



TOEPASSING TREDE 1 EN 2 LADDER DUURZAME VERSTEDELIJKING VOOR PLAN MULDESWEG

12 januari 2016

drs. Fokke de Jong

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Aanleiding	1
Hoofdstuk 2 behoefte versus plancapaciteit	2
2.1 Met welke gemeenten vormt Dalfsen een woningmarktregio?	2
2.2 Hoe verhoudt de kwantitatieve behoefte zich tot de plancapaciteit?	2
Hoofdstuk 3 Behoefte en aanbod in oudleusen	4
3.1 Indicaties behoefte	4
3.2 Plan versus behoefte	4
Hoofdstuk 4 Conclusies plan Muldersweg	6
4.1 Trede 1 duurzaamheidsladder	6
4.2 Trede 2 duurzaamheidsladder	6

Hoofdstuk 1

AANLEIDING

Het huidige woonuitbreidingsgebied "Muldersveld" in de kern Oudleusen is nagenoeg volgebouwd. De gemeente Dalfsen gaat nu een perceel grond direct grenzend aan het gebied Muldersveld, ontwikkelen tot een nieuw woningbouwgebied. Omdat het plan voor woningbouw niet past in het huidige bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Om hierin te kunnen voorzien werkt de gemeente aan het bestemmingsplan Muldersweg. Kenmerken van het plan zijn:

- Situering: aan de rand van de bestaande kern Oudleusen. Gezien de huidige bestemming (buitengebied) betreft het een uitleglocatie.
- Plancapaciteit: circa 25 woningen. Het betreft vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen. Het plan biedt ruimte voor een flexibele invulling (segmentering, fasering).
- Plangebied circa 2,3 hectare, waarvan circa 1,3 hectare bestemd is voor woningbouw. Daarmee komt de geraamde woningdichtheid uit op circa 20 woningen per hectare.
- Het plangebied is eigendom van de gemeente.
- Het plan maakt deel uit van de 'zachte plancapaciteit' in Dalfsen (bestemmingsplannen in verschillende stadia van ontwikkeling die nog niet onherroepelijk zijn).
- Het betreft een dorps woonmilieu.

Voor nieuwe bestemmingsplannen vraagt de provincie Overijssel om de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen. De provincie hecht nadrukkelijk aan het toepassen van de duurzaamheidsladder, zodat het risico wordt geminimaliseerd dat bestemmingsplannen die door de provincie worden goedgekeurd, in een later stadium alsnog sneuvelen in beroepsprocedures.

Hoofdstuk 2

BEHOEFTE VERSUS PLANCAPACITEIT

2.1 Met welke gemeenten vormt Dalfsen een woningmarktregio?

Voor het bepalen van de actuele regionale behoefte sluit deze notitie aan bij de uitgangspunten die in de Regionale Woon Programmering (RWP) West-Overijssel¹ worden gehanteerd. Uit analyse van verhuisbewegingen in de periode 2004-2013 blijkt dat de meeste verhuizingen binnen de gemeentegrenzen plaatsvinden. Het binnengemeentelijke aandeel van de verhuizingen in gemeenten in West-Overijssel loopt uiteen van 55% tot 75%. Daarmee zijn de woningmarkten in eerste instantie lokaal georiënteerd.

Op basis van de verhuizingen tussen gemeenten zijn in West-Overijssel vier subregio's onderscheiden. De gemeente Dalfsen vormt, samen met de gemeenten Ommen en Hardenberg, de subregio Vechtdal.

2.2 Hoe verhoudt de kwantitatieve behoefte zich tot de plancapaciteit?

De relatie tussen de (netto) woningvraag en de plancapaciteit is in het RWP inzichtelijk gemaakt voor de periode 2016-2026. In het RWP maken de gemeenten in West-Overijssel de afspraak dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Streven is een onderprogrammering van 60% tot 90%. De onderprogrammering geeft flexibiliteit en maakt het mogelijk dat goede zachte plannen in procedure kunnen worden gebracht.

¹ Stec Groep aan gemeenten in West-Overijssel, 7 december 2015

Voor de subregio Vechtdal en voor de gemeente Dalfsen is het beeld als volgt:

Gemeente/subregio	Netto woningvraag 2016-2026	Harde plancapaciteit 1-1-2016	Aandeel harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag
Vechtdal	3419	2276	67%
Dalfsen	1022	845	83%

Bron: RWP, tabel 1 (Stec, december 2015)

De harde plancapaciteit in zowel de subregio Vechtdal als in de gemeente Dalfsen bevindt zich ruim onder het afgesproken maximum van 100% en bevindt zich binnen de nagestreefde bandbreedte voor onderprogrammering van 60% tot 90%.

De harde plancapaciteit zoals geregistreerd in het RWP bevat een aantal plannen (met een gezamenlijke plancapaciteit van 110 woningen) waarvan de gemeente verwacht had dat deze vòòr 1-1-2016 hard zouden zijn. Deze worden echter na 31-12-2015 vastgesteld en zijn per 1-1-2016 nog zacht. Het plan Muldersweg behoort tot deze plannen en is dus in de harde capaciteit in het RWP al meegerekend.

Conclusies actuele behoefte versus plancapaciteit:

- De plancapaciteit in de subregio Vechtdal voorziet in een actuele regionale behoefte.
- De plancapaciteit in de gemeente Dalfsen, inclusief het plan Muldersweg, voorziet in een actuele lokale behoefte.
- De harde plancapaciteit in de gemeente Dalfsen, zoals opgenomen in het RWP, is ontoereikend om in de behoefte te kunnen voorzien. Dat betekent dat het wenselijk is om ook andere zachte bestemmingsplannen hard te maken en te realiseren.

Hoofdstuk 3

BEHOEFTE EN AANBOD IN

OULDLEUSEN

3.1 Indicaties behoefte

Omdat de mate waarin de regionale behoefte zich manifesteert per kern kan verschillen, geven we ook een indicatie van de lokale vraag voor Oudleusen, de kern waar het plan Muldersweg bij aansluit². Oudleusen is de kleinste kern in de gemeente Dalfsen en telt ongeveer 160 huishoudens (exclusief het omringende buitengebied). Indien de huishoudensgroei in Oudleusen evenredig is aan de huishoudensgroei in de gemeente Dalfsen (+10% in 2020), mag gerekend worden met een toename van 10 à 20 huishoudens in Oudleusen.

De Primosprognoses komen iets lager uit (circa +10 huishoudens tot 2020), mogelijk omdat er de afgelopen jaren in deze kern relatief weinig is gebouwd. De woningbouw in het recente verleden is namelijk van invloed op de prognose voor de toekomstige huishoudensgroei.

Ook de ramingen op basis van wensen en gedrag van de huishoudens in de gemeente Dalfsen laten weinig tot geen additionele behoefte zien in Oudleusen, ten opzichte van de huidige woningvoorraad (enige ontspanning in het huursegment, enige behoefte aan extra koopwoningen).

De gebondenheid aan de kern is in Oudleusen relatief laag (lager dan in de andere kernen in Dalfsen). Hiertegenover staat dat er vanuit het buitengebied enige interesse is in een woning in Oudleusen.

3.2 Plan versus behoefte

- Dit in aanmerking nemende komt de woningbehoefte voor Oudleusen neer op een nettotoevoeging 10 tot 20 woningen tot 2025. De plancapaciteit in het plan Muldersweg bevindt zich met 25 woningen iets boven deze bandbreedte³. Omdat er sprake is van een flexibel bestemmingsplan kan goed worden ingespeeld op deze behoefte indicatie. De mogelijkheid bestaat om later (na 2026) nog circa 15 woningen in ontwikkeling te nemen. Dit is een reële optie omdat de huishoudensgroei in de gemeente Dalfsen zich vanaf 2026,

² Bron: Tabellenboek Woningmarktonderzoek gemeente Dalfsen, Atrivé, september 2014.

³ Naast het plan Muldersweg is er in Oudleusen nog een resterende harde plancapaciteit van 3 woningen in het plan Muldersveld 3^e fase: dit kleine aantal verandert het beeld niet.

weliswaar in een lager tempo, voortzet tot zeker 2040. Dit in aanmerking nemende sluit het plan aan bij de geraamde behoefte in Oudleusen. Met name in het buitengebied is ook vanaf 2026 een toename van het aantal huishoudens voorzien.

- Gezien de zekere interesse voor Oudleusen van huishoudens die nu in het buitengebied wonen, is het te overwegen om de woningsegmenten op deze vraag toe te spitsen. In de uitwerking betekent dit dat het accent komt te liggen op ruimere woningen (vrije kavels) in een groene en landschappelijke setting. Voor deze vraagafstemming kan gebruik worden gemaakt van lokaal aanwezige woningmarktexpertise (makelaars).

Hoofdstuk 4

CONCLUSIES PLAN

MULDERSWEG

4.1 Trede 1 duurzaamheidsladder

Het bestemmingsplan Muldersweg maakt deel uit van de harde plancapaciteit, zoals geregistreerd in het RWP. Gezien de regionale en lokale behoefte is het wenselijk dat de gemeente Dalfsen haar volledige plancapaciteit, inclusief het zachte plan Muldersweg dat hierin al is opgenomen, in de periode 2016-2026 realiseert. Bovendien sluit het plan aan bij de geraamde behoefte in de kern Oudleusen.

Uitgaande van een markconforme uitwerking voldoet het plan Muldersweg aantoonbaar aan trede 1 van de duurzaamheidsladder.

4.2 Trede 2 duurzaamheidsladder

Bij trede 2 van de duurzaamheidsladder wordt getoetst in hoeverre inbreidingslocaties al in voldoende mate in de actuele woningbehoefte kunnen voorzien. Indien inbreidingslocaties niet toereikend zijn om in de behoefte te voorzien, zijn ook uitbreidingslocaties nodig.

De vraag is in hoeverre er in de gemeente Dalfsen sprake is van zachte inbreidingslocaties die als alternatief voor het plan Muldersweg zouden kunnen dienen. In de kern Oudleusen zijn er geen zachte plannen. Ook is momenteel niet te voorzien of er in de komende jaren locaties voor inbreiding vrijkomen in Oudleusen.

In andere kernen in de gemeente Dalfsen is er wel sprake van zachte inbreidingsplannen, die nog niet in het RWP overzicht zijn opgenomen. Dit betreft in het totaal ongeveer 50 woningen. Als deze ook hard worden gemaakt neemt de totale plancapaciteit in Dalfsen toe tot 895 woningen. Dit totaal blijft lager dan het maximum van de nagestreefde (onder)programmering: Minder dan 90% van de woningbehoefte.

Ook als de gehele zachte plancapaciteit voor inbreiding in de gemeente Dalfsen wordt gerealiseerd, blijft dit totale aantal van 895 woningen (inclusief het plan Muldersweg) hard nodig om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Er blijft dan voldoende flexibiliteit

aanwezig om de komende jaren (tot 2026) in de spelen op nieuwe inbreidingsmogelijkheden (vrijkomend maatschappelijk vastgoed, vrijkomende schoollocaties, transformatie van verzorgingshuizen) die nu nog niet in het woningbouwprogramma 2016-2020 zijn opgenomen⁴.

Tenslotte speelt het plan Muldersweg in op een behoefte aan ruime woningen in een relatief groene en landschappelijke setting. Een dergelijke segmentering is doorgaans lastig op inbreidingslocaties te realiseren.

Gezien de actuele lokale woonbehoefte voldoet het plan Muldersweg aan trede 2 van de duurzaamheidsladder.

⁴ Bron: Gemeente Dalfsen, doorkijk woningbouw programma 2016-2020 (december 2016)