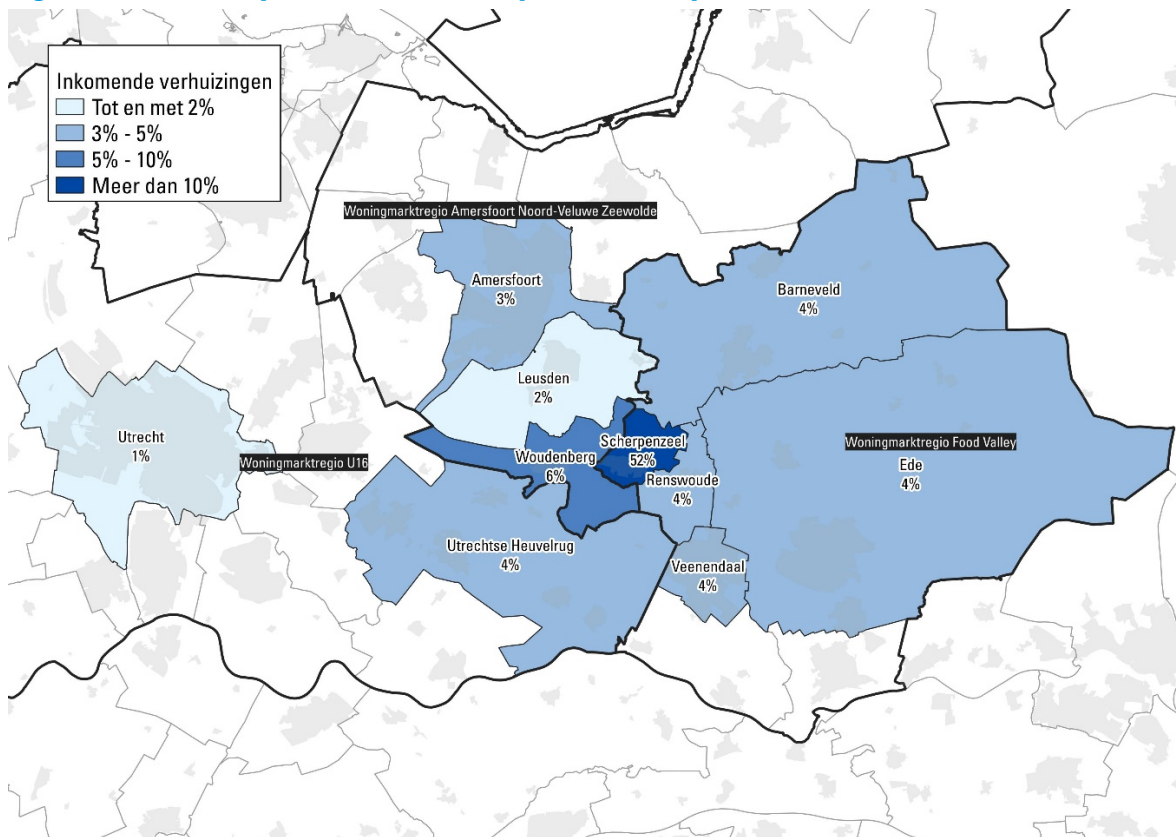
**Tabel 2: Verhuisde personen naar Scherpenzeel in de periode 2011 t/m 2019**

Categorie/gemeente		Aantal verhuisde personen	Aandeel totale instroom
<b>Totaal verhuisde personen binnen gemeente Scherpenzeel</b>		<b>3.526</b>	<b>52%</b>
<b>Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Scherpenzeel</b>		<b>3.229</b>	<b>48%</b>
Woningmarktregio Foodvalley	Ede	270	4%
	Renswoude	266	4%
	Barneveld	256	4%
	Veenendaal	241	4%
	Overige gemeenten Foodvalley	49	1%
	<b>Totaal Foodvalley</b>	<b>1.082</b>	<b>16%</b>
Woningmarktregio Amersfoort Noord-Veluwe Zeewolde	Woudenberg	377	6%
	Amersfoort	177	3%
	Leusden	113	2%
	Overige gemeenten Amersfoort Noord-Veluwe Zeewolde	171	1%
	<b>Totaal Amersfoort Noord-Veluwe Zeewolde</b>	<b>838</b>	<b>12%</b>
Woningmarktregio U16	Utrechtse Heuvelrug	239	4%
	Utrecht	89	1%
	Overige gemeenten U16	224	3%
	<b>Totaal U16</b>	<b>552</b>	<b>8%</b>
Verhuisde personen van overige gemeenten		757	12%
<b>Totaal aantal verhuizingen</b>		<b>6.755</b>	<b>100%</b>

Bron: CBS Statline (2020); bewerking Stec Groep (2021). Percentages zijn afgerond.



**Figuur 3: Verhuisde personen naar Scherpenzeel in de periode 2011 t/m 2019**



Bron: CBS Statline (2020); bewerking Stec Groep (2021).

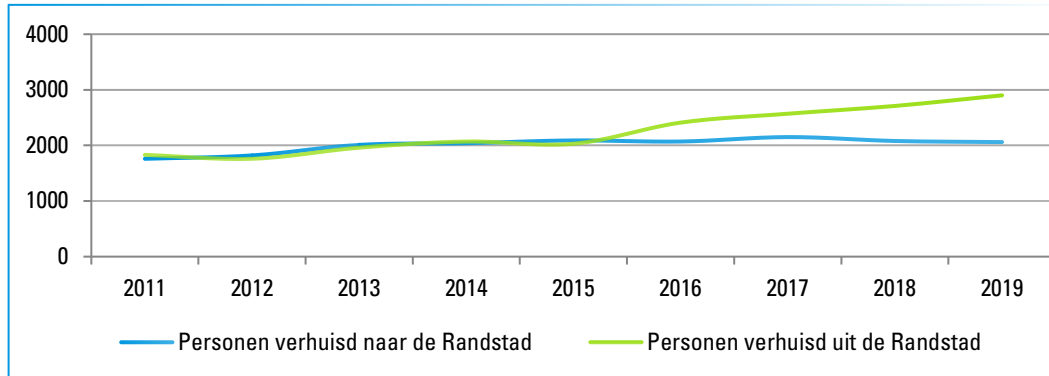
#### HERKOMST KOPERS EN HUURDERS AKKERWINDE IN SCHERPENZEEL

Uit gegevens van de gemeente Scherpenzeel (2020) blijkt dat circa 57% van de kopers en huurders van het recente woningbouwproject Akkerwinde (circa 145 woningen [incl. vrije kavels]) afkomstig zijn uit de gemeente Scherpenzeel. Daarnaast is circa 5% afkomstig uit Veenendaal, circa 4% uit Ede, circa 3% uit Woudenberg en circa 3% uit Utrechtse Heuvelrug. Ook hieruit blijkt de relatief open woningmarkt van de gemeente Scherpenzeel en instroom vanuit regiogemeenten. Opvallend is dat van de huurwoningen (32 woningen in totaal) slechts een kwart afkomstig uit de gemeente Scherpenzeel. Circa 19% van de huurders komt uit Veenendaal, circa 13% komt uit Ede, circa 9% komt uit Renswoude en circa 9% komt uit de Utrechtse Heuvelrug. Met name in de huursector trekt de gemeente Scherpenzeel instroom vanuit de omliggende regio's.

#### Toenemend aantal verhuizingen vanuit Randstad naar gemeente Scherpenzeel

Door de toenemende krapte op de woningmarkt in met name de Randstad zien we 'overloop' vanuit de Randstad naar de Foodvalley regio waar Scherpenzeel deel van uitmaakt. De provincies Gelderland en Overijssel hebben het onderzoek 'Komen en Gaan' (2019) naar de omvang een aard van verhuisstromen tussen de Randstad en de oostelijke provincies laten uitvoeren. De laatste paar jaar (sinds 2015) wordt er meer verhuisd dan in de periode 2011 tot 2015. Kijken we naar de regio Foodvalley dan zien we dat tussen 2011 en 2015 het aantal verhuizingen naar en uit de Randstad licht toenam, maar dat het saldo stabiel bleef. In 2015 verhuisden circa 2.090 personen vanuit regio Foodvalley naar de Randstad en circa 2.030 personen verhuisden uit de Randstad naar regio Foodvalley. In 2019 zijn circa 2.060 personen verhuisd vanuit Foodvalley naar de Randstad en verhuisden er circa 2.900 personen uit de Randstad naar de regio Foodvalley. In 2019 verhuisden er dus zo'n 43% meer personen uit de Randstad naar de regio Foodvalley dan in 2015.

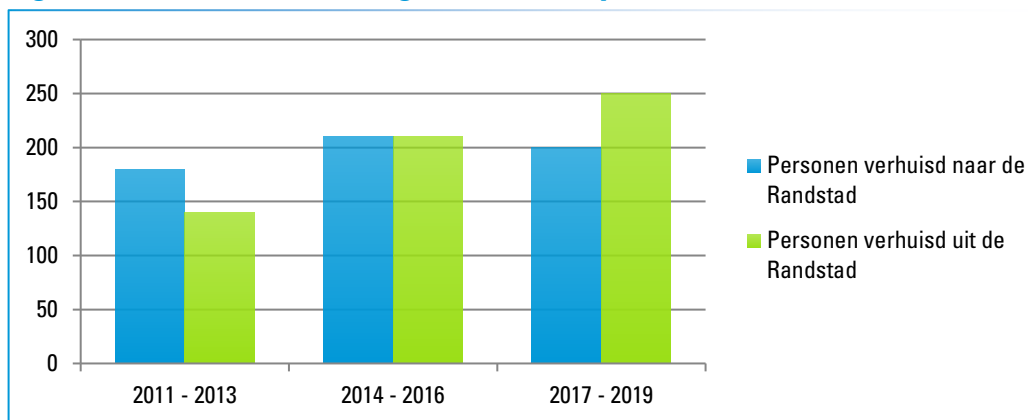
**Figuur 4: Verhuisrelatie tussen regio Foodvalley en de Randstad**



Bron: RIGO (2019, in opdracht van provincies Gelderland en Overijssel [CBS Mircodata]); bewerking Stec Groep (2021).

Wanneer we specifiek inzoomen op gemeenteniveau dan blijkt dat de invloed van de Randstad het grootst is in gemeenten die direct aan de Randstad grenzen, zoals Scherpenzeel. Uit onderstaande figuur blijkt een duidelijke toename van het aantal personen dat uit de Randstad naar de gemeente Scherpenzeel verhuist. In de periode 2017 - 2019 zijn er 110 personen meer vanuit de Randstad naar Scherpenzeel verhuist dan in de periode 2011 - 2013. Dit is een toename van bijna 80%.

**Figuur 5: Verhuisrelatie tussen gemeente Scherpenzeel en de Randstad**



Bron: RIGO (2019, in opdracht van provincies Gelderland en Overijssel [CBS microdata]); bewerking Stec Groep (2021).

**Conclusie: Scherpenzeel primair verzorgingsgebied maar ook woningmarktregio Foodvalley in beeld**

We taxeren de gemeente Scherpenzeel als primair verzorgingsgebied. De verhuisbewegingen tussen 2011 en 2018 laten zien dat iets meer dan de helft van de inkomende verhuizingen afkomstig is uit de eigen gemeente, de andere helft komt van buiten de gemeente. We constateren een duidelijk verhuisrelatie met de woningmarktregio Foodvalley (circa 16%). Daarom brengen we ook de woningbehoefte van de regio Foodvalley in beeld.

# 3 Woningbehoefte

In dit hoofdstuk beschrijven we de kwantitatieve behoefte in het verzorgingsgebied aan het voorgenomen plan. We beschrijven eerst de regionale woningbouwafspraken in de woningmarktregio Foodvalley. Vervolgens beschrijven we de woningvraag in de komende tien jaar in het primaire verzorgingsgebied (gemeente Scherpenzeel) en in de regio Foodvalley. Ook kijken we naar de woningvraag in de komende twintig jaar. Daarna gaan we in op de (harde) plancapaciteit, om vervolgens vast te kunnen stellen of het plan voorziet in een behoefte.

## 3.1 Regionale afstemming woningbouw Gelderland en Foodvalley

De provincie Gelderland en de regio Foodvalley hebben te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Verschillende plannen en onderzoeken onderstrepen deze provinciale en regionale woningvraag.

### Uitvoeringsplan voor regionale woonagenda 2.0

De regio Foodvalley staat nu en in de toekomst voor grote opgaven. Het uitvoeringsplan 2018 - 2021 voor de regionale woonagenda 2.0 heeft als doelstelling het vergroten van de aantrekkelijkheid, wervingskracht en betaalbaarheid van het wonen in de regio Foodvalley. Om dit doel te bereiken bestaat de regionale woonagenda 2.0 uit zeven thema's. Voor elk thema zijn één of meerdere gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering.

**Tabel 3:Thema's regionale woonagenda**

Thema	Omschrijving	Gemeente(n)
Flexibiliteit en differentiatie	Vergroten van de flexibiliteit en differentiatie van de kwaliteit van uitleglocaties.	Gemeente Barneveld
Middenhuur	Stimuleren van meer middenhuur.	Gemeente Wageningen
Duurzaamheid	Stimuleren van eenduidig regionaal beleid voor energieneutraliteit.	Gemeente Barneveld, Veenendaal en Renswoude
Bestaande woningvoorraad	Inzicht vormen van gewenste samenwerking voor ketsbare en bijzondere doelgroepen.	Gemeente Veenendaal, Rhenen en Scherpenzeel
Transformatie en herontwikkeling	Ontwikkelen van regionale afspraken voor transformaties en binnenstedelijke (her-) ontwikkeling.	Gemeente Ede
Leefbaarheid	Ontwikkelen van regionale afspraken voor de versterking van leefbaarheid.	Gemeente Nijkerk
Monitoring	Regelmatig actualiseren van gerealiseerde woningen, afzet en verhuur, doorstroming en planvoorraad	Alle gemeenten in regio Foodvalley

Iedere gemeente neemt het initiatief en draagt de verantwoordelijkheid voor het inhoudelijk uitwerken van het desbetreffende thema. Inhoudelijk bepaalt de desbetreffende gemeente ook de 'stip op de horizon', waarbij de opgave, ambitieniveau en stappen bepaald worden. Om het ambitieniveau te kunnen behalen kunnen gemeenten gebruik maken van de kennis die bij de andere gemeenten, Stichting Vastgoedmonitoring, andere (markt) partijen en binnen de eigen gemeente is. Per thema is er echter wel per gemeente één ambtelijk aanspreekpunt en één bestuurlijk aanspreekpunt.

### Actieplan Wonen 2020 – 2025 (Provincie Gelderland)

Tot 2030 moeten er in de provincie Gelderland ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Om een bijdrage te leveren aan deze grote en urgente opgave heeft de provincie het Actieplan Wonen 2020-2025 opgesteld. In het Actieplan staan veertien acties, die bij moeten dragen aan het versneld bouwen van circa 45.000 woningen in de komende vijf jaar, als onderdeel van de opgave van 80.000 woningen tot 2030.

De tweede actie uit het Actieprogramma is het omzetten van zachte plannen naar harde plannen in de regio FoodValley (Gelders deel). Dit heeft betrekking op de gemeenten Ede, Wageningen, Nijkerk, Barneveld en Scherpenzeel. De provincie helpt deze gemeenten om bouwplannen met een zachte status om te zetten in harde plannen. Harde plannen zijn nodig om tot bouwproductie te kunnen komen. In Gelderland voorzien harde plannen op dit moment voor 60 tot 70% in de behoefte aan woningbouw<sup>3</sup>, maar in Foodvalley is dit slechts zo'n 40%. Bovendien neemt in deze regio door de relatief hoge bouwproductie het aantal harde plannen snel af, terwijl er naar de toekomst toe een grote woningbouwopgave ligt. Er zijn dus meer harde plannen nodig, om in de behoefte aan woningen te kunnen voorzien. Dit leidt tot de volgende doelstelling: *Actie 2 draagt bij om 6.000 woningen versneld planologisch hard te maken, waardoor bouwproductie in de regio Foodvalley op peil blijft.*<sup>4</sup>

### **Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit regio Foodvalley**

Het regiobestuur van regio Foodvalley heeft in februari 2020 het rapport 'Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit' vastgesteld. De druk op de woningmarkt in regio Foodvalley komt gedeeltelijk voort uit de woningdruk in de Randstad. De regio heeft een aantrekkelijk woonklimaat door de centrale ligging in Nederland en de goede bereikbaarheid. Vanwege de hoge marktdruk en de economische groei in regio Foodvalley is sterkte behoefte aan meer woningen in de regio. De gemeenten in de regio willen zowel (betaalbare) woningen blijven bouwen voor inwoners van de eigen gemeenten, maar ook willen ze de instroom van buiten de regio kunnen faciliteren.

### **Woningbehoefteonderzoek regio Foodvalley**

Eind 2020 is een woningbehoefteonderzoek in de regio Foodvalley uitgevoerd door Stec Groep. Naast de woningen die nodig zijn om in de woningbehoefte te voorzien die ontstaat uit de huishoudensgroei is er ook sprake van een inhaalvraag. Binnen de regio Foodvalley is sprake van een actueel woningtekort van circa 5.800 woningen. Het tekort in de regio (4,5%) is daarmee hoger dan het landelijke tekort (3,8%). Om dit tekort in te lopen ligt er in de Foodvalley een aanvullende opgave in de woningbouw. De uitbreidingsbehoefte en de inhaalvraag leiden tot een cumulatieve woningvraag van circa 34.100 tot 38.600 woningen in de gehele regio Foodvalley tot 2040. Eind 2020 waren er plannen voor circa 16.100 woningen. Daarmee is er tot 2040 een tekort aan plannen voor circa 18.000 tot 22.500 woningen.

### **Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley.**

De verstedelijkingsstrategie geeft een inzicht in de kwantitatieve ruimtelijke opgaven van wonen, economie, bereikbaarheid en (kwaliteit van de) leefomgeving in de regio Arnhem-Nijmegen-Foodvalley. Fase 1 bestaat onder andere uit de Ruimtelijke verkenning regio Foodvalley (januari 2021). Het woningbehoefteonderzoek in de regio Foodvalley heeft als input gediend voor deze verkenning. In deze verkenning worden verwachte ruimtelijke ontwikkelingen in regio geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat de vraag naar ruimte groter is dan wat er beschikbaar is. Door de druk op de (regionale) woningmarkt is regionale afstemming essentieel. Uiteindelijk fungeert deze verkenning als input die gebruikt gaat worden voor de ontwikkeling van de verstedelijkingsstrategie.

## **3.2 Vraag naar 245 woningen in periode 2021 tot 2031 in primair verzorgingsgebied: gemeente Scherpenzeel**

We bekijken de additionele woningvraag voor de komende tien jaar binnen het eerder afgebakende primaire verzorgingsgebied Scherpenzeel. Hiervoor baseren we ons op de meest actuele huishoudensprognoses. Uitgangspunt is dat ieder extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

Om een volledig beeld van de huishoudensontwikkeling (en woningvraag) in het verzorgingsgebied te krijgen is er gekeken naar de Primos prognoses van 2018, 2019 en 2020. Onderstaande figuur toont deze prognoses tegen elkaar afgezet. Te zien is dat prognoses met elkaar in lijn liggen en eenzelfde trend

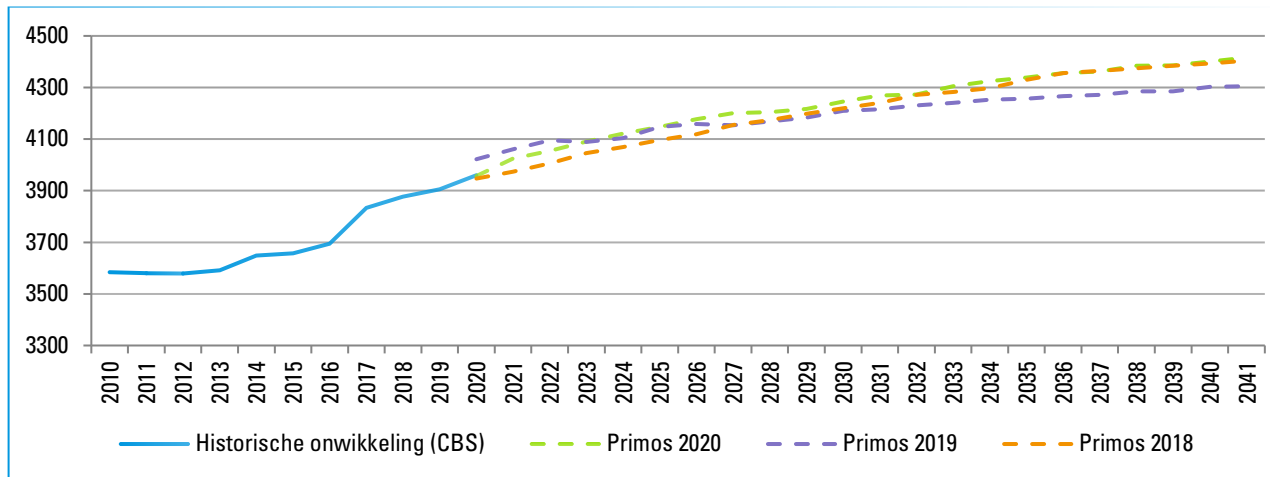
<sup>3</sup> Op basis van verwachte huishoudensontwikkeling, maar exclusief inlopen van het huidig woningtekort.

<sup>4</sup> Projectplan Actie 2, provincie Gelderland (2020).



volgen. Bovendien liggen de prognoses relatief in lijn met de historische huishoudensontwikkeling (CBS) van de afgelopen tien jaar. Primos 2020 is de meest actuele prognose en bevindt zich de komende vijf jaar tussen de prognoses uit 2018 en 2019. Vervolgens ligt Primos 2020 na 2030 in lijn met Primos 2018.

**Figuur 6: Huishoudensontwikkeling en prognoses tot en met 2041 gemeente Scherpenzeel**



Bron: CBS (2020), Primos 2018, 2019 & 2020; bewerking Stec Groep (2021).

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van de woningvraag de komende tien jaar, volgens Primos 2018, 2019 en 2020. Te zien is dat op basis van Primos 2020 een huishoudenstoename, en dus een woningvraag, van circa 245 woningen te verwachten is voor de periode van 2021 tot 2031. Tussen 2031 en 2041 voorspelt Primos 2020 nog een toename van 140 huishoudens. Dit ligt hoger dan de groei volgens Primos 2019 en is ongeveer gelijk aan de groei volgens Primos 2018.

**Tabel 3: Huishoudensontwikkeling (woningvraag) gemeente Scherpenzeel 2021-2041**

Huishoudensprognose	Stand huishoudens 2021	Stand huishoudens 2031	Stand huishoudens 2041	Ontwikkeling 2021-2031	Ontwikkeling 2031-2041
Primos 2018	3.975	4.240	4.405	+265	+165
Primos 2019	4.060	4.215	4.305	+155	+90
Primos 2020	4.025	4.270	4.415	+245	+145

Bron: Primos 2018, 2019 & 2020; bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

### Huishoudensgroei met name door toename gezinnen en 75-plussers

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen in het verzorgingsgebied, volgens Primos 2020 voor de komende tien en twintig jaar. Te zien is dat gezinnen, alleenstaanden & stellen van 35 tot 55 jaar en alleenstaanden & stellen van 75 jaar en ouder in omvang toenemen. Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar en alleenstaanden & stellen van 55 tot 75 jaar nemen in omvang af.

**Tabel 4: Indicatie ontwikkeling doelgroepen in het verzorgingsgebied**

Doelgroepen	Omvang doelgroep 2021	Ontwikkeling 2021-2031	Ontwikkeling 2021-2041
Alleenstaanden tot 25 jaar	50	-5	-15
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	190	-50	-75
Stellen tot 35 jaar	210	-40	-70
Gezinnen	1.555	+120	+220
Alleenstaanden/stellen 35 tot 55 jaar	405	+70	+125
Alleenstaanden/stellen 55 tot 75 jaar	990	-80	-110
Alleenstaanden/stellen 75 jaar en ouder	615	+235	+305
Overig	10	0	+5
<b>Totaal</b>	<b>4.015</b>	<b>+245</b>	<b>+390</b>

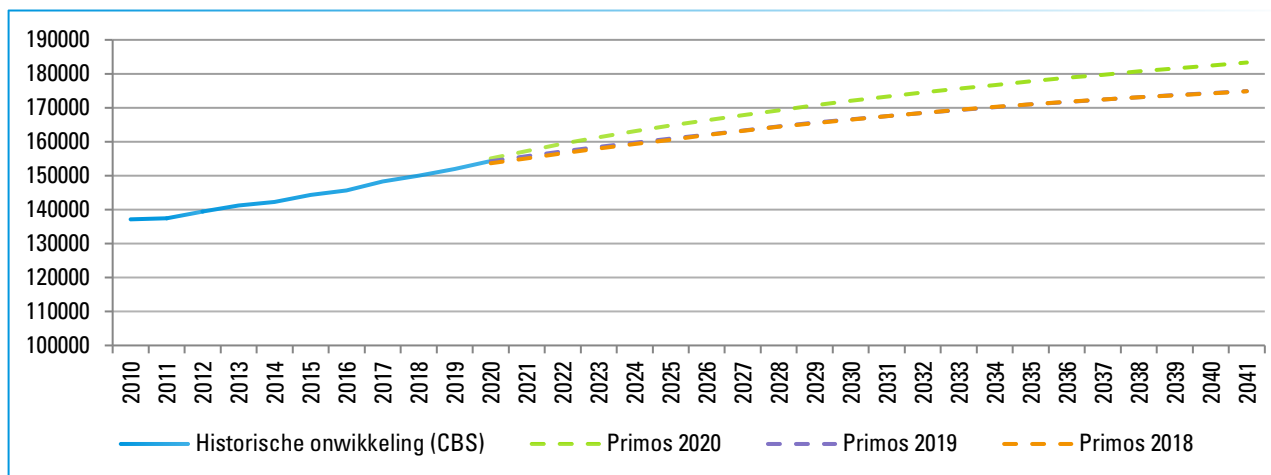
Bron: Primos 2020; bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

### 3.3 Vraag naar ruim 16.000 woningen in periode 2021 tot 2031 in regio Foodvalley

We brengen daarnaast de additionele woningvraag voor de komende tien jaar binnen de regio Foodvalley in beeld. Naast Scherpenzeel zijn de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Veenendaal en Wageningen onderdeel van deze regio. Hiervoor baseren we ons op de meest actuele huishoudensprognoses. Uitgangspunt is dat ieder extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

Om een volledig beeld van de huishoudensontwikkeling (en woningvraag) in de regio Foodvalley te krijgen is er gekeken naar de Primos prognoses van 2018, 2019 en 2020. Onderstaande figuur toont deze prognoses tegen elkaar afgezet. De prognoses liggen relatief in lijn met de historische huishoudensontwikkeling (CBS) van de afgelopen tien jaar. Primos 2020 is de meest actuele prognose en bevindt zich boven de Primos prognoses uit 2018 en 2019.

**Figuur 7: Huishoudensontwikkeling en prognoses tot en met 2041 regio Foodvalley**



Bron: CBS (2020), Primos 2018, 2019 & 2020; bewerking Stec Groep (2021).

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van de woningvraag de komende tien jaar en twintig jaar voor de regio Foodvalley, volgens Primos 2018, 2019 en 2020. Te zien is dat op basis van Primos 2020 een huishoudenstoename, en dus een woningvraag van circa 16.010 woningen te verwachten is voor de periode van 2021 tot 2031. Tussen 2031 en 2041 voorspelt Primos 2020 nog een toename van 10.045 huishoudens. Dit ligt hoger dan de groei volgens Primos 2018 en 2019.

**Tabel 5: Huishoudensontwikkeling (woningvraag) regio Foodvalley 2021-2041**

Huishoudensprognose	Stand huishoudens 2021	Stand huishoudens 2031	Stand huishoudens 2041	Ontwikkeling 2021-2031	Ontwikkeling 2031-2041
Primos 2018	155.115	167.515	174.845	+12.400	+7.330
Primos 2019	155.780	167.545	174.915	+11.765	+7.370
Primos 2020	157.275	173.280	183.330	+16.010	+10.045

Bron: Primos 2018, 2019 & 2020; bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

#### Huishoudensgroei met name door toename gezinnen en 35-plussers

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen in de regio Foodvalley, volgens Primos 2020 voor de komende tien en twintig jaar. Te zien is dat gezinnen en alleenstaanden & stellen van 35 en ouder in omvang toenemen. Met name het aantal alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder neemt toe, tussen 2021 en 2041 neemt het aantal huishoudens in deze doelgroep met circa 93% toe. De doelgroep alleenstaanden & stellen tot 35 jaar neemt in omvang af.

**Tabel 6: Indicatie ontwikkeling doelgroepen in de regio Foodvalley**

Doelgroepen	Omvang doelgroep 2021	Ontwikkeling 2021-2031	Ontwikkeling 2021-2041
Alleenstaanden tot 25 jaar	8.805	-500	-545
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	11.280	-10	-1.075
Stellen tot 35 jaar	7.085	-1.185	-2.110
Gezinnen	54.440	+3.895	+8.290
Alleenstaanden/stellen 35 tot 55 jaar	16.510	+600	+1.170
Alleenstaanden/stellen 55 tot 75 jaar	38.810	+3.495	+1.825
Alleenstaanden/stellen 75 jaar en ouder	19.665	+9.630	+18.305
<b>Overig</b>	685	+90	+200
<b>Totaal</b>	<b>157.275</b>	<b>+16.010</b>	<b>+26.055</b>

Bron: Primos 2020; bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijfjallen.

#### INHAALVRAAG WONINGMARKTREGIO FOODVALLEY

Naast de woningen die nodig zijn om in de woningbehoefte te voorzien die ontstaat uit de huishoudensgroei is er ook sprake van een inhaalvraag in de regio Foodvalley. In het woningbehoefteonderzoek van de Regio Foodvalley is rekening gehouden met een woningtekort van zo'n 5.800 woningen (gebaseerd op onderzoek Inventarisatie plancapaciteit van ABF-research, 2019). Het ABF heeft in november 2020 de Inventarisatie Plancapaciteit geactualiseerd. Uit de meest recente gegevens blijkt een woningtekort van zo'n 6.800 woningen in de woningmarktregio Foodvalley. Het tekort in regio Foodvalley is met circa 5,1% hoger dan het landelijke tekort van circa 4,2%. De aantallen baseert het ABF op het aantal huishoudens die in een zogenaamde 'BAR' wonen. BAR staat voor 'bewoonbare andere ruimte'. Er worden drie vormen van BAR-huishoudens onderscheiden:

- Huishoudens die een woning delen met één of meer andere huishoudens, zoals woningdelers in friends-woningen.
- Huishoudens die wonen in een verblijfsobject zonder woonfunctie, zoals kantoren of bedrijfspanden.
- Huishoudens die wonen in een niet-verblijfsobject zoals een woonboot of woonwagen.

Een deel van de huishoudens woont in een alternatieve woonvorm/BAR omdat zij geen (betaalbare) reguliere woning kunnen vinden. Ook zal een deel van de huishoudens bewust de keuze gemaakt hebben om te wonen op een woonboot, in een woonwagen of om een woning te delen. Daarnaast is voor het bepalen van het woningtekort rekening gehouden met een gewenste frictieleegstand van 2%. Om dit tekort in te lopen, ligt er in de regio Foodvalley een aanvullende opgave in de woningbouw.

Het woningtekort van 6.800 woningen wordt evenredig verdeeld over de gemeenten in regio Foodvalley. In de gemeente Scherpenzeel woont circa 3% van de huishoudens in de regio Foodvalley. Dit betekent voor de gemeente Scherpenzeel een inhaalvraag van circa 195 woningen.

### 3.4 Harde plancapaciteit in gemeente Scherpenzeel biedt ruimte aan 67 woningen

De totale (netto) harde plancapaciteit in de gemeente Scherpenzeel, het primaire verzorgingsbied, bestaat uit 67 woningen (peildatum april 2021). Daarnaast zijn er zachte plannen voor circa 810 woningen (zowel inbreidingsplekken als uitbreidingsplekken) in de gemeente Scherpenzeel.

**Tabel 7: Aantal woningen in harde en zachte plancapaciteit in gemeente Scherpenzeel**

Plan capaciteit	Totaal aantal woningen in plan capaciteit
Totaal harde plan capaciteit	67 woningen
Totaal zachte plan capaciteit	808 woningen

Bron: Planlijst gemeente Scherpenzeel (april 2021); bewerking Stec Groep (2021).

#### Regionale harde plancapaciteit bedraagt 8.400 woningen

Naast de woningvraag van de regio Foodvalley in beeld gebracht te hebben, brengen we ook de huidige plancapaciteit in de regio in beeld. Hiervoor gebruiken we de Vastgoedmonitor Regio Foodvalley. De

meeste recente data komt uit 2020. De totale harde plancapaciteit in de regio Foodvalley bestaat uit 8.400 woningen. Daarnaast zijn er zachte plannen voor 10.847 woningen.

**Tabel 8: Aantal woningen in harde en zachte plancapaciteit in regio Foodvalley**

Plan­capaciteit	Totaal aantal woningen in plan­capaciteit
Totaal harde plan­capaciteit	8.400 woningen
Totaal zachte plan­capaciteit	10.847 woningen

Bron: Vastgoedmonitor Regio Foodvalley (2020); bewerking Stec Groep (2021).

### 3.5 In Scherpenzeel tot 2041 behoefte aan circa 520 woningen

Om te bepalen of de beoogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte, confronteren we de additionele woningvraag met de (netto) harde plancapaciteit. De behoefte brengen we in beeld voor de tienjaarsperiode 2021 tot 2031. Ook geven we een doorkijk tot 2041.

Onderstaande tabel toont de eerder vastgestelde additionele woningvraag en de totale harde plancapaciteit in de zowel het primaire verzorgingsgebied (gemeente Scherpenzeel) als in de regio Foodvalley. Vervolgens wordt duidelijk wat de totale kwantitatieve additionele behoefte is.

- Door vraag en aanbod te confronteren is te zien dat er in het primaire verzorgingsgebied een totale kwantitatieve behoefte bestaat aan 373 woningen de komende tien jaar. Ook na 2031 is er nog behoefte aan meer woningen. Op basis van Primos 2020 zien we tussen 2031 en 2041 nog een behoefte aan circa 145 woningen. In totaal is er in de periode 2021 tot 2041 in het primaire verzorgingsgebied een totale kwantitatieve behoefte aan 518 woningen.
- Door ook in de regio Foodvalley vraag en aanbod te confronteren, is te zien dat er een totale kwantitatieve behoefte bestaat aan 14.410 woningen de komende tien jaar. Ook na 2031 is er behoefte aan meer woningen. In totaal is er in de periode 2021 tot 2041 in de regio Foodvalley een totale kwantitatieve behoefte aan 24.455 woningen.

**Tabel 9: Woningvraag, harde plancapaciteit en behoefte in het primaire verzorgingsgebied en in regio Foodvalley voor de periode 2021-2031 en 2021-2041**

	Periode	Kwantitatieve woningvraag inclusief inhaalvraag	Netto harde plan­capaciteit woningbouw	Kwantitatieve woning­behoefte
Gemeente Scherpenzeel (primaire verzorgingsgebied)	2021 – 2031	440 woningen	67 woningen	373 woningen
	2021 – 2041	585 woningen	67 woningen	518 woningen
Regio Foodvalley	2021 – 2031	22.810 woningen	8.400 woningen (in 2020)	14.410 woningen
	2021 – 2041	32.855 woningen	8.400 woningen (in 2020)	24.455 woningen

Bron: Primos 2020, Planlijst gemeente Scherpenzeel (februari 2021), Vastgoedmonitor Regio Foodvalley (2020); bewerking Stec Groep (2021).

In het plan De Nieuwe Koepel zijn maximaal 450 woningen gepland en voorzien zo gezien in de woningbehoefte van de gemeente Scherpenzeel. Het toevoegen van dergelijke aantallen woningen op de schaal van Scherpenzeel is een forse opgave, de gemeente wil deze woningen dan ook gefaseerd ontwikkelen met circa 50 tot 75 woningen per jaar. In theorie resulteert het plan in een licht overaanbod tot 2031, maar ook na 2031 is er nog relatief grote woningvraag. Wanneer de woningen in het plan in mindering worden gebracht op de totale behoefte in het verzorgingsgebied, resteert er nog een woningbehoefte van minimaal 70 woningen tot 2041. Het plan wordt gefaseerd ontwikkeld dus het leidt niet direct tot ruimtelijke effecten. Met het plan De Nieuwe Koepel wordt ingespeeld op regionale tekorten (met name in het segment voor gezinnen) en heeft Scherpenzeel een overloopfunctie voor andere gemeenten.



#### BALANSSITUATIE OMLIGGENDE WONINGMARKTREGIO'S

In de analyse van de verhuisbewegingen van de gemeente Scherpenzeel constateerden we tevens verhuisrelaties met de woningmarktregio Amersfoort Noord Veluwe en Zeewolde en met de woningmarktregio U16. In deze woningmarktregio's is sprake van een balanssituatie tussen de woningvraag en plancapaciteit. Door het toevoegen van de woningen in de Nieuwe Koepel verwachten we geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand). Sterker nog, de Nieuwe Koepel kan juist bijdragen aan het oplossen van het woningtekort elders in de omliggende regio's.

### 3.6 Nauwelijks inbreidingslocaties (BSG) beschikbaar in Scherpenzeel

Nu is gebleken dat het plan voorziet in zowel een behoefte binnen het verzorgingsgebied de komende tien jaar, is het van belang af te wegen of er binnen BSG kan worden voorzien in deze behoefte. Uitgangspunt van de Ladder is dat ontwikkelingen enkel buiten BSG plaatsvinden als er binnen BSG geen geschikt (te maken) en/of beschikbaar (te maken) alternatieven zijn.

In paragraaf 2.3 concludeerden we dat het plangebied van De Nieuwe Koepel buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is gelegen. Daarom inventariseren we hierna welke potentiële alternatieve locaties er in het verzorgingsgebied zijn binnen BSG. De gemeente Scherpenzeel heeft hiervoor input geleverd. Op basis van deze lijst zijn verschillende locaties bekeken en afgewogen. Er zijn binnen het verzorgingsgebied twee kleinschalige locaties binnen bestaand stedelijk gebied geschikt en in potentie beschikbaar als mogelijk alternatief voor woningbouw. Deze locaties zijn kleinschalig en niet vergelijkbaar met De Nieuwe Koepel. In totaal kunnen op deze plekken circa 20 woningen (appartementen) worden gerealiseerd. Ook na de ontwikkeling van De Nieuwe Koepel zullen deze locaties op termijn nog kunnen worden bebouwd. Het plan De Nieuwe Koepel leidt ook vanuit dit oogpunt niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten binnen bestaand stedelijk gebied.