

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Duitsekampweg Wolfheze

datum
12 april 2021

opdrachtgever
**Van Wanrooij – Van Schijndel
Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij BV**

projectnummer
211X09646

opgesteld door
RV, LVe, DB

i.a.a.
CV

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Duitsekampweg Wolfheze

Aanleiding

Initiatiefnemer Van Wanrooij – Van Schijndel Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij BV heeft plannen ontwikkeld om op het terrein van de voormalige houtzagerij Willemse Naaldhout aan de Duitsekampweg in Wolfheze 50 woningen met een gevarieerde typologie te bouwen. In het bouwplan Boven Heide worden verschillende typen woningen gerealiseerd.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van 50 woningen niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. 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."

In de nieuwe bestemmingsregeling worden de bestemmingen 'Houtverwerkende industrie' (met bouwvlakken), 'Achtererf' en 'Groenvoorzieningen' (met geluidswal toegestaan) (Bestemmingsplan 'Wolfheze 1987', vastgesteld 20-04-

1988), gewijzigd naar 'Wonen'. Door de omvang van de uitbreiding en de wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 50 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Planinitiatief

In het planinitiatief wordt ingezet op verschillende type woningen (zie tabel 1). Naast woningbouw omvat het plan de inrichting van de openbare ruimte met onder andere ontsluitingswegen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. Het initiatief kan worden gerekend tot het dorps landelijke woonmilieu.

Tabel 1 Woningbouwprogramma

Typologie	Aantal woningen	Prijssegment
Woning	Minimaal 25 woningen Waarvan minimaal 20 woningen	Tot maximaal € 325.000,- Tot maximaal € 310.000,-
Woning	Circa 10 woningen	€ 310.000 tot € 350.000
Woning	Circa 15 woningen	> € 350.000
	50 woningen	

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 50 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Gelderland (vastgesteld, 2018)
- Omgevingsverordening Gelderland (vastgesteld, 2018)
- Omgevingsverordening Actualisatieplan 7 (ontwerp, 2020)
- Actieplan Wonen 2020-2025 (2020)
- Uitvoeringsplan 2018-2021 regionale woonagenda 2.0 (2018)
- Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit Regio Foodvalley (2020)
- Vastgoedmonitor Foodvalley regio 2018
- Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027 (2018)
- Uitvoeringsprogramma Wonen 2018-2019 subregio Arnhem e.o. (2018)

- Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen
- De Strategische Visie 2040 (2010)
- Nota Wonen (2019)
- Primos (2020)

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

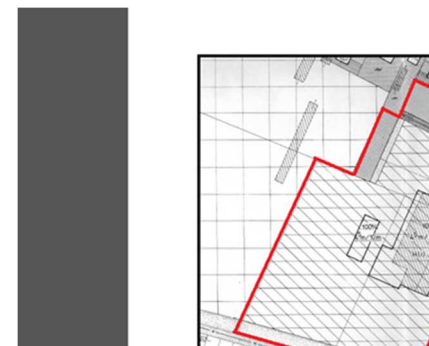
De beoogde ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen: 'Houtverwerkende industrie' (met bouwvlakken), 'Achtererf' en 'Groenvoorzieningen' (met geluidswal toegestaan). Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 50 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van provincie, regio en gemeente.

- Provinciaal, regionaal en gemeentelijk is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. Het initiatief is



Figuur 1: Planlocatie Duitsekampweg Wolfheze

in lijn met de beleidskaders, doordat de beoogde woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

- Daarnaast streven de provincie, regio en gemeente naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, waar ieder een passende, duurzame woning kan vinden. Hierbij wordt specifiek ingezet op meer betaalbare woningen (tot grens van € 325.000, met inzet op bouw van woningen tot € 250.000). Het initiatief dat minstens 25 tot maximaal 35 woningen in diverse prijssegmenten tot € 350.000 realiseert, zet in op een divers woonmilieu en past hiermee binnen de beleidskaders.
- Regionaal en gemeentelijk wordt ingezet op transformatie, herontwikkeling en sloop/nieuwbouw van bestaand vastgoed. Het initiatief past hiermee binnen de beleidskaders, omdat een voormalige houtzagerij wordt herontwikkeld (via sloop/nieuwbouw) ten behoeve van woningbouw.
- Regionaal en gemeentelijk is er aandacht voor het versterken van de verzorgingsstructuur en de bijdrage aan een gevarieerde wijkopbouw. Het planinitiatief dat diverse woningtypologieën in diverse prijssegmenten realiseert is hiermee in lijn met de beleidskaders.

- Gemeentelijk richt het woningbouwprogramma zich met name op ouderen, starters en (jongere) gezinnen. Het planinitiatief dat inzet op zowel goedkope als (middel)dure koopwoningen sluit hiermee aan op de behoeften van met name starters en gezinnen.
- Voor de kern Wolfheze wordt de nadruk gelegd op het toevoegen van onder meer woningen in de prijsklasse tussen € 200.000 en €350.000. Het initiatief dat 50 woningen realiseert, waarvan minstens 20 tot maximaal 35 woningen tot € 350.000 is hiermee in lijn met de beleidskaders.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Renkum, de subregio Arnhem e.o. en de regio Foodvalley.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 50 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- Met een afnemende huishoudensomvang en het groeiende huishoudensaantal neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Renkum. Dit geldt ook voor de (sub)regio's. Als afgeleide van de bevolkings- en huis-

houdensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 520 woningen. Het richtsnoer voor de gemeente Renkum is een toevoeging van circa 900 woningen tot 2027. In de subregio Arnhem e.o. bestaat een behoefte van 10.930 woningen, in de regio Foodvalley is er behoefte aan 16.930 woningen. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad.

- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit in de gemeente Renkum (154 woningen) om in de groeiende woningbehoefte te voorzien (520 woningen) en in het richtsnoer voor de gemeente Renkum (900 woningen). Daarnaast resteert in de subregio Arnhem e.o. een kwantitatieve woningbehoefte van circa 12.500 woningen. Ook hier is de harde plancapaciteit onvoldoende om in deze behoefte te voorzien (ca. 9.700 woningen). Bovendien wordt in de regio Foodvalley een overstroom van extra huishoudens verwacht, door onder meer de economische aantrekkingskracht van de regio.
- Ook uit de leegstandscijfers blijkt dat er sprake is van krapte op de woningmarkt. Tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2019 was het aandeel leegstaande woningen in de gemeente Renkum ongeveer constant, circa 2% van het totaal¹.
- De beoogde ontwikkeling om 50 woningen te realiseren aan de Duitsekampweg voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte, aangezien er op dit moment nog onvoldoende harde plannen zijn in de gemeente om in de woningbehoefte te voorzien. De 50 beoogde woningen vormen een significante hoeveelheid van de benodigde toevoeging.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 50 grondgebonden koopwoningen in diverse prijssegmenten te realiseren aan de Duitsekampweg voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Regionaal draait de woningmarkt op volle toeren en voor alle prijscategorieën en woningtypen. De druk is zo hoog dat het aanbod op de bestaande markt snel afneemt en de prijzen sterk stijgen. Onder andere voor starters wordt het steeds lastiger om een huis te kopen doordat zij niet mee kunnen met de prijsstijgingen. Het initiatief dat een gedifferentieerd woningbouwprogramma realiseert met onder meer goedkope en (middel)dure koopwoningen voorziet hiermee in een behoefte.
- Binnen de subregio Arnhem e.o. is er behoefte aan koopwoningen in alle prijssegmenten, met name aan woningen tot € 200.000 en vanaf € 200.000. In de prijsklasse tussen € 200.000-€ 300.000 bestaat er met name behoefte aan grondgebonden woningen. Het initiatief dat 50 woningen realiseert variërend van goedkope tot (middel)dure woningen voorziet hiermee in een behoefte.
- Op gemeentelijk niveau bestaat met name behoefte aan goedkope koopwoningen (< € 200.000) en de prijsklasse hierboven (€ 200.000-€ 300.000). In de wijken rondom de centra van de kernen wordt vooral ruimte geboden aan eengezinswoningen. Voor de kern Wolfheze wordt de nadruk gelegd op het toevoegen van woningen in de prijsklasse tussen € 200.000-€ 350.000. Het initiatief dat minstens 25 tot maximaal 35 grondgebonden woningen realiseert tot € 350.000 voorziet hiermee in een behoefte.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de gemeente Renkum onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers groot genoeg waardoor na het realiseren van het planinitiatief be-

¹ CBS (2020). In veel gemeenten nauwelijks langdurige woningleegstand.

hoefte blijft bestaan voor het realiseren van woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Renkum.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing van het initiatief middels de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen: 'Houtverwerkende industrie' (met bouwvlakken), 'Achtererf' en 'Groenvoorzieningen' (met geluidswal toegestaan).
- Het plangebied vormt, met aan de ene zijde voornamelijk woonbebouwing en aan de andere zijde zowel woningen als boerderijen e.d., een overgang tussen het dorp en het landelijk gebied. Het plan is aan twee zijden omringd door de bestemming 'Wonen' (ten noorden en ten oosten) en aan één zijde (ten westen) door de bestemming 'Agrarisch'. Aan de zuidzijde van het plangebied is de spoorlijn gelegen.
- Het gebied ten noorden van de spoorlijn, waarbinnen het plangebied is gelegen, bestaat overwegend uit nieuwere bebouwing uit de jaren zestig van de vorige eeuw en later. Deze bebouwing kenmerkt zich door relatieve eenvormigheid. Het straatbeeld wordt over het algemeen gevormd door eengezinswoningen in twee bouwlagen met een kap.
- Dit maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Kortom, kijkend naar de (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte, de verwachte effecten en de locatie van het initiatief binnen bestaand stedelijk gebied wordt geconcludeerd dat door het initiatief aan de Duitsekampweg in Wolfheze wordt voldaan aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/ migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats².

Wanneer wordt gekeken naar de verhuisstromen, blijkt dat circa 37% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Renkum (tabel 2) Nog eens 22% vindt plaats binnen de subregio Arnhem e.o. Dat komt met name door de sterke verhuisrelatie met de gemeente Arnhem (ca. 16%). De subregio Arnhem e.o. worden gezien als het primaire verzorgingsgebied.

Daarnaast mag de regio Foodvalley niet worden genegeerd. Binnen deze regio vindt nog een aanzienlijk deel (ca. 10%) van de verhuisbewegingen plaats. Het is aannemelijk dat er

verhuizingen naar Renkum zullen plaatsvinden vanuit deze plaatsen, omdat Renkum een strategische positie heeft tussen Ede en Wageningen. Hiermee wordt de regio Foodvalley gezien als het secundaire verzorgingsgebied.

B1.2 Kaderstellend beleid

Provincie Gelderland

Omgevingsvisie Gelderland (vastgesteld, 2018)

Op het gebied van de woon- en leefomgeving is in de Gelderse omgevingsvisie omschreven dat Gelderland een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten heeft, zowel stedelijk als landelijk. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. Wanneer er geen andere goede mogelijkheden zijn is uitbreiding aan de randen van steden of dorpen mogelijk.

Daarnaast staat een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijs categorieën voorop. De provincie streeft daarom naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Het ambieert in die lijn een aanbod aan woningtypen en –milieus dat past bij de diversiteit van de woningvraag; voor

ieder een passende, duurzame woning. Voor een goede balans worden regionale afspraken gemaakt.

Omgevingsverordening Gelderland (vastgesteld, 2018)

- Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als de ontwikkeling past binnen een door de Gedeputeerde Staten vastgestelde woonagenda.
- Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan toch mogelijk worden gemaakt onder de volgende voorwaarden:
 - a. Er wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
 - b. De ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met de ontwikkeling.

Omgevingsverordening Actualisatieplan 7 (ontwerp, 2020)

Naar verwachting wordt in maart 2021 een besluit genomen over het ontwerp van de nieuwe Omgevingsverordening (Actualisatie 7 genoemd). Ten aanzien van het thema 'wonen' zijn er in relatie tot het planinitiatief geen relevante wijzigingen opgenomen in de ontwerpversie.

Actieplan Wonen 2020-2025 (2020)

De woningnood in Gelderland is hoog. Vooral starters, alleenstaanden en ouderen kunnen vrijwel geen betaalbare woning meer vinden en steeds meer alleenstaanden zoeken een woning. Tot 2030 moeten er ruim 80.000 woningen worden gebouwd in Gelderland. De komende vijf jaar wil de provincie daarom de bouw van 45.000 woningen versnellen.

Tabel 2 Verhuisbewegingen gemeente Renkum

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Renkum	Renkum	37%
Binnen subregio Arnhem e.o.	Renkum, Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Rheden, Rozendaal	22%
Vanuit regio Foodvalley	Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal, Wageningen	10%

² CBS Statline (2018). Verhuisbewegingen.

Daarvoor is het Actieplan Wonen opgesteld. Hierin staan drie doelstellingen centraal:

- Versnelling van de woningbouw;
- Meer betaalbare woningen (tot aan NHG grens van € 325.000, met inzet op bouw van woningen onder de € 250.000);
- Meer flexibele woonvormen.

Regio Foodvalley

Uitvoeringsplan 2018-2021 regionale woonagenda 2.0 (2018)

De doelstelling van de regionale woonagenda is als volgt: "Het vergroten van de aantrekkelijkheid, wervingskracht en betaalbaarheid van het wonen in de Foodvalley regio, uitgewerkt in het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad (energiezuinigheid/duurzaamheid, levensloopbestendigheid, leefbaarheid) en voorzien in de (nieuwe) woningbehoefte van starters, ouderen, studenten, kenniswerkers en doorstromers." De regionale woonagenda bestaat uit onder meer de volgende thema's:

- Vergroten van flexibiliteit en differentiëren van de kwaliteit van uitleglocaties in Foodvalley.
- Stimuleren van meer middenhuur in de regio in nieuwbouw en bestaande voorraad.
- Stimuleren van eenduidig regionaal beleid voor energieneutraliteit/gasloos bouwen voor nieuwbouw en bestaande voorraad.
- Ontwikkelen van regionale afspraken/tools voor transformaties en binnenstedelijke (her-)ontwikkelingen.
- Ontwikkelen van regionale afspraken/tools voor versterking van de leefbaarheid in jaren '50-'70 wijken.

Subregio Arnhem e.o.

Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027 (2018)

De gemeenten behorende bij subregio Arnhem e.o. werken samen aan een sterke, goed functionerende (sub)regio, met een aantrekkelijk vestigingsklimaat, waarbij het woonklimaat één van de belangrijke voorwaarden vormt. De subregio stelt de volgende ambities:

- Betaalbaar en beschikbaar. Er zijn voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:
 - Centraal staat beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen.
 - Focus op bestaande voorraad, transformatie cruciaal.
 - Kwaliteit als vertrekpunt.
 - Flexibeler plannen en programmeren.
 - Woningen (ver)bouwen met het oog op de toekomst. Er worden geen woningen gebouwd die op termijn de opgave voor bijvoorbeeld levensloopbestendigheid en duurzaamheid vergroten.
- Op en top duurzaam. De subregio werkt aan een optimale levensloopbestendigheid en duurzaamheid van woningen en woongemeenschappen.
 - Verduurzaming bestaande woningvoorraad.
 - Gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen.
 - Naar een energieneutrale en klimaatbestendige woonomgeving.
 - Faciliteren zelfstandig thuis blijven wonen en realiseren "tussenvormen" (tussen intramuraal en extramuraal wonen).
- Verschil maken. Er wordt niet alleen meer van hetzelfde toegevoegd, maar er wordt samengewerkt in de zoektocht naar vernieuwende woonvormen en woonmilieus.

- Naar een kleurrijker pakket aan woonmilieus en woonvormen.

Regionale afstemming van woningbouwplannen op gemeentelijk en regionaal niveau blijft van cruciaal belang. De volgende bouwstenen worden gehanteerd:

- Op subregionaal niveau worden kwalitatieve randvoorwaarden opgesteld. Deze kunnen op lokaal niveau worden aangescherpt op basis van eigen visie en prioriteiten.
- Een kwalitatieve benadering staat voorop. Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid voor kwalitatief goede plannen en pakken daar de regie op.
- De provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose van Primos worden gehanteerd om de kwantitatieve behoefte te bepalen. In de periode 2017-2027 streven de gemeenten in de subregio naar een netto toevoeging van ca. 13.500 woningen.

Daarnaast heeft de subregio een aantal kwalitatieve toetsingscriteria opgesteld:

- De behoefte (speelt het plan in op geconstateerde mismatches, juiste woning op de juiste plek). Gezamenlijk woningbehoefteonderzoek is toetsingskader.
- Inspelen op behoefte bijzondere doelgroepen.
- Ambities m.b.t. duurzaamheid en levensloopbestendigheid (gasloos vanaf nu!).
- Inspelen op behoefte aan nieuwe woonvormen (waaronder flexibele, tijdelijke concepten) en innovatieve woonmilieus.
- Hergebruik bestaand vastgoed.
- Herontwikkeling rotte plekken.
- Versterken verzorgingsstructuur, bijdrage aan gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken).
- Vroegtijdige betrokkenheid doelgroepen/woonconsument.

- Inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij het ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van wijk of kern. Uitbreiding aan de randen van bestaand stedelijk gebied is onder voorwaarden acceptabel, mits het de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vergroot, er geen acceptabele alternatieven binnen de bebouwde kom aanwezig zijn en er een bijzonder, vernieuwend woonmilieu wordt toegevoegd dat regionaal toegevoegde waarde heeft. We gaan spaarzaam om met de groene ruimte in de regio. Dit is namelijk een kwaliteit van het vestigingsklimaat in de regio.
- Eventueel: beoordeling financieel/juridische gevolgen.

Gemeente Renkum

De Strategische Visie 2040 (2010)

Met de Strategische Visie biedt de gemeente Renkum een samenhangend lange termijn perspectief, om in te kunnen spelen op de dynamiek van de maatschappij. Ten aanzien van wonen wordt de volgende basiswaarde gesteld: een zeer gewaardeerde en attractieve woonkwaliteit, gekoppeld aan een veilige woonomgeving. Hoogwaardige en gevarieerde woongebieden realiseren is één van de hoofdkeuzen van de visie. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Waar nodig duurzame verbetering van de leefomgeving van vooral verouderde delen van de woningvoorraad en openbare ruimte in de dorpen. Het is niet acceptabel om in te zetten op grote uitbreidingslocaties.
- Differentiëren in woonmilieus en bevolkingssamenstelling. De woningvoorraad is vrij eenzijdig samengesteld: de gemeente Renkum heeft in verhouding een tekort aan “middencategorie”-woningen.
- Woningbouwprogramma richten op ouderen, starters en (jongere) gezinnen.

Nota Wonen (2019)

De Nota Wonen is opgesteld om goed wonen te bevorderen voor de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente Renkum. De nota formuleert de volgende speerpunten ten aanzien van het woonbeleid:

- Focus op de bestaande woningvoorraad.
- Inspelen op kwalitatieve woonwensen en versnelling nieuwbouw. In de toekomst blijft er (beperkte) vraag naar nieuwbouw. In de periode 2017-2027 streeft de subregio Arnhem e.o. naar een netto toevoeging van 13.500 woningen, waarvan circa 900 woningen in de gemeente Renkum. Daarnaast dient de woningbouw kwalitatief aan te sluiten op de woonwensen van verschillende doelgroepen. De gemeenten richten zich de komende jaren op onder meer appartementen, betaalbare koopwoningen, sociale en middeldure huurwoningen en passende huisvesting voor ouderen.
- De sociale huursector, betaalbaar en beschikbaar;
- Wonen voor ouderen (langer zelfstandig thuis wonen);
- Woonvormen voor bijzondere doelgroepen;
- Duurzaamheid en klimaat.

Een belangrijk onderdeel van de Nota Wonen is de woningbouwprogrammering. Via de programmering wil de gemeente bijdragen aan de realisatie van een passend aantal woningen voor de gemeente en de juiste doelgroep per kern. Hierin wordt kwaliteit centraal gesteld. Onderstaande punten worden vanuit het woonbeleid meegegeven bij de ontwikkeling van verschillende locaties:

- Vraaggericht bouwen is het uitgangspunt.
- Bij de invulling van het woningbouwprogramma wordt uitgegaan van de situatie per kern en de ligging van de locatie binnen de kern.
- Door toevoegingen wordt de diversiteit in de wijken vergroot.

- Er wordt veel waarde gehecht aan een duurzame, levensloopgeschikte, groene (ecologische) ontwikkeling van de te bebouwen omgeving en een goede toekomstkwaliteit van het woningaanbod.
- In de centra van de kernen wordt vooral ruimte geboden aan (senioren)appartementen/nultredenwoningen en de wijken er omheen wordt ruimte geboden aan eengezinswoningen.
- Betreft het toevoegen van appartementen buiten de centra van kernen wordt daar vooralsnog voorzichtig mee omgegaan.
- In woningbouwprogramma's wordt in beginsel ruimte opgenomen voor alle prijscategorieën woningen (huur en koop) en wordt niet beperkt tot alleen de goedkopere of de duurdere categorieën. Tevens is een mix veelal nodig om een locatie tot ontwikkeling te kunnen brengen.
- Er wordt niet alleen voor traditionele woningbouw gekozen, maar ook voor plannen met vernieuwde/innovatieve woonvormen, zoals CPO, Tiny house, groepswonen en meergeneratiewoningen.
- Het plan biedt zo mogelijk een oplossing voor incourante woningen uit de bestaande woningvoorraad.
- Het plan draagt bij aan het voorzien in voldoende betaalbare sociale huurwoningen binnen de kernen waar uitbreiding gewenst is.
- Nieuwe woningen zijn op de lange termijn voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk.
- Er wordt waarde gehecht aan hergebruik van bestaand vastgoed.
- Het plan dient zo mogelijk bij te dragen aan het versterken van de verzorgingsstructuur en levert een bijdrage aan een gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken).
- De uitgangspunten betreffen niet uitsluitend nieuwbouwlocaties maar ook sloop/nieuwbouw- en transformatielocaties.

Voor de kern Wolfheze wordt de nadruk gelegd op het toevoegen van woningen vooral in de prijsklasse tussen €200.000 en € 350.000 en middeldure huurwoningen (€ 710-€ 950). In Wolfheze is een toevoeging van meergezinswoningen gewenst.

Conclusie beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van provincie, regio en gemeente.

- Provinciaal, regionaal en gemeentelijk is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. Het initiatief is in lijn met de beleidskaders, doordat de beoogde woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.
- Daarnaast streven de provincie, regio en gemeente naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, waar ieder een passende, duurzame woning kan vinden. Hierbij wordt specifiek ingezet op meer betaalbare woningen (tot grens van € 325.000, met inzet op bouw van woningen tot € 250.000). Het initiatief dat minstens 25 en maximaal 35 woningen in diverse prijssegmenten tot € 350.000 realiseert, zet in op een divers woonmilieu en past hiermee binnen de beleidskaders.
- Regionaal en gemeentelijk wordt ingezet op transformatie, herontwikkeling en sloop/nieuwbouw van bestaand vastgoed. Het initiatief past hiermee binnen de beleidskaders, omdat een voormalige houtzagerij wordt herontwikkeld (via sloop/nieuwbouw) ten behoeve van woningbouw.
- Regionaal en gemeentelijk is er aandacht voor het versterken van de verzorgingsstructuur en de bijdrage aan

een gevarieerde wijkopbouw. Het planinitiatief dat diverse woningtypologieën in diverse prijssegmenten realiseert is hiermee in lijn met de beleidskaders.

- Gemeentelijk richt het woningbouwprogramma zich met name op ouderen, starters en (jongere) gezinnen. Het planinitiatief dat inzet op zowel goedkope als (middel)dure koopwoningen sluit hiermee aan op de behoeften van met name starters en gezinnen.
- Voor de kern Wolfheze wordt de nadruk gelegd op het toevoegen van onder meer woningen in de prijsklasse tussen € 200.000 en €350.000. Het initiatief dat 50 woningen realiseert, waarvan minstens 25 en maximaal 35 woningen tot € 350.000 is hiermee in lijn met de beleidskaders.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van Primos (2020). De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

In tabel 3 is de bevolkingsprognose weergegeven. Hieruit blijkt dat het aantal inwoners in de gemeente Renkum beperkt afneemt met circa 1,9% tot 30.820 inwoners in 2030. De bevolkingsprognose voor de twee woningmarkt(sub)regio's laat wel een groei van het aantal inwoners zien.

Wat betreft de huishoudensprognose laten zowel Renkum als de regio's een groei zien. Het aantal huishoudens in de gemeente Renkum stijgt met 1,4% naar 14.960 huishoudens

Tabel 3 Bevolkingsprognose Renkum, subregio Arnhem e.o. en regio Foodvalley³

	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Renkum	31.410	31.110	30.820	- 1,9%
Subregio Arnhem e.o.	332.820	341.890	346.430	+ 4,1%
Regio Foodvalley	361.160	379.070	393.840	+ 9%

Tabel 4 Huishoudensprognose Renkum, subregio Arnhem e.o. en regio Foodvalley⁴

	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Renkum	14.750	14.930	14.960	+ 1,4%
Subregio Arnhem e.o.	157.470	164.830	169.010	+ 7,3%
Regio Foodvalley	155.080	164.830	172.050	+ 10,9%

in 2030. Het aantal huishoudens stijgt in de regio's sterk met respectievelijk 7,3% en 10,9%.

³ ABF Research – Primos prognose 2020.

⁴ ABF Research – Primos prognose 2020.

Effect corona op de bevolkingsgroei

Tijdelijke stagnatie, herstel op de middellange termijn
De Nederlandse bevolking is in 2020 met 63.000 personen toegenomen. Een halvering ten opzichte van de groei van een jaar eerder. De uitbraak van het coronavirus heeft daarmee geleid tot een abrupt einde van de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door beperkende maatregelen, zoals reisrestricties, bleef migratie namelijk grotendeels uit, terwijl dit de belangrijkste drijver van de bevolkingsgroei is. Met de verdere uitrol van vaccinaties is de verwachting dat deze beperkende maatregelen zullen worden versoepeld en op termijn komen te vervallen. Migratie zal daardoor aantrekken, waardoor ook de bevolkingsgroei de komende jaren weer gaat toenemen. In 2022 wordt daardoor weer een bevolkingsgroei verwacht van boven de 100.000 personen. Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de toename van arbeidsmigratie in 2021 nog beperkt zal zijn door de (verdere) stijging van de werkloosheid.⁵

Beperkt effect op de woningmarkt

De stagnerende bevolkingsgroei betekent niet significant minder behoefte aan woningen. Dat komt met name doordat de productie van woningen de afgelopen jaren achter is gebleven ten opzichte van de vraag. Ook blijft de vraag naar woningen nog altijd groter dan het aanbod. Deze woningschaarste blijkt ook uit het feit dat de prijsstijging (in absolute zin) in 2020 de grootste was van de afgelopen twintig jaar.⁷

Woningbehoefte

Met een afnemende huishoudensomvang en het groeiende huishoudensaantal neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Renkum. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt de raming van de kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 volgens Primos circa 520 woningen. De behoefte in de subregio Arnhem e.o. bedraagt circa 10.900 woningen en in de regio Foodvalley ruim 16.900 woningen tot 2030.

Aanbod**Gemeente Renkum**

Uit het **Uitvoeringsprogramma Wonen 2018-2019 subregio Arnhem e.o.** blijkt dat er in de gemeente Renkum t/m 2026 plannen zijn voor 519 woningen, waarvan 154 met een harde status. De totale plancapaciteit is onvoldoende om te voorzien in de restbehoefte van 520 woningen. Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van woningen.

Subregio Arnhem e.o.

In de gehele regio ligt de opgave van het realiseren van circa 13.500 woningen t/m 2026⁸. Anno 2018 bestaat er een restbehoefte van circa 12.500 woningen. De totale plancapaciteit van de subregio Arnhem e.o. bedraagt circa 9.700 woningen, waarvan ongeveer 5.800 met een harde status, blijkt uit het Uitvoeringsprogramma Wonen. Ook dit is onvoldoende om invulling te geven aan de restbehoefte van circa 12.500 woningen. Ook in de subregio bestaat ruimte voor het toevoegen van extra woningen.

Regio Foodvalley

De totale plancapaciteit (hard en zacht) bedraagt plannen voor 16.659 woningen. Onbekend is welk deel van de planvoorraad een harde en zachte status heeft. De plancapaciteit is voldoende om invulling te geven aan de prognose van circa 17.000 woningen. Echter zijn plannen na 2027 ook meegenomen in de plancapaciteit. Daarnaast wordt een extra overstroom uit de Randstad (in de Regionale Woonagenda geschat op maximaal 830 huishoudens) verwacht, door onder meer de economische aantrekkingskracht van de regio. Dit is echter wel een onzekere factor. Ook vanuit het oogpunt van potentiële planuitval is het raadzaam om aanvullende plannen aan te maken om zo te voorzien in de toekomstige behoefte.

Woningleegstand

Tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2019 was het aandeel leegstaande woningen in de gemeente Renkum ongeveer constant, circa 2% van het totaal⁹. Tussen de 30% en 40% daarvan stond langdurig leeg. Het percentage leegstaande

woningen was het grootste bij huurwoningen die niet in eigendom zijn van woningcorporaties. Het landelijke beeld is iets lager; 1% van de woningvoorraad staat leeg.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van maximaal 50 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- Met een afnemende huishoudensomvang en het groeiende huishoudensaantal neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Renkum. Dit geldt ook voor de (sub)regio's. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 520 woningen. Het richtsnoer voor de gemeente Renkum is een toevoeging

Tabel 5 Woningvoorraad Renkum, subregio Arnhem e.o. en regio Foodvalley⁵

	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Renkum	14.980	15.160	15.500	520
Subregio Arnhem e.o.	153.480	157.710	164.410	10.930
Regio Foodvalley	149.700	156.530	166.630	16.930

⁵ ABF Research – Primos prognose

⁶ CBS (2020). *Bevolkingsprognose 2020-2070*.

⁷ Rabobank (2020). *Kwartaalbericht Woningmarkt (10-12-2020)*.

⁸ Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027 (2018)

⁹ CBS (2020). In veel gemeenten nauwelijks langdurige woningleegstand.

van circa 900 woningen tot 2027. In de subregio Arnhem e.o. bestaat een behoefte van 10.930 woningen, in de regio Foodvalley is er behoefte aan 16.930 woningen. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad.

- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit in de gemeente Renkum (154 woningen) om in de groeiende woningbehoefte te voorzien (520 woningen) en in het richtsnoer voor de gemeente Renkum (900 woningen). Daarnaast resteert in de subregio Arnhem e.o. een kwantitatieve woningbehoefte van circa 12.500 woningen. Ook hier is de harde plancapaciteit onvoldoende om in deze behoefte te voorzien (ca. 9.700 woningen). Bovendien wordt in de regio Foodvalley een overstrom van extra huishoudens verwacht, door onder meer de economische aantrekkingskracht van de regio.
- Ook uit de leegstandscijfers blijkt dat er sprake is van krapte op de woningmarkt. Tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2019 was het aandeel leegstaande woningen in de gemeente Renkum ongeveer constant, circa 2% van het totaal¹⁰.
- De beoogde ontwikkeling om 50 woningen te realiseren aan de Duitsekampweg voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte, aangezien er op dit moment nog onvoldoende harde plannen zijn in de gemeente om in de woningbehoefte te voorzien. De 50 beoogde woningen vormen een significante hoeveelheid van de benodigde toevoeging.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Regio Foodvalley

De regio Foodvalley valt onder het relevante verzorgingsgebied van de gemeente Renkum. De **Vastgoedmonitor**

Foodvalley regio 2018 laat zien dat het aantal kooptransacties op een historisch hoogtepunt ligt. De markt draait op volle toeren en voor alle prijscategorieën en woningtypen. De druk is zo hoog dat het aanbod op de bestaande markt snel afneemt en de prijzen sterk stijgen. Onder andere voor starters wordt het steeds lastiger om een huis te kopen doordat zij niet mee kunnen met de prijsstijgingen. Het antwoord op dit risico is een gedifferentieerd nieuwbouwaanbod met voldoende goedkope en gemiddeld geprijsd koop- en huuraanbod.

Subregio Arnhem e.o.

In het **Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen** is de woningbehoefte uiteengezet. Hieruit blijkt dat in de subregio Arnhem e.o. een relatief hoog woningtekort is. In de stedelijke gebieden is de druk op de woningmarkt hoger dan in de meer suburbane en landelijke gemeenten. Door de veranderende bevolkingssamenstelling wordt de mismatch tussen vraag en aanbod steeds groter. In de subregio Arnhem e.o. is er behoefte aan de volgende woningtypologieën en prijssegmenten (figuur 2):

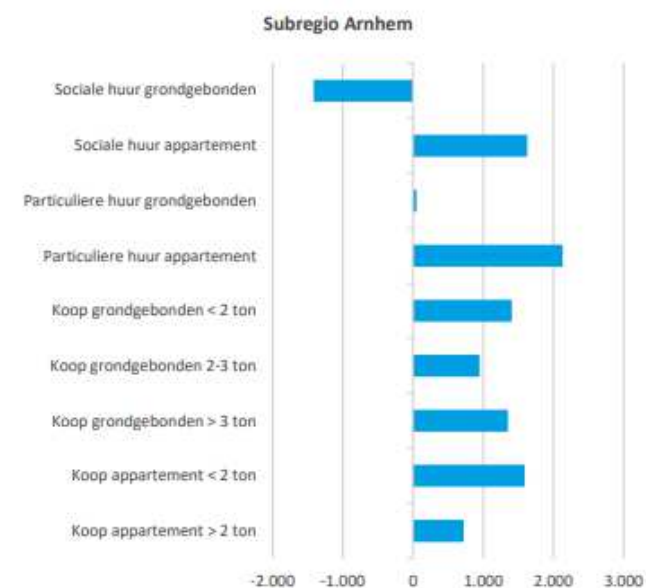
- Er is behoefte aan particuliere huurappartementen en koopappartementen.
- Ook is er in de koopsector een tekort in alle prijssegmenten, met name aan woningen tot € 200.000 en vanaf € 300.000. Aanvullend bestaat er behoefte aan grondgebonden woningen tussen € 200.000-€ 300.000.

Binnen de gemeente Renkum bestaat er met name behoefte aan goedkope koopwoningen, aanvullend is er behoefte aan sociale en vrije sector huurwoningen (figuur 3).

De **Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027 (2018)** kent een meer kwalitatieve insteek dan de voorganger

uit 2014. Aangegeven wordt dat de samenwerkende gemeenten willen inzetten op:

- Betaalbaar en beschikbaar:
 - Sociale huur;
 - Middeldure huur;
 - Bijzondere doelgroepen.
- Op en top duurzaam:
 - Verduurzaming bestaande voorraad;
 - Gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen;
 - Naar een energieneutrale en klimaatbestendige woonomgeving;
- Faciliteren zelfstandig thuis blijven wonen en realiseren 'tussenvormen' (tussen intramuraal en extramuraal wonen).



Figuur 2: Mismatch vraag en aanbod subregio Arnhem e.o.

¹⁰ CBS (2020). In veel gemeenten nauwelijks langdurige woningleegstand.

Verschil maken:

- Naar een kleurrijker pakket aan woonmilieus en woonvormen.

Gemeente Renkum

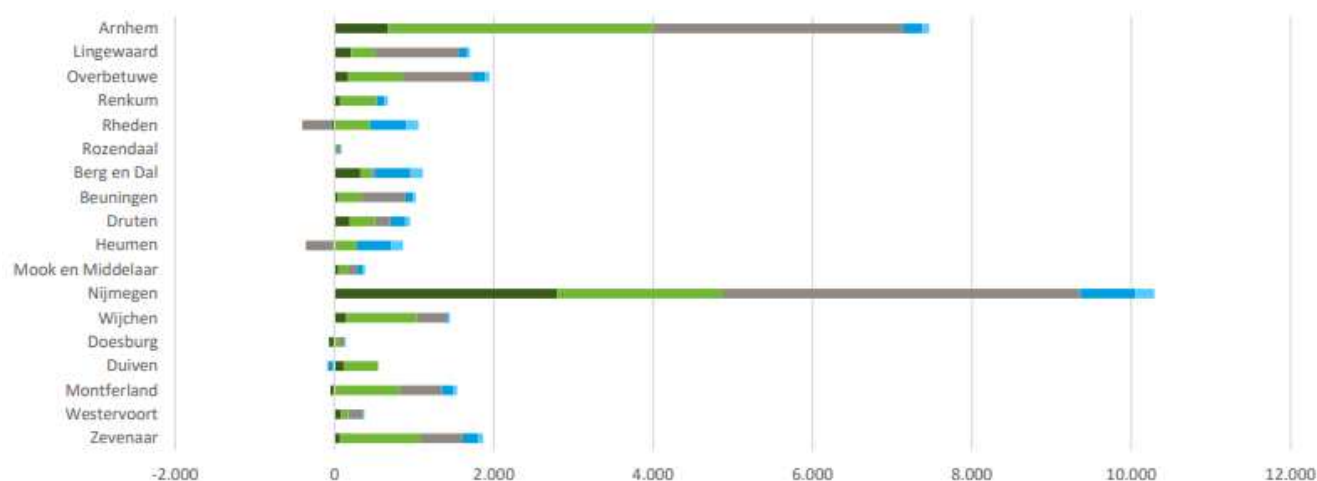
Uit de **Nota Wonen 2019** blijkt dat dat er behoefte is aan de volgende woningtypologieën en prijssegmenten:

- Op gemeentelijk niveau is een flinke vraagdruk te zien in de goedkopere categorieën (< €200.000), maar ook in de prijsklasse hierboven (€ 200.000-€ 300.000) bestaat er vraagdruk. Blijvend betaalbare koopwoningen zijn met name belangrijk voor jongeren/starters. De gemeente wil het aantal goedkope koopwoningen voor deze doelgroep vergroten.
- Door de toenemende vergrijzing en groei van de één- en tweepersoonshuishoudens is er een behoefte aan kleinere woonvormen, vooral appartementen.

Voor de kern Wolfheze wordt de nadruk gelegd op het toevoegen van woningen vooral in de prijsklasse tussen €200.000 en € 350.000 en middeldure huurwoningen (€ 710-€ 950). In Wolfheze is een toevoeging van meergezinswoningen gewenst. Daarnaast wordt in de wijken om de centra van de kernen in de gemeente Renkum vooral ruimte geboden aan eengezinswoningen.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Renkum kent circa 14.900 woningen. Ongeveer twee derde hiervan betreft koopwoningen (tabel 6). Dit is iets lager dan het gemiddelde van de (sub)regio's. Ook het aandeel corporatiewoningen is iets lager dan in de regio's. Het aandeel meergezinswoningen in de gemeente Renkum



Figuur 5: Behoeft huur- en koopwoningen tot 2030

is hoger dan in de subregio Arnhem e.o. en de regio Foodvalley.

Woningleegstand

Tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2019 was het aandeel leegstaande woningen in de gemeente Renkum ongeveer constant, circa 2% van het totaal¹¹. Tussen de 30% en 40% daarvan stond langdurig leeg. Het percentage leegstaande woningen was het grootste bij huurwoningen die niet in eigendom zijn van woningcorporaties. Het landelijke beeld is iets lager; 1% van de woningvoorraad staat leeg.

Tabel 6 Samenstelling woningvoorraad naar type

	Gemeente Renkum	Subregio Arnhem e.o.	Regio Foodvalley
Eengezinswoning	68%	77%	74%
Meergezinswoning	32%	23%	26%
Koopwoning	63%	64%	65%
Huurwoning corporatie	21%	23%	23%
Huurwoning particulier	16%	12%	13%

¹¹ CBS (2020). In veel gemeenten nauwelijks langdurige woningleegstand.

Conclusie

Het initiatief om 50 grondgebonden koopwoningen in diverse prijssegmenten te realiseren aan de Duitsekampweg voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Regionaal draait de woningmarkt op volle toeren en voor alle prijscategorieën en woningtypen. De druk is zo hoog dat het aanbod op de bestaande markt snel afneemt en de prijzen sterk stijgen. Onder andere voor starters wordt het steeds lastiger om een huis te kopen doordat zij niet mee kunnen met de prijsstijgingen. Het initiatief dat een gedifferentieerd woningbouwprogramma realiseert met onder meer goedkope en (middel)dure koopwoningen voorziet hiermee in een behoefte.
- Binnen de subregio Arnhem e.o. is er behoefte aan koopwoningen in alle prijssegmenten, met name aan woningen tot € 200.000 en vanaf € 200.000. In de prijs-categorie tussen € 200.000-€ 300.000 bestaat er met name behoefte aan grondgebonden woningen. Het initiatief dat 50 woningen realiseert variërend van goedkope tot (middel)dure woningen voorziet hiermee in een behoefte.
- Op gemeentelijk niveau bestaat met name behoefte aan goedkope koopwoningen (< € 200.000) en de prijsklasse hierboven (€ 200.000-€ 300.000). In de wijken rondom de centra van de kernen wordt vooral ruimte geboden aan eengezinswoningen. Voor de kern Wolfheze wordt de nadruk gelegd op het toevoegen van woningen in de prijsklasse tussen € 200.000-€ 350.000. Het initiatief dat minstens 25 tot maximaal 35 grondgebonden woningen realiseert tot € 350.000 voorziet hiermee in een behoefte.