



# Gemeente Leek



## Ladderonderbouwing 2e fase Zevenhuizen-Oost

25 mei 2018

# COMPANEN

ADVIES VOOR  
WONINGMARKT  
EN LEEFOMGEVING



DATUM 25 mei 2018

TITEL Ladderonderbouwing 2e fase Zevenhuizen-Oost

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Leek

AUTEUR(S) Gerald  
Bas de Ruigh

PROJECTNUMMER 022.104

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
(026) 351 25 32  
@Companen  
BTW NL001826517B01  
IBAN NL95RABO0146973909  
KVK 09035291

Wiebing





# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Locatie en plan</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Woningmarktgebied</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Woningbehoefte</b>	<b>7</b>
5.1	Kwantitatieve woningbehoefte	7
5.2	Kwalitatieve woningbehoefte	9
5.3	Binnenstedelijke alternatieven	10
<b>6</b>	<b>Conclusies</b>	<b>11</b>

# 1 Inleiding

## Plan '2<sup>e</sup> fase Zevenhuizen-Oost', Zevenhuizen

In de gemeente Leek ligt in de kern Zevenhuizen de nieuwe woonlocatie Zevenhuizen-Oost. In 2016 is op deze locatie gestart met het ontwikkelen van nieuwe woningen. Basis voor die ontwikkeling is het bestemmingsplan 'Zevenhuizen-Oost', dat op 6 juli 2016 door de raad is vastgesteld.

Het bestemmingsplan bevat een direct bouwrecht voor fase 1, die 19 bouwkavels omvat. Voor de ontwikkeling van fase 2 en fase 3 van Zevenhuizen-Oost is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders.

Ter onderbouwing van de behoefte aan nieuwe woningen heeft in 2011 een marktverkenning plaatsgevonden (Marktscan Zevenhuizen-Oost, Companen 15 november 2011), die in 2014 is geactualiseerd (Update marktverkenning Zevenhuizen-Oost, Companen 3 maart 2014). Hiermee is voor fase 1 inhoud gegeven aan de in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Aangezien fase 1 van Zevenhuizen-Oost nagenoeg is afgerond (van de 19 bouwkavels zijn de laatste 4 kavels in optie genomen) wil het college van burgemeester en wethouders wijzigingsplannen in procedure brengen die voorzien in de realisatie van fase 2. Onderdeel hiervan is een onderbouwing van de woningbehoefte volgens de al genoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Essentieel daarbij is dat de actuele behoefte aangetoond wordt en dat, omdat het een uitbreidingslocatie betreft, de vraag niet binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden. Aan de hand van nieuwe gegevens uit de woonvisie, regionale woningmarktonderzoeken en actuele marktinformatie is een nieuwe inschatting van de woningbehoefte gemaakt. Daarin is rekening gehouden met de nieuwe dynamiek op de woningmarkt, die zorgt voor een aantrekkelijke vraag.

## Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro 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.'*

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden

gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

*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.*

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van woningbouw op de locatie Zevenhuizen-Oost beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat er een uitgebreide laddertoets uitgevoerd moet worden, die ingaat op de behoefte van deze ontwikkeling en een motivering geeft van de locatiekeuze.

### **Herziene laddertoets**

De herziene laddertoets, zoals deze geldt vanaf 1 juli 2017, is nagenoeg vergelijkbaar met de laddertoets zoals die werd uitgevoerd in de oorspronkelijke vorm. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- **De treden van de Ladder zijn losgelaten;** de oorspronkelijke treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is komen te vervallen.
- **‘Actuele regionale behoefte’ is vervangen door ‘behoefte’;** de term ‘actuele’ is komen te vervallen omdat het geen toegevoegde waarde heeft. De term ‘regionale’ is komen te vervallen omdat het tot verwarring leidt.
- **Vooruitschuiven laddertoets bij wijzigings- of uitwerkingsplannen;** de Laddertoets kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Samengevat kan worden gesteld dat de uitgezette lijn in jurisprudentie hiermee in stand blijft. Voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreide laddertoets vereist.

### **Opzet rapportage**

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor de voorgenomen woningbouw als voorzien in de wijzigingsplannen ‘Zevenhuizen-Oost fase 2’ en ‘Zevenhuizen-Oost fase 3’. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2) en het beleidskader waarbinnen de ontwikkeling geplaatst kan worden (hoofdstuk 3). Daarna bepalen we het woningmarktgebied (hoofdstuk 4) en analyseren we de woningbehoefte (hoofdstuk 5). We sluiten af met onze conclusies (hoofdstuk 5).

## 2 Locatie en plan

Zevenhuizen is een woonkern gelegen in het zuidoosten van de gemeente Leek. In de regio rondom Zevenhuizen heerst dynamiek. Per 1 januari 2019 zal de gemeente Leek fuseren met de gemeenten Grootegast, Marum en Zuidhorn tot de gemeente Westerkwartier. Daarnaast is de gemeente Leek onderdeel van de aantrekkelijke woningmarkt in de Regio Groningen-Assen. Binnen deze regio worden vijf subregio's onderscheiden; Assen, Groningen, Noord, Oost en Zuidwest. De gemeente Leek ligt in de subregio Zuidwest.

### Opzet van het plan

De locatie Zevenhuizen-Oost is door de gemeenteraad in het bestemmingsplan 'Zevenhuizen-Oost 2016' aangewezen als locatie waar woningbouw gerealiseerd mag worden. In het bestemmingsplan is de gefaseerde ontwikkeling van de locatie vastgelegd, waarbij drie fasen worden onderscheiden. Voor de tweede en derde fase is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Daarmee kan de gemeente Leek flexibel inspelen op de actuele woningbehoefte.

De verwachte omvang van het plan bedraagt in totaal 50 woningen. Daarvan zijn in de eerste fase 19 bouwkavels uitgegeven. De gemeente Leek wil in de tweede fase circa 27 bouwkavels uitgeven. In een laatste afrondende derde fase zal het restant aantal bouwkavels worden uitgegeven bij gebleken vraag. Nu ligt de ontwikkeling van de tweede fase voor. Op onderstaande kaart is de opzet van de eerste en tweede fase weergegeven.

Figuur 1: Ligging en opzet 'Zevenhuizen Oost'



Bron: Gemeente Leek

### Kenmerken en doelgroep van de woningen

De geplande woningen bestaan uitsluitend uit koopwoningen die aardgasvrij worden opgeleverd. De 2e fase kent geen definitief programma, er wordt ingespeeld op de aanwezige vraag/behoefte. Dit houdt in dat in de planopzet rekening gehouden wordt met de bouw van zowel vrijstaande-, twee-onder-een-kap als rijwoningen. Als uitgangspunt geldt dat elk marktsegment voor koopwoningen bediend kan worden om optimaal flexibel op de vraag in te kunnen spelen. Om een transparante overgang naar het buitengebied te krijgen is ervoor gekozen de woningen aan de oostzijde van het plangebied uit te voeren in vrijstaande woningen. Aan de binnenzijde van het plangebied is ruimte voor rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Er is ruimte voor particuliere initiatieven en projectmatige woningbouw binnen de kaders van dorpse dichtheid (bruto 10 - 20 woningen per hectare).

De koopwoningen in Zevenhuizen-Oost zullen voor de starter aan de hoge kant zijn en zijn minder geschikt voor senioren met een zorgvraag. De doelgroep van de 2<sup>e</sup> fase Zevenhuizen-Oost bestaat daarom voornamelijk uit (startende) gezinnen en oudere 1-2 persoons huishoudens die een grondgebonden koopwoning zoeken in een ruim opgezette groene wijk.

*Figuur 2: Gerealiseerde twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen in 1<sup>e</sup> fase Zevenhuizen-Oost*



*Bron: Gemeente Leek*



## 3 Beleidskader

De ontwikkeling van de locatie Zevenhuizen-Oost vindt zijn oorsprong in de intergemeentelijke structuurvisie Leek-Roden (IGS) die in oktober 2009 is vastgesteld in samenwerking met de gemeente Noordenveld en de provincies Drenthe & Groningen. Hierin stond onder andere centraal hoe deze gemeenten aan de lokale en regionale woonopgave tot het jaar 2030 konden voldoen en daarbij tevens de ruimtelijke kwaliteit konden verbeteren. De locatie Zevenhuizen-Oost (toen onder de noemer 'Wonen aan de vaart') is als potentiële nieuwe woningbouwlocatie in de IGS opgenomen. Door de gemeenteraad van Leek is de woonbestemming met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Zevenhuizen-Oost 2016' bekrachtigd.

### Woonvisie Westerkwartier

In 2015 hebben de gemeenten in het Westerkwartier samen een woonvisie opgesteld. Deze woonvisie stelt dat mensen het Westerkwartier zien als een gebied om te blijven, en dat veel mensen met een dorps woonwens deze gemeenten als een goede vestigingskeuze zien. In deze woonvisie is daarom een bescheiden autonome woningvraag voorzien tot 2025. De visie stelt echter ook dat de precieze voorspelling van de woningvraag snel kan wisselen. Het toenmalige doel was daarom niet om grote aantallen woningen te bouwen, maar om in de vraag te voorzien. Voor de plannen in deze aanstaande fusiegemeente geldt daarom flexibiliteit om zo ruimte te bieden aan diverse woningtypes. Het plan Zevenhuizen-Oost is een voorbeeld van hoe deze plannen gefaseerd uitgewerkt worden en geeft een mix van groot en klein, duur en goedkoop. De gemeente Leek wil met dit bestemmingsplan de ruimtelijke kwaliteit bevorderen, maar ook voldoende ruimte geven voor de invulling van woonwensen.

### Regionaal beleid

In de regionale woningmarktanalyse Groningen-Assen 2017-2030 zijn afspraken gemaakt om te komen tot een regionale afstemming (kwalitatief en kwantitatief) van woningbouw binnen de regio. De uitwerkingen van de afspraken wordt overgelaten aan de gemeenten. In dit beleidsstuk is de 2<sup>e</sup> fase van Zevenhuizen-Oost opgenomen als nieuwbouwlocatie en is deze uitbreiding opgenomen als harde plancapaciteit.

Daarnaast blijkt uit deze recente analyse dat de woningmarkt in de Regio Groningen-Assen sterk in beweging is. Er wordt een forse stedelijke vraag vanuit de stad Groningen verwacht, die niet in zijn geheel in de stad Groningen bediend kan worden. Daar is lang niet voldoende uitbreidingscapaciteit. Er zal substitutie plaatsvinden. In de eerste plaats naar wijken aan de rand van de stad, daarna naar gemeenten in de nabijheid van Groningen en dan vooral naar de subregio Zuidwest. Dat leidt daarmee tot een grote woningbouwopgave voor de gemeenten ten zuidwesten van de stad Groningen, waaronder Leek. In de regionale plannen wordt rekening gehouden met deze stedelijke vraag, die bovenop de autonome ontwikkeling van de vraag komt.

## 4 Woningmarktgebied

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vraagt om een beschrijving van de behoefte aan nieuwe woningen. In het kader van de ladder moet gekeken worden of er een actuele behoefte is naar nieuwe woningen. Om die behoefte vast te kunnen stellen, bepalen we eerst het woningmarktgebied waarvoor de nieuwbouw in 'Zevenhuizen-Oost' een functie heeft. We brengen daarom allereerst de verhuisbewegingen naar de gemeente Leek in beeld.

### Woningmarktgebied

Uit de verhuisbewegingen blijkt dat zich in de afgelopen 10 jaar 3.249 huishoudens in de gemeente Leek hebben gevestigd en 3.215 huishoudens binnen de gemeente Leek zijn verhuisd. De woningvraag in de gemeente Leek is in het verleden voor ongeveer 50% bepaald door de lokale vraag. Daarnaast komt de woningvraag vooral vanuit de aangrenzende gemeenten in de sub-regio Zuidwest van de regio Groningen-Assen. Met de huishoudens die binnen de gemeente zijn verhuisd vormen zij samen bijna 80% van alle huishoudens die in het recente verleden een woning in de gemeente Leek heeft betrokken. Vanuit de gemeente Groningen komen de meeste vestigers van buiten de gemeente; zij zijn goed voor 12% van alle verhuizingen.

In onderstaande tabel staan de belangrijkste gemeenten van herkomst en de aantallen huishoudens die in de gemeente Leek een woning hebben betrokken. Dit zijn Leek, Groningen, Noordenveld en de Westerkwartiergemeenten; Marum, Zuidhoren, Grootegast. Daarnaast komen vestigers uit een groot aantal andere gemeenten.

Tabel 1: Verhuisbewegingen binnen en naar Leek per gemeente

Gemeenten (herkomst)	Huishoudens (aantal)
Leek	3.215
Groningen	794
Noordenveld	498
Marum	291
Zuidhorn	169
Grootegast	158
Overige gemeenten	1.339
Totaal	6.464

Bron: CBS, 2006 t/m 2015

We kunnen constateren dat de belangrijkste woningmarktrelaties van de gemeente Leek binnen de sub-regio Zuidwest van de regio Groningen-Assen liggen. Het zijn Groningen, Leek, Noordenveld en Zuidhorn. Dit is dan ook het woningmarktgebied waar we ons verder op zullen richten om de woningbehoefte te bepalen. De regionale woningmarktanalyse Groningen-Assen (KAW, 2017) is daarom zeer geschikt om de woningbehoefte in deze markt in kaart te brengen. Marum en Grootegast zijn geen onderdeel van deze regio, maar deze gemeenten zijn in de regionale woningmarktanalyse wel meegenomen in de berekening van de lokale woningbehoefte voor de gemeente Leek.

# 5 Woningbehoefte

## 5.1 Kwantitatieve woningbehoefte

In de regionale woningmarktanalyse (KAW, 2017) wordt de woningbehoefte tot 2030 duidelijk in kaart gebracht. Deze woningmarkt heeft een sterk regionaal karakter, waarbij de grote woningbehoefte vanuit Groningen in belangrijke mate afvloeit naar regionale alternatieven. De afspraken in dit document zijn bindend en blijven dat tot er nieuwe regionale afspraken zijn gemaakt. De regio wil hiermee regionale sturing krijgen op de woningbouwprogrammering. De regionale woningbehoefte is verder uitgewerkt op subregionaal niveau. De plannen voor Zevenhuizen-Oost in de gemeente Leek moeten passen in de afspraken voor de subregio Zuidwest.

### Subregio Zuidwest: te weinig plancapaciteit - woningbehoefte 3.980 à 5.320 woningen

In de regionale woningmarktanalyse worden twee scenario's onderscheiden; een midden scenario en een maximum scenario. Het midden scenario wordt het meest waarschijnlijk geacht. Het maximum scenario is vooral bedoeld om overprogrammering te voorkomen, het vormt de bovengrens. Overigens wijzen recente ontwikkelingen erop dat de woningbehoefte hoger ligt dan het midden scenario. In de scenario's is onderscheid gemaakt tussen de lokale autonome vraag en de stedelijke vraag vanuit Groningen naar de sub-regio, waarvoor in de stad onvoldoende capaciteit is.

De totale woningbehoefte bedraagt afhankelijk van het scenario voor de subregio Zuidwest, waar de gemeente Leek binnen valt, 3.980 tot 5.320 woningen. Daarbinnen wordt de stedelijke woningvraag, de overloop uit Groningen, geraamd op 2.000 woningen. Het betreft grondgebonden woningen. Van deze 2.000 woningen zijn er 1.000 toebedeeld aan excellente woonmilieus in de gemeente Haren en Tynaarlo.

Tegenover deze woningbehoefte staat een plancapaciteit in de sub-regio Zuidwest van 4.025 woningen. Hiervan is nog niet de helft, namelijk 1.880 woningen, in bestemmingsplannen vastgelegd en is daarmee harde plancapaciteit. Om de behoefte aan woningbouw in "Zevenhuizen-Oost" te onderbouwen kijken we uitsluitend naar de harde plancapaciteit waarvan zeker is dat die ook daadwerkelijk gerealiseerd zal gaan worden. Overigens valt het plan "Zevenhuizen-Oost" onder de harde plancapaciteit.

Tabel 2: Woningbehoefte en plancapaciteit in de sub-regio Zuidwest (2017-2030)

	Midden scenario	Maximum scenario
Lokale autonome woningvraag	1.980	3.320
Stedelijke woningvraag	2.000	2.000
<b>Totale woningvraag</b>	<b>3.980</b>	<b>5.320</b>
Harde plancapaciteit	1.880	1.880
<b>Restcapaciteit</b>	<b>2.100</b>	<b>3.440</b>

Bron: Regionale woningmarktanalyse Groningen-Assen (KAW, 2017), bewerking Companen.

Uit bovenstaande overzicht blijkt dat de plannen voor Zevenhuizen-Oost inspelen op de actuele woningbehoefte in het woningmarktgebied van de subregio Zuidwest. In beide scenario's is onvoldoende plancapaciteit aanwezig om te voldoen aan de geraamde woningbehoefte. De harde plancapaciteit binnen de sub-regio is te laag om aan de lokale woningbehoefte te voldoen, laat staan om ook de stedelijke vraag vanuit Groningen op te vangen. Ook als we de 1.000 woningen in excellente woonmilieus buiten beschouwing laten.

### Vertaling naar gemeente Leek en woonkern Zevenhuizen

We hebben gezien dat de plannen voor Zevenhuizen-Oost passen in de woningbehoefte in de subregio Zuidwest. De woningbehoefte in de subregio is niet gelijk over de regio verdeeld. In de woningmarktanalyse is de woningbehoefte voor de gemeente Leek aangegeven. Het betreft de autonome behoefte en het aandeel van de gemeente Leek in de opvang van de stedelijke vraag (met uitzondering van de excellente woonmilieus). We geven de bandbreedte van het minimum en maximum scenario's aan. Voor Zevenhuizen hebben we een inschatting gemaakt op basis van eerdere onderzoek, verhouding van het aantal huishoudens en gesprekken met makelaars. We blijven met deze inschatting redelijk in lijn met de marktscan uit 2014 met name omdat de lokale behoefte maatgevend is en we slechts een geringe aanvulling vanuit de stedelijke vraag verwachten.

Tabel 3: woningbehoefte en plancapaciteit in gemeente Leek en Zevenhuizen (2017-2030)

	Gemeente Leek	Zevenhuizen
Totale woningbehoefte	510 à 630	55 à 80
Harde plancapaciteit	521	50
Restcapaciteit	-/- 11 à 109	5 à 30

Bron: Woningmarktanalyse KAW (2017), bewerking Companen

We zien dat de plannen voor Zevenhuizen-Oost ook passen binnen de lokale woningbehoefte binnen de gemeente Leek en de woonkern Zevenhuizen. Binnen het minimum scenario is de ruimte gering, maar we zien ook dat de vraag momenteel groot en groeiend is. Bovendien is er in de overige gemeenten in de regio een (groot) gebrek aan plancapaciteit. De druk op de gemeente Leek zal hierdoor toenemen. Onze inschatting is dat de woningbehoefte daarmee boven het midden scenario uit zal komen.

Net als in de vorige marktscan (Companen, 2014) moeten we constateren dat binnen de gemeente Leek de concurrerende locatie Oostindië een relatief aantrekkelijke locatie is, omdat deze in de volledige woonkern Leek liggen. De locatie Zevenhuizen-Oost ligt in de kern Zevenhuizen waar minder voorzieningen aanwezig zijn, maar Leek en Roden liggen dichtbij. Ook ligt de locatie Zevenhuizen-Oost iets ongunstiger t.o.v. snelweg, alhoewel de reistijd met de auto naar Groningen slechts enkele minuten meer bedraagt.

De belangstelling voor de locatie Zevenhuizen-Oost zal dan ook nog steeds in eerste instantie vanuit het dorp zelf komen. Dit was zeker ook zo bij de verkoop van de woningen in de eerste fase. Wel zien we dat er iets meer belangstelling vanuit Groningen komt, waarvan een klein deel geïnteresseerd is in dorps wonen. Zevenhuizen biedt dat woonmilieu niet te ver van de stad en met twee volledige woonkernen (Leek en Roden) op fietsafstand. Hoeveel huishoudens aangetrokken kunnen worden hangt zeker ook af van de promotie van Zevenhuizen-Oost. Voordeel is dat de eerste fase al gerealiseerd is en belangstellenden zich hierdoor een beter beeld van de locatie kunnen vormen.

### Actuele NVM-gegevens over koopmarkt

De recente gegevens van de NVM (tabel 4) voor de gemeente Leek bevestigen dat de woningvraag hier flink toeneemt. De verkooptijden van woningen en het verschil tussen vraag- en transactieprijs zijn sterk teruggelopen ten opzichte van voorgaande jaren. De ontwikkeling van het aantal mutaties en de m2-prijzen vertonen eveneens een jaarlijks stijgende lijn en bevestigen daarmee de trend van een aantrekkende woningmarkt in Leek (NVM, 2017). Deze lijn wordt bevestigd in gesprekken met lokale makelaars, die onderschrijven dat de vraag ook vanuit de stad Groningen naar woningen in de gemeente Leek toeneemt.

Tabel 4: Ontwikkeling verkoop(tijd), transactieprijs en vraagprijs in gemeente Leek (2013-2017)

	2013-4	2014-4	2015-4	2016-4	2017-1	2017-2	2017-3	2017-4
Aantal verkocht	34	44	50	42	57	48	36	32
Transactieprijs	€ 183.600	€ 203.600	€ 187.600	€ 204.200	€ 209.300	€ 227.000	€ 219.100	€ 214.700
Verkooptijd	218	227	117	99	84	84	61	62
Vershil vr-trprijs	6,5%	5,5%	4,1%	4,1%	3,9%	3,2%	2,6%	2,8%

Bron: NVM

## 5.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Naast dat er in aantal een behoefte moet zijn voor uitbreidingsplannen dienen deze ook aan te sluiten bij de woonwensen van woningzoekenden. De uitbreiding “Zevenhuizen-Oost” heeft als doelgroep (startende) gezinnen en 1- en 2-persoonshuishoudens met een koopwens en specificeert daarbij geen segment. Zodoende biedt het plan een mix van vrije bouw kavels, rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen in verschillende prijssegmenten. In totaal gaat het om de plannen voor de bouw van ongeveer 27 woningen op een totale harde plancapaciteit in de gemeente Leek van ruim 500 woningen. Het plan behelst daarmee circa 5% van alle bouwplannen in de gemeente.

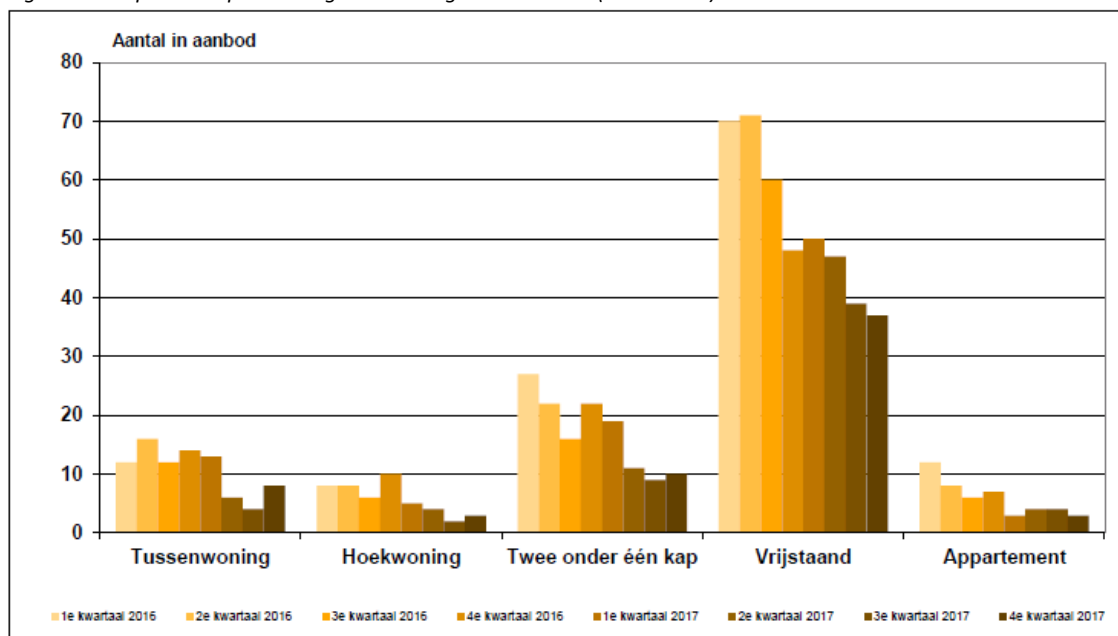
Uit de verhuisbewegingen komt duidelijk naar voren dat de helft van de huishoudens die in Leek verhuist of zich vanuit een andere gemeente in Leek vestigt bestaat uit de doelgroep startende gezinnen en jongere 1- en 2-persoonshuishoudens. Dit zijn de dominante groepen op de woningmarkt. Zij vragen overwegend een eengezinswoning in de koopsector. Daarmee speelt het plan in op een groot deel van de woningvraag. De verkoop van de eerste 19 kavels / woningen in twee jaar, bevestigt dat het plan inspeelt op de actuele vraag.

De woonvisie Westerkwartier (2015) biedt de meeste recente prognose van de kwalitatieve woningbehoefte. De woonvisie geeft aan dat er een grote behoefte bestaat aan koopwoningen (55%-75% van de totale behoefte) voor de gemeenten in het Westerkwartier en dat het voornamelijk gezinnen zijn die deze woningen zoeken, zoals ook bevestigd door de analyse van verhuisbewegingen van huishoudens. De vraag naar koopwoningen is in kleine woonkernen zoals Zevenhuizen nog groter en komt, is onze ervaring, nagenoeg uit op 100%. De vraag naar huur neemt af en verplaatst zich naar de volledige woonkernen. De vraag naar koopwoningen richt zich op grondgebonden woningen, er is in Zevenhuizen geen vraag naar appartementen.

Kijkend naar de prijssegmenten, wordt er door de aantrekkende woningmarkt een inhaalslag verwacht op woningen uit het duurdere segment. Tijdens de crisisjaren bestond hier een sluimerende woonwens zo bleek uit woonwensenanalyse. Voor dit duurdere segment geldt specifiek een behoefte aan vrije kavels en kleinschaligheid, hetgeen aansluit op de planvorming in Zevenhuizen-Oost. Tevens blijft er volgens de woonvisie een grote behoefte aan goedkopere eengezinswoningen, met name voor koopstarters. In de huidige markt biedt een mix van duurdere en goedkopere koopwoningen daarom een goed antwoord op de vraag. Deze prijsdifferentiatie zit in het plan besloten door de mix aan rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Recente cijfers over de verkoop van koopwoningen (NVM, 2017) bevestigen dat koopwoningen in Leek in trek zijn. Er is een zeer krap aanbod voor rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Het aanbod in vrijstaande woningen is in twee jaar tijd gehalveerd, hetgeen de inhaalslag op het duurdere segment bevestigd. Dit beeld zal zich, ook door de stedelijke woningvraag naar grondgebonden koopwoningen, in de komende jaren naar verwachting doorzetten.

Figuur 3: Koopaanbod per woningsoort in de gemeente Leek (2016-2017)



Bron: NVM

Bovenstaande indicatieve kwalitatieve ontwikkelingen in de woningbehoefte naar eigendom en type gelden sluiten goed aan op de beoogde nieuwbouw in Zevenhuizen-Oost. Het gaat om een mix van grondgebonden koopwoningen voor gezinnen. Dit is het segment waar de meeste vraag naar is en goed inspeelt op bredere regionale ontwikkelingen.

### 5.3 Binnenstedelijke alternatieven

Het plan 'Zevenhuizen-Oost' betreft een uitbreidingsplan. De Ladder voor Duurzame Verstedelijk vraagt daarom een motivering waarom aan die behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. Wij hebben daarvoor de volgende motivatie:

- Binnen de gemeente Leek en in de kern Zevenhuizen is onvoldoende ruimte voor binnenstedelijke ontwikkeling in de vorm van grondgebonden woningen. In de plancapaciteit zijn alle locaties meegenomen waarvan duidelijk is dat er woningbouw zal plaatsvinden. Daarbij hanteert de gemeente als beleidsuitgangspunt dat binnenstedelijke locaties worden gebruikt voor seniorenwoningen en appartementen.
- De ontwikkeling van de 2<sup>e</sup> fase van Zevenhuizen Oost, waarin de bouw van eengezinswoningen is gepland, zal daarom aan de rand van het dorp, aansluitend aan fase 1, plaatsvinden.

## 6 Conclusies

### **Plan '2<sup>e</sup> fase Zevenhuizen-Oost': dorpse en gevarieerd woonmilieu met koopwoningen**

De 2<sup>e</sup> fase van Zevenhuizen-Oost breidt de woonkern uit met ongeveer 27 bouwkavels en biedt het dorp daarmee de gewenste en noodzakelijke ruimte voor nieuwe koopwoningen. Het plan is zo opgesteld dat het goed aansluit op de bestaande bebouwing door richting het dorp in rijwoningen te voorzien en richting het landschap aan de oostzijde van het plangebied vrijstaande woningen te bouwen.

### **Plan past in de lokale en regionale woonvisie**

Het plan is in zorgvuldig overleg met gemeenten, regio en provincie tot stand gekomen. In 2009 is bepaald hoe dit nieuwbouwplan kon worden opgenomen in een versterkt landschap tussen Leek en Roden, onder begeleiding van provincies. De gemeente heeft de locatie opgenomen in het bestemmingsplan en voert het in fases uit, al naar gelang de actuele woningbehoefte. Daartoe is het plan in drie fasen opgeknipt. De plancapaciteit, in het bestemmingsplan 'Zevenhuizen Oost 2016' vastgesteld op maximaal 50 woningen voor de gehele locatie Zevenhuizen-Oost, past binnen de op regionaal niveau gemaakte woningbouwafspraken en is in de gemeentelijke planningslijst opgenomen.

### **Plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets is verplicht**

Het plan moet aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van woningbouw op de locatie Zevenhuizen-Oost beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat er een uitgebreide laddertoets uitgevoerd moet worden, die ingaat op de behoefte van deze ontwikkeling en een motivering geeft van de locatiekeuze.

### **Ja, het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte**

Er is een kwantitatieve woningbehoefte van 3.980 tot 5.320 woningen in de sub-regio Zuidwest binnen de regio Groningen-Assen. Dit is het woningmarktgebied waarvoor de planontwikkeling een rol speelt. Tegenover deze woningbehoefte staat een harde plancapaciteit in de sub-regio van 1.880 woningen. De plannen voor Zevenhuizen-Oost, uitgaande van 50 woningen, zijn hierin reeds opgenomen. Deze harde plancapaciteit valt derhalve ruim binnen de geraamde woningbehoefte.

De plannen passen ook binnen de lokale woningbehoefte. Zeker als we rekening houden met een iets grotere toekomstige woningvraag dan in het midden scenario voor de gemeente Leek is opgenomen. Dat lijkt alleszins waarschijnlijk gezien de aantrekkende woningmarkt en het stevige tekort aan harde plancapaciteit in de overige gemeenten in de subregio Zuidwest.

Met de realisatie van een gevarieerd aanbod aan grondgebonden woningtypen in verschillende prijssegmenten in de koop speelt het plan in op de behoefte van (startende) gezinnen en 1- en 2-persoons huishoudens. De relatief vlotte verkoop van de eerste fase met 19 woningen, geeft aan dat er sprake is van een toenemende vraag. Uit analyse van woningmarktcijfers blijkt een afnemend aanbod en een toegenomen vraag naar dit aanbod. De grondgebonden koopwoningen passen goed bij de woningvraag in kleine woonkernen. Er is geen behoefte aan huurwoningen en appartementen.

**Nee, in die actuele woningbehoefte kan niet binnen het bestaande stedelijk gebied worden voorzien.**

De gemeente Leek heeft de mogelijke binnenstedelijke locaties waar woningbouw in de komende periode realistisch is in beeld gebracht. Daar waar sprake is van bouwplannen zijn deze ook in de planningslijsten opgenomen. Voor de realisatie van het beoogde woonmilieu en het bouwprogramma in Zevenhuizen-Oost is binnen bestaand stedelijk gebied in de gemeente Leek geen geschikte locatie beschikbaar. In de geconstateerde actuele woningbehoefte kan derhalve op basis van de huidige inzichten niet binnen bestaand stedelijk gebied worden voorzien.