

Toelichting Laddertoets

Heppertsestraat te Altforst



Colofon

Gemeente:	West Maas en Waal
Projectlocatie:	Heppertsestraat te Altforst
Datum:	16-06-2025
Status:	Definitief
Opgesteld door:	Van Dun Ontwerp & Planologie Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Projectnummer:	23169.002 / DdB

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Aanleiding en doel	5
3. Situatieschets	7
3.1. Inwonerssamenstelling	7
4. Analyse vraag	9
4.1. Prognoses	9
4.2. Begrenzing verzorgingsgebied	9
4.3. Beleid	10
4.3.1. Provincie Gelderland	10
4.3.2. Regio Rivierenland	12
4.3.3. Gemeente	13
4.4. Marktonderzoeken, trends en ontwikkelingen	14
5. Analyse aanbod	15
5.1. Aanbod woningen	15
5.2. Afweging plancapaciteit en leegstand	15
6. Analyse behoefte	17
6.1. Behoefte woningen	17
7. Motivering stedelijk gebied	18
8. Conclusie van de ladder	19
8.1. Behoefte aan de ontwikkeling	19
8.1.1. Plancapaciteit	19
8.2. Aanvaardbaarheid van effecten	19
8.3. Motivatie buiten stedelijk gebied	20

1. Inleiding

In voorliggende notitie is er onderzoek gedaan naar de verschillende aspecten van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de ontwikkeling van 42 woningen ten oosten van het dorp Altforst aan de Heppertsestraat. Op basis van art 5.129g Bkl en in het kader van een evenwichtige toedeling van functies, is het noodzakelijk om de behoefte aan te tonen van een ontwikkeling op een locatie waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient gemotiveerd te worden waarom er niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit behoefte-onderzoek wordt uitgevoerd op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

In artikel 5.129g onder 1 is opgenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen dient te worden indien de stedelijke ontwikkeling bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening, of een andere stedelijke voorzieningen. Deze ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn. De beoogde ontwikkeling van 42 woningen is aan te merken als de ontwikkeling van een woningbouwlocatie en kan derhalve aan worden gemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Op basis van het tweede lid dient de behoefte naar de ontwikkeling aangetoond te worden indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis van vaste jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2017:1724) is de stedelijke ontwikkeling van woningbouw aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Met de beoogde ontwikkeling worden er 42 woningen gerealiseerd op de locatie. Derhalve is voor onderhavige ontwikkeling sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de behoefte aangetoond dient te worden.

De eerder genoemde behoefte dient aangetoond te worden op basis van artikel 5.129g, tweede lid onder a van het Bkl. Op basis van artikel 5.129g Bkl, tweede lid onder b, dient er een extra motivering aangeleverd te worden als ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, waarin wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied. In bijlage 1 bij het Bkl is een nadere omschrijving van het begrip 'stedelijk gebied' vastgelegd. Als stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen.'*

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kwalificatie van bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

In onderhavig rapport wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de aanleiding en het doel van onderhavig rapport, vervolgens wordt de huidige situatie in beeld gebracht. In hoofdstuk 4 wordt de vraag naar de beoogde ontwikkeling onderzocht, waarbij in hoofdstuk 5 het aanbod wordt geanalyseerd. In hoofdstuk 6 wordt het aanbod tegen de vraag afgezet en volgt er een behoefte. In hoofdstuk 7 is er een motivatie met betrekking tot het stedelijk gebied gegeven en in hoofdstuk 8 wordt een conclusie van de ladder gegeven.

2. Aanleiding en doel

In het dorp Altforst in de gemeente West Maas en Waal is al vele jaren een grote vraag naar woningen. Vanaf 2008/2009 is gewerkt aan de totstandkoming van een stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van het dorp Altforst ter plaatse van de landbouwgronden gelegen ten oosten van de bestaande kern. Tot op heden heeft er ten oosten van de kern van Altforst nog geen woningbouwontwikkeling plaatsgevonden, ondanks de grote vraag van inwoners naar woningbouw. Gezien de vele ruimtelijke opgaven in en rondom Altforst zijn er geen stappen gezet om te komen tot de realisatie van woningen.

De leefbaarheid begint met voldoende woningen voor inwoners. De jeugd is op zoek naar woonruimte, maar wil wel graag binnen Altforst blijven wonen. Doordat de vraag naar woningen binnen Altforst momenteel groter is dan het aanbod, bestaat de kans dat inwoners van Altforst op zoek gaan naar een woning buiten het dorp. Hierdoor hebben reeds meerdere jongeren het dorp Altforst verlaten en bestaat de kans dat nog meer inwoners van Altforst verhuizen naar andere dorpen in de omgeving. De bestaande faciliteiten binnen het dorp kunnen hierdoor op den duur verloren gaan. Gezien de grote wens naar extra woningen binnen Altforst en het landelijke woningtekort is het wenselijk dat de kern van Altforst wordt uitgebreid.

Gedurende de afgelopen 5 jaar hebben er verschillende overleggen plaatsgevonden, door de gemeente is onder andere een dorpspaspoort opgesteld in 2018/2019 waarin locaties voor woningbouw zijn aangegeven. Hier is vervolgens geen actie op ondernomen in de vorm van het opstarten van de ontwikkeling van woningen. Wel is in deze periode gesproken met de eigenaar van de boomkwekerij en gronden ten oosten van de dorpskern, hieruit is naar voren gekomen dat het wenselijk is om circa 100 woningen toe te voegen aan het dorp. De agrarische gronden van de boomkwekerij zijn uiterst geschikt bevonden.

In 2020/2021 is het plan om circa 100 woningen toe te voegen verder uitgewerkt, waarbij er door het Gelders genootschap is aangegeven dat de ontwikkeling goed past bij de dorps structuur. Een organisch groeiproces, dat goed past bij de historische ontwikkeling van een dorp, wordt mogelijk gemaakt door een gefaseerde ontwikkeling met kleinere bouwvelden. De verdeling van woningen die wordt gehanteerd is 40% vrijstaand, 30% tweekappers en 30% rijwoningen met een prijs variërend van 3 tot 4 ton. Naar aanleiding van dit plan heeft er een bewonersavond plaatsgevonden over het woningbouwplan voor de lange termijn. De inwoners van Altforst vinden het een goed idee dat er woningen worden gebouwd. De voorkeur is uitgesproken voor betaalbare starterswoningen (voor eigen jeugd) en voldoende seniorenwoningen. Ook is aangegeven dat de karakteristieke uitstraling van het dorp behouden dient te worden.

Uiteindelijk heeft de gemeente besloten om een integrale visie voor Altforst op te stellen. De gemeente heeft destijds aangegeven dat in deze visie alle ontwikkelingen worden meegenomen, ook de (mogelijke) toekomstige woningbouwinitiatieven. Er is ruimte gereserveerd om in 2022 een aantal woningen te realiseren, waaronder het project aan de Kerkstraat/Kerkdwarsstraat. In november van 2021 is vervolgens besloten om de plannen voor woningbouw ten oosten van de kern van Altforst on-hold te zetten.

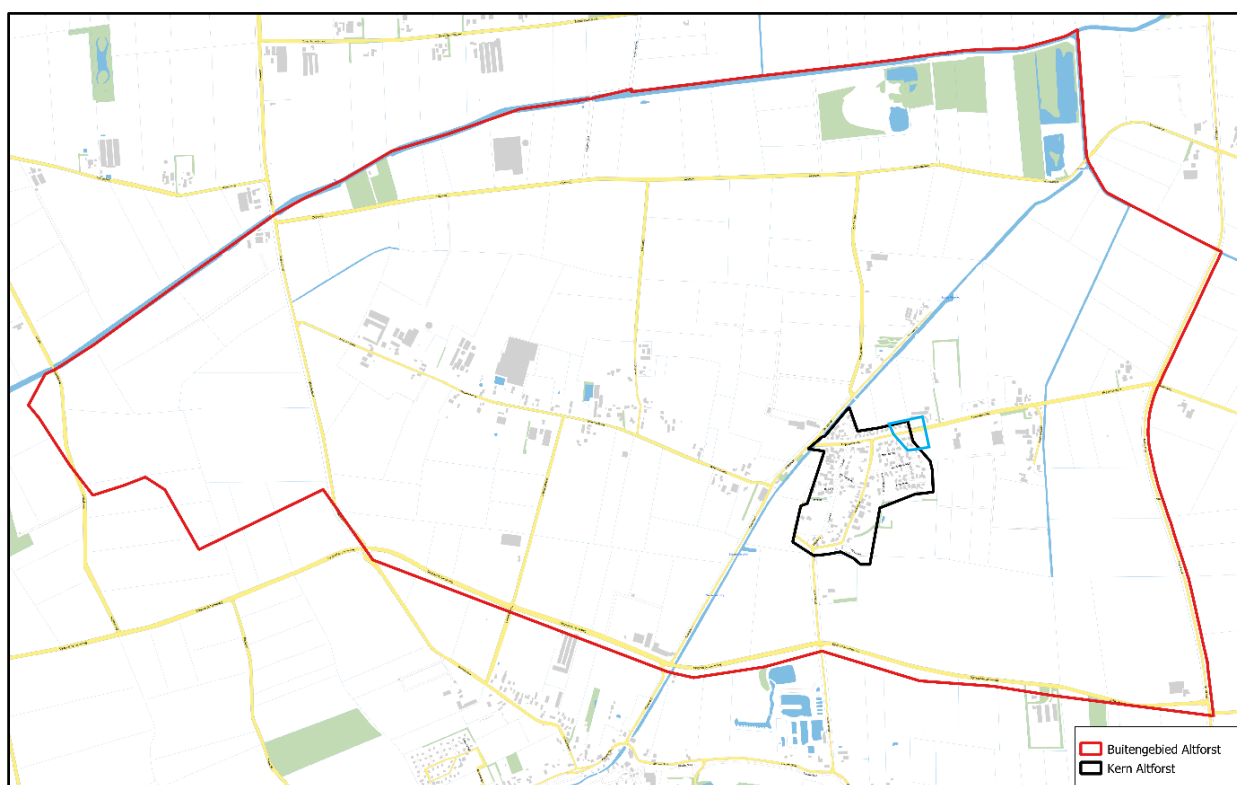
Na de bewonersavond en het on-hold zetten van het plan hebben een aantal bewoners van Altforst een brief opgesteld met daarin omschreven dat er een grote behoefte is aan woningbouw in de kern om de faciliteiten in het dorp te kunnen behouden en dat zij al vele jaren wachten op passende mogelijkheden voor het kunnen bouwen en blijven wonen in Altforst. Er is een handtekeningenactie gestart, waarbij ruim 400 handtekeningen zijn opgehaald, bijna het gehele dorp. Deze handtekeningen zijn samen met de brief op 4 juli 2022 overhandigd aan de portefeuillehouder. De gemeente is in 2022 ook gestart met een dorpendeal.

Op 3 juni 2024 heeft de gemeente West Maas en Waal kenbaar gemaakt positief tegenover de beoogde ontwikkeling van 42 woningen nabij de Heppertsestraat ongenummerd te Altforst te staan. Voor de beoogde ontwikkeling van 42 woningen dient er aangetoond te worden dat deze voorziet in een bestaande behoefte. De ontwikkeling bevindt zich buiten het bestaand stedelijk gebied, derhalve is er een extra motivering vereist waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied.

In voorliggend rapport is de behoefte naar de ontwikkeling van 42 woningen onderzocht op basis van het bestaande aanbod, het verzorgingsgebied, de ligging, grootte en doelgroep. Alsmede op basis van prognoses en trends binnen de woningmarkt. Er wordt gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar de ontwikkeling. Gezien dit niet duidelijk afgebakend kan worden voor een variatie aan ontwikkelingen is er geen los onderscheid gemaakt in het kwantitatief en kwalitatief aanbod. De onderdelen zijn inherent aan elkaar verbonden in de analyse. Er wordt afgewogen of de ontwikkeling mogelijk is buiten bestaand stedelijk gebied, en gemotiveerd waarom dit passend is. Door middel van het onderzoek worden de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Door het behandelen van de verschillende aspecten in voorliggend rapport is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

3. Situatieschets

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern van Altforst, direct aansluitend aan de dorpskern, in de gemeente West Maas en Waal. In de beoogde situatie zullen de woningen een toevoeging vormen aan de bestaande dorpsingang van de Heppertsestraat. De gronden van de beoogde ontwikkeling zijn onderdeel van de naastgelegen fruit- en boomkwekerij Brokken, het bedrijf van initiatiefnemer. Het gehele dorp is omgeven door akkerlanden. Het dorp is goed ontsloten, de Heppertsestraat wordt ontsloten in de richting van de N329. Op enige afstand bevinden zich steden zoals Druten en Beneden-Leeuwen, grotere steden als Oss, Wijchen en Nijmegen zijn gelegen op iets grotere afstand. Het dorp kent een bushalte, dit is een belbus, deze dient een uur van te voren gereserveerd te worden.



Afbeelding 1: Ligging plangebied ten opzichte van Altforst, locatie blauw omkaderd

3.1. Inwonerssamenstelling

Binnen de gemeente West Maas en Waal woonden op basis van kerncijfers van het CBS in 2022 19.675 personen, 345 hiervan woonden in de kern van Altforst, waar de ontwikkeling plaatsvindt, en 215 in het buitengebied van Altforst. Enkel de wijk Appelteren is hierbij vergelijkbaar met Altforst, de andere dorpen in de gemeente zijn significant groter. In afbeelding 1 is het onderscheid te maken tussen de kern van Altforst en het buitengebied. Binnen de gemeente valt het overgrote deel van de bevolking in de leeftijdsgroep 45 en ouder. Ook heeft de gemeente een relatief klein aantal kinderen, slechts 17%. Voor de leeftijdsgroepen binnen de wijken is te zien dat deze vergelijkbaar zijn.

In tabel 1 is de verdeling van de inwoners in de verschillende buurten binnen de gemeente West Maas en Waal weergegeven. Wanneer naar de huishoudenssamenstelling wordt gekeken, valt op dat in de gemeente ruim 29 % van de huishoudens bestaat uit 1 persoon. In de overige wijken van West Maas en Waal ligt dit vaak iets hoger. Altforst heeft wel een lager aandeel eenpersoonshuishoudens, rond de 25%. De huishoudens bestaan relatief gezien voornamelijk uit huishoudens zonder kinderen, enkel in Altforst, Boven-Leeuwen en Wamel is er een groter aandeel van huishoudens met kinderen. In tabel 2 is duidelijk weergegeven hoe de huishoudens zich verhouden.

De beoogde woningen zijn gericht op huishoudens met en zonder kinderen. Dit is een van de meest voorkomende soorten huishoudens in de buurt. Dit is ook het type woningen waarvoor de omgeving heeft gepleit.

Tabel 1: Verdeling inwoners naar buurt CBS Kerncijfers Wijken en Buurten 2022

	Aantal inwoners	0 tot 15 jaar	15 tot 25 jaar	25 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65+	Bevolkingsdichtheid (inw/km ²)
Wijk 01 Alphen	1665	215	180	370	585	315	161
Wijk 02 Altforst	560	90	65	105	205	95	77
<i>Kern Altforst</i>	<i>345</i>	<i>60</i>	<i>35</i>	<i>75</i>	<i>110</i>	<i>65</i>	<i>1987</i>
<i>Buitengebied Altforst</i>	<i>220</i>	<i>35</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>90</i>	<i>35</i>	<i>31</i>
Wijk 03 Appeltern	805	95	90	135	310	180	184
Wijk 04 Beneden-Leeuwen	6990	995	675	1585	1965	1770	732
Wijk 05 Boven-Leeuwen	2250	330	290	450	740	435	348
Wijk 06 Dreumel	3565	525	385	735	1105	825	221
Wijk 07 Maasbommel	1360	175	130	300	490	265	145
Wijk 08 Wamel	2475	405	265	565	775	470	196
West Maas en Waal	19675	2824	2076	4240	6172	4363	258

	Huishoudens totaal	Eenpersoons huishoudens	Huishoudens zonder kinderen	Huishoudens met kinderen
Wijk 01 Alphen	705	180	290	240
Wijk 02 Altforst	220	55	75	95
<i>Kern Altforst</i>	<i>140</i>	<i>35</i>	<i>55</i>	<i>50</i>
<i>Buitengebied Altforst</i>	<i>85</i>	<i>20</i>	<i>20</i>	<i>45</i>
Wijk 03 Appeltern	360	105	145	115
Wijk 04 Beneden-Leeuwen	3120	980	1120	1015
Wijk 05 Boven-Leeuwen	920	220	325	370
Wijk 06 Dreumel	1535	455	545	535
Wijk 07 Maasbommel	605	195	225	185
Wijk 08 Wamel	1065	315	355	390
West Maas en Waal	8529	2500	3088	2941

4. Analyse vraag

In het kader van de beoogde ontwikkeling dient er gekeken te worden naar relevante onderzoeken die van toepassing zijn op de functies van de beoogde ontwikkeling. Daarbij is het van belang te weten wat de provinciale, regionale en gemeentelijke visie is met het oog op het toevoegen van 42 woningen.

4.1. Prognoses

Al sinds begin jaren tachtig maakt ABF Research jaarlijks de Primos-prognose, onder andere voor het Ministerie van BZK. Deze prognose is uitgegroeid tot de standaardprognose in Nederland. Het Primos model levert een prognose van het aantal inwoners, het aantal huishoudens, de woningvoorraad en de kwantitatieve woningbehoefte. West Maas en Waal ligt hierbij in de ABF woningmarktregio Nijmegen.

De gemeente West Maas en Waal heeft volgens de voorspelling van Primos 20.340 inwoners per 2024. De prognoses van Primos voor West Maas en Waal tot 2030 laten een bevolkingstoename zien van circa 510 inwoners (2,5%) en een huishoudensgroei van 410 huishoudens (4,7%). Voor de regio Nijmegen wordt door Primos voorspeld dat het aantal inwoners van 478.430 in 2024 toeneemt tot 486.990 inwoners in 2030 (+1,8%). Voor de regio is daarbij voorspeld dat deze toename voornamelijk komt door een toename van mensen van 65 jaar en ouder. Binnen de ABF-regio neemt het aantal alleenstaanden en paren zonder kinderen, in de periode van 2023-2030, toe met respectievelijk 7,0% en 4,8%. Het aandeel alleenstaanden van alle huishoudens neemt hierbij toe van 42,2% tot 43,3%. Het aantal huishoudens in de ABF-regio, over het geheel genomen, neemt toe met 4,2%.

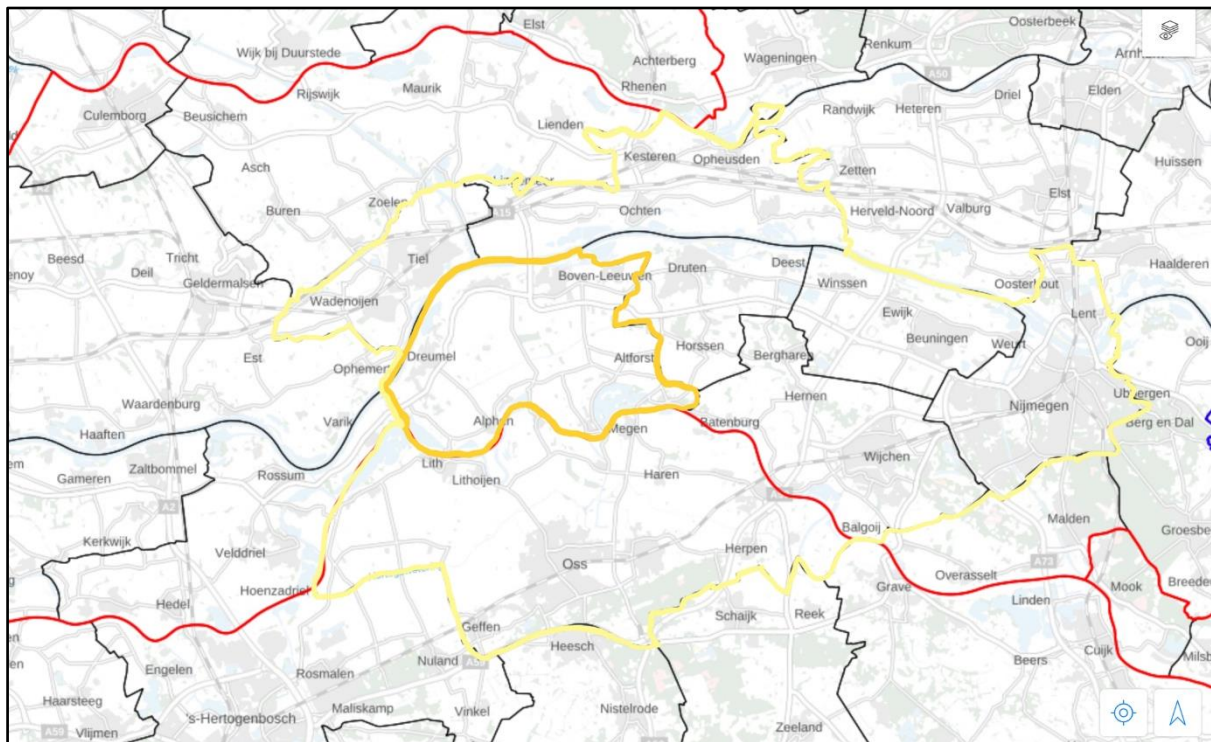
Uit cijfers van het CBS blijkt daarbij ook dat de mensen die verhuizen uit de gemeente, mensen van 20-30 jaar zijn. Als deze mensen niet behouden worden, zal de gemeente alleen maar meer vergrijzen.

4.2. Begrenzing verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen de vraag en het aanbod naar de ontwikkeling plaatsvinden. De handreiking voor de ladder stelt dat de behoeftetoets moet worden uitgevoerd op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling is bepalend op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. De gemeente West Maas en Waal, waarin de ontwikkeling plaatsvindt, is onderdeel van de bestuurlijke regio Rivierenland. Vanuit de Omgevingsverordening Gelderland volgt dat plannen afgestemd dienen te worden op de regionale woonagenda, echter hoeven behoefte-onderzoeken per definitie niet dit schaalniveau aan te houden. Met het oog op de behoefte naar de beoogde ontwikkeling is het van belang om het aanbod binnen de gemeente en regio in beeld te brengen, de kwaliteit van dit aanbod en in welke mate de doelgroep van de ontwikkeling wordt voorzien.

Voor het verzorgingsgebied van de ontwikkeling van woningen dient er gekeken te worden naar de woningmarkt, welk gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen en de bevolkingsprognose. Voor de gemeente West Maas en Waal, waarin de beoogde ontwikkeling plaatsvindt, is er volgens de regionale woonagenda Rivierenland 2020-2030 binnen de gemeente een vraag van 450-800 woningen. Over de gehele gemeente gezien zijn er meer mensen die zich in de gemeente vestigen dan dat er uit de gemeente vertrekken. Deze mensen komen uit de omliggende gemeenten en vertrekken naar deze zelfde gemeenten. Een enkele keer komen deze mensen van verder weg. Op basis van data van het CBS zijn in 2022 650 personen binnen de gemeente verhuisd, 969 mensen naar de gemeente verhuisd en zijn er 737 mensen uit de gemeente vertrokken. In totaal hebben er 1619 verhuizingen naar/in de gemeente plaatsgevonden.

Gezien circa 40% van de verhuisbewegingen voor de gemeente binnen de eigen gemeente plaatsvindt, wordt het verzorgingsgebied van de ontwikkeling in eerste instantie afgebakend op de gemeentegrens. Er zijn daarbij sterke relaties te zien met de omliggende gemeenten. Uit de gemeenten Oss, Nijmegen, Druten en Wijchen vestigen de meeste mensen zich in de gemeente West Maas en Waal. Deze gemeenten zijn derhalve ook onderdeel van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Op basis van de gang van zaken in Altforst met betrekking tot de ontwikkeling van woningbouw, kan echter aangenomen worden dat de grootste vraag naar woningen in Altforst voortkomt uit het eigen dorp en kinderen die het huis uit gaan.



Afbeelding 2: Verzorgingsgebied, donkergeel initieel verzorgingsgebied

4.3. Beleid

4.3.1. Provincie Gelderland

Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' (2019)

Vanuit de provinciale omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' (in werking getreden 1 maart 2019) wordt gesteld dat een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop staat, ook voor specifieke doelgroepen. Daarnaast wil de provincie een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen; zo versterkt de provincie Gelderland de economische kracht en kwaliteit van het leven in Gelderland: nu en in de toekomst.

De ambitie is dat:

- Gelderland een aanbod heeft aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw aardgasloos wordt aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal

Het maakt hierbij gebruik van instrumenten zoals:

- De Gelderse Aanpak Gebiedsontwikkeling
- Regionale programma's werklocaties en agenda's wonen
- De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023)

In de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland is hoofdstuk 2 van toepassing op het aspect ruimte. In afdeling 2.1 zijn de afspraken omtrent woonlocaties en recreatiewoningen opgenomen. In artikel 2.1 zijn regels opgenomen met betrekking tot de regionale woonagenda. De verantwoordelijkheid om een regionale woonagenda op te stellen, ligt bij de regio's. De provincie is een betrokken partner en brengt bij elke woonagenda in elk geval de provinciale doelstellingen in:

1. het energieneutraal en klimaatbestendig maken van nieuwe en bestaande woningen;
2. de bestaande woningen aantrekkelijk houden en maken voor nieuwe bewoners;
3. het bouwen van betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen met aandacht voor flexibel programmeren en flexibele woonvormen.

Deze doelen dienen in elke regionale woonagenda terug te komen in meetbare afspraken waarbij de vorm en omvang afhangen van de regionale opgave. Deze opgave verschilt per regio. Elke regio heeft een eigen

karakter en ontwikkelt zich anders. Regio's met een hoge economische en demografische groei bijvoorbeeld, staan voor een heel andere opgave dan regio's waar krimp plaatsvindt en waar sturen op alleen nieuwbouw niet meer mogelijk is. Ook voor klimaatadaptatie geldt dat de kwetsbaarheden en aanpak daarvan per gemeente en regio verschillen. Voor het opstellen van een regionale woonagenda hoeft niet strikt vast te worden gehouden aan de WGR-regio's. Ook andere samenwerkingsverbanden zijn mogelijk, als het maar passend is bij de opgave. Woningmarktgebieden vormen een goed uitgangspunt voor het maken van afspraken. De regionale woonagenda is geen statisch document. Er vinden bestuurlijke overleggen plaats, waarin de stand van zaken rond de afspraken in de regionale woonagenda wordt geagendeerd. De monitoring van de uitvoering en effecten van de afspraken uit de woonagenda's en de monitoring van de feitelijke ontwikkelingen zijn belangrijk en een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Afhankelijk van de inzichten uit deze monitoring worden de afspraken uit de regionale woonagenda bijgesteld of vindt er een gehele herziening plaats.

In artikel 2.2 zijn de instructieregels opgenomen voor nieuwe plannen, hierin is aangegeven dat een plan enkel nieuwe woningen mogelijk maakt als het binnen de voorgenoemde regionale woonagenda past. Ten behoeve van de flexibiliteit is het in uitzonderlijke gevallen mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken. In dat geval moet onder andere aantoonbaar sprake zijn van afstemming met de gemeenten in de regio, omdat de ontwikkeling vooruitlopend op de actualisatie van het afsprakenkader mogelijk wordt gemaakt. Een bestemmingsplan kan 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.

In de Omgevingsverordening is ook opgenomen dat projecten worden gemonitord, het is de bedoeling dat de bouwmogelijkheden daadwerkelijk worden benut. De ervaring wijst uit dat circa 30% van de bestaande woningbouwplannen niet tot uitvoering komt. De huidige, hoge druk op de woningmarkt maakt het wenselijk om dit percentage terug te dringen en qua daadwerkelijke uitvoering richting de 100% te komen. Om dit te waarborgen wordt tweejaarlijks gemonitord of de bouwmogelijkheden nog in een reële behoefte voorzien en wordt jaarlijks gemonitord of er feitelijk gebruik gemaakt wordt van verleende bouwvergunningen voor woningbouwlocaties. Deze actiepunten komen voort uit het Actieplan Wonen.

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 de provincie Gelderland. De komende vijf jaar wil de provincie daarom de bouw van 45.000 woningen versnellen. 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.

In verschillende acties realiseert provincie deze doelstellingen met de partners, waaronder:

- Vijftig bouwprojecten versnellen, in de gebieden met de hoogste woningmarktdruk: de regio's Arnhem-Nijmegen en FoodValley en de gemeenten Apeldoorn, Tiel, Culemborg, Geldermalsen, West-Betuwe, Harderwijk en Zaltbommel.
- Zachte plannen omzetten in harde plannen. De focus ligt op zachte plannen waarin massa gemaakt kan worden op plekken waar kwaliteit gewenst is.

De provincie ondersteunt gemeenten bij het de- of herprogrammeren van ongewenste plannen met een harde status. Zo ontstaat ruimte voor nieuwe, gewenste harde plannen. Dit beperkt potentiële belemmeringen voor duurzame verstedelijking, zodat nieuwe initiatieven waar de vaart achter zit relatief sneller kunnen worden uitgevoerd. Bovendien zorgt het voor een betere focus bij gemeenten. De regionale woonagenda's zijn het leidend principe met afspraken over de versnelling van de woningbouw, de bouw van duurzame, betaalbare en flexibele woningen en het toekomstbestendig maken van bestaande woningen.

4.3.2. Regio Rivierenland

De beoogde ontwikkeling bevindt zich in de regio Rivierenland. Deze regio heeft een regionale woonagenda opgesteld, waarin de ambities van de regio zijn weergegeven met betrekking tot wonen.

Het doel van de regionale woonagenda is om de woningbouwopgave in de regio af te stemmen. Regionale afstemming moet zorgen voor voldoende woningen, voor de juiste doelgroepen én op de goede plek. We doen dit omdat er veel onderlinge relaties zijn tussen lokale woningmarkten in de regio, maar we houden ook nadrukkelijk rekening met de verschillen tussen en de eigenheid van alle individuele gemeenten en hun kernen. De regio Rivierenland is centraal gelegen in midden Nederland en kent goede verbindingen met de rest van het land. Hierdoor heeft de regio een aantrekkingskracht op woningzoekenden vanuit verschillende omliggende agglomeraties. Hoewel de regio zelf geen grote steden binnen haar grenzen heeft, valt ze wel degelijk in de invloedssfeer van verschillende stedelijke gebieden. Dit zien we terug in verhuisstromen en ontwikkelingen op de woningmarkt. De regio Rivierenland is niet alleen aantrekkelijk vanwege de gunstige ligging en goede ontsluiting. Een grote afwisseling aan woonmilieus met veel groen, ruimte en een relatief betaalbare woningvoorraad ten opzichte van omliggende steden als Utrecht, Den Bosch, Ede en Nijmegen zorgen voor een toenemende druk op de woningmarkt. De gemeente West Maas en Waal heeft hierbij een sterke relatie met Nijmegen.

Er zijn vijf thema's waarop de verschillende regio's willen samenwerken, namelijk continuïteit in productie, betaalbaarheid van het wonen, flexibiliteit op de woningmarkt, wonen en zorg en een duurzame woningvoorraad. Hiertoe zijn verschillende ambities uitgewerkt, deze ambities versterken de verschillende thema's.

Tabel 2: Ambities Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030

Nr.	Onderwerp	Ambitie
1	Continuïteit in productie	Uitwerken van de principes van adaptieve woningbouwprogrammering en deze implementeren in het proces van de regionale woningbouwprogrammering.
2	Continuïteit in productie	Afspraken maken over om- en deprogrammering van niet passende woningbouwplannen.
3	Continuïteit in productie	De regionale woonmonitor verder professionaliseren, verbreden en toegankelijker maken.
4	Betaalbaarheid van het wonen	Regionaal samenwerken bij het uitvoeren van het Actieplan Wonen van de provincie Gelderland op het gebied van betaalbaarheid.
5	Betaalbaarheid van het wonen	Onderzoeken van samenwerking met ketenpartners voor het realiseren van conceptbouw.
6	Flexibiliteit op de woningmarkt	Onderzoek naar de mogelijkheden voor centrale registratie en het oprichten van een beheerorganisatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
7	Wonen en zorg	Uitvoeren van het programma 'Weer Thuis Rivierenland' en afstemmen van de definities van nieuwe woonzorg vormen met de provincie Gelderland.
8	Duurzame woningvoorraad	Kennis delen over circulair bouwen en onderzoeken hoe dit verankerd kan worden in het nieuwbouwproces.
9	Duurzame woningvoorraad	Uitwerken van de concept Regionale Energiestrategie (RES) en de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) in regionale samenwerkingsagenda's.
10	Regionaal woningbouwprogramma	Op regionaal niveau streven naar 30% sociale huur en 8% vrije sector huur in het woningbouwprogramma tot 2030. Deze ambitie jaarlijks monitoren.
11	Regionaal woningbouwprogramma	We hanteren een bandbreedte voor het kwantitatieve regionale woningbouwprogramma. De bandbreedte is gebaseerd op de Primos basis prognose 2020, waarbij ook rekening wordt gehouden met het inlopen van het huidige woningtekort en lokale omstandigheden.
12	Regionaal woningbouwprogramma	Waar mogelijk worden bestaande plannen versneld tot realisatie gebracht in de periode 2020-2025.

In het woningbouwprogramma in de woonagenda wordt de prognose voor de regio vertaald in het programma voor het aantal te bouwen woningen en hun locatie. Het streven is om woningen te creëren die geschikt zijn voor de vergrijzende bevolking, maar ook voor jongeren en jonge gezinnen. De ambities vragen om nieuwbouw die is gericht op de lokale behoefte en bijdraagt aan de vraag naar meer levensloopbestendige, betaalbare en duurzame woningen. Dit kan enerzijds door het bouwen van passende woningen voor deze doelgroepen en anderzijds door het zorgen van doorstroming op de woningmarkt, waardoor uiteindelijk starters meer kans krijgen. Een combinatie van beide strategieën achten wij het meest kansrijk.

Voor de gemeente West Maas en Waal binnen de regio Rivierenland is aangegeven dat voor een dynamische woningvoorraad en in de periode 2020-2030 450 tot 800 woningen gebouwd dienen te worden. De opgave in de gemeente West Maas en Waal is relatief klein binnen de regio. De ligging nabij steden als Nijmegen en Den Bosch maken het wel een aantrekkelijke vestigingsgemeenten voor woningzoekenden van buiten de regio. West Maas en Waal zet sterk in op kwaliteit en heeft aantal plannen die ook interessant zijn voor woningzoekenden uit regio's Nijmegen en Den Bosch.

Wonen in West Maas en Waal gaat primair over de bestaande woningvoorraad en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; nieuwbouw is hieraan ondergeschikt. Om de kernen vitaal en leefbaar te houden is een goede kwaliteit van de leefomgeving en de bestaande woningvoorraad van groot belang. Ook wil de gemeente slim gebruik maken van wat er al is. Nieuwe functies voor leegstaande gebouwen en vervanging van oudere woningen dragen bij aan verbetering van de kwaliteit van de kernen. De woningen die worden toegevoegd dienen dan ook primair bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de kernen. De structuurvisie Dorpen en de bijhorende Dorpskwaliteitsplannen vormen daarvoor de basis. In de gemeentelijke woonvisie is verder opgenomen dat er uitgegaan wordt van het principe "de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment". Hiermee wordt vooral, maar niet uitsluitend, de lokale kwalitatieve vraag ingevuld. Dit principe is verder uitgewerkt in een toetsingskader woningbouw.

De regio Rivierenland ziet flexibele of tijdelijke woonvormen als een kans voor een aantal van de (kleinere) kernen binnen de gemeente West Maas en Waal. Hiermee kan de gemeente de behoefte aan woningen op de kortere termijn invullen en de ontwikkelingen voor de langere termijn afwachten. Daarnaast heeft de gemeente op dit moment een tweetal locaties (oude verzorgingshuizen) waar tijdelijk gewoond wordt. De gemeente ziet dat hieraan behoefte is en zou graag zien dat tijdelijk wonen (voor spoedzoekers) in de gemeente en in de regio verder vormt krijgt. De gemeente is van mening dat regionale samenwerking op dit thema, gezien de huidige gespannen woningmarkt, meerwaarde kan opleveren.

4.3.3. Gemeente

Het gemeentelijk beleid is vervat in de structuurvisie dorpen en de bijbehorende dorpendeal, voor de planlocatie is dat de dorpendeal voor Altforst.

Structuurvisie Dorpen

In de structuurvisie Dorpen komen verschillende algemene ambities aan bod voor de dorpen binnen de gemeente. De algemene ambitie van de structuurvisie met betrekking tot wonen is te herleiden tot zorgservicepunten die deel uitmaken van de opgaven voor maatschappelijke knooppunten in de dorpen. Nieuwe woningen zijn zo veel mogelijk zorggeschikt of eenvoudig zorggeschikt te maken. Automatisering kan hier een grote bijdrage aan leveren. Lang thuis blijven wonen vraagt ook om voldoende hulp in de directe leefomgeving. Dit gaat verder dan saamhorigheid. In de dorpen is voldoende menging in leeftijdsgroepen daarvoor van belang. Binnen de structuurvisie is ruimte voor woningen en woonmilieus voor jong en oud.

In deel 2 van de structuurvisie zijn de dorpsontwikkelingsplannen opgenomen. Voor Altforst is een SWOT analyse opgenomen en zijn er vijf ruimtelijke opgaven. De sterke punten van het dorp zijn te herleiden tot historische structuren en bebouwing, de relatie met omliggende groene gebieden en de ruimtelijke relaties met het achterliggende gebied. De zwakke punten zijn te herleiden tot doodlopende straten die zorgen voor een harde dorpsrand, een onherkenbare toegang tot het dorp en een gebrek aan relatie met het landelijk gebied door enkele inbreidingslocaties. De kansen voor het dorp liggen in het herstructureren van de locatie van de basisschool en in het verzachten van de noordoostelijke rand van het dorp. Bedreigingen die hierbij kunnen ontstaan zijn dat de schaal van de ontwikkelingen niet past in het dorps karakter en uiterlijk en dat woningbouwontwikkeling ten noordoosten van het dorp kan leiden tot een verplaatsing van de harde dorpsrand. In het dorpsontwikkelingsplan is opgenomen dat de ruimtelijke opgave van een landschappelijke inpassing aan de oostzijde ervoor dient te zorgen dat de bebouwingsstructuur los staat van die van de Kerkstraat. Hierdoor is deze structuur nog goed zichtbaar. Het is wenselijk dat dit zo blijft en dat deze structuur landschappelijk wordt vormgegeven.

In de structuurvisie is voor de locatie aangegeven dat voor een aantrekkelijke landschappelijke beleving vanuit het oosten en zuiden de dorpsrand aan de noordoostzijde zou kunnen worden verzacht. Dit kan vorm krijgen door het mogelijk te maken achter de woningen kleinschalige groene functies te ontwikkelen. Aan de achterzijde van de woningen aan de Kerkstraat kan mogelijk een informeel wandelpad komen dat aansluit op de bestaande paden. Het informele pad aan de westzijde van de Kerkstraat kan hierbij als referentie worden gebruikt.

Dorpendeal Altforst

In de dorpendeal wordt gesproken over Altforst als een levendige gemeenschap met vele verenigingen ondanks een klein aantal inwoners. De inwoners van Altforst zijn trots op hun dorp en ondernemen veel initiatieven om het dorp levendig, leefbaar en aantrekkelijk te houden, ook voor jonge mensen. Het dorp kent hierbij een sterke vergrijzing, het dorpsontwikkelingsplan, zoals opgenomen in de structuurvisie

Dorpen, spreekt onder andere over het realiseren van voldoende bouwgrond en sociale woningbouw voor het behoud van de jongere generatie. De in het dorp aanwezige basisschool dient vernieuwd te worden en wordt idealiter naast een gebouw gerealiseerd wat ook als dorpshuis kan functioneren. In dit dorpshuis is dan ruimte voor buitenschoolse opvang, een gymzaal, peuterspeelzaal, ruimtes voor activiteiten voor ouderen en jongeren en kan mobiele zorgverleners accommoderen. Een kleinschalige basisschool in het dorp is aantrekkelijk voor jonge gezinnen, de kinderen hoeven niet ver weg gebracht te worden en kunnen gewoon naar school lopen.

In de dorpendeal is opgenomen dat in Altforst op dit moment circa 220 woningen aanwezig zijn. Jongeren hebben weinig tot geen kans om in hun eigen dorp te blijven wonen en voorzieningen krijgen het steeds moeilijker. Het dorp krijgt daarnaast steeds meer te maken met vergrijzing, terwijl er bijna geen seniorenwoningen in het dorp zijn. Om de leefbaarheid te behouden en te verbeteren is woningbouw noodzakelijk.

4.4. Marktonderzoeken, trends en ontwikkelingen

In het Actieplan Wonen (2020-2025) van de provincie Gelderland staan drie doelstellingen centraal, sneller, betaalbaarder en flexibel. De provincie Gelderland zet met dit actieplan in op kortetermijnmaatregelen voor de komende vijf jaar, die samen met de partners uitgevoerd worden. Deze maatregelen moeten binnen twee jaar leiden tot versnelling van de bouwproductie en meer betaalbare, maar ook meer flexibele woningen. De inspanningen op de drie doelstellingen wordt gehandhaafd en drie provinciale beleidsprogramma's zoals genoemd in de Omgevingswet worden daarvoor ontwikkeld. Daarnaast worden de provinciale belangen rondom kwalitatief regionaal programmeren met de omgevingsverordening geborgd.

In navolging van de regionale woonagenda van Rivierenland zijn de volgende trends van toepassing in de regio en gemeente West Maas en Waal. Binnen de regio wordt veel verhuisd, gemeenten vergrijzen sterk, de aanwas van nieuwe bewoners neemt af, de huishoudensomvang krimpt, kleinere levensloopbestendige woningen zijn gewenst, de kernbinding is sterk waardoor mensen eerst binnen de eigen gemeenschap zoeken naar de volgende woning en een deel van de inwoners heeft een lager inkomen. Binnen het dorp Altforst is er voornamelijk sprake van een sterke vergrijzing in combinatie met een vertrekkende jongere generatie en gebrek aan nieuwe bewoners. Ondanks deze trend is er sprake van een sterke kernbinding.

Zoals beschreven in paragraaf 3.1 telde het dorp in 2022 circa 345 inwoners, welk zeer betrokken zijn met het dorp. Deze betrokkenheid heeft te maken met de hoge kernbinding in de regio en is terug te zien in de wens om de eigen jongere generatie te behouden. De handtekeningenactie van juli 2022 is een voorbeeld van de wens en vraag naar woningen in het dorp Altforst. Zoals de ontwikkelingen in hoofdstuk 2 aangeven, is er voor het dorp Altforst sprake van een grote vraag naar woningen door de bewoners.

5. Analyse aanbod

Vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt in het onderzoek naar de behoefte aan de ontwikkeling dient er rekening gehouden te worden met een aantal aspecten: Wat de bevolkingsprognose is, wat de huidige ruimte op de markt inhoudt en welk type woning het meest wordt aangeboden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het huidige aanbod. Gezien de kwaliteit en kwantiteit van het aanbod inherent verbonden zijn worden deze aspecten niet individueel benaderd.

5.1. Aanbod woningen

Binnen het verzorgingsgebied van de woningbouw ontwikkeling, welk bestaat uit de gemeente West Maas en Waal, had de bestaande woningvoorraad in 2022 een omvang van 8454 woningen. Hiervan zijn 71% koopwoningen en 29% huurwoningen, in totaal wordt 4% van deze woningen niet bewoond. Ten opzichte van het dorp Altforst is dit respectievelijk 143 woningen, 92% koopwoningen, 8% huurwoningen, waarvan in totaal 3% niet bewoond is. Onderhavige ontwikkeling omvat 42 woningen, dit zijn eengezinswoningen in de vorm van vrijstaande woningen en (gelijkvloerse) patio-woningen (26,6%) en rijtjeswoningen en beneden-bovenwoningen (73,8%), de indeling van woningen is meer gericht op starters en senioren dan de gemeentelijke verdeling. Binnen de gemeente West Maas en Waal is de verdeling van dit type eengezinswoningen respectievelijk 44,8%, 21,7% en 33,5%. In tabel 2 is dit duidelijk weergegeven.

Tabel 3: aantallen en soorten woningen in gemeente, dorp en ontwikkeling, CBS kerncijfers wijken & buurten 2022

		West Maas en Waal	Wijk 02 Altforst	Kern Altforst	Buitengebied Altforst	Ontwikkeling
Woningvoorraad	aantal	8 454	221	143	78	42
Gemiddelde WOZ-waarde	X1000 euro	325	393	361	456	300-400
Woningen naar type						
Eengezinswoning	%	86	95	97	92	81
Meergezinswoning	%	14	5	3	8	19
Woningen naar bewoning						
bewoond	%	96	95	97	94	.
onbewoond	%	4	5	3	6	.
Eigendom						
Koop	Aantal / %	71	91	92	90	81
Bewoond	%	96,9				
Onbewoond	%	3,1				
Huur	Aantal / %	28	9	8	10	19
Bewoond	%	93,9				
Onbewoond	%	6,1				
Woning soort						
Vrijstaand	%	44,8	.	.	.	26,2
2-onder-1-kap	%	21,7	.	.	.	0
rijtjeswoningen	%	33,5	.	.	.	73,8

Binnen het verzorgingsgebied is er een zeer laag aantal woningen onbewoond, dit zorgt voor een beperkte doorstroming van bewoners. Daarbij zijn deze onbewoonde woningen ook voor 33% gelegen in het buitengebied. Een marktruimte van circa 11 woningen in het dorp Altforst met 560 inwoners is niet gezond voor een natuurlijke doorstroom.

Zoals te lezen in paragraaf 4.1, voorspelt de Primos bevolkingsprognose een toename van 2,5% voor de gemeente West Maas en Waal voor de periode tot 2030. Het aantal huishoudens neemt daarbij in de gemeente toe met 4,7% in de periode tot 2030. Bijkomende huishoudens zijn daarbij eerder eenpersoons huishoudens dan gezinnen. In de regionale woonagenda wordt gesproken van een gewenste toename van 450-800 woningen in de gemeente West Maas en Waal in de periode tot 2030.

5.2. Afweging plancapaciteit en leegstand

In het kader van onderhavig onderzoek is de relevante plancapaciteit met betrekking tot de verschillende functies in de ontwikkeling in beeld gebracht. Met behulp van www.ruimtelijkeplannen.nl is er gekeken naar de harde plancapaciteit van woningbouw in de gemeente West Maas en Waal. De harde plancapaciteit

kan omschreven worden als vastgestelde plannen die nog niet zijn uitgevoerd en de zachte plancapaciteit als een visie of aangewezen locatie zonder vastgestelde plannen.

Binnen de gemeente West Maas en Waal, en specifiek binnen het dorp Altforst, zijn slechts enkele woningbouwprojecten opgestart. In Altforst is aan de Kerkstraat/Kerkdwarsstraat een project opgestart voor de toevoeging van enkele vrijstaande woningen, 5 starterswoningen en 2 seniorenwoningen. De starterswoningen van dit project zijn direct verkocht, de vrijstaande en seniorenwoningen zijn ook zeer gewild. Voor een project aan de Woerdsestraat zijn enkel ideeën, er is nog geen harde plancapaciteit vastgelegd. Overige projecten in de gemeente zijn reeds lange tijd gerealiseerd of zeer kleinschalig van aard. Het enige andere woningbouwproject van de gemeente vindt plaats in Alphen en de woningen hiervan zijn bijna allemaal al verkocht. De woning staan minder dan een jaar te koop en zijn nog niet in aanbouw. Voor zelfbouw projecten heeft de gemeente momenteel geen kavels beschikbaar volgens de website. Uit deze bestaande plancapaciteit voor woningen blijkt dat er een groot tekort is aan plancapaciteit voor woningen. Het aanbod van woningen is beperkt binnen de gemeente.

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 42 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte van de inwoners van Altforst is immers van dusdanige grootte dat ook na het realiseren van het initiatief behoefte blijft bestaan aan nieuwe woningen.

6. Analyse behoefte

Op basis van het aanbod en de vraag naar woningen wordt de behoefte naar woningen in beeld gebracht. De kwalitatieve en kwantitatieve behoefte zijn in deze aan elkaar verbonden.

6.1. Behoeftte woningen

Zoals te zien in hoofdstuk 4 omvat het verzorgingsgebied primair de gemeente West Maas en Waal en secundair enkele omringende gemeenten. De vraag naar woningen is af te leiden van de bevolkingsprognose, het aantal verhuisbewegingen in de gemeente en het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid omtrent wonen, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4. Wanneer deze vraag wordt afgezet tegen het bestaande en mogelijke aanbod binnen het verzorgingsgebied, de gemeente West Maas en Waal, wordt de behoefte naar woningen in beeld gebracht.

De gemeente is in Primos onderdeel van de regio Nijmegen, voor deze regio wordt voorspeld dat het aantal inwoners tot 2030 toeneemt met 3,2%, waarbij dit in de gemeente West Maas en Waal 5,7% is. Het groeipercentage van het aantal huishoudens is iets groter, dit heeft te maken met de trend van steeds kleiner wordende huishoudens.

Op basis van de regionale woonagenda dienen er in de gemeente West Maas en Waal in de periode tot 2030 tussen de 450 en 800 woningen gebouwd te worden. Gezien de beperkte huidige plancapaciteit dient hier op een manier invulling aan gegeven te worden. Het beleid van de gemeente sluit aan op deze wens voor woningen, echter is er nog geen concrete uitvoering. In de dorpendeal wordt gesproken dat woningbouw noodzakelijk is om de leefbaarheid te behouden en te verbeteren. Deze uitgesproken noodzaak wordt bevestigd door de bewoners van Altforst zelf in de vorm van een handtekeningenactie die oproept tot actie. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er een substantiële vraag is naar woningen. De beoogde ontwikkeling voorziet in 42 woningen, waarbij er in een volgende fase meerdere woningen bij kunnen komen.

Het aanbod van woningen binnen het verzorgingsgebied is momenteel beperkt. Binnen de gemeente zijn bijna geen nieuwbouwprojecten, als ze er zijn, worden de woningen snel verkocht. Het aantal onbewoonde huizen is daarbij ook niet groot (circa 330 van de 8454, waarvan circa 110 in het buitengebied), derhalve is de natuurlijke doorloop van de markt zeer beperkt. De woningmarkt zit voor starters en senioren op slot. Om de jongere generatie van de gemeente vast te houden dienen er meer woningen voor starters en senioren te komen om de doorstroom van de markt te verbeteren. Met dit type woningen kan er voorzien worden in de behoefte van de bevolking.

Met de beoogde ontwikkeling van 42 woningen, welk voornamelijk geschikt zijn voor starters en senioren, wordt er ingespeeld op de vraag naar dit type woning. De trend van een vergrijzende bevolking zonder nieuwe aanwas wordt op ingespeeld door meer woningen voor dit deel van de bevolking te realiseren. De sterke kernbinding die van toepassing is in de gemeente wordt verder versterkt gezien er nu meer ruimte is om in het dorp te blijven wonen. Tot slot is de prijs van de woningen met 3 tot 4 tot in lijn met de gemiddelde prijs in de gemeente, waardoor ook mensen die minder te besteden hebben een woning kunnen vinden.

7. Motivering stedelijk gebied

Daar de ontwikkeling gelegen is buiten bestaand stedelijk gebied, dient er gemotiveerd te worden waarom de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaande stedelijk gebied.

Binnen het bestaand stedelijk gebied is geen ruimte voor onderhavige ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling bevindt zich aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. De bouw van 42 woningen geeft een afronding aan het dorp en zorgt voor een betere ontsluiting van de naastgelegen wijk. De omvang van het plan is niet in te passen binnen het bestaand stedelijk gebied van het dorp. De beoogde woningen vormen hierbij een toevoeging aan het stedelijk samenstel van bebouwing.

8. Conclusie van de ladder

In voorliggende rapportage is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen door een analyse van de vraag en het aanbod, waardoor de behoefte is aangetoond. In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling voor de verschillende aspecten van de ladder voor duurzame verstedelijking samengevat. Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar de voorgaande hoofdstukken.

In het kader van de ladder moet de behoefte aan de ontwikkeling en de aanvaardbaarheid van de eventuele effecten op de leegstand worden getoetst. Ontwikkelingen dienen in beginsel plaats te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling bevindt zich niet binnen bestaand stedelijk gebied. Derhalve dient er een motivatie aangeleverd te worden waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied.

In voorliggend rapport is er geen onderscheid gemaakt tussen de kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van de beoogde ontwikkeling, gezien deze aspecten overlappende kenmerken hebben. Er is een algemene behoefte naar woningen, de kenmerken van de woningen zijn hier inherent aan verbonden. Dit neemt niet weg dat bij een overmatig 'overaanbod' de kansen voor een succesvolle exploitatie onder druk kunnen komen te staan.

8.1. Behoeftte aan de ontwikkeling

Op basis van artikel 5.129g, tweede lid onder a, dient voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de behoefte aangetoond te worden. Zoals te zien in voorgaande hoofdstukken is er in kwantitatieve en kwalitatieve zin behoefte aan de beoogde ontwikkeling van 42 woningen. Op basis van de regionale woonagenda van de regio Rivierenland dienen er in de gemeente West Maas en Waal in de periode van 2020 tot 2030 tussen de 450 en 800 woningen gebouwd te worden. In de gemeente zijn de woningbouwprojecten tot noch toe niet toereikend om dit aantal te halen. In de gemeente is een grote vraag naar starters- en seniorenwoningen om de vergrijzende bevolking op te vangen en de jongere generatie te behouden.

Plannen voor woningbouwprojecten dienen voor minimaal 2/3 te bestaan uit betaalbare woningen, waarbij minimaal 30% sociale huur is. In overleg met de gemeente worden er minder sociale huurwoningen gerealiseerd, hier blijkt te weinig vraag naar. Het plan om 42 woningen te realiseren, waarbij deze voornamelijk voor starters en ouderen zijn, voorziet in de behoefte van de gemeente en regio. Binnen de gemeente heeft het dorp Altforst de vraag naar nieuwe woningen het meest duidelijk uitgesproken in de vorm van de handtekeningenactie van juli 2022. Ook sluit de beoogde ontwikkeling aan bij de behoefte naar de snelle realisatie van betaalbare woningen, zoals gesteld in de regionale woondeal.

Er is in kwantitatieve en kwalitatieve zin behoefte aan de beoogde ontwikkeling van 42 woningen. De behoefte naar meer en nieuwe woningen is derhalve zeer aanwezig.

8.1.1. Plan capaciteit

Bij de behoeftebepaling is de plan capaciteit van de regio meegenomen. De aanwezige plan capaciteit is niet toereikend voor de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. In paragraaf 5.2 is reeds uiteengezet wat de plan capaciteit is voor woningen in de omgeving.

8.2. Aanvaardbaarheid van effecten

De beoogde ontwikkeling van 42 woningen te Altforst wordt vanuit de doelstellingen en kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking positief beoordeeld. De effecten zijn per saldo positief: de ontwikkeling zorgt voor een impuls aan de leefbaarheid en behoud van voorzieningen.

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 42 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. Binnen de gemeente is er nu al sprake van een beperkte leegstand, zeker in de buurt van de beoogde ontwikkeling. De woningbehoefte van de inwoners van Altforst is van dusdanige grootte dat ook na het realiseren van het initiatief behoefte blijft bestaan aan nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De leegstand van woningen binnen Altforst is circa 3% van de voorraad, het is onbekend hoeveel procent hiervan langer dan een jaar leegstaat.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

8.3. Motivatie buiten stedelijk gebied

Daar de ontwikkeling gelegen is buiten bestaand stedelijk gebied, dient er gemotiveerd te worden waarom de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaande stedelijk gebied. Op basis van artikel 5.129g, tweede lid onder b, dienen de mogelijkheden voor het voorzien in de behoefte naar de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied onderzocht te worden.

De beoogde ontwikkeling bevindt zich aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. De bouw van 42 woningen geeft een afronding aan het dorp en zorgt voor een betere ontsluiting van de naastgelegen wijk. De omvang van het plan is niet in te passen binnen het bestaand stedelijk gebied van het dorp. De entree van het dorp is daarbij in het dorpspaspoort aangegeven als een harde overgang, de toevoeging van woningen op de beoogde locatie zorgt ervoor dat de harde dorpsrand een meer open karakter krijgt. In de structuurvisie dorpen en het dorpsontwikkelingsplan is daarnaast aangegeven dat de locatie ten oosten van het dorp uitermate geschikt is als woningbouwlocatie.



www.ontwerp-planologie.nl