



# Laddertoets Burg. Backxlaan, Nieuwleusen

In opdracht van Junco



23 april 2019

Concept



DATUM: 23 april 2019

TITEL: Laddertoets Burg. Backlaan, Nieuwleusen

ONDERTITEL:

OPDRACHTGEVER: in opdracht van Junco

AUTEUR(S): [REDACTED]

PROJECTNUMMER: 7783.102

STATUS: Concept

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Locatie en plan</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Beleidskaders</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Woningbehoefte</b>	<b>10</b>
4.1	Woningmarktregio	10
4.2	Kwantitatieve woningbehoefte	10
4.3	Kwalitatieve woningbehoefte	12
<b>5</b>	<b>Conclusies</b>	<b>15</b>

# 1 Inleiding

## Nieuwbouwontwikkeling Burgemeester Backxlaan, Nieuwleusen

Junco BV is voornemens om 18 tot 22 appartementen te realiseren aan de Burgemeester Backxlaan 370 in Nieuwleusen. Het gaat hierbij om herontwikkeling van een voormalig Chinees restaurant. De appartementen variëren in oppervlakte van circa 60 tot en met 80m<sup>2</sup> in de prijsklasse van circa €200.000. Junco BV vraagt Companen om een voorstel uit te brengen voor het opstellen van een laddertoets waarin een onderbouwing wordt gegeven van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in Nieuwleusen en een confrontatie met het planaanbod.

## Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. 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, 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 de 18 tot 22 appartementen in het plan Burgemeester Backxlaan beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat er een beperkte laddertoets uitgevoerd moet worden, die uitsluitend ingaat op de behoefte van deze ontwikkeling. Een motivering van de locatiekeuze hoeft niet gegeven te worden, omdat het om een binnenstedelijke ontwikkeling gaat.

## **Opzet rapportage**

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het nieuwbouwplan 'Burgemeester Backxlaan' in Nieuwleusen. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna bepalen we het woningmarktgebied (hoofdstuk 3) en analyseren we de woningbehoefte (hoofdstuk 4). We sluiten af met onze conclusies (hoofdstuk 5).

## 2 Locatie en plan

In deze analyse zoomen we in op de specifieke achtergronden van de locatie van het ontwikkelplan. Aandacht gaat uit naar de specifieke locatiekenmerken die een rol spelen in het specificeren van de mogelijke doelgroep van dit project. Het gaat daarbij om factoren als de ligging, bereikbaarheid en voorzieningenniveau.



### Locatie Burgemeester Backxlaan

De locatie ligt aan de noordkant van de kern Nieuwleusen en heeft vanwege haar ligging een belangrijke (beeldbepalende) entreefunctie van het dorp. Op de locatie bevindt momenteel een voormalig Chinees restaurant dat al enige tijd leegstaat. Gelet op de huidige staat en uitstraling van het pand is herontwikkeling zeer wenselijk en leidt dit tot een verbetering van de directe woonomgeving.

De Burgemeester Backxlaan is de belangrijkste hoofdstraat in Nieuwleusen met diverse (winkel)voorzieningen. In deze straat bevindt zich onder andere een supermarkt, een apotheek en diverse andere winkelveorzieningen. Ook zijn er verscheidene onderwijsinstellingen in de buurt zoals basisschool de Zaaier (200 meter) en het Agnieten college (1 km). Binnen een omtrek van 1 km liggen ook een aantal recreatiemogelijkheden zoals een zwembad en een dans- en sportcentrum.

De locatie is goed bereikbaar per auto dankzij de ligging aan de N377 (15 minuten naar Zwolle). Daarnaast is de locatie goed te bereiken met het openbaar vervoer, aangezien tegenover het gebouw een bushalte ligt. Per bus is Zwolle in ruim 20 minuten te bereiken.

### **Potentiele doelgroepen**

De combinatie van appartementen en de ligging ten opzichte van het centrum maakt dat de locatie zeer geschikt is voor senioren die op zoek zijn naar een appartement in de directe nabijheid van voorzieningen, maar ook voor jongere of één- of tweepersoonshuishoudens. Het project richt zich op koopappartementen van circa 60 tot en met 80 m<sup>2</sup>, in de prijsklasse van circa €200.000. Op basis van de financiële mogelijkheden van verschillende doelgroepen op de woningmarkt is het de verwachting dat dit prijsniveau bereikbaar is voor zowel oudere huishoudens als jongere huishoudens.

### 3 Beleidskaders

Bij de ontwikkeling van de locatie aan de Burgemeester Backxlaan spelen relevante beleidskaders met betrekking tot woonbeleid een belangrijke rol in de onderbouwing. De volgende beleidskaders spelen een relevante rol:

#### **Omgevingsvisie Overijssel**

De Omgevingsvisie Overijssel (vastgesteld 12-4-2017) is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijk basis in het omgevingsrecht. Op het gebied van wonen streeft de provincie naar een passend aanbod van aantrekkelijke woonmilieus waarmee ingespeeld kan worden op veranderende woonbehoeften. Door verschillende woonmilieus aan te bieden is er ruimte voor huisvesting van alle doelgroepen. Voor het vaststellen van de behoefte is het principe van concentratie van toepassing. Daarin is vastgelegd dat alle gemeenten in principe in de lokale woningbehoefte voorzien.

#### **Omgevingsverordening Overijssel**

De Omgevingsverordening (vastgesteld 12-4-2017) is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Woningbouw is één van deze onderwerpen. Zo is onder meer vastgelegd dat uitsluitend mag worden voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek. Indien de behoefte aan woningen past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming, dan is hiermee de behoefte aan woningen aangetoond.

#### **RWP West-Overijssel (Regionale Woonprogrammering, april 2017)**

Op 27 januari 2016 is de "Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel" ondertekend. Het programmeringsdocument, de Regionale Woon Programmering West-Overijssel (RWP West-Overijssel) maakt als bijlage onlosmakelijk deel uit van de samenwerkingsovereenkomst. Dit programmeringsdocument heeft met name betrekking op woningbouwaantallen (kwantitatief). West-Overijssel wordt onderscheiden in vier subregio's zodat op lager schaalniveau naar de marktsituatie kan worden gekeken en afstemming van plannen plaats kan vinden. Hierbij wordt Dalfsen gerekend tot de subregio Vechtdal, samen met de gemeenten Ommen en Hardenberg. Alle gemeenten in West-Overijssel, dus ook Dalfsen, hebben hun plannen opnieuw geïnventariseerd. De gemeenten in West-Overijssel hebben met de provincie afgesproken uit te gaan van een middeling van de 5 meest recente prognoses. Voor de gemeente Dalfsen komen die afspraken er op neer dat de toegestane harde plancapaciteit 840 tot 1030 woningen bedraagt voor de periode 2017 t/m 2026. In het RWP is afgesproken dat de gemeenten ieder hun harde plancapaciteit doorlopen en overwegen of deze nog voldoet aan de kwalitatieve vraag.

#### **Woonvisie gemeente Dalfsen 2016 t/m 2020**

In de woonvisie zijn de ambities en doelstellingen geformuleerd van de gemeente Dalfsen in de periode 2016 tot en met 2026. In de woonvisie wordt duidelijk aangegeven dat starters en senioren twee



belangrijke aandachtsgroepen van beleid zijn. Ten aanzien van nieuwbouw worden de volgende punten specifiek benoemd:

- Nieuwbouw sluit zowel kwantitatief als kwalitatief aan bij de lokale behoefte.
- Nieuwbouw moet de doorstroming stimuleren.
- Omdat er onvoldoende kleinere woningen zijn voor alleenstaanden, is de nieuwbouw ook bedoeld voor alleenstaande starters.
- De nieuwbouw heeft een duidelijke relatie met duurzaamheid
  - De eerste prioriteit heeft het ombouwen van leegstaande gebouwen tot woningen.
  - In eerste instantie worden de bouwlocaties in het bestaand bebouwd gebied gebruikt.

### **Kadernota Woonvisie 2019-2023**

Op dit moment werkt de gemeente Dalfsen aan een actualisatie van haar woonvisie. Hiervoor is een kadernota vastgesteld in de gemeenteraad. In deze kadernota worden relevante ontwikkelingen beschreven voor de gemeente Dalfsen, de kaders en uitgangspunten voor de op te stellen woonvisie en de processtappen voor de nieuwe woonvisie. Ter voorbereiding aan de woonvisie heeft de gemeente Dalfsen een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Relevante uitgangspunten uit de kadernota zijn:

- Uitgangspunt is bouwen voor de lokale woningbehoefte.
- Streven naar een grotere gemêleerdheid (relatief veel gelijkvloerse woningen).
- Appartementen ontwikkelen nabij de voorzieningen, eengezinswoningen in de uitleggebieden.
- Doorstroming bevorderen.
- Herbestemmen van leegstaande panden.

## 4 Woningbehoefte

### 4.1 Woningmarktregio

#### Bepaling marktregio: gemeente Dalfsen

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeenten. Hieruit blijkt dat een meerderheid van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen de gemeentegrenzen hebben plaatsgevonden (53%). Tevens blijkt een relevant aandeel verhuizers afkomstig uit Zwolle (12%). Daarnaast trekt de gemeente vooral vestigers uit de gemeenten Ommen (4%), Hardenberg (3%) en Raalte (2%).

Tabel 4.1: Gemeente Dalfsen. Verhuisde personen van en naar gemeente Dalfsen 2014-2017

	Aantal	Percentage
Totaal verhuisd binnen gemeente Dalfsen	4.657	53%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Dalfsen	4.095	47%
• Afkomstig uit Zwolle	1.084	12%
• Afkomstig uit Ommen	383	4%
• Afkomstig uit Hardenberg	256	3%
• Afkomstig uit Raalte	186	2%
• Afkomstig uit Zwartewaterland	84	1%
• Afkomstig uit Deventer	75	1%
• Afkomstig uit Enschede	48	1%
• Afkomstig uit andere gemeente Nederland	1.979	23%
Totaal aantal verhuizingen	8.752	100%

Bron: CBS (2018)

De instroom vanuit Zwolle is noemenswaardig maar verder blijkt de aantrekkingskracht van Dalfsen op mensen uit regiogemeenten beperkt. De goede bereikbaarheid via de A28 speelt mogelijk een belangrijke rol bij de beslissing van Zwollenaren om zich in Dalfsen te vestigen. De woonvisie van Dalfsen bevestigt dat er sprake is van een grote binding van de inwoners met de gemeente en met haar woonkernen.

### 4.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Voor de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte baseren we ons op de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose van ABF-Research (Primos 2017). Deze prognoses worden ook gebruikt als onderlegger voor het maken van regionale woningbouwafspraken.

Tabel 4.2: Gemeente Dalfsen. Bevolkingsprognose naar kern 2018-2030

Kern	2018	2020	2025	2030	2018-2030
Dalfsen	8.770	8.850	9.100	9.140	+370
Nieuwleusen	9.500	9.610	9.810	9.780	+280
Lemelerveld	4.810	4.870	4.920	4.930	+120
Oudleusen	1.290	1.290	1.300	1.340	+50
Hoonhorst	1.210	1.200	1.230	1.220	+10
Buitengebied	2.630	2.710	2.710	2.640	+10
Totaal	28.210	28.530	29.070	29.050	+840

Bron: Primos 2017

De komende jaren is er nog sprake van bevolkingsgroei in de gemeente Dalfsen, maar deze stagneert in de periode rond 2030. Voor de periode 2018-2030 is in de gemeente een groei geprognoseerd van 840

personen. Nieuwleusen is met 9.500 inwoners de grootste kern in de gemeente Dalfsen. Op basis van deze prognose groeit het aantal inwoners in de periode tot 2030 met circa +280 personen.

In de onderstaande tabel is de verwachte huishoudensontwikkeling voor de periode 2018-2030 weergegeven. In deze periode neemt het aantal huishoudens in de gemeente Dalfsen toe met 880. Voor Nieuwleusen is in de komende jaren een groei van +320 huishoudens geprognosticeerd.

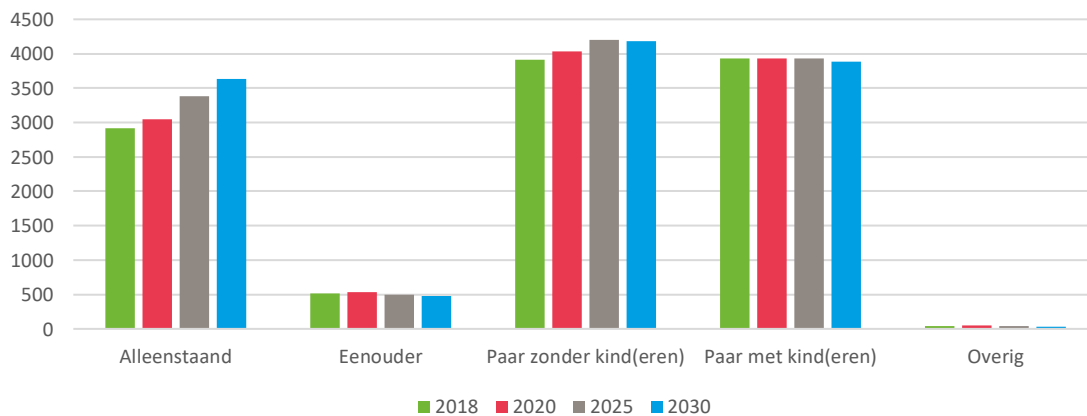
Tabel 4.3: Gemeente Dalfsen. Huishoudensprognose naar kern 2018-2030

Kern	2018	2020	2025	2030	2018-2030
Dalfsen	3.600	3.640	3.780	3.840	+240
Nieuwleusen	3.870	3.970	4.160	4.190	+320
Lemelerveld	1.850	1.900	1.960	2.000	+150
Oudleusen	500	510	530	540	+40
Hoonhorst	470	470	490	500	+30
Buitengebied	1.040	1.090	1.130	1.140	+100
Totaal	11.330	11.580	12.050	12.210	+880

Bron: Primos 2017

Niet alleen het aantal huishoudens neemt de komende jaren toe, de samenstelling ervan zal ook veranderen. Het aantal kleine huishoudens neemt toe en het aantal gezinnen met kinderen blijft stabiel of neemt licht af. Door de toename van het aantal kleine huishoudens is het reëel te veronderstellen dat daardoor de vraag naar appartementen ook zal toe nemen.

Figuur 4.1 Gemeente Dalfsen. Huishoudensprognose naar type, 2018-2030



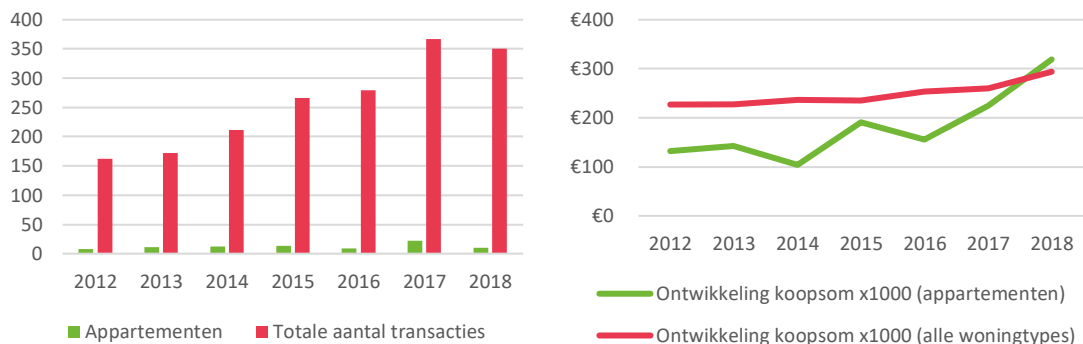
Bron: Primos 2017

### 4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

#### Verkooprijzen stijgen, aantal transacties neemt wat af

Vanaf 2012 is het aantal woningtransacties in de gemeente Dalfsen duidelijk toegenomen. In 2018 (351 transacties) is er overigens sprake van een kleine afname ten opzichte van 2017 (367 transacties). Het aandeel verkochte appartementen in de gemeente is zeer beperkt. In 2017 zijn er 22 appartementen verkocht en in 2018 slechts 10. Het prijsniveau in Dalfsen is in periode 2012 tot en met 2018 gestegen van €227.000 naar €294.000. Het prijsniveau van appartementen fluctueert sterk, maar lag in 2018 op gemiddeld €319.000.

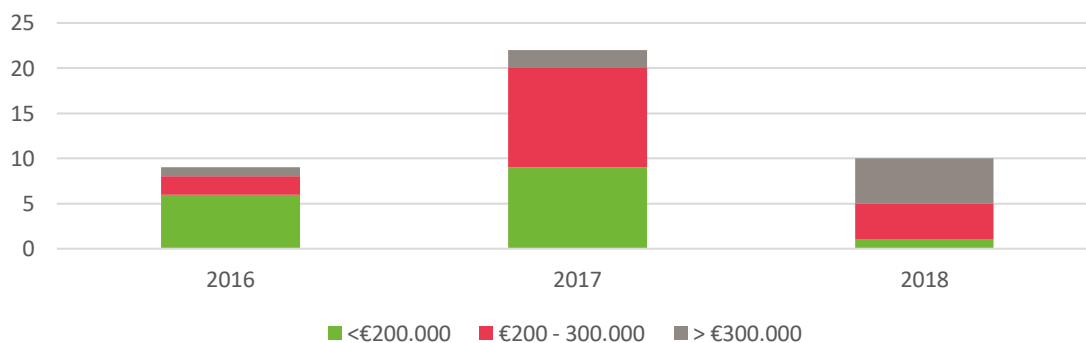
Figuur 4.2: Gemeente Dalfsen. Ontwikkeling aantal transacties en koopsom 2012-2018 (excl. nieuwbouw)



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2019)

In de periode 2016-2018 zijn er in totaal 41 appartementen verkocht. Hiervan had circa 40% een verkoopprijs tot €200.000 en 40% een verkoopprijs tussen €200.000 en €300.000. In 2018 zijn er bijna geen goedkope appartementen verkocht, maar juist relatief veel appartementen met een prijs boven de €300.000.

Figuur 4.3: Gemeente Dalfsen. Ontwikkeling aantal transacties naar prijsklasse 2016-2018



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2019)

#### Toekomstige behoefte aan koopappartementen

Het Woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2018-2023 biedt actueel inzicht in de woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens in de gemeente. Dit onderzoek is recent uitgevoerd onder inwoners in de gemeente Dalfsen en wordt gebruikt als onderbouwing voor de woningbouwplanning en het opstellen van de gemeentelijke woonvisie.

Uit het onderzoek blijkt dat de huidige woningvoorraad in de gemeente Dalfsen bestaat uit relatief veel dure, grondgebonden koopwoningen. De meeste woningen zijn vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen en ongeveer een derde daarvan valt in het prijssegment boven de €350.000. Er zijn in de gemeente niet of nauwelijks (koop)appartementen aanwezig. Van de in totaal 11.175 woningen zijn 395 woningen een appartement. Dit is slechts 4% van de totale woningvoorraad. In Nieuwleusen staan in totaal 96 appartementen (zowel huur als koop).

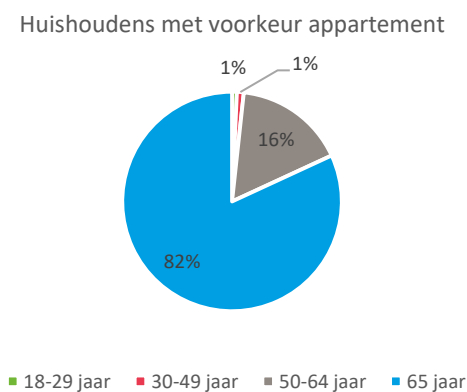
Van alle huishoudens in Dalfsen geeft 37% aan binnen vijf jaar te willen verhuizen. Een groot deel van deze groep wil bij voorkeur binnen de gemeente verhuizen, namelijk 88%. Hieruit maken we op dat de binding met de gemeente groot is.

Eén van de belangrijkste conclusies uit het onderzoek is dat er een tekort is aan woningen in vrijwel alle prijsklassen. Het gaat hierbij om zowel huur- als koopwoningen en eengezinswoningen en appartementen. Daarnaast blijkt dat 27% van de doorstromers op zoek is naar een appartement en dat dit aanbod niet of nauwelijks aanwezig is.

#### **Hoofdzakelijk 65-plussers zijn op zoek naar een appartement**

Het zijn voornamelijk 65-plussers die aangeven op zoek te zijn naar een appartement. Dit betreft ruim 80% van de huishoudens met de voorkeur voor een appartement. Daarnaast is ongeveer 16% van deze groep in de leeftijd 50 tot en met 64 jaar. Uit het onderzoek blijkt ook dat de animo voor een appartement onder jongere huishoudens zeer beperkt is; zij hebben een sterke voorkeur voor een grondgebonden woning.

*Figuur 4.4: Gemeente Dalfsen. Huishoudens met voorkeur voor appartement*



*Bron: Woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2018-2023*

In het onderzoek wordt het overschot en tekort aan woningen berekend op basis van de verhuisgedrag. Hieruit blijkt dat er in de gemeente Dalfsen een statistisch tekort is van in totaal 1.327 woningen in de komende vijf jaar. Uit het onderzoek komt ook naar voren dat er een relatief groot tekort is aan koopappartementen in Nieuwleusen in de prijsklasse tot €200.000 (42 appartementen) en in de prijsklasse €200.000 tot €275.000 (84 woningen). Op basis hiervan concluderen we dat er ruimte is voor de ontwikkeling van 18 tot 22 appartementen in Nieuwleusen.

*Tabel 4.4: Gemeente Dalfsen. Woningvraag naar appartementen naar prijsklasse in Nieuwleusen en gemeente totaal*

	Vraag in Nieuwleusen	Vraag in gemeente
Appartement tot €200.000	42	161
Appartement €200.000 tot €275.000	84	198
Appartement €275.000 tot €350.000	12	51
Appartement vanaf €350.000	0	21
Totaal	138	430

*Bron: Woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2018-2023*

Omdat de vraag naar koopappartementen in belangrijke mate afkomstig is van 65-plussers is het in de planontwikkeling dan ook belangrijk om op deze groep te focussen. Dit betekent dat goed gekeken moet worden naar de toegankelijkheid van de appartementen en deze in ieder geval van lift moeten worden voorzien.

### Concurrerend aanbod nieuwbouwplannen

In het RWP West-Overijssel 2017 is de woningbouwopgave regionaal afgestemd. Hierbij is afgesproken dat er met een bandbreedte wordt gewerkt. Voor de gemeente Dalfsen ligt deze op 840 tot 1030 woningen in de periode tot en met 2026. De berekende woningbehoefte die uit het woningbehoefteonderzoek naar voren komt ligt hoger dan de afgesproken aantallen. In het RWP West-Overijssel 2017 (blz. 6) staat dat de bovenkant van de bandbreedte kan worden opgezocht onder de volgende voorwaarden:

- Het betreft voornamelijk woningbouwplannen binnen de bebouwde kom van de gemeente.
- Indien sprake is van overprogrammering heeft de gemeente een door provincie geaccordeerd deprogrammeerplan en is hier aantoonbaar voortvarend mee aan de slag.
- Gemeente hebben ook na tien jaar nog groei laten zien, gemeenten met krimp moeten extra onderbouwen waarom ze de bovenkant van de bandbreedte opzoeken (specifieke doelgroepen kunnen een rol spelen).

Regionaal is de afspraak gemaakt dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Dit is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de visie van de provincie (RWP West-Overijssel 2017, pagina 8).

De ontwikkeling van de Burgemeester Backxlaan past binnen deze voorwaarden. Het gaat om een ontwikkeling binnen de bebouwde kom. Daarnaast is er geen sprake van overcapaciteit aan harde plannen in de gemeente en groeit het aantal huishoudens ook nog over tien jaar. In de onderstaande tabel is de inventarisatie uit het RWP West-Overijssel 2017 weergegeven. Hieruit kwam naar voren dat er in Dalfsen geen sprake was van overcapaciteit. In telefonisch contact met dhr. B. Berkelhof (beleidsmedewerker wonen, gemeente Dalfsen) werd dit bevestigd.

Tabel 4.5: Gemeente Dalfsen. Netto woningvraag bouwtitels en vraag-aanbodverhouding 2017 tot en met 2026

Gemeente	Netto woningvraag 2017 t/m 2026	Harde plancapaciteit	Vraag aanbod
Dalfsen	840 tot 1030	765	75% tot 90%

Bron: RWP 2017

### Concurrerend aanbod bestaande voorraad

Op basis van Funda is het concurrerende aanbod van koopappartementen in beeld gebracht in de gemeente Dalfsen. Duidelijk is dat het aantal appartementen dat te koop staat zeer beperkt is. Begin april (2019) stonden in totaal 4 appartementen te koop variërend in oppervlakte tussen de 42 m<sup>2</sup> en 111 m<sup>2</sup>. De gemiddelde koopprijs van dit aanbod is €248.000 euro voor een gemiddeld oppervlak van 81 m<sup>2</sup>. Het aanbod in Nieuwleusen is een stuk beperkter; In Nieuwleusen staat momenteel 1 appartement te koop met een oppervlakte van 111 m<sup>2</sup> voor €319.000 euro. In het afgelopen jaar zijn 22 appartementen verkocht en deze stonden gemiddeld 22 weken te koop.

## 5 Conclusies

### Samenvatting plan

Junco BV is voornemens om 18 tot 22 appartementen te realiseren aan de Burgemeester Backxlaan 370 in Nieuwleusen. Het gaat hierbij om herontwikkeling van een voormalig Chinees restaurant. De appartementen variëren in oppervlakte van circa 60 tot en met 80m<sup>2</sup> in de prijsklasse van circa €200.000.

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

Het plan Burgemeester Backxlaan moet aangemerkt worden als 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'. Omdat het een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied betreft hoeft alleen de woningbehoefte onderbouwd te worden.

### Ontwikkeling past binnen de huidige en toekomstige beleidskaders

De ontwikkeling sluit goed aan bij de uitgangspunten van de vigerende woonvisie (2016-2020). In de woonvisie ligt een sterke focus op het toevoegen van aanbod voor zowel starters als senioren. Daarbij geldt voor nieuwbouw dat deze zowel kwantitatief als kwalitatief moet aansluiten op de lokale woningbehoefte. Nieuwbouw moet de doorstroming bevorderen en daarnaast wordt geconstateerd dat er onvoldoende aanbod aan kleinere woningen is voor de (groeierende) groep alleenstaanden. Tot slot heeft nieuwbouw een duidelijke relatie met duurzaamheid waarbij de eerste prioriteit ligt bij het ombouwen van leegstaande gebouwen tot woningen.

De ontwikkeling past ook binnen de uitgangspunten van de kadernota die is opgesteld voor de uitwerking van de nieuwe woonvisie. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn; bouwen voor de lokale woningbehoefte, streven naar meer differentiatie in het woningaanbod, appartementen ontwikkeling nabij voorzieningen, het bevorderen van doorstroming en het herbestemmen van leegstaande panden. De ontwikkeling van de Burgemeester Backxlaan speelt in op al deze uitgangspunten.

### Ontwikkeling past binnen kwalitatieve woningvraag

Uit het Woningbehoefteonderzoek Dalfsen komt naar voren dat er een markt is van circa 40 appartementen in de prijsklasse tot €200.000 en ruim 80 appartementen tussen €200.000 en €275.000. De realisatie van 18 tot 22 appartementen aan de Burgemeester Backxlaan valt binnen deze bandbreedte. Op basis hiervan concluderen we dat de voorgenomen ontwikkeling in belangrijke mate inspeelt op de kwalitatieve woningvraag in Dalfsen en Nieuwleusen in het bijzonder.

De vraag naar koopappartementen is bijna hoofdzakelijk afkomstig van 65-plussers. Dit betekent dat bij de ontwikkeling zorgvuldig moet worden ingespeeld op de eisen die deze doelgroep stelt. De appartementen moeten dan ook goed toegankelijk zijn en dus bereikbaar per lift. Daarnaast strekt het tot de aanbeveling om bij het ontwerp rekening te houden met bewoning voor mensen met een (lichte) fysieke beperking en te zorgen voor voldoende buitenruimte.

### Conclusie: plan beantwoordt in ruime mate aan kwalitatieve vraag

Het plan aan de Burgemeester Backxlaan beantwoordt aan vele aspecten van het huidige (en toekomstige) woonbeleid. Het plan voorziet in de lokale woonwensen, speelt in op de toenemende groei van (oudere)

één- en tweepersoonshuishoudens en zorgt voor een kwalitatieve verbetering van een belangrijke locatie in Nieuwleusen. Daarnaast gaat het om herontwikkeling van leegstaand vastgoed in de directe nabijheid van voorzieningen.