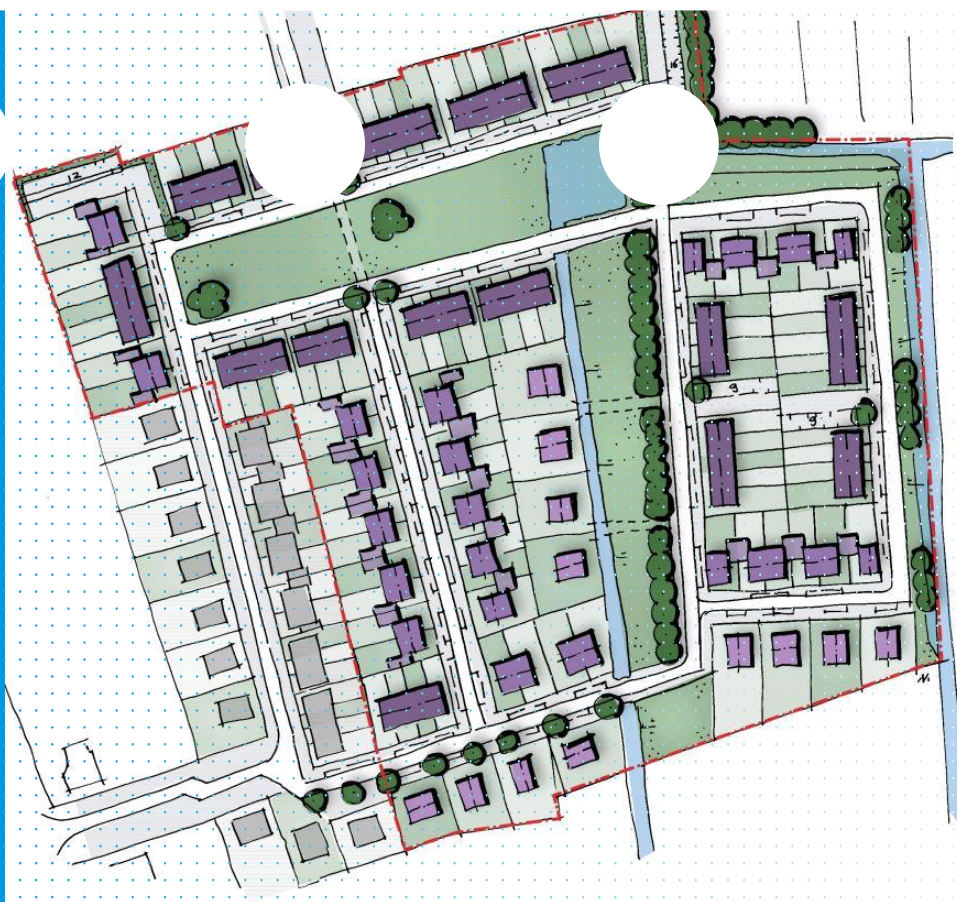


**stec
groep**



Laddertoets Velddriel-Zuid

Stec Groep aan Klok Bouwontwikkeling B.V.

Jorn Matthijsse
januari 2017

stec
groep

Laddertoets Velddriel-Zuid

Stec Groep aan Klok Bouwontwikkeling B.V.

Jorn Matthijsse
1 januari 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	De situatie	2
1.2	Opdracht aan Stec Groep	2
1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	2
1.4	Leeswijzer	4
2	Uitgangspunten	5
2.1	Marktregio bestaat uit de gemeenten Maasdriel, 's-Hertogenbosch en Zaltbommel	5
2.2	Locatieprofiel van Velddriel-Zuid.....	7
2.3	Beleidscontext Velddriel-Zuid	8
3	Laddertoets	10
3.1	Essentie: Velddriel-Zuid voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2	Trede 1: Er is kwantitatief en kwalitatief voldoende actuele, regionale behoefte voor de ontwikkeling van Velddriel-Zuid	10
3.3	Trede 2: Geen geschikte alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied primaire marktregio voorhanden voor Velddriel-Zuid	13
3.4	Trede 3: Velddriel-Zuid voldoende passend ontsloten locatie voor beoogde doelgroep.....	16
	Bijlage: regionaal woningbouwprogramma	17

1 Inleiding

1.1 De situatie

In deze Laddertoets beoordelen we het nieuwe woningbouwplan 'Velddriel-Zuid' in het licht van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Meer specifiek gaat het om de ontwikkeling van 120 woningen, grenzend aan de kern Velddriel.

De gemeente heeft zich recentelijk positief uitgesproken over uw voornemen en wil deze ontwikkeling publiekrechtelijk faciliteren. U bent zich bewust van de noodzaak om dit plan te onderbouwen volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'de Ladder'). Daarom wilt u van ons, als onafhankelijke partij, een Laddertoets op de beoogde ontwikkeling in Velddriel.

1.2 Opdracht aan Stec Groep

Het is belangrijk dat de besluitvorming over de ontwikkeling van Velddriel-Zuid zorgvuldig plaatsvindt. Daarom heeft u behoefte aan een goed onderbouwde toetsing van dit project aan de Ladder.

Deze Laddertoets geeft antwoord op de volgende vragen:

- Is er voldoende actuele (regionale) behoefte in de relevante marktregio?
- Welke woningbouwplannen zijn er in de relevante marktregio?
- Zijn er binnen de marktregio plekken in het bestaand stedelijk gebied en in de bestaande voorraad die mogelijkheden bieden voor de ontwikkeling van het beoogde programma in de nabije toekomst?
- Voldoet het project aan de Ladder?

Om tot een goed onderbouwde Laddertoets te komen, volgen wij 5 stappen.

1. Compact locatieprofiel en beoordeling kwaliteiten voor het plan Velddriel-Zuid.
2. Lokale en regionale behoefte voor Velddriel-Zuid in beeld (trede 1).
3. Is de behoefte (deels) op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied? (trede 2).
4. Is de locatie passend ontsloten (te maken)? (trede 3).
5. Rapportage, conclusies en aanbevelingen.

Hierna volgt een overzicht van de stukken die wij hebben geraadpleegd voor ons advies:

- Stedenbouwkundige schets Velddriel-Zuid (2014).
- Factsheet Woningbehoefteonderzoek Rivierenland (2014).
- Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (2015).
- Monitor Woningmarkt Rivierenland (2014).
- Prognose woningbehoefte Noord-Brabant (2014).
- Primos Online (2015).
- WoOn2012.
- Herijking Maasdriel (2012).

1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

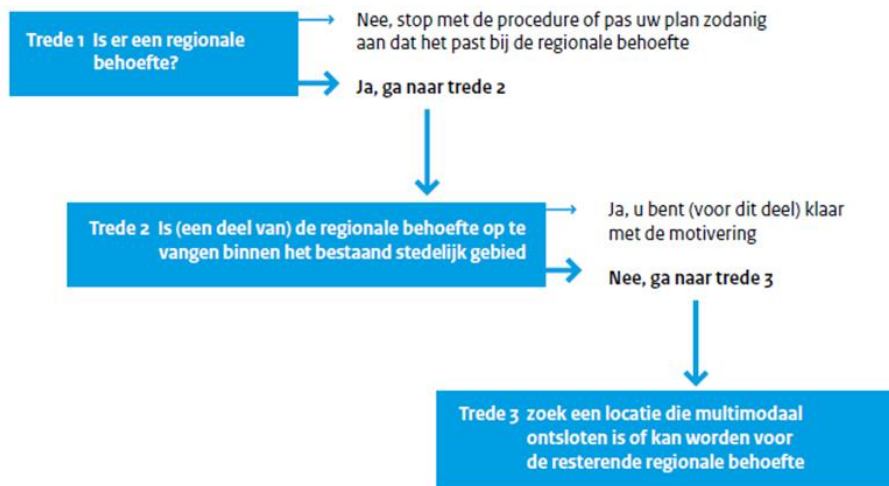
De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'de Ladder') is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER-Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

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

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

De Ladder bestaat uit drie treden en is schematisch weergegeven in figuur 1.

Figuur 1: Ladder voor duurzame verstedelijking



Bron: Ministerie van Infrastructuur & Milieu

Relevante kernbegrippen bij de Ladder zijn:

Bestaand stedelijk gebied

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’ (artikel 1.1.1. onder h, Bro).

De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland hanteert exact dezelfde definitie.

Stedelijke ontwikkeling

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

Regio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om het gebied waarbinnen zich het zwaartepunt van de marktbehoefte aan de betreffende ontwikkeling bevindt. Het gaat hier nadrukkelijk om de marktregio. Voor woningbouw wordt dit vooral bepaald door verhuisbewegingen. In veel gevallen komt de marktregio voor een woningbouwproject overeen met de kern of stad waarin het is gelegen, inclusief een straal van grofweg zo'n 5 tot 10 kilometer rondom de beoogde ontwikkeling. Uit CBS-onderzoek blijkt immers: het merendeel van de mensen verhuist binnen de eigen woonplaats; vooral vanwege demografische en woongerelateerde motieven. In 2014 verhuisden binnen Nederland één op de elf inwoners. Bijna zes op de tien verhuisden personen verhuisden binnen dezelfde gemeente. Ook van degenen die naar een andere gemeente verhuisden, legde het merendeel een relatief korte afstand af: 60% bleef binnen dezelfde provincie en 27% verhuisden naar een aangrenzende provincie¹.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten van het project. Dit doen we door de marktregio af te bakenen en een locatieprofiel van Velddriel-Zuid op te nemen. Hoofdstuk 2 dient als input voor de Laddertoets in hoofdstuk 3. In dat hoofdstuk lopen we de 3 treden van de Ladder nadrukkelijk en afzonderlijk af. Bij trede 1 bepalen we of Velddriel-Zuid voorziet in een actuele regionale behoefte. Bij trede 2 gaan we in op eventuele alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied. Trede 3 gaat vervolgens in op de (passende) ontsluiting van Velddriel-Zuid.

¹ Compendium voor de leefomgeving, 2014

2 Uitgangspunten

2.1 Marktregio bestaat uit de gemeenten Maasdriel, 's-Hertogenbosch en Zaltbommel

Bij de bepaling van de markt vraag voor Velddriel-Zuid, en daarvan afgeleid de actuele, regionale behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van de marktregio. Het gaat bij de Ladder om het voorkomen van planoverschotten en leegstand op de (regionale) woningmarkt. De omvang van een marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. Doorgaans verhuist ruim de helft van de huishoudens binnen de eigen gemeente. Van de intergemeentelijke verhuizingen vindt bijna een kwart plaats binnen een straal van 10 kilometer. Overige verhuizingen nemen geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt. Deze binnenlandse migratie is, naast de buitenlandse migratie, geboorte en sterfte, al in de huishoudensprognose en vraagruiming verwerkt.

Een analyse van verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente Maasdriel – hierbinnen ligt het project – over de jaren 2004 tot 2014 toont aan dat 57% van alle verhuisde personen in Maasdriel uit de gemeente zelf komt. Vervolgens komt 9% van de verhuizingen uit 's-Hertogenbosch en 9% uit Zaltbommel. Een kwart van de verhuizingen komt van buiten deze gemeenten (tabel 1). Opvallend is dat Maasdriel vooral verhuisrelaties met Brabantse gemeenten kent, al zijn eerstvolgende verhuisrelaties aanmerkelijk minder sterk dan met 's-Hertogenbosch en Zaltbommel. Afgezien van Zaltbommel en Maasdriel zelf, staat slechts één andere gemeente uit de Gelderse regio Rivierenland, namelijk West Maas en Waal. De verhuisrelaties met gemeenten in de bestuurlijke regio Rivierenland zijn met andere woorden zeer bescheiden.

Tabel 1: Verhuisden personen naar en binnen Maasdriel tussen 2004 en 2013

Herkomst	Aantal inkomende verhuizingen	Percentage inkomende verhuizingen
(Binnen) Maasdriel	8.664	56,7%
's-Hertogenbosch	1.428	9,4%
Zaltbommel	1.381	9,0%
Heusden	195	1,3%
Tilburg	140	0,9%
Eindhoven	132	0,9%
West Maas en Waal	128	0,8%
Utrecht	121	0,8%
Amsterdam	110	0,7%
Nijmegen	102	0,7%
Elders	2.870	18,8%
Totaal	15.271	100,0%

Bron: CBS Statline (2015). Cijfers meetjaar 2004 t/m 2013.

Kortom, de primaire marktregio voor het project valt vooral samen met de gemeentelijke woningbehoefte. De totale marktregio bestaat daarnaast uit de behoefte van buurgemeenten 's-Hertogenbosch en Zaltbommel. Van alle buurgemeenten vertonen deze gemeenten veruit de sterkste verhuisrelaties.²

Er is op basis van de aard en omvang van het programma ons inziens onvoldoende aanleiding om van een grotere marktregio of beduidend grotere bovenlokale vraag uit te gaan dan hiervoor gesteld. Het aantrekken van kopers buiten de marktregio blijkt doorgaans een lastige aangelegenheid. Zelfs bij projecten met een exclusief programma is de reikwijdte meestal niet significant groter dan bij een 'doorsnee' programma.

² Met andere (buur)gemeenten zijn de verhuisrelaties aanmerkelijk minder sterk (maximaal 1%). Een mogelijke verklaring hiervoor is de barrièrewerking van de rivieren Maas en Waal, die Maasdriel grotendeels begrenzen.

De tabel hierna schetst het aantal en aandeel kopers van een nieuwbouwwoning over de jaren 2005 tot en met 2014. Ook hier vertegenwoordigt Maasdriel veruit de meeste woningen, gevolgd door achtereenvolgens 's-Hertogenbosch en Zaltbommel. Opnieuw zijn de verhuisrelaties met andere gemeenten in de regio Rivierland verwaarloosbaar klein. Dit geeft kortom een vergelijkbaar beeld met de tabel hiervoor en bevestigt de zojuist voorgestelde afbakening van de relevante marktregio. Deze marktregio bepaalt waar het zwaartepunt van de ontwikkeling zich bevindt bij de regionale behoefte (trede 1) en alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2). Meer hierover in het volgende hoofdstuk.

Tabel 2: herkomst kopers nieuwbouwwoningen Maasdriel tussen 2005 en 2014

Herkomst	Aantal inkomende verhuizingen	Percentage inkomende verhuizingen
(Binnen) Maasdriel	287	81,3%
's-Hertogenbosch	24	6,8%
Zaltbommel	19	5,4%
Eindhoven	2	0,6%
Helmond	2	0,6%
Heusden	2	0,6%
Bernheze	1	0,3%
Buren	1	0,3%
Gorinchem	1	0,3%
Hollands Kroon	1	0,3%
Elders	13	3,7%
Totaal	353	100,0%

Bron: NEPROM (2015), Monitor Nieuwe Woningen. Cijfers meetjaar 2014.

Conclusie

Het zwaartepunt van de marktregio zoals wij die zien voor uw project Velddriel-Zuid in Velddriel ligt vooral in een straal van zo'n 5 tot 10 kilometer rondom de projectlocatie. Hierbinnen vormt de gemeente Maasdriel de primaire marktregio voor uw plan. Immers, meer dan de helft van de mensen verhuist binnen de eigen gemeente, Maasdriel.

Omdat de verhuisrelaties met 's-Hertogenbosch en Zaltbommel aanmerkelijk sterker zijn dan met andere (buur)gemeenten, rekenen we deze twee gemeenten – samen met Maasdriel – tot de totale marktregio voor het project Velddriel-Zuid.

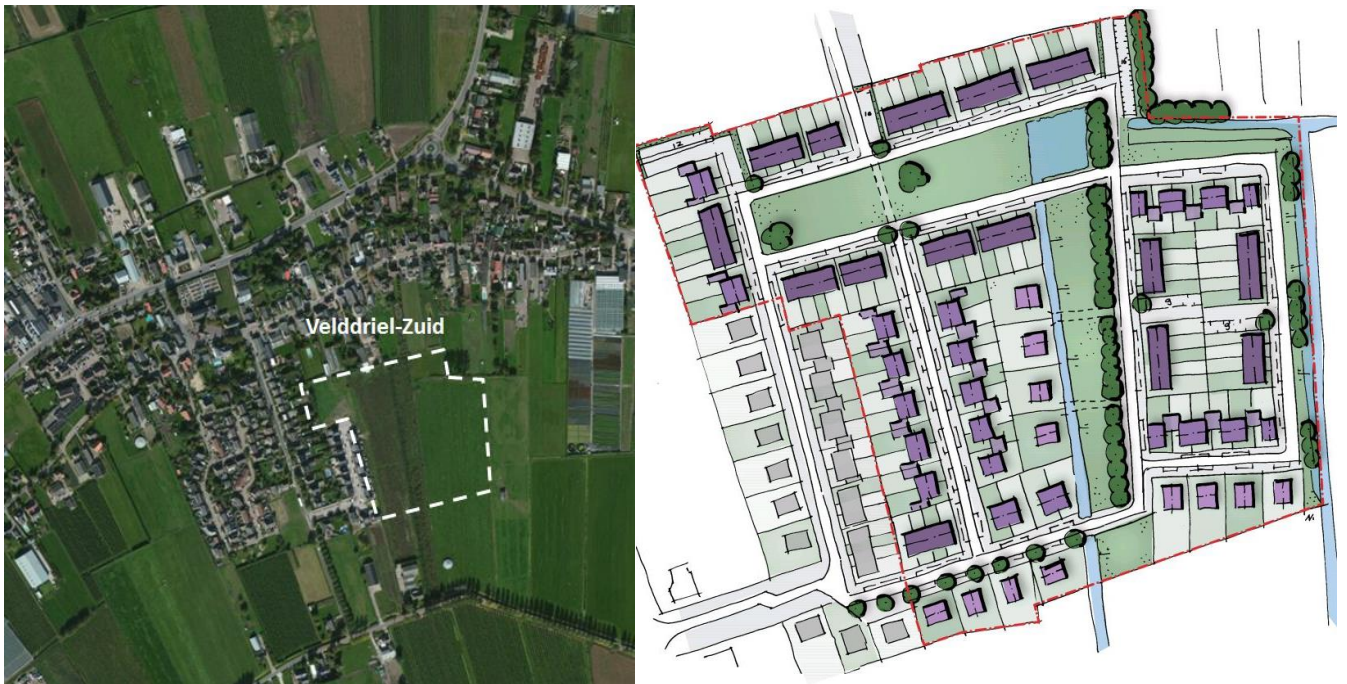
2.2 Locatieprofiel van Velddriel-Zuid

Tabel 3: Projectprofiel Velddriel-Zuid

Aspect	Toelichting
Ligging en omgevingskwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> De ontwikkellocatie Velddriel-Zuid ligt in de gemeente Maasdriel en wordt aan de west- en deels aan de noordzijde omsloten door de kern Velddriel. Aan de andere zijden grenst het plangebied aan het buitengebied. Het ontwikkelgebied Velddriel-Zuid beslaat in totaal zo'n 4,97 hectare, waarvan 2,7 hectare uitgeefbaar. De resterende ruimte is gereserveerd voor groen (0,51 hectare), water (0,50 hectare) en verharding (1,29 hectare). Het aangrenzende gebied aan de west- en noordzijde heeft een woonfunctie. Het gaat hierbij om grondgebonden woningen.
Bereikbaarheid auto	<ul style="list-style-type: none"> <u>Goed</u>: De A2 ('s-Hertogenbosch-Utrecht) is de dichtstbijzijnde snelweg en de oprit ligt op 2 kilometer afstand. Het project ligt op 0,5 kilometer van de belangrijkste ontsluitingsweg van Velddriel, de N831.
Bereikbaarheid OV	<ul style="list-style-type: none"> <u>Matig</u>: Op 12 minuten loopafstand ligt de dichtstbijzijnde bushalte. Hier stopt buslijn 165 ('s-Hertogenbosch – Druten, 2 keer per uur). Het dichtstbijzijnde treinstation is Zaltbommel (sprinter, Breda-Utrecht 2 keer per uur). Dit station ligt op 8 kilometer van de projectlocatie (11 minuten met de auto) Het dichtstbijzijnde Intercitystation is 's-Hertogenbosch, op 12 kilometer afstand (op 14 autominuten).
Bereikbaarheid fiets en te voet	<ul style="list-style-type: none"> <u>Redelijk</u>: Op de N831 zijn afgescheiden fietsstroken in beide richtingen. Een aantal voorzieningen in Velddriel (zoals de lokale supermarkt, het kinderdagverblijf en de basisschool) ligt op korte afstand van de projectlocatie.
Beoogd programma en bestemming	<ul style="list-style-type: none"> In totaal worden er 120 woningen mogelijk gemaakt. Het merendeel bestaat uit koopwoningen. Een klein deel wordt mogelijk huur (maximaal 40 woningen). Het <u>indicatieve</u> programma ziet er als volgt uit: <ul style="list-style-type: none"> 40 rij/hoekwoningen - sociale huur en/of koop 16 rijwoningen - middelduur 12 hoekwoningen ex garage – middelduur 20 tweekap - middelduur 20 tweekap - duur 8 vrijstaand - duur 4 kavels - duur
Beoogde doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> Afgaand op het schetsontwerp en het indicatieve programma zijn gezinnen met een (boven)modaal inkomen uw voornaamste doelgroep.
Beoogde ruimtelijke en beeldkwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> Afgaand op het schetsontwerp en het indicatieve programma is de beoogde ruimtelijke kwaliteit gemiddeld: het plan kent een redelijk hoge woningdichtheid voor een dorps woonmilieu en een efficiënte verkaveling, met groenstroken en waterpartijen die door het plan lopen.

Bron: Stec Groep (2015), op basis van overzicht beoogde programma Velddriel-Zuid en deskresearch.

Figuur 2: Projectlocatie Velddriel-Zuid



Bron: ArcGis (2015) en Stedenbouwkundige schets Velddriel-Zuid (2016). Bewerking Stec groep (2016).

2.3 Beleidscontext Velddriel-Zuid

In deze Ladderonderbouwing toetsen we het woningbouwproject Velddriel-Zuid primair aan de Rijksladder. In dat kader is echter ook de ruimere beleidscontext relevant: in hoeverre is het plan in lijn (of strijdig) met (boven)lokaal beleid? Hierna motiveren we of hieraan voldaan wordt.

Plan Velddriel-Zuid lijkt in lijn met gemeentelijk beleid

Het plan Velddriel-Zuid is reeds opgenomen in de Structuurvisie Maasdriel (2011) als zogeheten 'uitwerkingsproject'³ en staat gepland tussen 2012 en 2019.

Ook is het plan op het gemeentelijke woningbouwprogramma 2015-2025 (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 april 2016) opgenomen als een zacht plan ('potentiële plancapaciteit'). Deze planlijst is aangeleverd bij de provincie. Het programma omvat volgens de gemeentelijke planningslijst 115 woningen⁴, als volgt gefaseerd:

- 30 woningen tussen 2015 en 2020.
- 50 woningen tussen 2020 en 2025.
- 35 woningen vanaf 2025.

Kortom, Velddriel-Zuid is nog een zacht plan, maar staat binnen de gemeente Maasdriel al langere tijd op de agenda.

³ Uitwerkingsprojecten moeten volgens de gemeente eerst verder uitgewerkt worden (veelal nader onderzoek/planvorming), voordat sprake is van een daadwerkelijk uitvoeringsproject (plannen die binnen een bepaalde termijn worden gerealiseerd en waarvoor bijvoorbeeld al een bestemmingsplan is/wordt opgesteld).

⁴ De 120 woningen die u wilt ontwikkelen zijn er meer dan opgenomen in het Regionaal Woningbouwprogramma Rivierenland, namelijk 115 woningen (waarvan 80 in fase 1 en 35 in fase 2). U bent echter van plan om maximaal 80 woningen tot 2025 te bouwen, conform de fasering in het Regionaal Woningbouwprogramma Rivierenland. De resterende 40 woningen bouwt u niet voor 2025.

Provinciale en regionale doorwerking van de Ladder

De Ladder, zoals opgenomen in het Bro, is ook het handelingskader voor de provincie Gelderland bij stedelijke ontwikkeling. De provincie heeft daarom de Ladder opgenomen in de 'Omgevingsverordening Gelderland'. De Laddersystematiek die de provincie toepast en de definities die daarin worden gehanteerd, komen overeen met die in het Bro. Zo hanteert de Gelderse Ladder de Bro-definitie van bestaand stedelijk gebied en worden ten aanzien van wonen geen (nadere) Laddereisen gesteld.

Wel is het vanwege provinciale toetsing op de Ladder belangrijk dat de beoogde realisatie voorziet in een vraag die binnen de regio past. Allereerst omdat de provincie Gelderland bij de doorwerking in haar beleid de Rijksladder volgt, met de nadrukkelijke insteek om regionale programmeringen te verbeteren. Daarnaast omdat het woningbouwprogramma ontwikkelmogelijkheden van andere regiogemeenten beperkt.

Plan Velddriel-Zuid ligt in de Gelderse regio Rivierenland. Uit het door de regio Rivierenland vastgestelde en provinciaal aanvaarde regionale woningbouwprogramma blijkt: de meerderheid van uw beoogde woningbouwprogramma is in lijn met de daarin opgenomen afspraken (zie bijlage).

3 Laddertoets

3.1 Essentie: Velddriel-Zuid voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Velddriel-Zuid voorziet in een actuele regionale behoefte. In de marktregio van Velddriel-Zuid is sprake van een flinke actuele regionale behoefte aan circa 4.000 extra woningen tot 2025. Ook kwalitatief gezien is er na confrontatie met het planaanbod behoefte aan grondgebonden woningen en aan woningen in een centrum-dorps woonmilieu in de marktregio. Hiermee voldoet Velddriel-Zuid aan trede 1 van de Ladder. Het project Velddriel-Zuid ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Daardoor moet trede 2 van de Ladder zorgvuldig doorlopen worden. Gezien de aard en omvang van het aantal alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied lijkt Velddriel-Zuid – op grond van de aan ons aangeleverde bestanden – niet op een alternatieve locatie binnen het bestaand stedelijk gebied in de marktregio in te passen. Ook trede 3 is belangrijk, aangezien de projectlocatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Velddriel-Zuid lijkt voor de beoogde doelgroep voldoende passend ontsloten. Hierna wordt de Ladder per trede afgelopen.

3.2 Trede 1: Er is kwantitatief en kwalitatief voldoende actuele, regionale behoefte voor de ontwikkeling van Velddriel-Zuid

‘Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte’.

De actuele regionale behoefte valt uiteen in een kwantitatief en een kwalitatief deel. Uw plan voorziet idealiter in beide. Hierna werken we beide afzonderlijk uit.

Kwantitatieve regionale behoefte naar circa 4.000 extra woningen in de periode 2015-2025

Hierna stellen we de kwantitatieve additionele woningbehoefte voor de komende 10 jaar (geldigheid bestemmingsplan) vast binnen de totale marktregio, zoals afgebakend in hoofdstuk 2.

Om ruimte te bieden voor het plan moet de additionele woningvraag in de marktregio minstens zo groot zijn als het netto (harde) woningbouwprogramma in diezelfde periode, plus het programma in het nieuwe woningbouwplan Velddriel-Zuid. Ofwel, de harde plannen die de komende jaren boven de markt hangen, moeten in het kader van trede 1 van de actuele, regionale vraag worden afgetrokken.

We baseren ons voor de additionele vraag op de Primos huishoudensprognose 2015. Uitgangspunt: ieder extra huishouden vertaalt zich 1-op-1 in een woningvraag. Op basis hiervan telt de totale marktregio, bestaande uit de gemeenten Maasdiel, Zaltbommel en 's-Hertogenbosch, over de periode 2015-2025 een additionele vraag van bij elkaar 6.988 woningen. Daarvan neemt Maasdiel zelf een additionele vraag van 884 woningen voor haar rekening.

Tabel 4: Additionele vraag 2015-2025 in totale marktregio

	Huishoudens 2015	Huishoudens 2025	Additionele vraag 2015-2025
Maasdiel	9.837	10.721	884
Zaltbommel	10.682	11.823	1.141
's-Hertogenbosch	70.069	75.032	4.963
Totaal	90.588	97.576	6.988

Bron: ABF Research (2015), Primosprognose 2015. Bewerking Stec Groep (2015).

De totale netto plancapaciteit in de marktregio bestaat uit bijna 10.700 woningen, zie de tabel hierna.

Van de totale plancapaciteit is slechts circa een kwart vastgelegd in harde plannen⁹, namelijk zo'n 2.800 woningen. De harde planvoorraad in Maasdriel zelf telt circa 300 woningen.

Tabel 5: Plancapaciteit totale marktregio

	Netto Planaanbod	Waarvan hard ¹⁰	Waarvan zacht ¹¹
Maasdriel	1.063	297	766
Zaltbommel	1.000	875	125
's-Hertogenbosch	8.595	1.625	6.970
Totaal	10.658	2.797	7.861

Bron: Monitor bevolking en wonen, provincie Noord-Brabant (2015), Plancapaciteit gemeente Maasdriel (2016), Woningbouwprogramma 2015-2025 per kern, gemeente Zaltbommel (2015) Bewerking Stec Groep (2015).

Geconfronteerd met de additionele vraag voor diezelfde periode resteert een totale behoefte van bijna 4.200 woningen tot 2025 (tabel 6). Ofwel, er is meer dan voldoende actuele, regionale behoefte voor de ontwikkeling van de beoogde 120 woningen in Velddriel-Zuid. Ook binnen Maasdriel zelf is de behoefte voldoende groot voor de ontwikkeling van Velddriel-Zuid, namelijk bijna 600 woningen.

Een aandachtspunt is de zeer omvangrijke zachte planvoorraad die in de marktregio boven de markt hangt. De zachte planvoorraad is met circa 7.900 woningen ruim dubbel zo groot als de actuele regionale behoefte van bijna 4.200 woningen. Wanneer deze eerder dan uw plan hardgemaakt worden, kan dit de Ladderruimte voor Velddriel-Zuid opsouperen¹².

Tabel 6: Confrontatie harde plancapaciteit met additionele woningbehoefte 2015-2025 in marktregio

Behoefteraming	Additionele vraag 2015-2025	Netto harde plancapaciteit 2015-2025	Actuele regionale behoefte 2015-2025
Maasdriel	884	297	587
Zaltbommel	1.141	875	266
's-Hertogenbosch	4.963	1.625	3.338
Totaal	6.988	2.797	4.191

Bron: ABF Research (2015), Primospognoze 2015. Monitor bevolking en wonen, provincie Noord-Brabant (2015), Plancapaciteit gemeente Maasdriel (2016), Woningbouwprogramma 2015-2025 per kern, gemeente Zaltbommel (2015) Bewerking Stec Groep (2015).

Kwalitatief is er in de marktregio behoefte aan minstens 1.000 extra grondgebonden woningen en aan minstens 300 extra woningen in een centrum-dorps woonmilieu

Omdat Velddriel-Zuid al in een kwantitatieve behoefte voorziet, is het kwalitatief aantoonbaar maken van de behoefte minder van belang. Toch voorziet het plan ook kwalitatief voldoende in een behoefte, zoals hierna gemotiveerd.

Het plan Velddriel-Zuid bestaat volledig uit grondgebonden woningen en voldoet in onze visie qua woonmilieubehoefte aan centrum-dorps¹³ wonen. De voorkeur voor grondgebonden woningen bedraagt respectievelijk 69 tot 74% in Maasdriel en Zaltbommel en 65 tot 70% in 's-Hertogenbosch. De behoefte aan centrum-dorps wonen is respectievelijk 41 tot 46% in Maasdriel en Zaltbommel en 15 tot 20% in 's-Hertogenbosch. In de periode 2015 - 2025 bestaat er zodoende een additionele vraag van tussen de pakweg 4.600 en 5.000 grondgebonden woningen in de totale marktregio. Daarvan neemt 's-Hertogenbosch het merendeel voor haar rekening, maar ook in Maasdriel zelf is er vraag naar ruim 600 extra grondgebonden woningen tot 2025 (zie de tabel hierna).

⁹ Alleen harde plannen concurreren in trede 1 met de plannen die u wilt ontwikkelen. Zachte plannen concurreren pas zodra ze eerder dan uw plan worden hard gemaakt, of in trede 2, afhankelijk van de ligging (zie verderop).

¹⁰ Alle onherroepelijke plannen, al dan niet met uitwerking.

¹¹ Alle plannen, behalve harde plannen.

¹² Bijzondere aandacht verdient woningbouwplan Kerkdriel-Noord, oostelijk deel (netto 140 woningen)dit project boven Velddriel-Zuid. Ook het plan Weteringshoek (netto 73 woningen) verdient aandacht. Dit plan is vooralsnog zacht, maar zitting RvS vindt plaats op 24 mei 2016. Afhankelijk daarvan kan dit plan eerder hard worden dan Velddriel-Zuid.

¹³ Hiertoe worden zowel centrum-dorps (dorpen met relatief veel voorzieningen) als dorps woonmilieus (dorpen met relatief weinig voorzieningen) gerekend. Bron: ABF, 2015.

Let wel, het gaat enkel om een uitbreidingsvraag, geen vervangingsvraag. In de volgende tabellen is de kwalitatieve additionele vraag op basis van woonvoorkeuren voor achtereenvolgens Maasdriel en Zaltbommel en 's-Hertogenbosch uitgewerkt.

Tabel 7: Additionele vraag grondgebonden woningen in marktregio

Gemeente	Additionele vraag 2015-2025	Voorkeur grondgebonden woningen	Additionele vraag grondgebonden woningen
Maasdriel	884	69 - 74%	609 - 653
Zaltbommel	1.141	69 - 74%	786 - 843
's-Hertogenbosch	4.963	65 - 70%	3.203 - 3.451
Totaal	6.988		4.598 - 4.947

Bron: Primos prognose (2015), WoON 2012 (op basis van doorsnedes voor Nederland, Landsdeel Zuid en Oost, niet en weinig stedelijke gemeenten, gemeenten met 10.000 tot 50.000 inwoners. Bewerking Stec Groep (2015).

Ook de additionele vraag naar centrum-dorps wonen is behoorlijk in de marktregio: meer dan 1.500 extra woningen in een centrum-dorps woonmilieu tot 2025. Velddriel-Zuid speelt met het programma van uitsluitend grondgebonden woningen in op deze behoefte.

Tabel 8: Additionele vraag centrum-dorps woonmilieu in marktregio

Gemeente	Additionele vraag 2015-2025	Voorkeur centrum-dorps woonmilieu	Additionele vraag centrum-dorps woonmilieu
Maasdriel	884	41 - 46%	360 - 404
Zaltbommel	1.141	41 - 46%	464 - 521
's-Hertogenbosch	4.963	15 - 20%	730 - 978
Totaal	6.988		1.554 - 1.655

Bron: Primos prognose (2015), WoON 2012 (op basis van doorsnedes voor Nederland, Landsdeel Zuid en Oost, niet en weinig stedelijke gemeenten, gemeenten met 10.000 tot 50.000 inwoners. Bewerking Stec Groep (2015).

De hiervoor getoonde additionele vraag naar grondgebonden woningen en naar centrum-dorps wonen zetten we vervolgens af tegen het bij ons bekende harde planaanbod aan respectievelijk grondgebonden woningen en een centrum-dorps woonmilieu.

Het aantal in harde plannen gevatte grondgebonden woningen bedraagt circa 3.400 en is zichtbaar in de tabel hierna. Er resteert daarmee een actuele regionale behoefte van minstens zo'n 1.200 grondgebonden woningen in de marktregio. Ook als alleen naar Maasdriel zelf gekeken wordt, is de behoefte met minstens zo'n 300 woningen (meer dan) voldoende groot voor de realisatie van Velddriel-Zuid: 120 grondgebonden woningen.

Tabel 9: Kwalitatieve behoefte: additionele kwalitatieve vraag grondgebonden woningen minus concurrerend hard planaanbod in marktregio

Gemeente	Additionele vraag grondgebonden woningen 2015 – 2025	Grondgebonden woningen in harde plannen 2015 – 2025	Actuele regionale behoefte grondgebonden woningen
Maasdriel	609 - 653	297	312 - 356
Zaltbommel	786 - 843	875 ¹⁴	-32 - -89
's-Hertogenbosch	3.203 - 3.451	2.237	966 - 1.214
Totaal	4.598 - 4.947	3.409	1.246 - 1.481

Bron: Primos prognose (2015), WoON 2012, gemeente Maasdriel (2015), gemeente 's-Hertogenbosch (2015) en gemeente Zaltbommel (2015). Bewerking Stec Groep (2015).

¹⁴ Uit de planlijst van de gemeente Zaltbommel is geen onderscheid gemaakt naar woningtype (grondgebonden/appartementen). Daarom rekenen we alternatief en gaan we er in de behoefteeraming van uit dat alle harde plancapaciteit in Zaltbommel grondgebonden is. In werkelijkheid is dit aantal waarschijnlijk lager en ontstaat dus een grotere actuele regionale behoefte aan grondgebonden woningen.

De tabel hierna toont de actuele regionale behoefte aan centrum-dorps wonen. De additionele behoefte is met minstens ruim 400 woningen minder groot dan de behoefte aan grondgebonden woningen in de marktregio, maar toch voldoende groot voor de ontwikkeling van Velddriel-Zuid: 120 woningen in een centrum-dorps woonmilieu.

In de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel zijn relatief veel woningbouwplannen in eenzelfde, concurrerend woonmilieu voorzien. Dat verklaart ook de bescheiden positieve behoefte in Maasdriel zelf¹⁵, evenals de negatieve behoefte in Zaltbommel¹⁶.

Deze regionale behoefte komt dan ook vooral vanuit 's-Hertogenbosch, waar zelf geen woningbouwplannen in een centrum-dorps woonmilieu zijn voorzien¹⁷ en dus niet beschikt over kwalitatief met Velddriel-Zuid concurrerende woonmilieus.

Tabel 10: kwalitatieve behoefte: additionele kwalitatieve vraag centrum-dorps woonmilieu minus concurrerend hard planaanbod in marktregio

Gemeente	Additionele vraagcentrum-dorps woonmilieu 2015 - 2025	Centrum-dorps wonen in harde plannen 2015 - 2025	Actuele regionale behoefte centrum-dorps wonen
Maasdriel	360 - 404	297	63 - 104
Zaltbommel	464 - 521	875	-354 - -411
's-Hertogenbosch	730 - 978	0	730 - 978
Totaal	1.554 - 1.655	1.172	-439 - 674

Bron: Primos prognose (2015), WoON 2012, gemeente Maasdriel (2015), gemeente 's-Hertogenbosch (2015) en gemeente Zaltbommel (2015).
Bewerking Stec Groep (2015).

Voor de kwalitatieve behoefte aan grondgebonden woningen geldt dat deze zowel in de gemeente zelf als in de totale woningmarktregio flink is. En voor de behoefte naar centrum-dorps wonen geldt eveneens dat er op het niveau van de marktregio voldoende behoefte is. Kortom, op basis van deze onderbouwing is er kwalitatief gezien voldoende actuele, regionale behoefte voor de ontwikkeling van het beoogde programma in Velddriel-Zuid.

3.3 Trede 2: Geen geschikte alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied primaire marktregio voorhanden voor Velddriel-Zuid

'Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins'.

Nu de actuele, regionale behoefte (trede 1) is aangetoond, vraagt trede 2 van de Ladder: zijn er in de marktregio beschikbare plekken in bestaand stedelijk gebied, die zowel kwantitatief als kwalitatief geschikt (te maken) zijn voor het beoogde woningbouwprogramma? Hierbij gaat het zowel om zachte

¹⁵ Let wel, de gemeente Maasdriel maakt in haar planvoorraad geen onderscheid naar type woonmilieus. Uit een inventarisatie van de gemeente Maasdriel (november 2015) blijkt: er zijn geen woningbouwplannen in een stedelijk woonmilieu voorzien en het aantal plannen in een landelijk woonmilieu is (zeer) bescheiden. Stec Groep heeft dit niet nader onderzocht. Om die reden rekenen we conservatief en gaan we er in de behoefteeraming vanuit dat alle harde plancapaciteit in Maasdriel centrum-dorps is. In werkelijkheid is dit aantal hoogstwaarschijnlijk iets lager en is de additionele behoefte naar centrum-dorps wonen op het niveau van Maasdriel minder negatief, of kan zelfs licht positief zijn.

¹⁶ Ook de gemeente Zaltbommel hanteert geen indeling naar woonmilieus. Net als voor Maasdriel gaan we er daarom vanuit dat alle harde plannen qua woonmilieu centrum-dorps zijn. In werkelijkheid ligt dit aantal ook hier waarschijnlijk lager en ontstaat dus een minder omvangrijke negatieve behoefte aan centrum-dorps wonen.

¹⁷ De woningbouwplannen in de gemeente 's-Hertogenbosch bestaan uitsluitend uit stedelijke woonmilieus in verschillende gradaties. Er zijn echter geen woningbouwplannen in een centrum-dorps woonmilieu voorzien. Bron: inventarisatie gemeente 's-Hertogenbosch (november 2015).

inbreidingsplannen als geschikt (te maken) leegstaand of leegkomend vastgoed. Het gaat hierbij ook om beschikbaarheid en geschiktheid van locaties, eventueel na herstructurering en transformatie, en om een kwantitatieve en kwalitatieve beoordeling daarvan.

Velddriel-Zuid ligt buiten bestaand stedelijk gebied

Het ontwikkelgebied Velddriel-Zuid wordt aan de noord- en westzijde omsloten door bestaand stedelijk gebied van de kern Velddriel. Aan de andere zijden grenst uw plangebied aan het buitengebied. Het plangebied zelf heeft een landelijke uitstraling. Het vigerend bestemmingsplan voorziet nog niet in een woonfunctie of andere stedelijke functie. In het licht van voorgaande constatering heeft u te maken met een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Ook de provincie beschouwt Velddriel-Zuid niet als bestaand stedelijk gebied.

Omdat uw plangebied buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet u voor trede 2 kunnen motiveren waarom er binnen de marktregio niet even goed alternatieve locaties in bestaand stedelijk gebied geschikt (te maken) zijn voor uw beoogde ontwikkeling.

Om voor trede 2 van de Ladder een zorgvuldige ruimtelijke afweging te kunnen maken, is een inventarisatie nodig van de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied in de marktregio. Wij baseren ons hiervoor op inventarisaties die door de drie gemeenten in de marktregio zijn uitgevoerd.

Omdat er binnen de marktregio geen leegstaand/leegkomend vastgoed geschikt (te maken) lijkt voor de ontwikkeling van 120 grondgebonden woningen in een centrum-dorps woonmilieu in de marktregio, beperkt deze inventarisatie zich tot beschikbare gronden, restruimtes of kavels binnen bestaand stedelijk gebied. Het gaat dan zowel om zachte inbreidingsplannen met een woonfunctie als om locaties die nog niet als zodanig bestemd zijn, maar mogelijk wel geschikt (te maken) zijn voor het beoogde plan.

Voor trede 2 kijken we vooral naar de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied van de primaire marktregio: Maasdiel.

Geen realistische alternatieven in bestaand stedelijk gebied primaire marktregio

Uit een inventarisatie van de gemeente Maasdiel (mei 2016) lijken geen realistisch alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied voorhanden, anders dan zachte inbreidingsplannen voor woningbouw¹⁸¹⁹. Van alle zachte inbreidingslocaties in bestaand stedelijk gebied geldt dat deze te klein lijken voor de ontwikkeling van 120 grondgebonden woningen in een centrum-dorps woonmilieu, zoals nu beoogd in Velddriel-Zuid (zie de tabel hierna).

¹⁸ Deze inventarisatie is gebaseerd op locaties uit zowel de vorige als de huidige, vastgestelde (april 2016) planlijst van de gemeente Maasdiel.

¹⁹ Zo is er volgens de gemeente geen sprake van nog te transformeren bedrijventerreinen of te verplaatsen sportparken in de gemeente Maasdiel. Stec Groep heeft zelf geen nadere inventarisatie naar alternatieven verricht en baseert zich op de bevindingen van de gemeente Maasdiel.

Tabel 11: Alternatieve locaties in bestaand stedelijk gebied primaire marktregio

Locatie	Aantal woningen	Waarvan grondgebonden	Motivering: waarom wel/geen alternatief?
Centrumplan, fase 2	20	0	Nee, te klein voor beoogd programma Velddriel-Zuid
Van Heelstraat/Groenestraat	2	2	Nee, te klein voor beoogd programma Velddriel-Zuid
Groenestraat	3	3	Nee, te klein voor beoogd programma Velddriel-Zuid
Kasteelpark	10	10	Nee, te klein voor beoogd programma Velddriel-Zuid Bovendien is dit plan reeds vastgesteld ²⁰
De Woerd Zuid	47	47	Nee, te klein voor beoogd programma Velddriel-Zuid ²¹
Kon. Wilhelminastr. 19-21	23	23	Nee, te klein voor beoogd programma Velddriel-Zuid
De Hoef	47	47	Nee, te klein voor beoogd programma Velddriel-Zuid
Blankensteijn 9-11 (bakkerij Egberts)	25	0	Nee, te klein voor beoogd programma Velddriel-Zuid
Lage Hof	12	12	Nee, te klein voor beoogd programma Velddriel-Zuid
Pastoor van Loonstraat	3	3	Nee, te klein voor beoogd programma Velddriel-Zuid

Bron: gemeente Maasdriel (2016). Bewerking Stec Groep (2015).

Volgens eerste inventarisatie ook geen realistische alternatieven in totale marktregio

Er lijken evenmin realistische alternatieven in het bestaand stedelijk gebied van andere gemeenten in de totale marktregio te bestaan.

Uit een snelle inventarisatie van de gemeente 's-Hertogenbosch²² blijkt: er zijn geen zachte inbreidingslocaties bekend, waar het beoogde programma voor Velddriel-Zuid (120 grondgebonden woningen op circa 5 ha) integraal gerealiseerd kan worden. Mogelijk kan de beoogde ontwikkeling op VINEX-locatie Groote Wielen landen. Dit is echter evenmin een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, en daarmee geen realistisch alternatief voor Velddriel-Zuid op trede 2 van de Ladder.

Ook uit een snelle inventarisatie van de gemeente Zaltbommel²³ lijken er geen geschikte alternatieven binnen het bestaand stedelijk gebied voorhanden. Er zijn binnen het bestaand stedelijk gebied enkele zachte inbreidingslocaties beschikbaar waar woningbouw ontwikkeld kan worden. Hiervoor heeft de gemeente Zaltbommel echter zelf al concrete plannen en is men gestart met de voorbereidingen (stedenbouwkundig ontwerp en programma van eisen). Hierdoor lijken deze plekken niet beschikbaar voor de beoogde ontwikkeling in Velddriel-Zuid²⁴. Niet onderzocht, maar niet waarschijnlijk, is bovendien dat deze locaties voldoende groot zijn voor de integrale ontwikkeling van 120 woningen in een centrum-dorps woonmilieu.

Op basis van de door de gemeenten Maasdriel, Zaltbommel en 's-Hertogenbosch verrichte inventarisaties naar beschikbare gronden en leegstaand vastgoed, concluderen wij dat er geen geschikte alternatieven voorhanden lijken in de totale marktregio die kunnen voorzien in het beoogde programma van 120 grondgebonden woningen in een centrum-dorps woonmilieu²⁵.

²⁰ Beroepsprocedure loopt tot 4 mei 2016.

²¹ Let wel, als het gehele terrein De Woerd beschikbaar zou komen (circa 6 hectare) is dit terrein voldoende groot voor de ontwikkeling van Velddriel-Zuid. Dit terrein heeft echter een agrarische bestemming en is bovendien als zodanig in gebruik. Daarmee lijkt dit terrein – in ieder geval op de korte termijn – geen realistisch alternatief voor Velddriel-Zuid.

²² Bron: gemeente 's-Hertogenbosch, november 2015.

²³ Bron: gemeente Zaltbommel, december 2015

²⁴ Wel kunnen dergelijke plannen, indien ze eerder worden hard gemaakt dan Velddriel-Zuid, Ladderruimte opsouperen.

²⁵ Stec Groep baseert zich in haar uitspraken over alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied uitsluitend op aan haar aangeleverde inventarisatie. Door Stec Groep zelf is geen (nader) onderzoek verricht naar alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied.

3.4 Trede 3: Velddriel-Zuid voldoende passend ontsloten locatie voor beoogde doelgroep

'Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld'.

Velddriel-Zuid is voldoende passend ontsloten voor de beoogde doelgroep

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied, moet aantoonbaar worden gemaakt dat de locatie passend ontsloten is of is te maken. Vanwege de ligging van Velddriel-Zuid buiten bestaand stedelijk gebied (zie trede 2), is het doorlopen van trede 3 noodzakelijk en moet de ontwikkeling passend (bij voorkeur multimodaal) zijn ontsloten.

Het aantal woningen dat wordt ontwikkeld bepaalt in sterke mate welk type ontsluiting nodig is op deze plek. Daarnaast zijn het kwalitatieve programma en de doelgroepen die worden aangetrokken hierop van invloed. Het project bestaat vooral uit grondgebonden woningen en trekt naar verwachting vooral gezinnen met een (boven)modaal inkomen. Voor hen is een goede autobereikbaarheid belangrijk.

Velddriel-Zuid is goed ontsloten voor autoverkeer. Op circa 2,5 kilometer afstand van de projectlocatie ligt de afslag naar de A2. Deze is via de N831 binnen 4 autominuten te bereiken.

De bereikbaarheid met het OV is minder gunstig. Op circa 300 meter afstand en 5 minuten lopen van de projectlocatie bevindt zich een bushalte. Deze buurtbus gaat circa 1 keer per uur in de richting van Ammerzoden. Een andere bushalte ligt op zo'n 10 minuten loopafstand van de projectlocatie in de richting van Den Bosch en Druten en gaat zo'n 2 keer per uur. Het dichtstbijzijnde station is Zaltbommel en bevindt zich op 10 autominuten van de projectlocatie, op 8 km afstand.

Kortom, de projectlocatie Velddriel-Zuid is in onze visie niet optimaal, maar wel voldoende passend ontsloten. Een groot deel van de doelgroep, gezinnen, maakt veelal gebruik van de auto of fiets. Bovendien past een dergelijke ontsluiting bij het type woonmilieu dat wordt beoogd: een centrum-dorps woonmilieu.

Bijlage: regionaal woningbouwprogramma

Op 30 mei 2016 stelde de regio Rivierenland het regionale woningbouwprogramma 2016 vast. Hiervoor zijn alle bekende (harde en zachte) projecten getoetst en geprioriteerd in de volgende drie categorieën. Hierbij is de planstatus niet leidend.

1. Kansrijke projecten en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)

Dit zijn projecten die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Alle kansrijke projecten met harde plancapaciteit zijn opgenomen in categorie 1.

2. Projecten met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)

Kansrijke projecten waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, zijn opgenomen in categorie 2. Dit zijn projecten met een (beïnvloedbaar) risico. Bij de toetsing wordt onderscheid gemaakt tussen projecten in categorie 2A, waarvan verwacht wordt dat de oplevering gepland is voor de middellange termijn (2020-2025) en projecten in categorie 2B met aandachtspunten of belemmeringen.

3. Harde plancapaciteit, lange termijn (realisatie tien jaar of verder) en/of reserve project

In categorie 3 zijn circa 900 woningen opgenomen in harde plancapaciteit. Het zijn projecten die niet, nog niet of pas vanaf 2025 gerealiseerd worden. Worden ze toch voor 2025 ontwikkeld, dan wordt het betreffende project 'geruild' met een vergelijkbaar project uit het regionale woningbouwprogramma. Categorie 3 projecten maken geen onderdeel uit van het regionale woningbouwprogramma, ook al zijn ze hard. Zo wordt voorkomen dat deze plannen een belemmerend effect hebben op de ontwikkeling van goede plannen. Wel is afgesproken dat de Regio een plan van aanpak maakt om de overcapaciteit van circa 900 woningen te deprogrammeren.

Enkel kansrijke projecten vallen onder regionaal woningbouwprogramma en (moeten) passen binnen kwantitatieve bandbreedte

De kansrijke projecten (categorie 1 en 2) vormen het regionale woningbouwprogramma Rivierenland, dat jaarlijks wordt gemonitord en geactualiseerd. De bandbreedte van de kwantitatieve opgave Rivierenland vastgesteld op 7.000 tot 8.600 woningen voor de periode 2015-2025. Ofwel, 8.600 geldt als bovengrens qua harde planvoorraad (categorie 1 en 2), maar uit oogpunt van flexibiliteit is het streven om maximaal 7.000 woningen aan harde plancapaciteit beschikbaar te hebben.

Provincie heeft regionaal woningbouwprogramma 2016 aanvaard

Op 28 juni 2016 is de hiervoor beschreven werkwijze per brief ter aanvaarding voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Per brief (d.d. 12 juli 2016) heeft de provincie ingestemd met deze werkwijze en de voorgestelde bandbreedte vastgesteld, op voorwaarde dat de regio werkt aan de programmering van categorie 3 plannen.

Plan Velddriel-Zuid valt grotendeels binnen aanvaard Regionaal Woningbouwprogramma

Plan Velddriel-Zuid is in het regionaal woningbouwprogramma opgesplitst in 2 fases.

- Fase 1 telt 80 woningen en valt onder categorie 2B.
- Fase 2 telt 35 woningen, gefaseerd vanaf 2025. Dit plandeel valt onder categorie 3.

Kortom, voor de eerste planfase met 80 woningen geldt dus dat dit deel uitmaakt van het Regionaal Woningbouwprogramma 2016 en kunt u wat dat betreft ontwikkelen. Planfase 2, met 35 woningen, valt vooralsnog buiten het Regionaal Woningbouwprogramma. Dat betekent dat dit plandeel niet voor 2025 ontwikkeld kan worden, tenzij geruild met een vergelijkbaar plan uit categorie 1 of 2 in de gemeente, of elders in de regio.