

Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking Achterberg-Oost

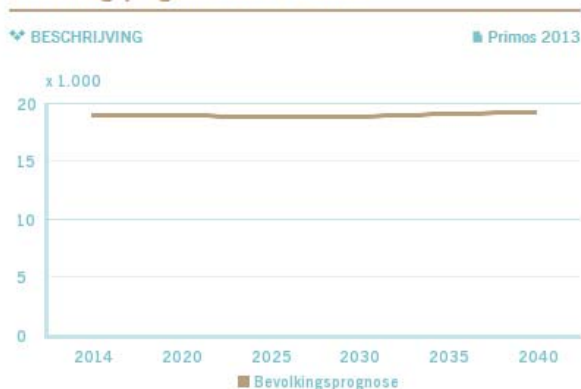
De gemeente Rhenen heeft de Achterbergse Ontwikkelingsmaatschappij (AOM) gevraagd meer inzicht te geven in de onderbouwing van de ontwikkeling Achterberg-Oost in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggende notitie gaat hier op in.

Het project is van een dusdanige omvang (maximaal 40 woningen) dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen. De drie treden van de ladder komen hieronder aan bod.

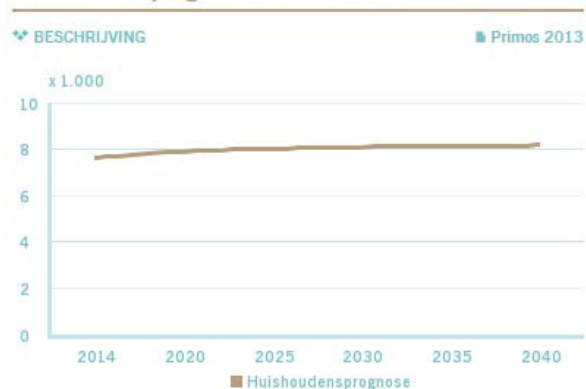
1. Een stedelijke ontwikkeling dient in een actuele regionale behoefte te voorzien.

Om inzicht te krijgen in de regionale behoefte is ten eerste gebruik gemaakt van de kadernota "Wonen en binnenstedelijke ontwikkeling" van de Provincie Utrecht van 23 februari 2012. Uit de nota blijkt dat Utrecht tot één van de weinige sterk groeiende provincies van Nederland is. Binnen de gemeente Rhenen is deze groei, alhoewel relatief beperkt, ook aanwezig zoals blijkt uit de woningmarkmonitor van de provincie Utrecht (augustus 2014, zie afbeelding hieronder).

Bevolkingsprognose 2014 - 2040



Huishoudensprognose 2014 - 2040



Bevolkings- en huishoudensprognose 2014 - 2040

BESCHRIJVING	2014	2020	2025	2030	2035	2040
Bevolkingsprognose	19.010	19.020	18.900	18.960	19.150	19.350
Huishoudensprognose	7.700	7.970	8.080	8.160	8.200	8.230

Prognoses uit woningmarktmonitor voor de gemeente Rhenen

Tot 2040 wordt er in Utrecht geen krimp voorzien. De druk op de Utrechtse woningmarkt is dan ook nog steeds hoog.

In de Provinciale Structuurvisie (PRS) is een programma opgenomen voor het bouwen van 68.175 woningen tot 2028. De provincie maakt hierbij de hoofdkeuze om ruim 80% in het bestaand stedelijk gebied te bouwen: op die manier zijn onze steden en dorpen aantrekkelijk om te wonen, te werken

en te recreëren en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. De 68.175 woningen zijn als volgt over de hele provincie verdeeld:

Woningbouw programma 2013-2028	Binnenstedelijk	Uitbreiding	Totale woningbouw programma
Regio Utrecht	32.545	7.750	40.295
Regio Amersfoort	11.970	4.510	16.480
Regio West	4.610	290	4.900
Regio Zuid Oost	6.125	375	6.500
TOTAAL Provincie	(81 %) 55.250	(19 %) 12.925	68.175

Voor de regio Zuid-Oost, waar Rhenen toe behoort, is voorzien dat in totaal 6.125 woningen in binnenstedelijk gebied gebouwd mogen worden. De regio Zuidoost–Utrecht omvat de gemeenten Wijk bij Duurstede, Utrechtse Heuvelrug, Renswoude, Veenendaal en Rhenen. In de gemeente Rhenen liggen de kernen Rhenen, Achterberg, Remmerden en Elst. Het stedelijk programma voor de gemeente tot 2028 is 500 woningen. Het grootste deel - 425 woningen - kan in het stedelijk gebied worden gerealiseerd. De grootste locatie is Vogelenzang, daarnaast zijn er kleinere inbreidingslocaties in de kernen waaronder Achterberg-Oost.

Een tweede gegevensbron om inzicht te krijgen in de regionale behoefte is de woonvisie van de gemeente Rhenen (2013). Volgens deze visie heeft, op basis van onderzoek van de Food Valley (2012), de woningmarkt van Achterberg een opnamecapaciteit van circa 5 woningen per jaar tot 2020. Daarna komt dit aantal op minder dan 5 te liggen per jaar. Van groot belang is dat het bouwprogramma aansluit bij de marktopnamecapaciteit. De woonvisie legt deze verantwoordelijkheid primair bij de ontwikkelende partij. Zij moet aansluiting vinden bij de markt (de vragers). De gemeente blijft inzetten op meer kansen voor jongeren (starters) in de gemeente. Rhenen heeft een aantrekkelijk woonklimaat voor gezinnen en daarom wil de gemeente tevens gezinnen vasthouden en beperkt aantrekken. Voorts blijft het aantal senioren in Rhenen toenemen en daarom zal de woningvoorraad moeten aansluiten op de vergrijzende bevolking.

In de woonvisie staat dat ontwikkelaars in de toekomst geïnformeerd worden over de marktopnamecapaciteit in relatie tot de bestaande woningbouwplanning. Hiertoe is door de gemeente Rhenen een meerjarenplanning van woningbouwlocaties tot 2025 verstrekt aan de AOM. Deze planning vormt een derde bouwsteen voor de regionale behoefte, waarbij het vooral van belang is na te gaan of Achterberg-Oost past binnen het hierboven genoemde stedelijk programma van 500 woningen.

Uit de lijst met alle woningbouwplannen (zie bijlage) blijkt dat tot 2025 op basis van de nu voorziene aantallen 747 woningen worden toegevoegd in de gemeente Rhenen. Echter niet alle plannen zijn reeds vastgelegd in bestemmingsplannen met bijbehorende ruimtelijke en beleidsmatige onderbouwing waaronder ‘de ladder’. Kijkend naar plannen waarvoor dit wel is gedaan, de ‘harde’ plancapaciteit, levert een aantal van 412 woningen op. Met de toevoeging van Achterberg-Oost bedraagt dit aantal 451 woningen. Daarmee valt de ontwikkeling binnen het stedelijk programma van 500 woningen. Bovendien is het aanbod gericht op zowel starters, gezinnen als senioren.

Tenslotte blijkt uit de 'harde' plancapaciteit dat in Achterberg tot 2025 51 woningen zijn voorzien. Uitgaande van een in de woonvisie mogelijk geachte toevoeging van gemiddeld vijf woningen per jaar sluit dit aan op de planhorizon van het bestemmingsplan Achterberg-Oost van tien jaar.

Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkeling van Achterberg-Oost past binnen de regionale woningbouwtaakstelling en het woningbouwaanbod aansluit op het marktsegment waar op basis van de woonvisie de meeste behoefte aan is. Hierdoor is Achterberg-Oost aan te merken als een actuele regionale behoefte. Dit kan alleen maar bevestigd worden door de AOM zelf die nauw contact heeft met de lokale woningmarkt en daaruit de volgende indicatoren voor de woningbehoefte en een haalbaar project heeft vastgesteld.

Sinds de afronding van Achterberg-West in 2009 heeft de ontwikkeling van grondgebonden woningen in Achterberg nagenoeg stil gelegen. Hierdoor is het woningaanbod voor met name starters en jonge gezinnen sterk terug gelopen en heeft deze doelgroep zich min of meer gedwongen buiten Achterberg moeten vestigen. Kijkend naar de ontwikkelingen in de woningbouwmarkt is het zeer aannemelijk om de in 2013 bepaalde opnamecapaciteit van 5 woningen per jaar te hanteren vanaf 2010. Tot en met 2014 betekent dit een achterstand van minimaal 20 woningen om in te halen.

Een bevestiging van dit aantal is af te leiden uit de lijst met gegadigden die zich voorafgaand aan de ontwikkeling inmiddels bij de AOM hebben gemeld. In november 2014 betrof dit 16 woningen, als volgt verdeeld:

type	aantal
Hoek-/rijwoning	10
Twee onder een kap	2
Vrijstaande woning	4

Daarnaast hebben zich ook belangstellenden gemeld die eerst meer zekerheid wensen over de realisering van het project. Zodra de start verkoop daadwerkelijk daar is, zal dit aantal dus zeker toenemen. De tekenen van herstel van de koopmarkt, zoals omschreven in de Woningmarktmonitor van de provincie Utrecht (december 2014), ondersteunen dit uitgangspunt.

Dat er (mogelijke) gegadigden zijn is in 2012 reeds onderschreven door een aantal makelaars die actief zijn in de woningbouwregio waar Achterberg toe behoort (zie bijgevoegde brieven). Tevens benadrukken zij dat in Achterberg sprake is van een autonome woningmarkt. Ten onrechte wordt Achterberg doorgaans bij de kern Rhenen ingedeeld als het gaat om woningbouw. Het dorp is een gemeenschap op zich waar veel mensen waarde aan hechten om ook juist daar te blijven wonen. Dit blijkt ook uit de lijst met gegadigden die vrijwel geheel bestaat uit voormalige inwoners nu woonachtig binnen een straal van 10 km rond Achterberg die terugkeren naar het dorp. Nieuwe woningbouw draagt bij aan het behoud van de dorpsgemeenschap, de voorzieningen die er zijn (MFC), de vitaliteit en leefbaarheid van de kern. Ook in die zin is er sprake van een actuele regionale woningbehoefte.

2. Wanneer in een actuele regionale behoefte wordt voorzien, dient een ontwikkeling in eerste instantie binnen bestaand stedelijk gebied plaats te vinden (volgens het principe inbreiding vóór uitbreiding).

Achterberg-Oost maakt woningbouw mogelijk op een locatie die in de stedenbouwkundige structuurvisie van de gemeente Rhenen genoemd is als 'inbreidingsgebied'. Het gebied is eveneens door de provincie Utrecht als zodanig aangeduid door de ligging binnen de provinciale rode contour. Ruimtelijk gezien bevindt het plangebied zich tussen de bestaande verspreide bebouwing langs de Hogesteeg en de lintbebouwing langs de Cuneraweg. Zodoende is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder.

Voor de invulling van de woningbehoefte op de locatie staat de AOM een fasering voor ogen die begint met het inhalen van de opgelopen achterstand en daarna afbouwt naar de eerder aangegeven marktopnamecapaciteit. De daadwerkelijke vraag is bepalend voor het bouwtempo, vooralsnog wordt ter indicatie het volgende aangehouden:

jaar	aantal
1	20 - 25
2	10 - 15
3	0 - 5
4	0 - 5

3. Ontwikkeling van een locatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Uit de beschrijving onder '2' volgt dat de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. De derde trede van de ladder is hierdoor niet meer van toepassing.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat Achterberg-Oost voldoet aan de drie treden van de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat het plan:

- Past binnen het regionaal bepaalde stedelijk programma van 500 woningen voor de gemeente Rhenen.
- Een woningbouwaanbod heeft dat aansluit op het marktsegment waar op basis van de woonvisie de meeste behoefte aan is.
- De opgelopen achterstand in woningbouwaanbod opheft.
- Beantwoordt aan een concrete vraag gezien de lijst met gegadigden.
- Volgens regionale makelaars de lokale woningmarkt bedient.
- Bijdraagt aan het behoud van de lokale gemeenschap, de vitaliteit en de leefbaarheid van de kern.
- Gebruik maakt van bestaand stedelijk gebied.

Om deze redenen is de woningbouwontwikkeling in Achterberg-Oost aan te merken als een actuele regionale behoefte zoals bedoeld in trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Aangezien sprake is van een inbreidingslocatie wordt eveneens voldaan aan de tweede trede van de ladder en is de derde trede niet meer van toepassing.

Bijlage: meerjarenplanning woningbouw gemeente Rhenen

Meerjarenplanning woningbouw gemeente Rhenen 2014-2 versie febr. 2015

Totale plancapaciteit																	
	Gebied/project	Sloop	Bouw	Saldo						Bouwcategorie							
					2014	2015	2016	2017	2018-2025	Sociale huur tot € 699,48	Huur overig	Koop goedkoop < € 200.000,-	Koop middel-duur	Koop duur > € 260.000,-	Bijzondere woongebouwen	Overig Onbekend	
	Rhenen																
1	Rhenense Hof (Binnenstad-O)		18	18					18							18	
2	Vogelenzang	1	223	222	57	40	63	63		51		19	73	80			
3	Vreewijk fase 1	56	56	0		28	28			48			8				
						-56				-56							
4	Vreewijk fase 2	26	26	0				26		20	6						
							-26			-26							
5	Rhenen nrd-flats	24	42	18	21	21				21							
					-24					-24							
6	Rhenen nrd-bergse waard		7	7			5		2				7				
7	Nwe Veenendaalseweg (bib)							32							32		
8	Nwe Veenendaalseweg (kerk)		18	18					18							18	
9	Achterbergsestraatweg 8-10	1	13	12	13								12	1			
					-1									-1			
10	Cunera/Springplank PM																
11	Herenstraat 94					6								6			
12	Schuilenburg		10	10			5	5						10			
13	Eikenlaan 46		7	7			7					7					
14	Radboudweg		4	4			4						4				
15	Bontekoestraat		3	3		3						3					
16	Plannen < 3 woningen		5	5	4	1							2	3			
	Totaal kern Rhenen	108	432	324	70	43	86	126	38	34	0	35	106	99	32	36	
	Achterberg																
17	Achterberg West-2 Woningbouw		30	30			5	3	22			6	6	18			
18	Achterberg West-2 Wozoco		32	32			24		8						24	8	
19	De Dijk (naast nr. 13)		10	10		10						4		6			
20	Molenweg 9 PM																
21	Achterberg -oost		39	39			13	13	13			13	13	13			
22	Plannen < 3 woningen		2	2	2									2			
	Totaal Achterberg	0	113	113	2	10	42	16	43	0	0	23	19	39	24	8	
	Elst																
23	Het Bosje fase 3		50	50	2	17	22	5		13			9	28			
24	Schoolweg (boven winkels)		16	16												16	
25	Rijksstraatweg 147-151 PM																
26	Rijksstraatweg 103-105 (Veerhof)	1	11	11	-1	11						11					
27	Het dorpshuis		8	8					8							8	
28	Woudmees		12	12					12							12	
29	Visnet		32	32			31	1				31				1	
30	Dorpse waard (oranje/irenestr)		12	12					12				12				
31	Inbreiding Zwijnsbergen (33, 35, 57)		10	10	3	1	2	2	2					10			
32	Damkro terrein		22	22					12	10				22			
33	Wildemanstr. Ong.		4	4		2	1	1						4			
34	Paardekop 1		3	3		3								3			
35	Oranjestraat 23		8	8		8						8					
36	De Oude Weg naast 31		1	1			1							1			
	Totaal Elst	1	189	188	4	42	57	21	44	13	0	50	21	68	0	37	
	Overig																
37	Cuneraweg 352 (Engelse Werk.)		4	4	4									4			
38	Cuneraweg 384 (Klein prat.)		13	13	1	4	8							13			
39	Cuneraweg naast 334 (Brink.)		7	7			7							7			
40	Veeneind overig PM		95	95			4	18	73							93	
41	Plannen < 5 woningen		3	3		3								5			
	Totaal Overig	0	122	122	5	7	19	18	73	0	0	0	0	29	0	93	
	Totaal gemeente Rhenen	109	856	747	81	102	204	181	198	47	0	108	146	235	56	174	

geen vastgesteld bestemmingsplan, binnen de bebouwde kom

geen vastgesteld bestemmingsplan, buiten de bebouwde kom

NB: Aan deze tabel kunnen geen rechten worden ontleend.

Meerjarenplanning woningbouw gemeente Rhenen 2014-2 versie febr. 2015

Harde plancapaciteit

	Gebied/project	Sloop	Bouw	Saldo						Bouwcategorie						
					2014	2015	2016	2017	2018-2025	Sociale huur tot € 699,48	Huur overig	Koop goedkoop < € 200.000,-	Koop middel-duur	Koop duur > € 260.000,-	Bijzondere woongebouwen	Overig Onbekend
	Rhenen								18							18
1	Rhenense Hof (Binnenstad-O)		18	18												
2	Vogelenzang	1	223	222	57	40	63	63		51		19	73	80		
3	Vreewijk fase 1	56	56	0		28	28			48			8			
						-56				-56						
4	Vreewijk fase 2	26	26	0				26		20		6				
							-26			-26						
5	Rhenen nrd-flats	24	42	18	21	21				21						
					-24					-24						
6	Rhenen nrd-bergse waard															
7	Nwe Veenendaalseweg (bib)															
8	Nwe Veenendaalseweg (kerk)															
9	Achterbergsestraatweg 8-10															
					-1									-1		
10	Cunera/Springplank PM															
11	Herenstraat 94					6								6		
12	Schuilenburg															
13	Eikenlaan 46															
14	Radboudweg		4	4			4						4			
15	Bontekoestraat		3	3		3						3				
16	Plannen < 3 woningen		5	5	4	1							2	3		
	Totaal kern Rhenen	107	377	270	57	43	69	89	18	34	0	28	87	88	0	18
	Achterberg															
17	Achterberg West-2 Woningbouw															
18	Achterberg West-2 Wozoco															
19	De Dijk (naast nr. 13)		10	10		10						4		6		
20	Molenweg 9 PM															
21	Achterberg -oost		39	39			13	13	13			13	13	13		
22	Plannen < 3 woningen		2	2	2									2		
	Totaal Achterberg	0	51	51	2	10	13	13	13	0	0	17	13	21	0	0
	Elst															
23	Het Bosje fase 3		50	50	2	17	22	5		13			9	28		
24	Schoolweg (boven winkels)															
25	Rijksstraatweg 147-151 PM															
26	Rijksstraatweg 103-105 (Veerhof)	1	11	11	-1	11						11				
27	Het dorpshuis															
28	Woudmees															
29	Visnet		32	32			31	1				31				1
30	Dorpse waard (oranje/irenestr)															
31	Inbreiding Zwijnsbergen (33, 35, 57)		10	10	3	1	2	2	2					10		
32	Damkro terrein															
33	Wildemanstr. Ong.		4	4		2	1	1						4		
34	Paardekop 1		3	3		3								3		
35	Oranje straat 23															
36	De Oude Weg naast 31		1	1			1							1		
	Totaal Elst	1	111	110	4	34	57	9	2	13	0	42	9	46	0	1
	Overig															
37	Cuneraweg 352 (Engelse Werk.)		4	4	4									4		
38	Cuneraweg 384 (Klein prat.)		13	13	1	4	8							13		
39	Cuneraweg naast 334 (Brink.)															
40	Veeneind overig PM															
41	Plannen < 5 woningen		3	3		3								5		
	Totaal Overig	0	20	20	5	7	8	0	0	0	0	0	0	22	0	0
	Totaal gemeente Rhenen	108	559	451	68	94	147	111	33	47	0	87	109	177	0	19

NB: Aan deze tabel kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage: brieven makelaars



JAN SCHEFFER VASTGOED B.V.

Makelaardij o.z.
Taxaties o.z.
Projectontwikkeling en begeleiding
Ingenieursbureau bouwkunde

Achterbergsestraatweg 1
3911 CR RHENEN

Telefoon 0317 - 61 51 11
Telefax 0317 - 61 51 12
E-mail info@janscheffer.nl
Internet www.janscheffer.nl

Gemeente Rhenen
t.a.v. de gemeenteraad

Rhenen, 26 september 2012

Onderwerp: woningbouwlocatie Achterberg-Oost

Geachte gemeenteraad,

Onlangs heeft de Achterbergse Ontwikkelingsmaatschappij (AOM) ons benaderd om advies uit te brengen over de mogelijke woningbouwlocatie Achterberg-Oost. Metname werd ons de vraag gesteld of deze locatie nodig is om te voorzien in de huidige en toekomstige woningbehoefte.

Onze ervaring leert dat Achterberg een eigen positie inneemt in de Rhenense woningmarkt. Wij zien duidelijk groeimogelijkheden in Achterberg, waar de locatie Achterberg-Oost een belangrijke bijdrage aan kan leveren. Ons inziens wordt bij realisatie van deze woningbouwlocatie duidelijk in een behoefte voorzien, vooral wanneer er ook betaalbare eengezinsrijwoningen gerealiseerd gaan worden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,


Ing. Jan Scheffer

Jan-Scheffer Vastgoed B.V.

SNS Bank 96.33.27.305

KVK Utrecht 30127032

BTW NL804090798B01

Adviseurs van goeden huize...

Alle werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de 'Algemene Consumentenvoorwaarden van VBO Makelaars o.z. (AV CZ/44)' d.d. juni 2005 zoals deze tot stand zijn gekomen in overleg met de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg (CZ) van de Sociaal Economische Raad. Deze voorwaarden zijn op ons kantoor verkrijgbaar. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend.

VBO  MAKELAAR

 SCVM
NEDERLANDSE VERENIGING
VAN TAXA-TOEGANG



AOM Achterbergse Ontwikkelings Maatschappij
Weteringsteeg 54
3911 VN Rhenen

Rhenen, 5 oktober 2012

Betreft : woningbouwlocatie te Achterberg-Oost.

Geachte heer Hijnekamp, heer Meeuwissen,

U heeft ons plannen voorgelegd van mogelijke woningbouw op de locatie Achterberg-Oost. Wij hebben deze plannen ingezien en ons is gevraagd een advies te geven met betrekking tot de woningbehoefte in Achterberg.

Wij zijn bekend met het onderzoek verricht door Companen waaruit blijkt dat de vraag in Rhenen naar nieuwbouw achterloopt bij het aanbod.

Jammer genoeg is er in het onderzoek verzuimt om Rhenen op te splitsen in de kernen Rhenen, Elst en Achterberg.

In tegenstelling tot kern- Rhenen en kern- Elst is er ons inziens wel degelijk vraag naar nieuwe woningen in Achterberg.

Met name naar grondgebonden woningen voor starters en gezinnen. Achterberg is een heel eigen gemeenschap, de mensen die daar opgroeien en wonen willen er graag blijven. Een ontwikkeling van eengezinswoningen en twee-onder-een kapwoningen past bij deze behoefte.

Wanneer de woning voldoet aan een goede prijs-kwaliteitverhouding verwachten wij dat er voldoende vraag is en zijn wij positief gestemd over het project.

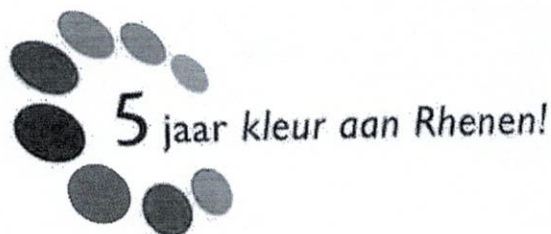
Met vriendelijke groet

H.van Brandwijk

Anoushka van Brandwijk

FRED VERMEER

MAKELAARS



AOM Achterbergse Ontwikklings
Maatschappij
Weteringsteeg 54

3911 VN ACHTERBERG

Rhenen, 1 oktober 2012

Betreft: visie woningbouwlocatie Achterberg-oost

Geachte Hijnekamp en de Meeuwissen,

Naar aanleiding van uw verzoek advies uit te brengen over de huidige en toekomstige woningbehoefte binnen de kern Achterberg willen wij u het volgende meedelen.

In tegenstelling tot de kern Elst zien wij in Achterberg en Rhenen voldoende mogelijkheden voor de ontwikkeling van betaalbare eengezinswoningen, twee onder één kap- en vrijstaande woningen.

Het huidige aanbod appartementen (Schoneveld) en vrijstaande woningen (vaak buiten de dorpskern) sluit niet aan bij de vraag die wij regelmatig uit de markt krijgen. In onze beleving sluit het project Achterberg-oost goed aan bij de huidige woningbehoefte. Wel adviseren wij u een juiste prijs- kwaliteit verhouding te hanteren.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Fred Vermeer
Beëdigd makelaar Taxateur RMT 07.901.5447