

**Notitie : Onderzoek woningbouw
Lisidunahof te Leusden**

Datum : 6 januari 2020
Projectnummer : 211X09154_ladder

Opgesteld door : RV, RH, JvdA

1. Aanleiding onderzoek

Inleiding

Aan de Lisidunahof in Leusden ligt het plan om huur- en koopappartementen in verschillende segmenten, alsmede grondgebonden woningen te realiseren. In totaal gaat het om 102 woningen, waarvan 53 sociale huurwoningen. Het betreft een gedeelde planontwikkeling van Woonstichting Leusden en Van Wijnen.

Typen woningen:

- 4 Appartementenblokjes van circa 3 tot 4 bouwlagen:
 - Blok A: Het appartementenblok is drie tot vier lagen hoog, telt 33 appartementen (sociale huur)
 - Blok B: Het appartementenblok is vier lagen hoog, telt 20 appartementen (sociale huur)
 - Blok C: Het appartementenblok is drie lagen hoog, telt 12 appartementen (beleggers huur)
 - Blok D: Het appartementenblok is drie lagen hoog, telt 12 appartementen (koop)
- 25 grondgebonden woningen:
 - Rij Noord bestaat uit in totaal zeven woningen, waarvan zes gekoppeld onder één kap en één woning vrijstaand geschakeld via de carport.
 - Rij Zuid bestaat uit in totaal achttien woningen, waarvan veertien gekoppeld onder één kap en vier woningen vrijstaand geschakeld via de carports.

Voor de locatie is het bestemmingsplan 'Leusden-west' uit 2014 van toepassing. Voor het plandeel dat door Woningstichting Leusden wordt ontwikkeld is de bestemming 'Maatschappelijk-Zorgwonen' van toepassing. Voor het plandeel van Van Wijnen geldt de bestemming 'Gemengd-Uit te werken'. Binnen deze bestemming zijn woningen (zowel aanleunwoningen als zelfstandige woningen) toegestaan, indien het plan voldoet aan de uitwerkingsregels. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk-Zorgwonen' zijn maatschappelijke voorzieningen (zoals een verpleeghuis) mogelijk. De ontwikkeling van woningen binnen het plandeel van Woningstichting Leusden past daardoor niet binnen de vigerende bestemming. Bovendien wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd. Voor wat betreft de woningen in het plandeel van Van Wijnen worden deze deels binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en deels binnen de uit te werken gemengde bestemming voorzien. Laatstgenoemde woningen kunnen, mits ze voldoen aan de uitwerkingsregels, middels een uitwerkingsplan worden gerealiseerd. Aan deze regels wordt echter niet geheel voldaan. Voor de totale ontwikkeling is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van het bovenstaande moet aan de systematiek van 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro)¹ moet worden getoetst. De beoogde functiewijziging naar woningen is op te vatten als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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.

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht, waarin het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt is beschreven: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat:

1. een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
2. 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 december 2018 is in de Tweede Kamer een motie aangenomen om de ladder voor wonen af te schaffen. De verwachting is dat op basis van deze motie de volgende maatregelen door het Rijk worden overwogen:

- De ladder expliciet buiten toepassing verklaren voor binnenstedelijke woningbouwplannen en bij openbaar vervoersknooppunten.
- Een verbod aan de provincies tot nadere regelgeving ter verfijning van de ladder.
- De gemeentelijke structuurvisie als toerekende grondslag voor de laddertoetsing aan te wijzen.

Planlocatie en bestemming

De ontwikkellocatie ligt aan de westrand van Leusden, op loopafstand van het centrum. De rand wordt hier gevormd door de Groene Zoom die deel uitmaakt van het ringwegsysteem van Leusden. De overzijde bestaat uit open, agrarisch gebied maar noordelijk van de locatie is aan de overzijde bedrijventerrein 'De Plantage' geprojecteerd. Het landelijke gebied loopt door tot aan rijksweg A28 en wordt doorsneden door de Heiligenbergerbeek en de hiernaar genoemde weg. Haaks hierop staat de Burgemeester de Beaufortweg, die de Groene Zoom kruist even ten noorden van de locatie.

Figuur 1.1: Projectgebied



Woningbouwprogramma

Ten aanzien van het woningbouwprogramma wordt in deze notitie onderzoek gedaan naar de woningbehoefte en concurrentiepositie en wordt de ladder doorlopen voor de woningbouwprogrammering (zowel kwantitatief als kwalitatief) voor de locatie in Leusden. Uitgangspunt is daarbij de motivering via de ladder voor duurzame verstedelijking, aangezien het programma daar bij een bestemmingsplanwijziging aan getoetst zal moeten worden. Uit jurisprudentie blijkt immers dat de Raad van State woningbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen beschouwd worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het voorliggende initiatief voorziet in de realisatie van meer woningen (102) waarbij sprake is van nieuw ruimtebeslag en wordt dus gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de ladder moet worden doorlopen.

De hoofdvraag van het onderzoek is daarom: *Voorziet het initiatief van 102 woningen aan de Lisidunahof in Leusden in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?*

2. Conclusies

Woningbouwprogramma

Uit het behoefteonderzoek in bijlage 1 volgen de onderstaande conclusies ten aanzien van de gewenste woningprogrammering op de locatie Lisidunahof in Leusden. De belangrijkste conclusie is dat het woningbouwprogramma op hoofdlijnen voorziet in een woningbehoefte in het ruimtelijke verzorgingsgebied, waarmee de toets aan de ladder met goed gevolg kan worden doorlopen.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor het onderzoek naar de woonbehoefte is gekeken naar de behoefte in de relevante regio. Aangezien 74% van alle verhuisstromingen van en naar Leusden binnen de regio Amersfoort (binnen de gemeente zelf en tussen gemeente vanuit de regio) plaats hebben gevonden, kan gesteld worden dat de relevante woningmarktregio in dit geval de regio Amersfoort is, met als primair verzorgingsgebied Leusden zelf.

Behoefte

- Zowel de bevolking als het huishoudensaantal groeit in de gemeente Leusden en in de regio Amersfoort. Hierdoor neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Leusden.
- Op basis van de match van de woningvraag en de huidige plancapaciteit die er is voor de periode tot 2028 in de gemeente Leusden, is te zien dat de harde plancapaciteit niet toereikend is voor de geprognoseerde woningbehoefte van circa 1.100 woningen. De totale harde plancapaciteit (en gerealiseerde woningen) is namelijk circa 630 lager dan de woningbehoefte tot aan 2028. Inclusief alle zachte plannen is er een verschil aan plancapaciteit en restant programma van 174 woningen. Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte werkt de gemeente aan het vergroten van de harde plancapaciteit. Het initiatief om 102 woningen in Leusden te realiseren kan daarbinnen ingepast worden en voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte.
- Leusden zet in op het bevorderen van de doorstroming binnen de woningvoorraad om ook in de toekomst een vitale gezinsgemeente te kunnen blijven. Door zowel goedkope woningen, dure woningen als appartementen aan de huidige woningvoorraad toe te voegen, wordt zowel voor startende gezinnen als senioren de mogelijkheid geboden om door te stromen naar een meer passende woning. Het initiatief ontwikkeld verschillende typen woningen: appartementen in sociale huur, beleggers huur en koop, 2 onder 1 kap-woningen en vrijstaande woningen. Alle soorten woningen van goedkoop, duur tot levensloopbestendig worden dus toegevoegd en het plan past daarom binnen de ambitie die Leusden heeft geformuleerd.
- Om ook jonge (startende) gezinnen en kleinere huishoudens met een lager inkomen de kans te bieden, gaat Leusden investeren in goedkope en sobere huur- en koopwoningen in de gemeente. Daarbij willen zij minimaal 300 extra sociale huurwoningen toevoegen tot aan 2028. 53 woningen binnen het beoogde planinitiatief vallen onder de categorie sociale huur. Hiermee speelt het plan in op de pijler die Leusden heeft vastgesteld. Daarnaast wil de gemeente ook vrije sector huurwoningen toe laten voegen. De gemeente nodigt marktpartijen uit om huurwoningen tussen € 710 en € 1.000 toe te voegen. De huurwoningen in het vrije sectorsegment binnen dit plan vallen onder deze prijscategorie.
- Volgens de Woonvisie van Leusden kunnen er in de periode 2015-2025 minimaal 800 en maximaal 1.200 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. 60% tot 80% hiervan moet geschikt zijn voor gezinnen. Hiermee wil Leusden voor gezinnen met kinderen een aantrekkelijk aanbod realiseren. Met name woningen in het goedkopere koopsegment en betaalbare huursegment moeten extra gerealiseerd worden in de komende jaren. Gezien het beoogde programma, van vrije sector huurappartementen en de koopappartementen, sluit het planinitiatief hier voor het overgrote deel bij aan en voorziet daarmee in een kwalitatieve behoefte.
- Het plan sluit aan bij de vigerende beleidskaders van de gemeente Leusden en de provincie Utrecht.
- Geconcludeerd wordt dat in kwalitatieve en kwantitatieve zin wordt voorzien in een behoefte voor de woningmarktregio Amersfoort.

Bijlage 1: Onderbouwing kwantitatieve woningbouwbehoefte

B1.1 Relevante regio

De actuele relevante regio 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/woonplaats.

Het verzorgingsgebied voor Leusden kan worden afgeleid aan de hand van de verhuisgegevens zoals gepubliceerd door het CBS (bron: CBS Statline, 2017). Voor deze ladderonderbouwing is er gekeken naar de meest recente verhuisgegevenscijfers, namelijk die uit het jaar 2017. Deze bewegingen zijn uiteengezet in tabel B1.1.

Tabel B1.1: Verhuizingen binnen en naar gemeente Leusden²

Verhuisbewegingen	Absoluut	Relatief (%)
• Binnen gemeente verhuisd	990	42%
• Tussen gemeente verhuisd	1.346	58%
Verhuisbewegingen totaal	2.336	100%
Vanuit gemeente naar Leusden		
• Amersfoort	599	26%
• Soest	39	2%
• Woudenberg	34	1%
• Barneveld	29	1%
• Nijkerk	27	1%
Totaal vanuit regio Amersfoortse gemeenten	742	32%

Uit deze tabel kan geconcludeerd worden dat ruim 40% van alle verhuisbewegingen in Leusden voortkomen uit bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarnaast bestaat het voornaamste verzorgingsgebied voor Leusden wat betreft verhuisbewegingen zich voornamelijk uit omliggende gemeenten. Er zijn opvallend veel verhuizingen vanuit Amersfoort (26%). Bovendien heeft de regio Amersfoort in 2014 een Verkenning woningbouwprogrammering samengesteld. Om deze reden wordt zowel de gemeente Leusden (primair verzorgingsgebied) als de regio Amersfoort (secundair verzorgingsgebied) meegenomen in de kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing.

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Leusden en de woningmarktregio Amersfoort in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. Dit is gedaan aan de hand van de volgende gegevens:

- Woonvisie 2016-2025 Leusden, 2016
- Regionale ruimtelijke visie regio Amersfoort, 2018
- Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort, 2014

² CBS (2017). Verhuizingen binnen en naar gemeente.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Leusden telt circa 29.755 inwoners. De regio Amersfoort telt circa 398.745 inwoners.³ In tabel B1.2 is te zien dat het aantal inwoners in zowel de gemeente Leusden als de regio Amersfoort de komende jaren nog fors zal toenemen.

Tabel B1.2: Bevolkingsprognose gemeente Leusden en regio Amersfoort⁴

	2018	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Leusden	29.755	29.966	30.257	30.838	+3,6%
Regio Amersfoort	398.745	404.266	416.865	429.794	+7,8%

Wat betreft de huishoudensprognose laten zowel de gemeente Leusden als de regio Amersfoort een sterke groei zien. Dit komt overeen met landelijke trends als de groei van eenpersoonshuishoudens, de toename van kleinere huishoudens en vergrijzing. Het is de verwachting dat deze groei met name de grotere kernen in de regio ten goede komt. Leusden is als plaats de grootste kern binnen de gemeente.

Tabel B1.3: Huishoudensprognose gemeente Leusden en regio Amersfoort⁵

	2018	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Leusden	12.688	12.873	13.337	13.756	+8,4%
Regio Amersfoort	167.038	171.236	179.792	187.448	+12,2%

Kwantitatieve woningbehoefte

Zowel de bevolking als het huishoudensaantal groeit in de gemeente Leusden. Hierdoor neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Leusden. Volgens de prognose van Primos groeit deze met 1.238 woningen tot 2030. Voor de regio Amersfoort geldt in totaal een woningbehoefte van circa 22.280 woningen.

Tabel B1.4: Woningbouwprognose⁶

	2017	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Leusden	12.495	12.850	13.303	13.733	+ 1.238
Regio Amersfoort	165.026	170.909	179.500	187.306	+ 22.280

Tabel B1.5: Plancapaciteit Leusden⁷

	Programma 2013 - 2028 (a)	Realisatie (b)	Onttrekkingen	Restant programma t/m 2028 (a-b)	Harde plancapaciteit t/m 2028	Zachte plancapaciteit t/m 2028	Verwachte onttrekkingen t/m 2028	Vershil plancapaciteit en restant programma
Totaal	1.100	129	40	971	335	462		174

De plancapaciteit in Leusden is in de Woningmarkt Monitor van de Provincie Utrecht vastgelegd. Deze is uiteengezet in tabel B1.5. Deze monitor is de leidraad voor woningbouwontwikkelingen binnen de provincie wat betreft plancapaciteit in relatie tot woningbehoefte. Het woningbouwprogramma (ofwel de woningbehoefte) tot aan 2028 bedraagt 1.100 woningen. De harde plancapaciteit bedraagt circa 335 woningen, de zachte plancapaciteit bedraagt circa 462 woningen tot aan 2028. Er zijn reeds 129 woningen gerealiseerd. De totale harde plancapaciteit (en gerealiseerde woningen) is circa 630 lager dan

³ CBS Regionale Kerncijfers, 2018

⁴ Primos, 2018.

⁵ Regionale Kerncijfers, 2018 en Primos, 2018.

⁶ Woningbouwprognose Primos, 2017

⁷ Woningmarkt Monitor Provincie Utrecht, 2017

de woningbehoefte tot aan 2028. Inclusief alle zachte plannen is er een verschil aan plancapaciteit en restant programma van 174 woningen. Het beoogde initiatief kan met de toevoeging van 102 woningen dus voorzien in de woningbouwbehoefte van de gemeente Leusden.

B1.3 Kwalitatieve behoefte

Verkenning woningbouwprogrammering Amersfoort, 2014

- De Regio Amersfoort blijkt een sterke aantrekkingskracht te hebben. In tegenstelling tot veel andere gebieden in het land is er nog een forse groei van de bevolking te verwachten. In de periode tot 2040 krijgt de Regio Amersfoort nog met een aanzienlijke bevolkingstoename te maken. Er is een drietal demografische scenario's opgesteld binnen de 'Verkenning woningbouwprogrammering Amersfoort'. Hieruit blijkt dat de bevolking nog met tussen de 34.000 en 71.000 personen zal toenemen tussen 2013 en 2040.
- Een kans voor Leusden ligt in de opvang van de uitbreidingsvraag van Amersfoort, waar de uitbreidingsruimte beperkt is. Bij een sterke bevolkingsgroei in Amersfoort is daar sprake van een tekort aan uitbreidingsplannen en zullen volgens de 'woningbouwprogrammering Amersfoort' de plannen moeten worden uitgebreid met meergezinswoningen in Leusden.
- Het algemene beeld in de Regio Amersfoort, en ook landelijk, is dat er twee tegengestelde trends zichtbaar zijn. Enerzijds is sprake van een stijging van de welvaart en het opleidingsniveau, dat resulteert in een opwaardering van de woningprijzen. Dit betekent meer vraag naar koopwoningen en eengezinswoningen. Anderzijds is er in de regio ook sprake van een sterke vergrijzing en is er een sterke groei van het aantal eenpersoonshuishoudens, waardoor er meer vraag ontstaat naar huurwoningen en meergezinswoningen. Deze woningvraag is te zien in tabel B1.6.

Tabel B1.6 Woningvraag naar sector, 2013-2040, Regio Amersfoort

	2013	2020			2040		
		RS	EG	DA	RS	EG	DA
Gereguleerde huur	41.500	44.500	43.500	42.500	46.000	46.000	40.500
Vrije huur	11.500	12.500	14.000	13.500	15.000	23.000	21.500
Koop	102.000	108.000	108.000	111.500	118.500	123.000	138.000
Eengezins	120.500	127.500	128.000	129.500	137.000	144.000	152.500
Meergezins	34.500	37.500	38.000	37.500	42.000	47.500	47.000
Totale vraag	155.000	165.000	165.500	167.500	179.000	191.500	199.500

Woonvisie 2016-2025 Leusden

De samenstelling van de bevolking zal de komende jaren veranderen. Er zijn meer mensen boven de 60 jaar en verhoudingsgewijs minder jongeren tot 20 jaar. Er treedt vergrijzing op met als gevolg een grotere zorgvraag en ontgroening. Daar komt bij dat door gezinsverdunding het aantal huishoudens tot 2035 zal groeien met bijna 1.000 huishoudens. De huidige woningvoorraad bestaat vooral uit grotere eengezinswoningen. Vanwege het woonmilieu en daarmee de aantrekkelijkheid van Leusden zal in deze voorraad geen vraaguitval optreden. Daarnaast vragen momenteel veel mensen asiel in Nederland, wat leidt tot extra woningvraag, vooral in de sociale huursector. Leusden is met haar dorps, ruime en groene woonmilieu een ideale gezinskern. Ook de nabijheid van Amersfoort maakt Leusden een aantrekkelijke woongemeente.

In de periode 2015-2025 is de ambitie om minimaal 800 en maximaal 1.200 woningen, waarvan 60% tot 80% voor gezinnen, aan de woningvoorraad toe te voegen. Hiermee wil Leusden voor gezinnen met kinderen een aantrekkelijk aanbod realiseren. Met name woningen in het goedkopere koopsegment en betaalbare huursegment moeten extra gerealiseerd worden in de komende jaren.

Uit de prognose blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Leusden komende decennia zal blijven groeien. De instroom van statushouders wordt voor de jaren 2016 tot 2020 geschat op ongeveer 50 tot 70 personen per jaar. Het gaat om een breedte van 25 tot 40 huishoudens per jaar tot en met 2020. Deze ontwikkelingen vragen om toevoeging van circa 1.000 woningen tot 2035.

Momenteel zijn er ruim 2.600 sociale huurwoningen. Gemeente Leusden gaat afspraken maken met Woningstichting Leusden die uitgaan van een groei naar 2.800 sociale huurwoningen in 2025. Het woningaanbod in de goedkope segmenten in Leusden is beperkt. Om ook jonge (startende) gezinnen en kleinere huishoudens met een lager inkomen de kans te bieden in de gemeente te blijven of juist te komen wonen, wil Leusden investeren in goedkope en sobere huur- en koopwoningen in de gemeente. Daarnaast wil de gemeente ook vrije sector huurwoningen toe laten voegen. De gemeente nodigt marktpartijen uit om huurwoningen tussen € 710 en € 1.000 toe te voegen.

Met gerichte nieuwbouw en benutting van alle locaties in de bestaande wijken en het centrumgebied, wil Leusden ouderen verleiden om te verhuizen naar een meer geschikte woning. Op deze manier ontstaat er ruimte in de bestaande voorraad voor het aantrekken van jonge gezinnen/huishoudens. Leusden stimuleert daarbij de bouw van geschikte woningen. In de bestaande woonwijken, op de herontwikkelingslocaties en de uitleglocaties ligt hierbij de focus op grondgebonden woningen, terwijl in het centrumgebied vooral wordt gekozen voor appartementen.

Confrontatie kwalitatieve vraag en aanbod

Het beoogde initiatief voegt 102 grondgebonden woningen en appartementen in verschillende prijscategorieën en groottes toe in Leusden. Dit initiatief is getoetst aan de hand van de hieronder geformuleerde vier pijlers:

- **Ruimte voor gezinnen:** Leusden zet in op het bevorderen van de doorstroming binnen de woningvoorraad om ook in de toekomst een vitale gezinsgemeente te kunnen blijven. Door zowel goedkope woningen, dure woningen (luxere woonconcepten) als appartementen (levensloopgeschikt wonen) aan de huidige woningvoorraad toe te voegen, bieden zij zowel voor startende gezinnen als senioren de mogelijkheid om door te stromen naar een meer passende woning. Het initiatief ontwikkelt verschillende typen woningen: appartementen in sociale huur, beleggers huur en koop, 2 onder 1 kap-woningen en vrijstaande woningen. Alle soorten woningen van goedkoop, duur tot levensloopbestendig worden dus toegevoegd en het plan past daarom binnen de ambitie die Leusden heeft geformuleerd.
- **Betaalbaarheid:** De gemeente Leusden wil van ruim 2.600 naar 2.800 sociale huurwoningen groeien tot aan 2025. Het woningaanbod in de goedkope segmenten in Leusden is beperkt. Om ook jonge (startende) gezinnen en kleinere huishoudens met een lager inkomen de kans te bieden, gaat de gemeente investeren in goedkope en sobere huur- en koopwoningen. 53 woningen binnen het beoogde plan behoren tot de categorie sociale huur en past daarom bij de bovengenoemde pijler die de gemeente Leusden heeft benoemd.
- **Doorstroming naar geschikte woningen:** Met gerichte nieuwbouw en benutting van alle locaties in de bestaande wijken en het centrumgebied, wil Leusden ouderen verleiden om te verhuizen naar een meer geschikte woning. Op deze manier ontstaat er ruimte in de bestaande voorraad voor het

aantrekken van jonge gezinnen/huishoudens. Het planinitiatief biedt de mogelijkheid voor zorg aan huis. Dit betekent dat de woningen geschikt zijn voor ouderen.

- Verduurzaming van de woningvoorraad: Bij nieuwe initiatieven van projectontwikkelaars streeft Leusden tot 2020 naar nul-op-de-meterwoningen. Duurzaamheid gaat verder dan groen en energie. Duurzaamheid is ook een woningvoorraad die lang meegaat en snel is aan te passen op de woonwensen in de gemeente. Het beoogde initiatief speelt op meerdere vlakken in op duurzaamheid: het plaatsen van zonnepanelen, het groen wordt deels als wadi ingericht voor wateropvang en beplanting van de openbare ruimte om een groene woonomgeving te creëren. Alle koopwoningen binnen dit planinitiatief zijn nul-op-de-meterwoningen.