

**stec
groep**



Laddertoets Hoge Wei 1

Stec Groep aan Klok Ontwikkeling B.V.

Jorn Matthijsse & Twan Thissen
September 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie en vraag	3
1.2	Onze aanpak	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Uitgangspunten	5
2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
2.2	Relevante beleidskaders vanuit regio en provincie	6
2.3	Projectprofiel: grondgebonden huur- en koopwoningen in een dorpse omgeving	7
2.4	Trede 0: Hoge Wei 1 is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig.....	8
2.5	Marktregio is de gemeente Overbetuwe, regionale afstemming binnen subregio Arnhem e.o.	8
3	Plan Hoge Wei 1 past binnen de Ladder	10
3.1	Trede 1: Hoge Wei 1 voorziet in een actuele regionale behoefte en voldoet daarmee aan trede 1	10
3.1.1	Kwantitatieve behoefte: behoefte van circa 750 woningen in de periode 2016-2026.....	10
3.1.2	Kwalitatieve behoefte: voldoende behoefte aan grondgebonden woningen en aan centrum-dorps en landelijk wonen	11
3.2	Trede 2: Hoge Wei 1 ligt buiten bestaand stedelijk gebied, geen geschikte alternatieven binnen BSG	12
3.3	Trede 3: Hoge Wei 1 is passend ontsloten en voldoet daarmee aan trede 3	14
	Bijlage: Advies voor mogelijke planoptimalisaties	15
	Huishoudensontwikkeling naar leeftijdsklassen in de primaire marktregio	15
	Woonvoorkeuren ten opzichte van de huidige woningvoorraad	15

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vraag

Op de locatie Hoge Wei 1 in de gemeente Overbetuwe wilt u graag woningen ontwikkelen. U heeft de benodigde gronden, gelegen aan de zuidrand van de kern Oosterhout, al in bezit. Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan Oosterhout nog geen woonbestemming. Daarom heeft u een nieuw bestemmingsplan nodig voor de beoogde ontwikkeling.

Aanvankelijk waren op deze plek circa 100 woningen beoogd, maar de gemeenteraad van Overbetuwe heeft het ontwerpbestemmingsplan (2013) niet vastgesteld. De Raad van State heeft echter bepaald dat de raad het plan ten onrechte niet heeft vastgesteld (ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1372). U vertelde dat u ter compensatie op een andere locatie in Oosterhout, Hoge Wei 2, 38 woningen kunt ontwikkelen en dat het woningbouwprogramma voor Hoge Wei 1 is bijgesteld.

U houdt rekening met de omgeving en streeft daarom naar circa 60 woningen op de locatie Hoge Wei 1. U vroeg ons om in deze Laddertoets wel uit te gaan van de maximumvariant, zoals overeengekomen met de gemeente: 66 woningen, waarvan 62 woningen in het grote plangebied en 4 aan de Peperstraat (zie plankaart).

U bent zich bewust van de noodzaak om dit plan te checken en indien nodig te onderbouwen volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). U wilt daarom van ons, als onafhankelijke partij, een Laddertoets op de beoogde woningbouwontwikkeling in Oosterhout.

Figuur 1: Plankaart Hoge Wei 1



1.2 Onze aanpak

Om tot de Laddertoets te komen lopen we de treden van de Ladder systematisch af. Voor de Laddertoets beschrijven en beoordelen we:

- Trede 0: nieuwe stedelijke ontwikkeling, marktregio en regionale afstemming.
- Trede 1: vraag, aanbod en behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief.
- Trede 2: wel of geen bestaand stedelijk gebied en mogelijke alternatieven.
- Trede 3 passende ontsluiting van de locatie.

De resultaten van de Laddertoets werken we uit in voorliggende rapportage. Deze kunt u geheel of gedeeltelijk gebruiken als Laddermotivering in de toelichting van het bestemmingsplan voor Hoge Wei 1. Ook is dit advies voorzien van een kwalitatieve verdieping voor de gemeente Overbetuwe, waarmee u uw plan kunt finetunen op de kwalitatieve behoefte.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor Hoge Wei 1. Hier analyseren we relevante beleidskaders en checken we trede 0 (is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?). Verder bepalen we in hoofdstuk 2 de marktregio van de beoogde ontwikkeling. De 3 treden van de Ladder lopen we vervolgens systematisch af in hoofdstuk 3. Bij trede 1 bepalen we of het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Bij trede 2 gaan we in op de ligging van de projectlocatie, binnen of buiten bestaand stedelijk gebied, en hoe mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied zoal gezien moeten worden. Trede 3 gaat over de ontsluiting van de planlocatie. Tot slot volgt nog een bijlage met een kwalitatieve verdieping.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is de motiveringsvereiste voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Wij noemen dit trede 0. Pas als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet u die ontwikkeling motiveren volgens de treden van de Ladder.

In het Bro artikel 3.1.6. lid 2 is geregeld dat de Ladder van toepassing is op bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Daarnaast is de Ladder van toepassing op provinciale verordeningen en op strijdig gebruik met de ‘uitgebreide’ omgevingsvergunning (als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo).

De Ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2. De drie treden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro zijn als volgt:

BRO ARTIKEL 3.1.6 LID 2

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

Schematisch ziet dit er als volgt uit:

Figuur 2: De treden van de Ladder



RELEVANTE BEGRIPPEN:*Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' (artikel 1.1.1 onder i, Bro).

Regio

'De regio' is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het gaat hier in onze ogen – gebaseerd op de handreiking van het Rijk en tientallen Raad van State-uitspraken – om de marktregio, die bepaald wordt door de relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van de beoogde functie. Waar ligt kortom het zwaartepunt van de markt c.q. waarvandaan trekt u kopers of huurders van een nieuwbouwwoning?

Bestaand stedelijk gebied

'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' (artikel 1.1.1. onder h, Bro).

Actuele behoefte

De actuele behoefte wordt bepaald door de vraag de komende 10 jaar, op basis van een actuele vraagraming, en het aanbod in harde plannen te confronteren. Vraag minus aanbod is de behoefte.

Harde plancapaciteit

Plannen waarin ruimtereservering voor een stedelijke ontwikkeling is opgenomen. Voor de Ladder is vooral de harde plancapaciteit van belang. Dit zijn plannen met een onherroepelijke planstatus met een directe of indirecte bouwtitel (uit te werken plannen).

2.2 Relevante beleidskaders vanuit regio en provincie

Hierna zetten we de belangrijkste vigerende beleidskaders uiteen, voor zover relevant voor de ontwikkeling van Hoge Wei 1 en de toetsing aan de Ladder.

Omgevingsverordening en -visie Gelderland

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

De provincie Gelderland benadrukt in de Omgevingsvisie het belang van toepassing van de Ladder op regionaal niveau. Het Gelderse woonbeleid gaat uit van regionale woningmarkten. Daarom promoot de provincie het werken met Regionale Woonagenda's, een proces waarbij alle relevante partijen, zoals gemeenten, corporaties, marktpartijen en zorginstellingen de krachten bundelen om gezamenlijk opgaven op de regionale woningmarkt aan te pakken. De provincie kiest daarin voor een regierol en stelt de kwantitatieve opgave voor wonen per regio vast.

De status van de kwantitatieve regionale opgave is in de Omgevingsverordening vastgelegd. Via artikel 2.1.1.1 kan de provincie optreden:

- Als partijen in een regio zich niet beperken tot het ontwikkelen van woningbouwmogelijkheden in bestemmingsplannen binnen de kwantitatieve opgave wonen.
- Wanneer ze er niet in slagen om tot (binnen) regionale programmering te komen.
- Of wanneer zij zich niet aan de afspraken houden.

OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND, ARTIKEL 2.2.1.1 NIEUWE WOONLOCATIES

'In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio'.

Regionale Woonagenda en Stoplichtmodel Stadsregio Arnhem Nijmegen

De Regionale Woonagenda's zijn de basis voor de uitvoering van het provinciaal woonbeleid. De provincie wil zo meer evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt bereiken. De provincie Gelderland stuurt op regionale schaal naar afspraken met gemeenten en woningcorporaties over de (netto) groei van de woningvoorraad. De kwantitatieve opgave per regio wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

De gemeenten in de (voormalige) Stadsregio Arnhem Nijmegen spraken in de Woonagenda 2014-2020 af dat zij gemeentelijke woningbouwprogramma's onderling en met de provincie afstemmen¹ op subregioniveau². Per subregio vindt afstemming over woningbouwplannen plaats via het zogeheten Stoplichtmodel voor Woningbouwprogrammering Stadsregio Arnhem Nijmegen (hierna: Stoplichtmodel). Doel is een flexibelere planning die ruimte biedt om in te spelen op bijvoorbeeld veranderingen in de markt, bijstellingen van prognoses en vrijkomen van potentiële woningbouwlocaties (transformatie).

In dit Stoplichtmodel zijn plannen geprioriteerd in 3 categorieën. Dit leidt uiteindelijk tot de volgende indeling in 3 kleuren:

- Groene plannen; plannen die het beste voorzien in de woningbehoefte en passen binnen de Ladder.
- Oranje plannen; plannen die in de toekomst mogelijk kunnen voorzien in de woningbehoefte maar waarover (nog) geen overeenstemming is met gemeenten en provincie.
- Rode plannen; plannen die een gemeente wil schrappen, mogelijk zijn daarvoor nog stappen noodzakelijk om dat te regelen.

Uitgangspunt: het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt met groene plannen mag in een regio niet meer zijn dan de regionale behoefte in de afgesproken termijn.

2.3 Projectprofiel: grondgebonden huur- en koopwoningen in een dorpse omgeving

We bekijken de omgeving, ligging, ontsluiting, en andere kenmerken van het plan, met een marktbril. Dit vatten we kort en krachtig samen in een projectprofiel. Dit dient als basis voor de Laddertoets hierna.

Tabel 1: Profiel Hoge Wei 1

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Ten zuidwesten van de kern Oosterhout, tegen de Waaldijk aan.
Ontsluiting	Via Waaldijk of Peperstraat richting de Griftdijk. Aansluiting op A15 en N325.
Omgevingskwaliteit	Landelijk gebied, gedeeltelijk grenzend aan de kern Oosterhout.
Vigerende bestemming	Agrarisch. Vigerend bestemmingsplan is Kom Oosterhout, later herzien in bestemmingsplan Oosterhout 2012, maar daarin is deze locatie niet opgenomen.
Beoogde bestemming	Wonen. Maximaal 66 woningen.
Programma	Maximaal 66 woningen, waarvan circa 30% huur- en circa 70% koopwoningen. Als volgt verdeeld: 19 rijwoningen, 16 hoekwoningen, 21 2-onder-1 kapwoningen en 10 vrijstaande woningen.
Kwaliteit	Grondgebonden woningen in verschillende typen en prijsklassen. Dorps karakter.
Doelgroep	Overwegend gezinnen.
Fasering	Beoogde planning: start bouw in 2017 en beoogde oplevering gehele project in 2020.

Bron: Stec groep (2016).

¹ Bron: Stoplichtmodel voor woningbouwprogrammering stadsregio Arnhem Nijmegen. Subregio Arnhem en omgeving (april 2015).

² De drie subregio's in de regio Arnhem-Nijmegen zijn: de Liemers, Nijmegen e.o. en Arnhem e.o.

2.4 Trede 0: Hoge Wei 1 is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Dan is uw plan Ladderplichtig. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen waarvoor een nieuw bestemmings-, of wijzigingsplan moet worden gemaakt, aangepast en/of geactualiseerd moet namelijk de Ladder doorlopen worden. Artikel 1.1.1. lid 1 sub i van het Bro geeft de volgende definitie voor een stedelijke ontwikkeling:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen’.

Wij schatten in dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Relevant hiervoor is of Hoge Wei 1 is aan te merken als woningbouwlocatie als bedoeld in het Bro. Voor wonen ligt de ondergrens op 11 woningen (ABRvS 16 september 2012, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Dat betekent dat een ontwikkeling vanaf 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Het plan Hoge Wei 1 maakt planologisch maximaal 66 woningen mogelijk en kwalificeert zich daarmee als Ladderplichtige woningbouwlocatie.

Om te bepalen of sprake is van een NSO is daarnaast relevant hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot het vigerend bestemmingsplan. Op de locatie is nu geen stedelijke functie mogelijk. Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Kom Oosterhout (1999) en heeft een agrarische bestemming. Het bestemmingsplan Kom Oosterhout is in 2012 geactualiseerd, maar in deze actualisatie is het plangebied van Hoge Wei 1 niet opgenomen. Er treedt met de ontwikkeling van plan Hoge Wei 1 nieuw ruimtebeslag en functieverandering op. Wij taxeren daarom dat er is sprake van een NSO en dat daarmee het plan Hoge Wei 1 Ladderplichtig is.

2.5 Marktregio is de gemeente Overbetuwe, regionale afstemming binnen subregio Arnhem e.o.

De primaire marktregio voor uw plan Hoge Wei 1 bestaat in onze ogen uit de gemeente Overbetuwe. Hierna lichten we dat toe.

Bij de bepaling van de marktvraag voor Hoge Wei 1, en daarvan afgeleid de actuele, regionale behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van de marktregio. Het gaat bij de Ladder o.a. om het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De omvang van een marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio (subregio Arnhem e.o.).

Vooraf verhuisbewegingen binnen Overbetuwe en vanuit Arnhem en Nijmegen

Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. In veel gevallen komt de marktregio voor een woningbouwproject overeen met de kern of stad waarin het plan ligt. Migratiegegevens van alle verhuisde personen over de periode 2005-2014 tonen dat 45% van alle gevestigde personen in de gemeente Overbetuwe uit de gemeente zelf komt. Opvallend is het dat er een relatief grote groep van ‘elders’ komt. Een mogelijke verklaring is de relatief gunstige ligging van Overbetuwe, centraal gelegen tussen de steden Arnhem en Nijmegen. Hierdoor kan Overbetuwe een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor mensen georiënteerd op de Stadsregio Arnhem Nijmegen, maar met een minder stedelijke woonvoorkeur. Verder zijn er vooral verhuisrelaties met de gemeente Arnhem (13%) en de gemeente Nijmegen (7%). De verhuisrelaties worden getoond naar aantal en aandeel in tabel 2. Al met al kan geconcludeerd worden dat Overbetuwe vooral een ‘open’ woningmarkt heeft.

Tabel 2: Verhuisbewegingen naar Overbetuwe naar herkomst

Gemeente	Aantal	Aandeel
Overbetuwe	16.057	45%
Arnhem	4.614	13%
Nijmegen	2.506	7%
Lingewaard	1.079	3%
Neder-Betuwe	864	2%
Elders	10.481	30%
Totaal	35.601	100%

Bron: Stec Groep (2016) op basis van CBS migratiegegevens over de periode 2005-2014.

Van de kopers van nieuwbouwoopwoningen komt zelfs zo'n 61% uit de gemeente Overbetuwe zelf. De nieuwbouwoopmarkt heeft daarmee een meer lokaal karakter dan de gehele woningmarkt in Overbetuwe. Naast interne verhuisbewegingen zijn er opnieuw vooral verhuisrelaties met de gemeenten Arnhem en Nijmegen.

Tabel 3: Herkomst kopers van een nieuwbouwwoning in Overbetuwe (2005-2014)

Gemeente	Aantal	Aandeel
Overbetuwe	984	61%
Nijmegen	193	12%
Arnhem	161	10%
Lingewaard	38	2%
Neder-Betuwe	28	1%
Elders	220	14%
Totaal	1.624	100%

Bron: BZK/WBI/ Neprom, 2016. Bewerking Stec Groep, 2016.

Omdat er daarnaast geen verstoring effect uit gaat van harde plannen in gemeenten waarmee een verhuisrelatie bestaat (zie volgend hoofdstuk) bestaat de primaire marktregio voor het project Hoge Wei 1 in onze ogen uit de gemeente Overbetuwe. Qua aard en omvang vinden wij het plan niet dusdanig bijzonder, dat wij een grotere reikwijdte verwachten.

Hoge Wei 1 is regionaal afgestemd binnen de subregio Arnhem e.o. als 'groen' plan

Zoals gezegd hebben gemeenten in de (voormalige) Stadsregio Arnhem Nijmegen in de Woonagenda 2014-2020 afgesproken dat zij gemeentelijke woningbouwprogramma's onderling en met de provincie afstemmen op subregioniveau, via het stoplichtmodel.

De gemeente Overbetuwe – hierin ligt plan Hoge Wei 1 – ligt samen met de gemeenten Arnhem, Rozendaal, Renkum, Rheden en Lingewaard in de subregio Arnhem en omgeving. In deze subregio is een overeenkomst gesloten over het woningbouwprogramma tot 1 januari 2020. De gemeenten in de subregio Arnhem e.o. maakten in 2014 inzichtelijk welke plannen voldeden aan de kwantitatieve en vooral kwalitatieve woonbehoefte.

In subregionaal verband is overeenstemming bereikt over de opgave van 2014 tot 1 januari 2020³. Op basis van deze kansrijke 'groene' plannen heeft GS in 2015 de kwantitatieve opgave wonen tot 2020 voor de subregio Arnhem e.o. vastgesteld op 6.497 woningen.⁴ Uw plan Hoge Wei 1 heeft volgens het stoplichtmodel de codering 'groen'. Daarmee voldoet het plan in termen van het stoplichtmodel aan de subregionale behoefte voor de Ladder. Wij merken op dat hiermee niet automatisch ook aan de Bro-Ladder wordt voldaan⁵. Daarom kijken we in het vervolg van het advies of het plan ook aan de Rijksladder voldoet.

³ Er wordt momenteel gewerkt aan nieuwe afspraken met een planningshorizon naar 2025.

⁴ Bron: Woningmarktmonitor Gelderland (2015).

⁵ Zo doet het er voor indeling in het stoplichtmodel niet toe of een plan juridisch hard of zacht is en wordt voornamelijk 5 jaar vooruit gekeken. Voor de Bro-Ladder is de juridische hardheid van plannen juist wel relevant en wordt gewerkt met een tijdshorizon van 10 jaar.

3 Plan Hoge Wei 1 past binnen de Ladder

3.1 Trede 1: Hoge Wei 1 voorziet in een actuele regionale behoefte en voldoet daarmee aan trede 1

De actuele regionale behoefte valt uiteen in een kwantitatief en een kwalitatief deel. Hierna werken we beide afzonderlijk uit. Daarvoor zetten we eerst de huishoudensontwikkeling af tegen het harde planaanbod in de marktregio, volgens gegevensinventarisatie bij de gemeenten en Primos2015⁶. Zo bepalen we of het plan Hoge Wei 1 voorziet in een actuele regionale behoefte.

3.1.1 Kwantitatieve behoefte: behoefte van circa 750 woningen in de periode 2016-2026

Door de harde plancapaciteit te confronteren met de additionele woningvraag berekenen we de kwantitatieve woningbehoefte, zie tabel 4. Hieruit blijkt dat er in de marktregio sprake is van een kwantitatieve additionele behoefte van circa 750 woningen voor de periode 2016-2026. Hoge Wei 1 maakt planologisch 66 woningen mogelijk en voorziet daarmee in een kwantitatieve actuele regionale behoefte⁷.

Tabel 4: Huishoudensontwikkeling en planaanbod in de marktregio

Gemeente	Woningvraag 2016-2026	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Additionele behoefte 2016-2026
Marktregio = Overbetuwe	1.460	710	1.090	750

Bron: Primosprognose 2015, ABF Research, gegevensinventarisatie gemeenten, bewerking Stec Groep (2016).

Geen overprogrammering bij regiogemeenten met (relatief) sterke verhuisrelaties en daardoor in principe geen versturende effecten op reguliere migratiestromen

Naast de vraag-aanbodverhoudingen in Overbetuwe checken we hierna ook de vraag-aanbodssituatie in gemeenten waarmee (relatief) sterke verhuisrelaties bestaan.

In de huishoudensprognose zijn de migratiecijfers tussen gemeenten al ingecalculleerd. Daarmee is dus ook bovenlokale migratie als onderdeel van de regionale behoefte meegenomen in de geprognosticeerde vraag per gemeente. Ofwel: in de verwachte huishoudensontwikkeling voor Overbetuwe is impliciet de regionale behoefte verwerkt. Overprogrammering in harde plannen (meer dan 100% van de vraag in hard planaanbod) bij gemeenten waarmee Overbetuwe een (relatief) sterke verhuisrelatie heeft, kan zo een versturend effect hebben op deze 'reguliere' migratiestromen. Uit de tabel hierna blijkt echter dat er overall geen overprogrammering in harde plancapaciteit is bij gemeenten die een versturend effect kan hebben op de reguliere migratiestromen, zie onderstaande tabel.

⁶ In de huishoudensprognoses na Primos2013 zijn wijzigingen doorgevoerd waardoor (soms sterke) fluctuaties ontstaan in de verwachte huishoudensontwikkeling. Voor de gemeente Overbetuwe keken we daarom, als check, ook naar het beeld uit Primos2012plustrend, Primos2013 en de voorlopige resultaten van Primos2016. Deze zijn alle redelijk in lijn met de nu meest actuele inzichten uit Primos2015 voor Overbetuwe.

⁷ Let wel, zachte plannen die eerder hard worden gemaakt dan Hoge Wei 1 souperen Ladderruimte op. Dit kan consequenties hebben voor de ontwikkelmogelijkheden van Hoge Wei 1. Dit geldt ook voor andere plannen die u zelf eerder hard maakt.

Tabel 5: Check vraag-aanbodverhoudingen in de 'regio'

Gemeente	Woningvraag 2016-2026	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Additionele behoefte 2016-2026
Arnhem	5.540	2.570	6.000 ⁸	2.970
Nijmegen	5.550	4.810	5.960	740
Lingewaard	1.100	580	870	520
Neder-Betuwe	210	320	430	-110

Bron: Primosprognose 2015, ABF Research, gegevensinventarisatie gemeenten, bewerking Stec Groep (2016).

De gemeenten Arnhem en Nijmegen, waarmee de sterkste verhuisrelatie bestaat, hebben beide 'Ladderruimte' wanneer we kijken naar de woningvraag voor de komende 10 jaar en harde plancapaciteit. In de gemeente Neder-Betuwe blijkt sprake van een overschot in harde plannen. Gezien de zeer beperkte verhuisrelatie (circa 2% van alle verhuisbewegingen) met deze gemeente verwachten we hiervan echter geen grote versturende effecten op de behoefte in Overbetuwe en het plan Hoge Wei 1.

3.1.2 Kwalitatieve behoefte: voldoende behoefte aan grondgebonden woningen en aan centrum-dorps en landelijk wonen

Naast een afweging van de kwantitatieve behoefte, waarin uw plan lijkt te voorzien, vraagt de Ladder ook een kwalitatieve afweging. Zojuist constateerden wij dat er voldoende kwantitatieve behoefte is in Overbetuwe. In het bestemmingsplan voor Hoge Wei 1 is geen gedetailleerd kwalitatief programma vastgelegd. Daarmee maakt het plan planologisch in principe een breder, kwalitatief divers programma mogelijk. Daarmee kan het inspelen op diverse kwalitatieve woonbehoeften. Om meer richting te geven aan een geschikte kwalitatieve invulling analyseren we woonvoorkeuren van huishoudens met WoON2015; hét landelijke wooneisen en -wensenonderzoek. Hierna werken we enkele kwalitatieve aspecten verder uit.

In de bijlage geven we op basis van een kwalitatieve analyse suggesties voor planoptimalisaties om met uw plan nog meer op een kwalitatieve behoefte in te spelen. Deze voeren verder dan strikt noodzakelijk voor de Ladder.

Vraag naar grondgebonden woningen in centrum-dorpse, dorpse en landelijke woonmilieus

De gemeente Overbetuwe bestaat vooral uit centrum-dorpse, dorpse en landelijke woonmilieus. Dat geldt zowel voor de bestaande voorraad⁹ als de nieuwbouwplannen¹⁰. Volgens de Woningbouwmonitor Overbetuwe is Hoge Wei 1 geschikt voor een dorps woonmilieu. Gezien de aard, omvang en dichtheid van het programma lijkt dit ons de juiste woonmilieutyping. Woonvoorkeuren zijn echter niet beton gegoten, evenals het beoogde programma, hier is nog ruimte voor flexibiliteit. Volledigheidshalve bekijken we daarom zowel de voorkeuren voor centrum-dorpse¹¹ als meer landelijke woonmilieus.

In tabel 6 geven we per gemeente de voorkeur van verhuiscandidate naar centrum-dorpse en landelijke woonmilieus weer. We hanteren hiervoor bandbreedtes. Uit de analyse blijkt dat 30 tot 35% van de verhuiscandidate huishoudens in de gemeente Overbetuwe de voorkeur geeft aan een centrum-dorps woonmilieu. Circa 23 tot 28 % van de verhuiscandidate huishoudens in Overbetuwe heeft de voorkeur voor een landelijk woonmilieu. Vertaald naar de vraag naar centrum-dorps wonen en meer landelijke woonmilieus, betekent dit in de periode 2016-2026 een vraag naar circa 780 tot 920 woningen in dorpse en landelijke woonmilieus.

⁸ Grove inschatting gemeente Arnhem, circa 4.000 woningen met een oranje codering, circa 2.000 woningen in mogelijke ontwikkelingen. Bron: e-mail contact met de gemeente Arnhem, 25-4-2016.

⁹ Bron: ABF woonmilieutypologie (gebaseerd op indeling WoON2015).

¹⁰ Bron: Woningbouwmonitor Overbetuwe (2016).

¹¹ Onder deze indeling vallen zowel centrum-dorpse als dorpse woonmilieus.

Tabel 6: Indicatieve vraag naar dorpse en landelijke woonmilieus in de marktregio

Gemeente	% Voorkeur voor centrum-dorps woonmilieu	% Voorkeur voor landelijk woonmilieu	Woningvraag 2016-2026	Potentiële vraag centrum-dorps woonmilieu	Potentiële vraag landelijk woonmilieu
Overbetuwe	30-35%	23-28%	1.460	440-510	340-410

Bron: ABF Research (2015), Primosprognose 2015; WoOn2015 (doorsnedes: Nederland, provincie Gelderland, gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners binnen landsdeel Oost en weinig stedelijke gemeenten binnen landsdeel Oost). Bewerking Stec Groep (2016).

Vraag naar grondgebonden woningen, vooral aan rijwoningen en vrijstaande woningen

Op dezelfde wijze als hiervoor in tabel 6 brengen we in tabel 7 de additionele kwalitatieve vraag naar woningtype in beeld. De voorkeur voor een grondgebonden woning ligt in de gemeente Overbetuwe tussen 64 en 69%. Dit betekent in de periode 2016-2026 een additionele vraag van circa 930 tot circa 1.010 grondgebonden woningen.

Tabel 7: Potentiële vraag naar grondgebonden in de primaire marktregio

Gemeente	% Voorkeur voor grondgebonden woning	Woningvraag 2016-2026	Potentiële vraag grondgebonden woningen
Overbetuwe	64-69%	1.460	930-1.010

Bron: ABF Research (2015), Primosprognose 2015; WoOn2015 (doorsnedes: Nederland, provincie Gelderland, gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners binnen landsdeel Oost en weinig stedelijke gemeenten binnen landsdeel Oost). Bewerking Stec Groep (2016).

Tot slot kijken we naar de voorkeuren voor verschillende woningtypen. Zoals blijkt uit de tabel heeft de meerderheid van de verhuiscandidate huishoudens een voorkeur voor een rijwoning/tussenwoning (31 tot 36%) of een vrijstaande woning (26 tot 31%). Verder geeft respectievelijk 14 tot 19% en 17 tot 22% de voorkeur aan een hoekwoning of 2-onder-1 kapwoning.

Tabel 8: Voorkeur grondgebonden verder uitgesplitst naar woningtype

Gemeente	Voorkeur rijwoning/tussenwoning	Voorkeur hoekwoning	Voorkeur 2-onder-1 kapwoning	Voorkeur geschakelde woning	Voorkeur vrijstaande woning
Overbetuwe	31-36%	14-19%	17-22%	0-5%	26-31%

Bron: ABF Research (2015), Primosprognose 2015; WoOn2015 (doorsnedes: Nederland, provincie Gelderland, gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners binnen landsdeel Oost en weinig stedelijke gemeenten binnen landsdeel Oost). Bewerking Stec Groep (2016).

Zoals gezegd biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op diverse kwalitatieve behoeften in de regio. We concluderen dat het programma van Hoge Wei 1 in eerste aanleg kan voorzien in diverse kwalitatieve behoeften. Bovenstaande analyses helpen dit verder invulling te geven.

3.2 Trede 2: Hoge Wei 1 ligt buiten bestaand stedelijk gebied, geen geschikte alternatieven binnen BSG

Voor trede 2 kijken we of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). In de Omgevingsverordening Gelderland wordt voor BSG dezelfde definitie gehanteerd als de definitie in het Bro, volgens artikel 1.1.1 lid 1 sub h Bro:

'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.'

Zoals blijkt uit figuur 3 grenst het plangebied merendeels aan bestaand stedelijk gebied, maar is het daar niet volledig door omringd. Het plangebied zelf heeft een landelijke uitstraling en grenst gedeeltelijk ook aan agrarische gronden. In onze visie ligt het plangebied daarom niet (volledig) binnen het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing en moet het als plan buiten bestaand stedelijk gebied gezien worden.

Figuur 3: Ligging en huidige bestemming planlocatie Hoge Wei 1

Bron: Google Mapmaker, 2016.

Ruimtelijkeplannen.nl, bestemmingsplan Oosterhout (2012).

Uit jurisprudentie blijkt dat ook de geldende bestemming relevant kan zijn. Geldt er een bestemming die de ontwikkeling van stedelijke voorzieningen niet mogelijk maakt dan is er geen sprake van BSG (ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340). Het is niet vereist dat het geldende bestemmingsplan bouwmogelijkheden ten behoeve van stedelijke voorzieningen bevat. Het kan bijvoorbeeld ook om stedelijk groen gaan (ABRvS 20 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:125).

Zoals toegelicht in hoofdstuk 2.4 maakt het vigerende bestemmingsplan geen ontwikkeling ten behoeve van een stedelijke functie mogelijk en worden de gronden nu gebruikt voor agrarische doeleinden. In dat licht heeft u in onze visie te maken met een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, zoals in artikel 1.1.1 lid 1 onder h in het Bro weergegeven.

Omdat er een ontwikkeling wordt beoogd buiten BSG moet er, om te voldoen aan trede 2 van de Ladder, worden geïnventariseerd of er alternatieven voor het plan binnen BSG liggen, die geschikt en beschikbaar (te maken) zijn voor de beoogde ontwikkeling. Hierbij gaat het om zachte inbreidingsplannen, bestaand leegstaand (of leegkomend) vastgoed, vrijkomende kavels of restruimten zoals sportvelden en/of vrijkomende bedrijfslocaties.

Geen realistische alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied marktregio

Uit een inventarisatie van de gemeente Overbetuwe¹² naar (potentiële) alternatieven in de gemeente komen verschillende locaties binnen BSG naar voren. Of deze daadwerkelijk als alternatief kunnen dienen voor de beoogde ontwikkeling op Hoge Wei 1, hangt af of zij beschikbaar en geschikt (te maken) zijn voor de woningbouw die u daar beoogt. Belangrijk hierbij is dat het beoogde plan voor Hoge Wei 1 qua programma en omgevingskwaliteit redelijkerwijs ook op die alternatieve locaties in te passen moet zijn.

Het gros van de onderzochte alternatieven lijkt volgens de gemeente echter niet beschikbaar of geschikt (te maken) en valt daarom af als mogelijk alternatief voor het plan. Op locaties die naar voren komen (op basis van de bekende informatie) die qua beschikbaarheid en omvang wel mogelijkheden bieden, ziet de gemeente Overbetuwe een meer gemengd programma voor zich, in een hogere dichtheid dan op Hoge Wei 1 en daarom niet passend als alternatief. De kwantitatieve behoefte in Overbetuwe biedt ook ruimte voor deze afweging.

Ten slotte is er in Overbetuwe voldoende kwantitatieve Ladderruimte om zowel deze als andere inbreidingslocaties 'op te vullen'. Ofwel, het ontwikkelen van Hoge Wei 1 resulteert logischerwijs niet in onvoldoende vraag om ook de betreffende inbreidingslocaties te benutten.

¹² Stec groep heeft geen nadere inventarisatie naar mogelijke alternatieven verricht en baseert zich in dit advies op de bevindingen van de gemeente Overbetuwe (peildatum: augustus 2016).

3.3 Trede 3: Hoge Wei 1 is passend ontsloten en voldoet daarmee aan trede 3

We constateerden bij trede 2 dat Hoge Wei 1 niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt. De Ladder vraagt dan expliciet om een motivering over de ontsluiting van de locatie. Wat passend ontsloten is hangt in onze ogen af van de aard en omvang van de functie. Voor een bedrijventerrein is bijvoorbeeld een andere ontsluiting passend dan voor een woonwijk. Daarbij speelt ook de doelgroep van het woningbouwproject een rol. Zo stellen gezinnen met kinderen andere eisen aan de ontsluiting dan jonge alleenstaanden.

Het plan Hoge Wei 1 maakt grondgebonden woningen mogelijk in verschillende maten en kwaliteiten. En richt zich daarmee vooral op gezinnen. Zij vinden doorgaans een goede autobereikbaarheid belangrijk. De autobereikbaarheid van de locatie is goed. De snelwegen A325 en A15 en de provinciale weg N325 liggen op korte afstand (tussen circa 5 en circa 10 minuten autoreistijd). De OV bereikbaarheid van het plangebied is ook redelijk, met NS station Lent op circa 4 kilometer en bushaltes die op 5 minuten loopafstand te bereiken zijn. Daar kan via bus 3 richting Berg en Dal tweemaal per uur de bus naar Nijmegen, via station Nijmegen Lent, worden genomen. In de andere richting, Oosterhout dorp, gaat ook tweemaal per uur een bus. Dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt zijn op circa 2 kilometer van de planlocatie.

Kortom, Hoge Wei 1 is in onze visie voldoende passend ontsloten.

Bijlage:

Advies voor mogelijke planoptimalisaties

Om uw plan (nog) beter aan te laten sluiten bij de kwalitatieve behoefte – de gemeente Overbetuwe hecht hier veel waarde aan – geven we u hierna de volgende suggesties voor planoptimalisaties mee. Dat doen wij met behulp van een kwalitatieve verdiepingsslag, gebaseerd op WoON2015 en Primos 2015, aanvullend op de Laddertoets.

We analyseren de huishoudensontwikkeling in de primaire marktregio naar leeftijdsklassen. Vervolgens bekijken we de woonvoorkeuren van verhuiscandidate huishoudens naar prijsklasse, eigendom, woningtype en oppervlakteklasse. Dit zetten we vervolgens af ten opzichte van de huidige woningvoorraad in de gemeente Overbetuwe. De analyse geeft mogelijke optimalisaties voor uw planvorming om zo het woningbouwprogramma zo goed mogelijk te kunnen afstemmen op de kwalitatieve vraag.

Huishoudensontwikkeling naar leeftijdsklassen in de primaire marktregio

De huishoudensontwikkeling in de primaire marktregio splitsen we in de tabellen hierna per gemeente verder uit naar leeftijdsklassen.

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling gemeente Overbetuwe naar leeftijdsklasse

Doelgroepen	2016	2026	Ontwikkeling 2016-2026
alleenstaanden t/m 24 jaar	280	220	-60
alleenstaanden t/m 34 jaar	440	380	-60
stellen t/m 34 jaar	890	790	-100
gezinnen (en 1-ouderhuishoudens)	7.930	8.030	100
alleenstaanden en stellen 35 t/m 54 jaar	2.260	2.050	-210
alleenstaanden en stellen 55 t/m 74 jaar	5.280	5.990	710
alleenstaanden en stellen 75plus	2.010	3.110	1.100
overige huishoudens	80	60	-20
Eindtotaal	19.170	20.630	1.460

Bron: Primosprognose 2015, bewerking Stec Groep (2016).

In de gemeente Overbetuwe groeien de 55- en 75-plus huishoudens relatief hard de komende 10 jaar. Gezinnen (en 1-ouderhuishoudens) groeien slechts beperkt, maar vormen ook in 2026 veruit de grootste groep.

Woonvoorkeuren ten opzichte van de huidige woningvoorraad

Voorkeuren naar prijsklasse

Hier kijken we in welke prijsklassen nog marktruimte is. We kijken naar de bestaande woningvoorraad¹³ en naar woonvoorkeuren van verhuiscandidate huishoudens.

¹³ Stand van de woningvoorraad op 1-1-14. Afhankelijk van wat er de afgelopen 2 jaar is bijgebouwd, kunnen de verhoudingen iets veranderd zijn. Wij verwachten niet dat de verhoudingen met meer dan één procentpunt veranderd zijn.

Tabel 2: Woonvoorkeuren naar prijsklasse

Gemeente	Voorkeur woning tot € 150.000	Voorkeur woning € 150.000-€ 200.000	Voorkeur woning € 200.000-€ 300.000	Voorkeur woning € 300.000-€ 500.000	Voorkeur woning vanaf € 500.000
Overbetuwe	15-20%	26-31%	31-36%	17-21%	2-7%

Bron: ABF Research (2015), Primosprognose 2015; WoOn2015 (doorsnedes: Nederland, provincie Gelderland, gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners binnen landsdeel Oost en weinig stedelijke gemeenten binnen landsdeel Oost). Bewerking Stec Groep (2016).

Tabel 3: Woningvoorraad Overbetuwe naar prijsklasse op 1-1-14

Prijsklasse	% van de woningvoorraad
Tot 170.000	29%
170.000-200.000	19%
200.000-250.000	19%
250.000-300.000	20%
Meer dan 300.000	13%

Bron: Wonen in Gelderland 2014 (figuur 6), bewerking Stec Groep, 2016.

Beperkte marktruimte voor woningen goedkoper dan € 200.000

Van de bestaande woningvoorraad is circa 48% goedkoper dan € 200.000. Volgens WoON2015 heeft 41 tot 51% een voorkeur voor een woning onder € 200.000. Er is zo te zien beperkte marktruimte voor woningen goedkoper dan € 200.000.

Er lijkt weinig marktruimte voor woningen in de prijsklasse € 200.000- € 300.000

Voor woningen in de prijsklasse € 200.000-€ 300.000 lijkt weinig marktruimte te zijn. Circa 31-36% geeft aan een voorkeur te hebben voor een woning in deze prijsklasse, terwijl circa 39% van de woningvoorraad uit woningen in deze prijsklasse bestaat.

Vooral marktruimte voor woningen in het duurdere segment, vanaf € 300.000

Er lijkt vooral marktruimte te zijn voor woningen in het duurdere segment. Slechts 13% van de woningvoorraad bestaat uit woningen duurder dan €300.000, terwijl volgens het WoON2015 onderzoek maar liefst 19-28% een voorkeur heeft voor woningen in dit segment.

OVERWEEG EEN VERKLEINING VAN HET AANDEEL KOOPWONINGEN € 200.000- € 300.000 TEN GUNSTE VAN HET AANDEEL KOOPWONINGEN VANAF € 300.000

Circa 40% van het bouwprogramma op Hoge Wei 1 bestaat uit woningen in de prijsklasse van € 200.000 tot € 300.000. Dit lijkt ons aan de hoge kant. Van de verhuiscandidate huishoudens heeft circa 31 tot 36% een voorkeur voor een woning in de prijsklasse van € 200.000 tot € 300.000, terwijl maar liefst circa 39% van de huidige woningvoorraad bestaat uit woningen in deze prijsklasse.

Wij adviseren om het aandeel koopwoningen in de prijsklasse van € 200.000 tot € 300.000 te verkleinen, ten gunste van het aandeel koopwoningen in de prijsklasse vanaf € 300.000. U wilt namelijk slechts 15 woningen (circa 20%) bouwen in dit segment, terwijl uit het WoON2015 onderzoek blijkt dat circa 19 tot 28% van de verhuiscandidate huishoudens de voorkeur geeft aan een woning in dit prijssegment. Ten opzichte van de huidige woningvoorraad lijkt hier nog marktruimte te zijn, omdat in de huidige voorraad slechts 13% van de woningen meer dan € 300.000 kost.

In de prijsklasse tot € 200.000 zien wij nog beperkt marktruimte.

Voorkeuren naar eigendom

In de huidige woningvoorraad in Overbetuwe is circa twee derde een koopwoning en circa een derde een huurwoning¹⁴. Uit tabel 4 blijkt dat 56 tot 61% van de verhuisgeneigde huishoudens een voorkeur heeft voor een koopwoning, en 40-45% voor een huurwoning. Van de huishoudens met een voorkeur voor een huurwoning heeft circa 12% een voorkeur voor een vrijesectorhuurwoning.

Tabel 4: Woonvoorkeuren naar eigendom, huur verder onverdeeld in prijsklassen

Gemeente	Koopwoning	Sociale huur (< € 711) ¹⁵	Vrije sector huur (> € 711)	Huurwoning totaal
Overbetuwe	58%	30%	12%	42%

Bron: ABF Research (2015), Primosprognose 2015; WoOn2015 (doorsnedes: Nederland, provincie Gelderland, gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners binnen landsdeel Oost en weinig stedelijke gemeenten binnen landsdeel Oost). Bewerking Stec Groep (2016).

OVERWEEG EEN GROTER AANDEEL HUURWONINGEN, TEN KOSTE VAN HET AANDEEL KOOPWONINGEN IN DE PRIJSKLASSE VAN € 200.000 TOT € 300.000

U wilt op Hoge Wei 1 circa 30% huurwoningen realiseren, dit lijkt ons aan de lage kant. Vanuit verhuisgeneigden bedraagt de voorkeur voor een huurwoning circa 40 tot 45%, terwijl op dit moment circa 34% van de woningvoorraad in Overbetuwe uit huurwoningen bestaat. Bovendien is er een additionele woningbehoefte, waarvan ook circa 40 tot 45% wil huren. Wij adviseren om het aandeel huurwoningen in uw plan te vergroten, ten koste van het aandeel koopwoningen in de prijsklasse van € 200.000 tot € 300.000.

Voorkeuren naar woningtype

Tabel 5: Woningvoorraad Overbetuwe naar woningtype op 1-1-14

Prijsklasse	% van de woningvoorraad
Grondgebonden	
Rijwoning	46%
2-onder-1 kapwoning	24%
Vrijstaand	20%
Appartementen	
Appartement	10%

Bron: Wonen in Gelderland 2014 (figuur 5), bewerking Stec Groep, 2016.

Uit tabel 5 blijkt dat slechts 10% van de woningvoorraad in Overbetuwe bestaat uit appartementen. Het merendeel van de voorraad bestaat met circa 46% uit rijwoningen.

Tabel 6: Woonvoorkeuren naar woningtype

Gemeente	Grondgebonden	Grondgebonden nultreden	Appartement	Appartement nultreden
Overbetuwe	52-57%	10-15%	22-27%	8-13%

Bron: ABF Research (2015), Primosprognose 2015; WoOn2015 (doorsnedes: Nederland, provincie Gelderland, gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners binnen landsdeel Oost en weinig stedelijke gemeenten binnen landsdeel Oost). Bewerking Stec Groep (2016).

Uit tabel 6 blijkt dat circa 30 tot circa 40% een voorkeur heeft voor een appartement, en dat circa 62 tot 72% een voorkeur voor heeft een grondgebonden woning.

¹⁴ CBS Statline, Regionale kerncijfers Nederland. Het betreft de woningvoorraad in 2011, meer recente cijfers zijn niet beschikbaar. Het kan daarom zo zijn dat de verhouding koop/huur is veranderd, bijvoorbeeld door grootschalige woningbouw in Elst Westeraam. Wij verwachten echter niet dat de verandering meer dan één procentpunt bedraagt.

¹⁵ Liberalisatiegrens in 2016 op €710,68

OVERWEEG OM NAAST GRONDGEBONDEN WONINGEN OOK BEPERKT APPARTEMENTEN TE REALISEREN

U wilt op Hoge Wei 1 enkel grondgebonden woningen realiseren. Het lijkt ons echter verstandig om ook een gedeelte van het woningbouwprogramma te reserveren voor appartementen.

Circa 30 tot circa 40% van de verhuisgeneigde huishoudens heeft een voorkeur voor een appartement. Bovendien groeit de additionele woningvraag, waarvan ook een gedeelte de voorkeur voor een appartement heeft.

Wij adviseren om een aandeel appartementen op te nemen in uw plan, ten koste van een aandeel grondgebonden woningen. Vooral het aandeel van rijwoningen in de huidige woningvoorraad is aan de hoge kant.

De plek leent zich minder voor grootschalige appartementencomplex(en), gezien het dorpse en landelijke karakter van de omgeving. Wel kan een bescheiden complex met uitzicht over de Waal en uiterwaarden kan verrijking van uw programma zijn.

Voorkeuren naar oppervlakteklassen

Tabel 7: Woningvoorraad Overbetuwe naar oppervlakteklassen

Woningtype	Aantal transacties	Mediaan woonoppervlakte
Rijwoning/tussenwoning	116	115
Hoekwoning	66	122
2-onder-1 kapwoning	119	140
Vrijstaande woningen	103	153
Totaal	404	130

Bron: Stec groep (2016) op basis van NVM transactiegegevens¹⁶

Zoals blijkt uit tabel 7 zijn er in de periode 2015 tot juli 2016 in Overbetuwe circa 400 woningen verkocht, met een mediaan van 130m². Vrijstaande woningen hebben de grootste woonoppervlakte, maar ook de 2-onder-1 kapwoningen in Overbetuwe zijn groot. De hoekwoningen en rijwoningen hebben een kleinere oppervlakte.

Tabel 8: indicatieve vraag naar woningen naar oppervlakteklassen

Gemeente	Potentiële vraag grondgebonden woningen	Oppervlakte 60-80m ²	Oppervlakte 80-120m ²	Oppervlakte > 120m ²
Overbetuwe	1.460	22-29%	23-28%	49-54%

Bron: ABF Research (2015), Primosprognose 2015; WoOn2015 (doorsnedes: Nederland, provincie Gelderland, gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners binnen landsdeel Oost en weinig stedelijke gemeenten binnen landsdeel Oost). Bewerking Stec Groep (2016).

Uit tabel 8 blijkt dat circa de helft van de verhuisgeneigde huishoudens een voorkeur heeft voor een woning met een oppervlakte van 120m² of meer. Circa een kwart heeft de voorkeur voor een oppervlakte van 80-120m². Ook een kwart van de huishoudens heeft een voorkeur voor een woning met een oppervlakte van 60-80m².

¹⁶ Over de periode 2015 tot juli 2016

Ten slotte: zorg voor een levensloopbestendig (te maken) programma

Wanneer u er voor zorgt dat uw programma levensloopbestendig (te maken is) speelt u beter in op de veranderende kwalitatieve woningbehoefte dan met reguliere grondgebonden woningen. Eerder is al aangegeven dat de bevolking stevig vergrijst, vooral in Overbetuwe. Vooral de doelgroep ouderen (55- en 75 plussers) groeit de komende jaren stevig en zorgt nog voor een additionele vraag naar koopwoningen.

Vooral 55-plussers zijn met kwalitatief hoogwaardige, levensloopbestendige grondgebonden koopwoningen te verleiden. De gemeente Overbetuwe erkent in haar Woonvisie¹⁷ het belang van de bouw van levensloopbestendige woningen, vooral in kleinere kernen, zodat senioren in de toekomst zo lang mogelijk in de eigen kern kunnen blijven wonen.

Daarom adviseren wij u kopers de keuze te bieden om nu of in de toekomst levensloopbestendig te kunnen wonen. Hierbij is het wel van belang dat u in ieder geval deze woningen qua indeling/plattegrond zo flexibel mogelijk maakt en voldoende ruimte biedt voor hoofdvertrekken op de begane grond. Voor zover wij dit volgens de verkavelingskaart kunnen beoordelen liggen de meeste woningen op ruime kavels. Dit biedt ruimte voor uitbreiding (op termijn) voor levensloopbestendigheid. Wij adviseren om niet alles nu al levensloopbestendig te bouwen, maar wel ruimte te bieden zodat bewoners de mogelijkheid hebben omdat in de toekomst te doen.

- Ga uit van kaveldieptes van minimaal 25 meter. Zo kunt u maximale flexibiliteit bieden en inspelen op veranderende behoefte op de woningmarkt. U kunt zo ruimte bieden voor (levensloopbestendige) uitbouw.
- Door (de keuze voor) levensloopbestendige woningen aan te bieden, maakt u het programma iets vraggerichter, op een manier die beter past binnen de omgevingskwaliteit.

¹⁷ Woonvisie 2010-2015. Een nieuwe Woonvisie is nog niet beschikbaar, daarom baseren we ons op de gestelde doelen in de huidige Woonvisie.