



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Kesteren, Casterhoven, Fase 7

Gemeente Neder-Betuwe

Datum: 12 december 2018

Projectnummer: 180449

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	5
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Marktgebied	6
2.3	Behoeft	9
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
3	Conclusie	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

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

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

1.2 Het plan

In 2008 heeft de gemeenteraad van Neder-Betuwe het Structuurplan Casterhoven vastgelegd. Dit structuurplan beschrijft een uitbreidingswijk met een oppervlakte van 30,6 hectare aan de zuidzijde van de kern Kesteren. De uitbreidingswijk heeft de naam Casterhoven gekregen en bestaat uit een deelplan A (ten oosten van de Hoofdstraat) en deelplan B (ten westen van de Hoofdstraat).

Inmiddels zijn de fasen die samen deelplan A vormen voor een deel gerealiseerd en voor een deel in aanleg. Daarom bestaat nu het voornemen om te starten met de ontwikkeling van deelplan B. Met Casterhoven fase 7 wordt hier een eerste stap in gezet door ruimte te bieden voor de ontwikkeling van maximaal 133 grondgebonden woningen. Er zal sprake zijn van een afwisseling tussen aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen. Een definitief functioneel programma is nog

niet voorhanden. Wel wordt met het vastleggen van minimale en maximale aantallen woningen per woningtype in de regels van het bestemmingsplan de diversiteit aan grondgebonden woningtypen juridisch-planologisch vastgelegd. Met het voortzetten van de stedenbouwkundig uitgangspunten van Casterhoven uit het Structuurplan wordt een eenduidige stedenbouwkundige opzet van de wijk bereikt. In algemene zin geldt dat fase 7 van Casterhoven voorziet in een afwisseling van woonvelden en openbare ruimte in de vorm van de benodigde ontsluitingsstructuur, een waterstructuur aan het westen van het plangebied en diverse groenstructuren door het plangebied heen. Dit maakt dat sprake is van de ontwikkeling van een dorps woonmilieu.



Indicatief stedenbouwkundig plan Casterhoven Fase 7 (Bron: BuroGkracht).

De gronden van Casterhoven Fase 7 kennen momenteel een agrarische bestemming. Daarom wordt voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dat bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

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

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van fase 7 van de ontwikkeling ‘Casterhoven’ te Kesteren. Deze fase biedt in totaal ruimte voor maximaal 133 grondgebonden woningen. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van dit plan (maximaal 133 woningen) wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

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

2.2 Marktgebied

2.2.1 Algemeen

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

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

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

2.2.2 Toetsing

Inleiding

De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland regelt in artikel 2.2.1.1 dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan wanneer deze passen binnen het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. De gemeente Neder-Betuwe vormt samen met de gemeenten Buren, Culemborg, Geldermalsen³, Lingewaal³, Maasdriel, Neerijnen³, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel de woningmarkt regio Rivierenland. Binnen deze regio vindt onderlinge afstemming plaats over woningbouwontwikkelingen.

Verhuisbewegingen onderzoek 2015

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

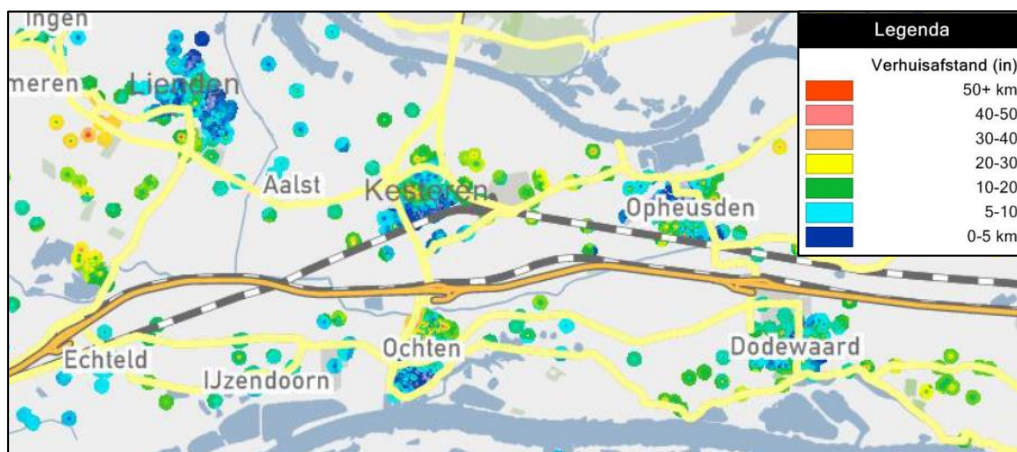
In 2015 hebben de gemeenten binnen de regio Rivierenland een regionaal woningbehoefteonderzoek uit laten voeren. In dit onderzoek zijn ook de verhuispatronen binnen de regio nader bekeken. Uit deze verhuisrelaties kunnen drie subregio's worden onderscheiden, waarvan de gemeenten Geldermalsen, Tiel, Buren, Culemborg, Neerijnen, Lingewaal en Neder-Betuwe een gezamenlijke subregio vormen. Verder blijkt dat ongeveer 51% van alle verhuisbewegingen in Neder-Betuwe zich binnen de gemeentegrens afspeelen.

Onderlinge migratie	naar gemeente										Subtotaal	Naar buiten de regio	Totaal	
	BUREN	CULEMBORG	DRUTEN	GELDERMALSEN	LINGEWAAL	MAASDRIEL	NEDER-BETUWE	NEERIJNEN	TIEL	WEST MAAS EN WAAL				ZALTBOMMEL
Van gemeente														
BUREN	43%	5%	0%	3%	0%	0%	4%	1%	12%	1%	0%	1851	29%	2622
CULEMBORG	4%	59%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	2700	29%	3804
DRUTEN	0%	0%	59%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	8%	0%	1361	30%	1947
GELDERMALSEN	4%	4%	0%	52%	1%	0%	1%	4%	5%	1%	1%	2147	27%	2959
LINGEWAAL	0%	0%	0%	4%	49%	0%	1%	2%	1%	0%	2%	527	40%	879
MAASDRIEL	0%	0%	0%	0%	0%	55%	0%	1%	1%	2%	9%	1490	32%	2199
NEDER-BETUWE	6%	1%	0%	1%	0%	0%	51%	1%	5%	1%	0%	1373	33%	2055
NEERIJNEN	1%	1%	0%	9%	2%	1%	1%	43%	9%	1%	6%	814	25%	1092
TIEL	5%	1%	0%	2%	0%	0%	2%	1%	63%	1%	0%	4751	23%	6153
WEST MAAS EN WAAL	1%	0%	10%	0%	0%	1%	0%	0%	3%	59%	0%	1196	25%	1593
ZALTBOMMEL	0%	0%	0%	1%	0%	8%	0%	1%	1%	0%	61%	2170	27%	2962
Subtotaal	1874	2630	1366	2045	532	1520	1334	804	4806	1309	2160	20380	28%	28265
Van buiten de regio	1128	1516	682	959	410	890	663	436	1355	608	1004	9651		
Totaal	3002	4146	2048	3004	942	2410	1997	1240	6161	1917	3164	30031		

Onderlinge migratie Rivierenland (2005-2013) (Uit: Regionaal Woningbehoefteonderzoek Rivierenland 2014, bron: Verhuisbestand, Post NL).

³ Per 1 januari 2019 zijn de gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen de nieuwe gemeente West Betuwe.

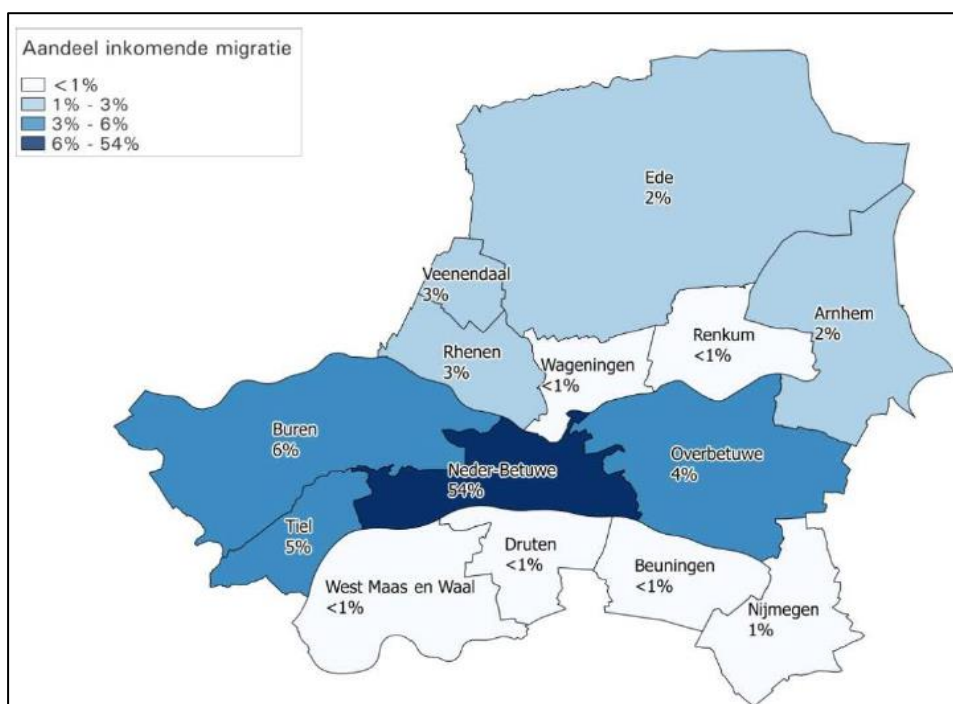
Ook is in het regionaal woningbehoefteonderzoek gekeken naar de verhuisafstand van de mensen die verhuisd zijn naar een bepaalde locatie in de regio. Dit kunnen mensen zijn die binnen de gemeente zijn verhuisd, maar ook mensen die van buiten komen. De navolgende afbeelding is een uitsnede van de kaart die dit weergeeft. Voor de gemeente Neder-Betuwe geldt dat het een sterk lokale woningmarkt heeft, aangezien de meeste verhuizingen binnen een straal van 10 kilometer plaatsvinden.



De verhuisafstanden van de verhuizers naar en binnen de regio Rivierenland (Uit: Regionaal Woningbehoefteonderzoek Rivierenland 2014, bron: Post NL 2005-2013, bewerkt door SAB).

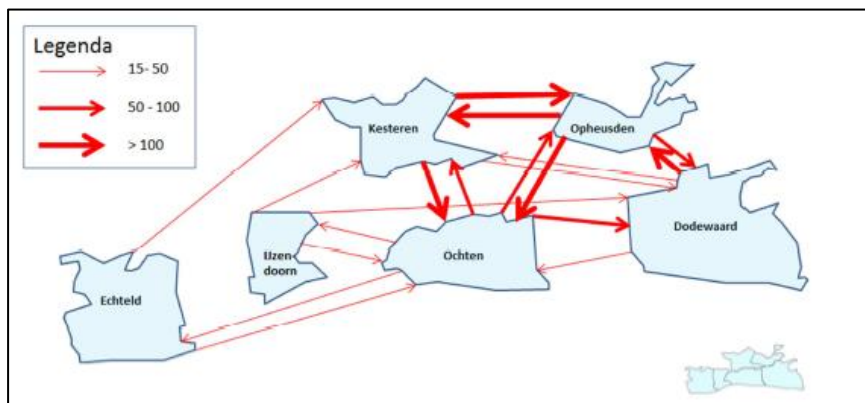
Verhuisbewegingen onderzoek 2018

In 2018 is door Stec Groep de rapportage 'Update thermometer woningmarkt Neder-Betuwe' opgesteld. In deze rapportage is onder andere gekeken naar de ingaande verhuisbewegingen over de periode 2012-2016. Daaruit volgt dat 54% van alle verhuisbewegingen binnen de eigen gemeente plaatsvindt. Dit bevestigt de eerder geconstateerde lokale woningmarkt van Neder-Betuwe.



Herkomst ingaande verhuisbewegingen Neder-Betuwe (Uit: Stec Groep 2018, bron: BRP-gemeente Neder-Betuwe, gebaseerd op cijfers over 2012-2016).

Wanneer verder op de lokale verhuizingen binnen Neder-Betuwe wordt ingezoomd, blijkt dat een derde van de verhuisbewegingen zelfs binnen de eigen kern plaatsvindt. De kernen Kesteren en Ochten kennen een positief migratiesaldo (meer vestigers dan verlaters), terwijl de overige kernen te maken hebben met een negatief saldo (meer verlaters dan vestigers). Kesteren, Ochten en Opheusden hebben de grootste onderlinge interacties. Hier vinden over en weer de meeste verhuizingen plaats.



Binnenverhuizingen Neder-Betuwe (Uit: Stec Groep 2018, bron: BRP-gemeente Neder-Betuwe, gebaseerd op cijfers over 2012-2016). Verhuisstromen van minder dan 10 personen zijn niet weergegeven.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Neder-Betuwe. Gelet op de aard en ligging van de beoogde ontwikkeling en de verhuisafstanden uit het verleden, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft.

2.3 Behoeftte

2.3.1 Algemeen

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

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. De Gelderse woningmarktmonitor bevat voor de gemeente Neder-Betuwe een huishoudensprognose in de periode 2015 - 2040:

Tabel: Huishoudensprognose gemeente Neder-Betuwe 2015 - 2040

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Huishoudensprognose	8.255	8.845	9.151	9.309	9.413	9.471

(Bron: Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant), bewerkt door SAB).

Uit de demografische gegevens is af te leiden dat de gemeente Neder-Betuwe de komende jaren een positieve huishoudensontwikkeling kent. De verwachting is dat het aantal huishoudens tot aan 2040 met circa 1.200 zal toenemen.

Regionale woningbouwafspraken

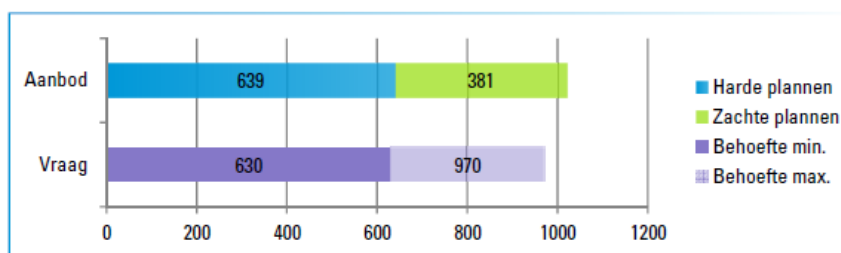
In 2017 is de meest recente regionale woonagenda voor Rivierenland vastgesteld. Afgesproken is dat tussen 2015-2025 10.500 woningen aan de regionale woningvoorraad toegevoegd moeten worden. In de regionale woonprogrammering is een indicatieve verdeling van de woningbehoefte naar gemeenten opgenomen. Voor Neder-Betuwe gaat het om een netto woningvraag van 895 woningen in de periode 2015-2025. In 2015 en 2016 zijn er in Neder-Betuwe 234 woningen toegevoegd. Daarom resteert er nog een opgave van 661 woningen voor de periode 2017-2025.

Update thermometer woningmarkt Neder-Betuwe

In de rapportage van Stec Groep (2018) is de jaarlijkse en totale afzet nieuwbouwwoningen in Neder-Betuwe uiteengezet. Afhankelijk van de huishoudensprognose die wordt aangehouden, geldt een andere behoefte aan de toevoeging van woningen aan de woningvoorraad. Als gevolg van de afnemende huishoudensgroei, zal de behoefte op de lange termijn afnemen. Het aantal huishoudens zal daarentegen wel nog tot 2040 toe blijven nemen in Neder-Betuwe. Op basis van het gemiddelde beeld zal in de periode 2017-2027 een kwantitatieve behoefte gelden van 765 woningen. Deze behoefte is groter dan op regionaal niveau is afgesproken. In de rapportage wordt geadviseerd om vooral woningen toe te voegen in de grotere kernen (Kesteren, Opheusden en Ochten), vanwege het voorzieningenniveau en de goede bereikbaarheid.

Aantal af te zetten woningen	2017 -2022		2022 -2027		2017 -2027	
	Totale periode	Jaarlijks	Totale periode	Jaarlijks	Totale periode	Jaarlijks
Volgens Gelderse prognose	410-450	80-90	180-220	35-45	+630	63
Volgens Primos 2016	450-490	90-100	170-210	35-45	+660	66
Volgens Primos 2017	625-665	125-135	305-345	60-70	+970	97
Volgens CBS/PBL 2016	580-620	115-125	180-220	35-45	+800	80
Gemiddeld	520-560	100-115	210-250	40-50	+ 765	75

Uit: Stec Groep (2018). Bron: Gelderse Prognose (2017), Primos (2016), CBS/PBL-prognose (2016), CBS huishoudensontwikkeling (2017). Afgerond op 5-tallen.



Uit: Stec Groep (2018). Bron: Gemeente Neder-Betuwe (plancapaciteit, restcapaciteit per 1-1-2017), Provinciale prognose 2017 (=Behoefte min.) en Primos 2017 (=Behoefte max.). *Harde plannen zijn inclusief Casterhoven 1, 1c, 2, 4 en 4a.

De planvoorraad van Neder-Betuwe bestaat uit 639 'harde' plannen. Tot de harde plan-capaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen. De zachte plancapaciteit wordt gevormd door woningbouwplannen die juridisch-planologisch nog niet zijn vastgesteld. Wanneer deze harde plancapaciteit (639 woningen) wordt afgezet tegen de regionale woningbouwafspraken (661 woningen) is

er tot 2025 min of meer voldoende capaciteit beschikbaar om in de kwantitatieve woningbehoefte van Neder-Betuwe te kunnen voorzien. Voorliggend plan behoort niet tot deze harde plancapaciteit, maar maakt wel onderdeel uit van de 381 woningen van de zachte plancapaciteit.

De regionale woningbouwafspraken gaan uit van de gegevens van Primos2016. De hier voor gepresenteerde tabel laat zien dat er verschillende huishoudensprognoses zijn, die zorgen voor een andere kwantitatieve behoefte aan nieuwwoningen in Neder-Betuwe. Wanneer de bovenkant van deze bandbreedtes wordt aangehouden, is er nog ruimte om 331 woningen toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Het gaat dan om bijna de gehele voorraad aan zachte plannen. Stec Groep adviseert in het rapport om, gezien de huidige hoogconjunctuur, de komende 3 tot 5 jaar de nadruk op nieuwbouw te leggen en de bovenkant van de bandbreedte te hanteren. Vervolgens kan bij laagconjunctuur de onderkant van de bandbreedte worden gehanteerd.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Neder-Betuwe, het feit dat sprake is van hoogconjunctuur, het plan tot de zachte plancapaciteit behoort en de adviezen uit de 'Update thermometer woningmarkt Neder-Betuwe', wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudenssopbouw qua samenstelling en leeftijd.

Tabel: Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling 2015 - 2040

	Alleenstaanden <30 jaar	Alleenstaanden 30-44 jaar	Alleenstaanden 45-64 jaar	Alleenstaanden 65+	Paren <30 jaar jaar	Paren 30-44 jaar	Paren 45-64 jaar	Paren 65+	Gezinnen
2015	180	292	550	947	226	232	952	1.149	3.727
2020	218	326	609	1.182	225	276	889	1.284	3.836
2025	184	379	681	1.334	203	289	853	1.370	3.858
2030	176	364	700	1.517	160	282	813	1.440	3.857
2035	167	374	668	1.784	135	235	730	1.472	3.848
2040	171	336	675	1.947	135	195	652	1.483	3.877

(Bron: Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant)).

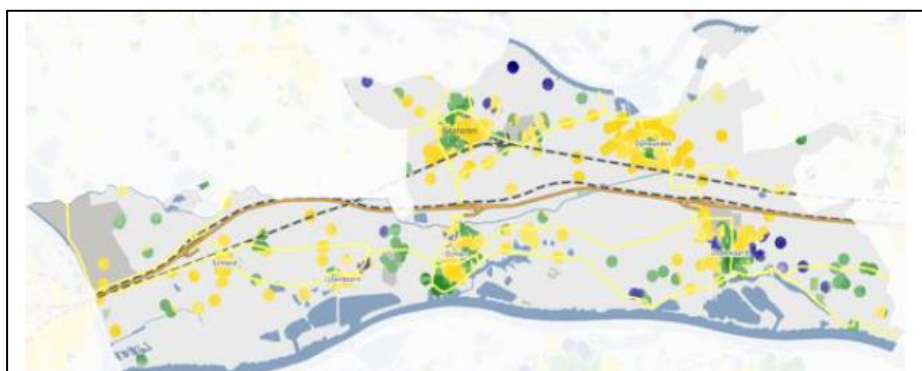
De tabel geeft aan dat enkel voor de huishoudensgroepen 'alleenstaanden <30 jaar' en 'paren <30 jaar' op de lange termijn (2040) een krimpsituatie wordt geprognosticeerd. Voor de overige huishoudensgroepen geldt dat deze tot aan 2040 zullen toenemen.

Leefstijlen gemeente Neder-Betuwe

Ook de leefstijlen van mensen speelt een rol in de kwalitatieve behoefte. In het Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (2015) zijn de leefstijlen voor de gehele regio inzichtelijk gemaakt. Zoals op de navolgende afbeelding is af te leiden, geldt dat de gele levensstijl het meest vertegenwoordigt is in de gemeente Neder-Betuwe, maar ook de groene levensstijl is in Neder-Betuwe veel terug te vinden.

Mensen met een gele levensstijl wonen graag in een omgeving waar je de hele samenleving ervaart: jong en oud, rijk en arm. De gele leefstijl is harmonie-gericht en conflictmijdend. Dat maakt het voor de gele leefstijl moeilijk om te wonen in een gebied dat heterogeen is samengesteld naar leefstijl. De gele leefstijl heeft een voorkeur voor een woonomgeving waar mensen elkaar kennen en waar gezamenlijk activiteiten ondernomen worden. De woningen staan bij voorkeur in de nabijheid van een grasveld of speelgelegenheid. Men woont graag in een grondgebonden woning met voldoende ruimte.

De groene leefstijl sorteert het eerste van de leefstijlen voor op het ouder worden. Ze zijn goed op de hoogte van de verschillende voorzieningen en betrekken het liefst net voordat het 'nodig' is een ouderenwoning. Daarbij blijven ze het liefst in hun eigen dorp wonen, mits er voorzieningen in de buurt zijn. Een veilige wijk in een middelgrote stad behoort ook tot de mogelijkheden. Zeker zolang het een gesloten wooncomplex is, met voorzieningen in de buurt. De groene leefstijl zoekt bij de gemeente / corporatie / huisarts (allen autoriteit) zekerheid. Ze willen geholpen worden bij de keuzes die ze maken. Wanneer ze hun dorp toch uit moeten, gaan ze bij voorkeur naar een plek waar ze tussen gelijkgestemden en mensen uit de eigen leeftijdsgroep kunnen wonen.



Leefstijlen in de gemeente Neder-Betuwe (Bron: Regionaal Woonbehoefteonderzoek Rivierland).

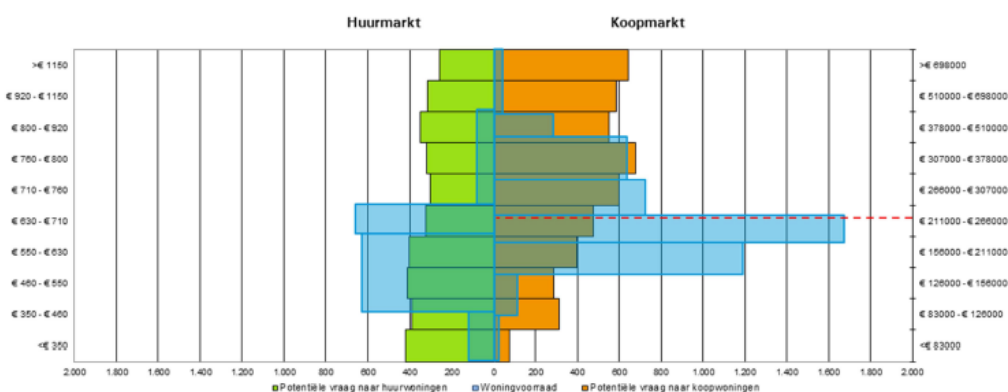
Update thermometer woningmarkt Neder-Betuwe

In de rapportage van Stec Groep (2018), evenals de gemeentelijke woonvisie, wordt aangegeven dat de grootste kwalitatieve woonbehoefte uitgaat naar grondgebonden woningen. Voornamelijk de huishoudensgroepen in de leeftijdsklassen 35-55 jaar en de gezinnen geven de voorkeur aan grondgebonden woningen. Deze groepen kennen op de lange termijn een positieve huishoudensprognose, zij het in minder grote mate in vergelijking tot de huishoudensgroepen boven de 55 jaar. Deze groepen geven vaker de voorkeur voor een nultredenwoning.

Doelgroep	Grondgebonden	Nultreden/appartement
Alleenstaanden < 24 jaar	20% - 30%	70% - 80%
Alleenstaanden 24 - 34 jaar	40% - 50%	50% - 60%
Stellen < 35 jaar	70% - 80%	20% - 30%
Gezinnen	80% - 90%	10% - 20%
Alleenstaanden / stellen 35 - 54 jaar	50% - 60%	40% - 50%
Alleenstaanden / stellen 55 - 74 jaar	20% - 30%	70% - 80%
Ouderen 75+	5% - 15%	85% - 95%
Totaal	50% - 60%	40% - 50%

Woonvoorkeuren naar woningtype uitgesplitst naar doelgroep. (Uit: Stec Groep (2018). Bron: WoON 2015).

Daarnaast is in de onderzoeksrapportage een marktruimtemodel gepresenteerd. In het marktruimtemodel is het woningaanbod in de gemeente Neder-Betuwe (ingedeeld naar prijssegmenten (de blauwe blokken), afgezet tegen de potentiële vraag naar huurwoningen (groene staven) en koopwoningen (oranje staven). Op basis van dit model kan de conclusie getrokken worden dat er marktruimte is in de duurdere huur- en koopsegmenten. Neder-Betuwe kent momenteel een relatief grote voorraad aan sociale huur- en middeldure koopwoningen. Met de toevoeging van nieuwe woningen in een duurder segment wordt doorstroming op de woningmarkt van Neder-Betuwe gestimuleerd.



Stec marktruimtemodel Neder-Betuwe (Uit: Stec Groep (2018). Bron: Stec Groep (2017), op Lokale Monitor Wonen (2015), WoON2015 en CBS (2014).)

Woonvisie Neder-Betuwe 2016-2021

De woonvisie van de gemeente Neder-Betuwe schetst de volkshuisvestelijke ambities van de gemeente. In deze visie worden een aantal speerpunten genoemd, waaronder de ambitie om woningbouw in elke kern te realiseren, waarbij sprake is van een volwaardige afronding van de huidige plannen. Gelet op het feit dat de ontwikkeling van Casterhoven reeds in 2008 in een vastgesteld Structuurplan is ingezet, draagt voorliggend plan een bijdrage aan dit speerpunt. Daarnaast worden er in de gemeentelijke woonvisie stellingen genomen over gewenste en kansrijke marktsegmenten. De gemeente zet in haar kwalitatief gewenste woningbouwprogramma in op zo'n 73% koopwoningen, 20% sociale huur en 7% vrije huursector. Meer specifiek worden grondgebonden starterwoningen, rij- en hoekwoningen en luxe patio-woningen als kansrijke woningtypen gezien.

Structuurvisie Neder-Betuwe 2018

De structuurvisie van de gemeente Neder-Betuwe bevat een aantal uitspraken en ambities ten aanzien van de ontwikkeling van Kesteren en meer specifiek de Casterhoven. Zo wordt aangegeven dat er in Kesteren op korte termijn geen inbreidingslocaties voor handen zijn, waar een substantiële hoeveelheid woningen aan de woningvoorraad toegevoegd kunnen worden. Daarom bestaat de ambitie om met de ontwikkeling van Casterhoven 600 woningen te realiseren. Daarbij wordt mede een bijdrage geleverd om de bestaande ruimtelijke opgave voor een goede zuidelijke entree van Kesteren te bewerkstelligen.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling en de overheersende levensstijlen in de gemeente Neder-Betuwe kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de demografische ontwikkelingen en levensstijlen in Neder-Betuwe. Het

programma zet immers in op een dorps woonmilieu met een diversiteit aan grondgebonden woningen, waarmee de aansluiting wordt gezocht met de heersende levensstijl. Daarbij komt dat met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten bij één van de speerpunten uit de gemeentelijke woonvisie om bestaande ontwikkelingen tot een volwaardige afronding te laten komen. Ook voorziet het plan in kansrijke woningtypen als rij- en hoekwoningen en duurdere koopwoningen. Tot slot geldt dat de ontwikkeling van Casterhoven reeds sinds 2008 in het gemeentelijk ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid is opgenomen. In de gemeentelijke structuurvisie uit 2018 wordt de ambitie om met Casterhoven 600 woningen te realiseren nogmaals bevestigd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied. Voor de ontwikkeling geldt dat het behoort tot de zachte plancapaciteit en dat gelet op de positieve huishoudensontwikkeling, de situatie van hoogconjunctuur en recent opgestelde adviezen kwantitatief gezien sprake is van een behoefte. Daarnaast anticipeert de ontwikkeling op de demografische ontwikkelingen binnen Neder-Betuwe door in te zetten op een dorps woonmilieu, bestaande uit diverse typen grondgebonden woningen. Daarmee wordt niet alleen aangesloten bij de heersende levensstijl binnen het marktgebied, maar wordt ook een bijdrage geleverd aan het toevoegen van kansrijke woningtypen. Daarbij komt dat de ontwikkeling van het plangebied aansluit bij het ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid van de gemeente aangezien het plangebied al sinds 2008 is aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

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

2.4.2 Toetsing

Gezien de ligging (buiten bebouwde kom), kenmerken (onbebouwd) en huidige bestemming (Agrarisch) van het plangebied kan worden gesteld dat deze locatie zich buiten het bestaand stedelijk gebied bevindt. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de genoemde ontwikkeling van het plangebied niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Het groene, dorpse en ruim opgezette karakter van Casterhoven fase 7 met bijbehorende omvang en grote diversiteit aan grondgebonden woningen maakt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling met een groot aantal kenmerken, waarvan gesteld wordt dat er binnen de planperiode onvoldoende potentiële inbreidingslocaties met voldoende capaciteit en dezelfde kwalitatieve kenmerken (tijdig) voorhanden zijn. De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw ligt voor de hand als het logische gevolg van de reeds ingezette zuidelijke uitbreiding van Kesteren in de eerdere fasen van de ontwikkeling van Casterhoven. Daarbij komt dat de ontwikkeling van het plangebied met de vaststelling van het Structuurplan Casterhoven in 2008 reeds jaren in het ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid is verankerd. De keuze om het plangebied tot ontwikkeling te brengen als buitenstedelijke woningbouwontwikkeling is dan ook in lijn met het gemeentelijk beleid van de afgelopen jaren.



De hele ontwikkelingslocatie Casterhoven met globale aanduiding onderhavig plangebied (bron: structuurplan Casterhoven 2008)

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling niet wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte die niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. De buiten bestaand stedelijk gebied gelegen ontwikkeling is daarmee gerechtvaardigd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.