



# Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Ladder voor duurzame  
verstedelijking**

Wonen en supermarkt Gendringen

Definitief



**BRO**

a movares  
company

# colofon

projectnaam  
**Ladder voor duurzame verstedelijking**

datum  
**16 april 2025**

projectnummer  
**P06604**

opdrachtgever  
**Concept-nl projectontwikkeling**

BRO  
projectleider  
**ROs**

projectteam  
**FSi, LFa**

bron kft  
**BRO**

review  
**LvdH**

Willemsplein 2  
5211 AK 's-Hertogenbosch  
+31 (0)73 208 91 55  
info@bro.nl  
www.bro.nl



**BRO** | a movares  
company



# Inhoudsopgave

|          |                                            |           |
|----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                           | <b>4</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                 | 4         |
| 1.2      | Ladder voor duurzame verstedelijking       | 4         |
| 1.3      | Planinitiatief                             | 4         |
| 1.4      | Opzet onderzoek                            | 4         |
| <br>     |                                            |           |
| <b>2</b> | <b>Conclusies</b>                          | <b>5</b>  |
|          | Passend binnen beleidskaders               | 5         |
|          | Toets ladder voor duurzame verstedelijking | 5         |
| <br>     |                                            |           |
| <b>3</b> | <b>Analyse detailhandel</b>                | <b>8</b>  |
| 3.1      | Beleidskaders                              | 9         |
| 3.2      | Trends en ontwikkelingen                   | 10        |
| 3.3      | Vraag en aanbod                            | 11        |
| 3.4      | Behoefte en effecten                       | 13        |
| <br>     |                                            |           |
| <b>4</b> | <b>Analyse wonen</b>                       | <b>16</b> |
| 4.1      | Afbakening verzorgingsgebied               | 17        |
| 4.2      | Kwantitatieve behoefte                     | 17        |
| 4.3      | Kwalitatieve behoefte                      | 19        |
| 4.4      | Beleidskaders                              | 21        |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil de bestaande Coop supermarkt in Gendringen verplaatsen, van de huidige locatie aan de Grotestraat 42 naar de nieuwe locatie aan de Anholtseweg (voormalige locatie Woonplaza). Daarbij vindt beperkte uitbreiding van het winkelvloeroppervlak plaats, van circa 1.125 tot circa 1.450 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Op de achterblijvende locatie worden 34 levensloopbestendige woningen gerealiseerd met als doelgroep 55+-ers. Aan de hand van de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

## 1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De woningbouwontwikkeling is een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ en moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: ladder). De supermarkuitbreiding is in omvang beperkt. Een uitgebreide laddertoets is niet nodig. Wel is een beknopte behoefte- en effectenanalyse wenselijk ('ladder light'). Hiervoor is de systematiek van de ladder gebruikt (zie kader).

Per 1 januari 2024 luidt het tweede lid van art. 5.129g van bkl als volgt: “Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.”

## 1.3 Planinitiatief

- Concept-nl wil de bestaande Coop supermarkt verplaatsen naar de Anholtseweg (voormalige locatie Woonplaza). Op de nieuwe locatie krijgt de supermarkt een omvang van circa 1.450 m<sup>2</sup> vvo. Dit is een relatief beperkte uitbreiding ten opzichte van de bestaande situatie (+ ca. 325 m<sup>2</sup> vvo).
- De nieuwe locatie is verkeerskundig beter ontsloten dan de oude locatie. De nieuwe locatie is uitstekend bereikbaar via de Uiftseweg en de Anholtseweg (beide doorlopende wegen). De locatie biedt bovendien meer ruimte voor parkeren.
- Op de achterblijvende locatie van Coop worden 34 levensloopbestendige woningen gerealiseerd. De doelgroep voor deze levensloopbestendige woningen zijn 55+-ers.

## 1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de supermarktontwikkeling en de woningbouwontwikkeling te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder. De hoofdvraag luidt:

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

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag is de behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied onderzocht (kwantitatief en kwalitatief). Ook is een locatieafweging gemaakt: ligt de locatie binnen het stedelijk gebied, binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing of buiten het bestaand stedelijk gebied? Tot slot zijn de verwachte (leegstands)effecten van het initiatief in beeld gebracht.

Voor het onderzoek is onder andere gekeken naar:

- Provinciale omgevingsverordening
- Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek
- Ontwikkelkader detailhandel Oude IJsselstreek

- Koopstromenonderzoek Oost-Nederland
- Omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’ (2019)
- Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022)
- Koers Ruimte voor goed wonen (2018)
- Actieplan Wonen 2020-2025 (2020)
- Achterhoek Visie 2030 (2022)
- Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 (2022)
- Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (2019)
- Toekomstvisie Oude IJsselstreek (2021)
- Visie Wonen en zorg 55+ (2020)

## 2 Conclusies

### Passend binnen beleidskaders

#### Detailhandel

Het initiatief past binnen de vigerende beleidskaders:

- De ontwikkeling voorziet in een duurzame en toekomstbestendige supermarkt voor Gendringen. Daarmee draagt de ontwikkeling ook bij aan een duurzame boodschappenstructuur en de vitaliteit van de kern Gendringen. Een toekomstbestendige supermarkt draagt bovendien bij aan het functioneren van het centrum van Gendringen als geheel.
- Bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen en specifiek boodschappenvoorzieningen is belangrijk. De bereikbaarheid gaat er sterkt op vooruit op de nieuwe locatie.
- Het centrum van Gendringen is aangeduid als lokaal centrum en is onderdeel van de hoofdstructuur. De ontwikkeling draagt bij aan een compacter centrum, zoals voorzien met de ontwikkelrichting voor Gendringen. Verplaatsing van Coop naar de beoogde locatie is specifiek genoemd in de ontwikkelrichting.
- De gemeente wil ondernemerschap faciliteren. Medewerking verlenen aan verplaatsing en een meer toekomstbestendig supermarkt is hier een voorbeeld van.

#### Wonen

Het initiatief past binnen de vigerende beleidskaders:

- Gelderland streeft naar het hebben van een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan de woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. Het initiatief sluit aan bij de vraag naar ouderengeschikte woningen in Gelderland.
- De woningnood in Gelderland is hoog. Vooral starters, alleenstaanden en ouderen kunnen moeilijk een woning vinden. Het initiatief draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad voor ouderen.

- De woondeal regio Achterhoek geeft aan dat er 8.390 woningen woningen in de regio gerealiseerd moeten worden, maar dat de regio streeft naar 11.433 woningen. Van deze 11.433 woningen zijn er 2.250 toegewezen aan de gemeente Oude IJsselstreek. De realisatie van 34 woningen draagt bij aan de opgave.
- De kwalitatieve toetsingscriteria van de regio waaraan nieuwe initiatieven getoetst moeten worden zijn:
  - Aantonen behoefte: Deze ladderonderbouwing toont de behoefte aan.
  - Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed: Door de verplaatsing van de PLUS ontstaat er leegstaand vastgoed, dit wordt ingevuld door 34 levensloopbestendige woningen.
  - Inbreiding gaat voor uitbreiding: Het initiatief wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied.
- Tot slot streeft de gemeente naar het vergroten van het aanbod aan woon(zorg)vormen voor ouderen: De gemeente wil woonvariaties toevoegen die aansluiten bij de behoeften en wensen van 55+-ers. Dit initiatief draagt daaraan bij.

### Toets ladder voor duurzame verstedelijking

#### Nieuwe stedelijke ontwikkeling, bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan, er een functiewijziging nodig is en als de planologische uitbreiding per saldo 500 m<sup>2</sup> bvo of groter is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

**Conclusie initiatief:** Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de beoogde functie niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan en er meer dan 500 m<sup>2</sup> bvo wordt gerealiseerd. Dit geldt voor zowel detailhandel als voor de woningen.

#### *Binnen bestaand stedelijk gebied:*

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Centrumvoorziening' Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. In de directe omgeving zijn bovendien stedelijke functies gelegen. Gelet op bovenstaande is sprake van ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet nodig.

### Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevatten. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Bij maatschappelijke functies is het ruimtelijk verzorgingsgebied meestal de gemeente of een groter gebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een indicatie, samen met een straal van 10-15 km rondom de ontwikkeling.

### Detailhandel

voor detailhandel is primair gekeken naar de kern Gendringen. De supermarkt heeft primair een lokale verzorgingsfunctie voor inwoners van de eigen kern.

### Wonen

Gemeente Oude IJsselstreek is het primaire verzorgingsgebied. Circa 51% van alle verhuisbewegingen komt uit de eigen gemeente. De Woondeal-regio Achterhoek, waar gemeente Oude IJsselstreek onderdeel van is, vormt het secundaire verzorgingsgebied. Circa 22% van de verhuisbewegingen naar gemeente Oude IJsselstreek is afkomstig uit de andere gemeenten binnen de Woondeal-regio Achterhoek. Het primair en secundair verzorgingsgebied zijn gezamenlijk goed voor 73% van de verhuisbewegingen in gemeente Oude IJsselstreek.

### Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde zorgwoningen. De behoefte aan een zorginstelling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar zorgwoningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

### Detailhandel

De beoogde ontwikkeling voorziet in beginsel niet in een kwantitatieve behoefte:

- Het dagelijks aanbod in Gendringen functioneert momenteel fors beneden het landelijk gemiddelde. Dit cijfer verdient enige nuance. Dagelijkse winkels en specifiek supermarkten in Zuidoost-Nederland kunnen uitstekend beneden het landelijk gemiddelde functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten.
- Dit neemt niet weg dat de afwijking in Gendringen fors is. In kwantitatieve zin is geen directe aanleiding om het aanbod uit te breiden.
- De komende jaren neemt het inwonertal bovendien iets af en daarmee ook het bestedingspotentieel. Enige toename van binding en toevoering is mogelijk. Het economisch functioneren blijft nagenoeg gelijk aan de huidige situatie. In kwantitatieve zin is dan nog altijd geen directe aanleiding om het aanbod uit te breiden.

### Wonen

De beoogde ontwikkeling van maximaal 34 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal huishoudens in de gemeente Oude IJsselstreek en Woondeal-regio Achterhoek neemt de komende jaren toe.
- De harde plancapaciteit voor gemeente Oude IJsselstreek is niet voldoende om in de behoefte te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt circa 267 woningen, tegenover een behoefte van circa 986 woningen.

- Ook in de Woondeal-regio de Achterhoek is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Er is behoefte aan circa 4.062 woningen extra. De harde plancapaciteit bevat slechts circa 2.349 woningen.
- Ook uit de woondeal Achterhoek, blijkt een behoefte aan extra woningen.

### Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woonvormen en doelgroepen. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan.

### Detailhandel

Als geen sprake is van kwantitatieve behoefte, kan een ontwikkeling toch wenselijk zijn omdat invulling wordt gegeven aan een kwalitatieve behoefte. De beoogde ontwikkeling van Coop is in kwalitatieve zin wenselijk voor de consument en de leefbaarheid in Gendringen.

- De huidige Coop in Gendringen heeft weliswaar een goede maatvoering, maar is wel verouderd, heeft een matige bereikbaarheid en ook de parkeercapaciteit is beperkt. Hierdoor staat de toekomstbestendigheid van de supermarkt onder druk. Behoud van een supermarkt voor Gendringen is echter wel wenselijk voor de consumentenverzorging en de leefbaarheid in de kern.
- Modernisering én verplaatsing zijn daarom wenselijk. De beperkte uitbreiding is ondergeschikt aan de modernisering van de supermarkt. De uitbreiding heeft als belangrijk doel om een aantrekkelijker winkelopzet te creëren (andere indeling, brede gangpaden, etc.).
- De verplaatsing is wenselijk om de bereikbaarheid van de supermarkt te verbeteren en om meer parkeercapaciteit te realiseren. De beoogde ontwikkeling resulteert dus in een moderne en toekomstbestendige supermarkt, op een goed bereikbare locatie met ruimte

parkeercapaciteit. Daarmee is de Gendringen duurzaam voorzien van een supermarkt.

- Vanuit structuuroogpunt is geen directe aanleiding voor verplaatsing (Coop ligt aan de rand van het centrum), maar ook op de nieuwe locatie ligt de supermarkt aan de rand van het centrum (weliswaar aan de andere kant). De supermarkt blijft dus een trekkersfunctie behouden voor het centrum van Gendringen.

## Wonen

Het initiatief om 34 levensloopbestendige woningen te realiseren voor de doelgroep 55+-ers voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Er is (landelijk) veel behoefte aan woningen passend voor ouderen. Door de realisatie van 34 levensloopbestendige woningen wordt er bijgedragen aan het tekort.
- Respondenten van de enquête (voor de Woonzorgvisie Oude IJsselstreek) geven aan dat zij het bij ouderdom heel erg tot redelijk belangrijk vinden om in hun eigen huis te blijven wonen. Door de realisatie van levensloopbestendige woningen krijgen 55+-ers de kans om in een woning te wonen waar zij bij ouderdom kunnen blijven wonen.
- Veel ouderen in de regio willen verhuizen maar stellen dit uit wegens o.a. een tekort aan geschikt woningaanbod. In de regio zijn er te weinig levensloopgeschikte woningen.
- De vraag naar reguliere woningen voor ouderen zal naar verwachting toenemen met 430 extra woningen tussen 2025 en 2030.
- Naar verwachting zal het verschil tussen vraag en aanbod voor de doelgroep ouderen toenemen tot een tekort van bijna 1.500 woningen in 2030.

## Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

## Detailhandel

De kans op onaanvaardbare effecten als gevolg van de ontwikkeling is beperkt.

- De beoogde uitbreiding is zeer beperkt. Ten opzichte van de huidige situatie is de afwijking van het functioneren circa -9 à -13%. Dit is nog een aanvaardbaar omzeteffect (ondernemersrisico).
- Het beperkte omzeteffect is verklaarbaar gelet op de beperkte uitbreiding in absolute zin. Door de beperkte uitbreiding vinden geen wezenlijke verschuivingen van concurrentieposities plaats. De uitbreiding in meters is bovendien nadrukkelijk bedoeld voor meer winkelcomfort.
- Let wel: het gemiddelde functioneren ligt fors beneden het landelijk gemiddelde. Daarbij is het van belang dat supermarkten hoofdzakelijk concurreren met andere nabijgelegen supermarkten. In Gendringen zijn geen andere supermarkten, waardoor het grootste omzeteffect redelijkerwijs bij de eigen supermarkt terecht komt. Wat er feitelijk gebeurt is dat de supermarkt een lagere omzet per m<sup>2</sup> voor lief neemt om een moderne en toekomstbestendige supermarkt te realiseren.
- Gelet op bovenstaande is de kans op leegstand, als gevolg van de beoogde ontwikkeling, klein.

## Wonen

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 34 levensloopgeschikte woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen

optreden. De behoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan. Daarnaast stond er in gemeente Oude IJsselstreek in 2024 ongeveer 2% van de woningvoorraad leeg, dit komt overeen met het landelijk gemiddelde.

### 3 Analyse detailhandel



### 3.1 Beleidskaders

#### Provinciaal beleid

De *Provinciale Omgevingsverordening* biedt kaders voor detailhandelsontwikkelingen. In de verordening staat daarover het volgende:

- Het doel van het beleid is het behoud van een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandelsstructuur in Gelderland, die bijdraagt aan de vitaliteit van steden en dorpen.
- Supermarkten trekken veel bezoekers en zorgen voor synergie met ander dagelijks aanbod. Ze zijn daarom van belang voor de vitaliteit en het functioneren van winkelcentra als geheel.
- Daarnaast is het doel de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. Voor dagelijkse boodschappen, zoals een supermarkt, spelen centra in wijken en dorpen een belangrijke rol.
- Een winkelcentrum is een ruimtelijk geheel met meerdere winkels voor de dagelijkse boodschappen, eventueel in samenhang met andere consumentverzorgende voorzieningen, zoals horeca, Leisure, culturele voorzieningen, baliefuncties etc. Het betreft zowel bestaande winkelcentra in stadscentra, stadsdeelcentra, dorpscentra en wijkcentra als nieuwe wijkgebonden winkelconcentraties in nieuwe woonwijken.

#### Regionaal beleid

Het *Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek* biedt kaders voor detailhandelsontwikkelingen in de regio. Het volgende is van belang:

- Doel is behoud van een zo aantrekkelijk mogelijke winkelstructuur voor inwoners van en bezoekers aan de Achterhoek. De focus ligt hierbij op behoud van vitale centra, groot en klein.
- Het centrum van Gendringen is aangeduid als lokaal centrum en is onderdeel van de hoofdstructuur. Nieuwe winkelontwikkelingen in de centra van de hoofdkernen wordt toegestaan, mits de verzor-

gingspositie na realisatie nog overeen komt met de gewenste positie. Ook moet ontwikkeling passen binnen de strategie om het winkelgebied compacter te maken.

#### Gemeentelijk beleid

Het *Ontwikkeld kader detailhandel Oude IJsselstreek* geeft enkele hoofdlijnen voor detailhandel binnen de gemeente, waaronder:

- *Tegengaan van leegstand en inzet op transformatie.* Een compacter winkelcentrum is belangrijk. Dat betekent er actief ingezet moet worden op transformatie in aanloopstraten, er zo min mogelijk nieuwe winkels buiten het compacte winkelcentrum bij moeten komen en dat er voor locaties buiten het compacte winkelcentrum nagedacht moet worden over transformatie.
- *Ondernemerschap stimuleren:* De gemeente is in veel gevallen faciliterend, want het zijn de ondernemers die zorgen voor de lokale economische activiteiten. Omdat de wereld inclusief het consumentengedrag snel verandert, vraagt dat ook actie van de ondernemers. De consument vraagt om service en beleving.
- *Inzet van maatwerk op basis van een clusterbenadering.* De uitgangspositie, kansen en opgaven verschillen per kern. Het benutten van de unieke elementen van een kern zorgt voor meer draagvlak en een grotere kans van slagen. Uiteindelijk gaat het om het aanvullen van de identiteit van de kern op een duurzame manier. Dit vraagt om maatwerk. Wel moet hier aandacht zijn voor de positie van de specifieke kern in het grote gemeentelijke geheel.

Voor de verschillende kernen is een ontwikkelperspectief gegeven. Voor Gendringen is dit als volgt:

- Er wordt ingezet op een compacter centrum, van het Kerkplein tot aan de Anholtseweg.
- Verplaatsing van trekker Coop naar de voormalige locatie van Woonplaza wordt daarbij concreet genoemd.

3.2 Trends en ontwikkelingen

Figuur 2 toont de belangrijkste trends binnen de boodschappensector en specifiek voor supermarkten. Vertaald naar de situatie in Gendringen is het volgende van belang:

- De supermarkt in Gendringen heeft een goede omvang, maar is tegelijkertijd wel verouderd. In de huidige vorm is de toekomstbestendigheid matig. Tegelijkertijd is het de enige supermarkt in Gendringen en is de meerwaarde voor de consumentenverzorging en de leefbaarheid in Gendringen groot. Behoud van de supermarkt is daarom zeer wenselijk.
- De beoogde uitbreiding en modernisering biedt mogelijkheden om het assortiment uit te breiden en de winkelopzet te optimaliseren. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het initiatief speelt daarmee in op de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan keuzemogelijkheden, gemak en winkelcomfort.
- Bovendien spelen bereikbaarheid en parkeren een belangrijke rol voor de consument. De bereikbaarheid op de nieuwe locatie is een stuk beter dan op de oude locatie. Ook is meer ruimte voor parkeren. De ontwikkeling draagt dus op verkeerstechnisch bij aan het gemak voor de consument.
- De impact voor het centrum is zeer beperkt. De supermarkt verplaatst van de oostzijde van het centrum naar de zuidkant van het centrum. In beide gevallen blijft de supermarkt een trekkersfunctie vervullen voor het centrum van Gendringen. Ook in de nieuwe situatie blijft redelijkerwijs spraken van combinatiebezoek tussen de supermarkt en het centrum.



Figuur 1: Trends boodschappensector

3.3 Vraag en aanbod

Consumentendraagvlak

- Gendringen is een van de kernen in de gemeente Oude IJsselstreek. De hele gemeente telt bijna 40.000 inwoners. Gendringen is een van de kleinere kernen en telt circa 7.000 inwoners.
- BRO beschikt niet over prognosecijfers voor de kern Gendringen. In 2020 heeft adviesbureau Goudappel een vitaliteitsbenchmark opgesteld voor de provincie Gelderland. De bevolkingsprognose voor Gendringen was toen -3% tot 2040 (daling over 20 jaar). In dit rapport hanteren we een termijn van 10 jaar. Rekening houdende met een geleidelijke bevolkingsafname gaan we uit van een daling van circa 1,5% tot 2034. Dit komt neer op een bevolkingsaantal van circa 6.825 (zie onderstaande tabel).

Tabel 1: Inwonertal Gendringen

| Gendringen      | 2024  | 2034  |
|-----------------|-------|-------|
| Aantal inwoners | 6.930 | 6.826 |

- Het gemiddelde inkomen in de gemeente Oude IJsselstreek bedraagt circa € 27.200 per inwoner per jaar. Dit is circa 11% beneden het landelijk gemiddelde van circa €30.800 per inwoner per jaar. Het gemiddelde inkomen in Gendringen is gelijk aan het gemeentelijke gemiddelde.

Dagelijks aanbod Gendringen

- Het dagelijkse winkelaanbod in Gendringen heeft een totale omvang van circa 1.475 m² vwo, verdeeld over 5 verkooppunten<sup>1</sup>:
- Binnen het dagelijks winkelaanbod is er één supermarkt. De supermarkt heeft een belangrijke functie voor de consumentenverzorging

<sup>1</sup> Locatus retailverkenner, geraadpleegd op 30 juli 2024



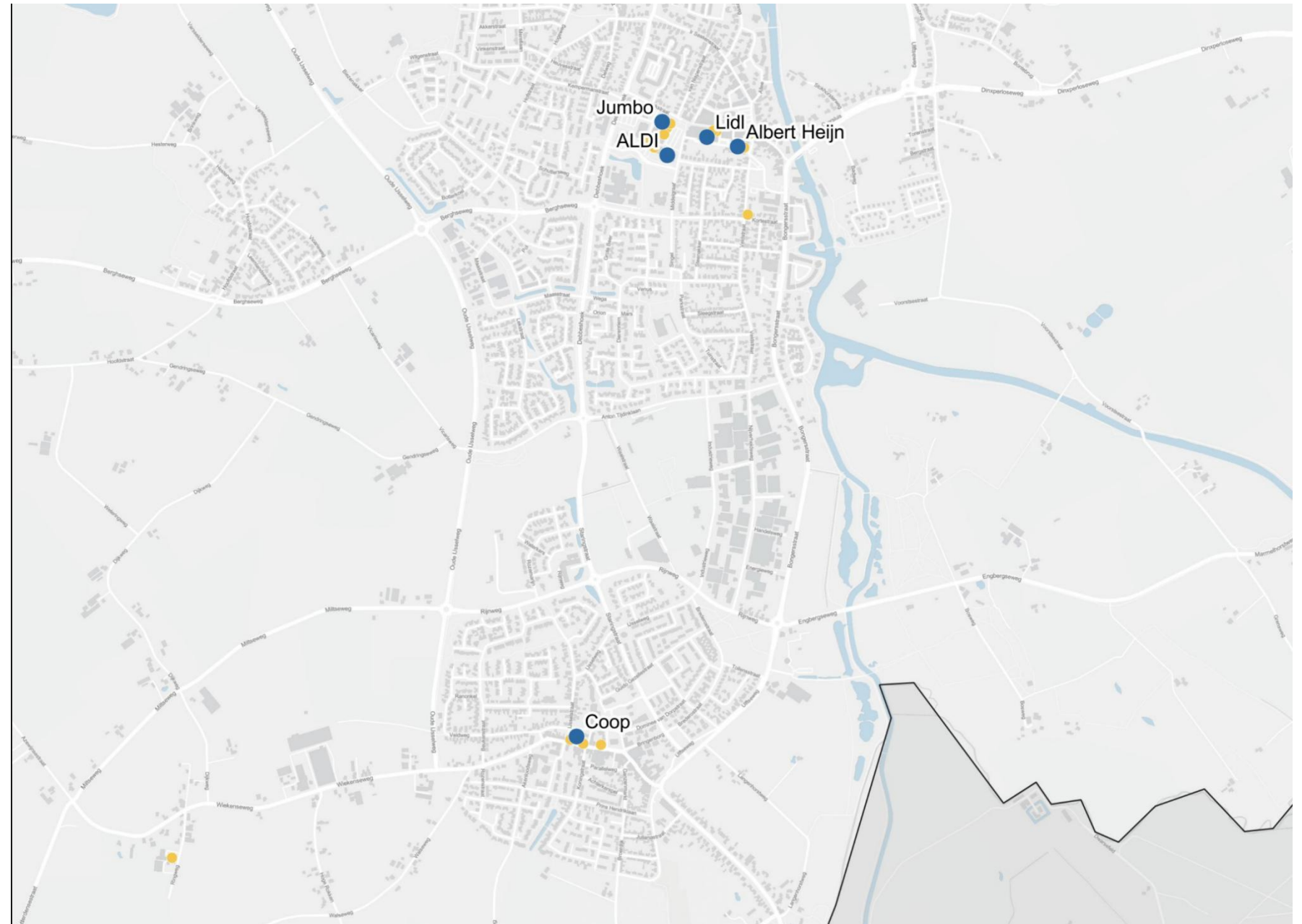
Figuur 2: Ontwikkeling consumentendraagvlak Gendringen

en de leefbaarheid in Gendringen. Ook heeft de supermarkt een functie voor het centrum. Andere winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van de supermarkt. De supermarkt heeft een goede maatvoering (ca. 1.125 m<sup>2</sup> wvo), maar is wel wat verouderd. De bereikbaarheid is niet optimaal en de parkeermogelijkheden zijn redelijk beperkt. Dit alles tezamen maakt dat de toekomstbestendigheid van de supermarkt in de huidige opzet matig is.

- Het overige dagelijkse aanbod is beperkt en betreft een slijter, een bakker, een slager en een drogist. Het beperkte aanbod onderstreept het belang van een toekomstbestendige supermarkt voor de boodschappenfunctie en de leefbaarheid in Gendringen.
- Het centrum heeft primair een lokale boodschappenfunctie. Er zijn diverse niet-dagelijkse winkels, die sterk in het verlengde liggen van de boodschappenfunctie of nadrukkelijk een lokale functie hebben. Dit zijn onder meer een winkel met cadeauartikelen, een bloemist en twee fietsenwinkels. Dit geldt ook de aanwezige dienstverlening (2 kappers en een schoonheidssalon).
- Verder zijn er vier horecagelegenheden en drie voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning (bibliotheek, biljart/pool en sauna). Hierdoor heeft het centrum een beperkte verblijfsfunctie.
- De leegstand is redelijk beperkt. In totaal staan vier panden leeg, waarvan drie panden structureel (>3 jaar). Perspectief voor herinvulling in een kleine kern als Gendringen is matig.

#### Dagelijks aanbod in de omgeving

- In de omgeving zijn er diverse mogelijkheden om dagelijkse boodschappen te doen. Beste alternatief is het centrum van Ulft, waar vier supermarkten zijn gevestigd (Albert Heijn, Jumbo, Lidl en Aldi). Albert Heijn, Jumbo en Lidl zijn allen grote moderne supermarkten.
- Ook Anholt, net over de grens in Duitsland, biedt een alternatief. Hier zijn twee supermarkten gevestigd (Lidl en Rewe). De exacte omvang van deze supermarkten is niet bekend.



Figuur 3: Overzicht en spreiding dagelijks winkelaanbod in Gendringen en omgeving

3.4 Behoefte en effecten

Distributieplanologisch onderzoek

- De berekening is opgesteld voor dagelijkse sector in de kern Gendringen, voor de huidige situatie (2024) en de toekomstige verwachte situatie (2034).
- De berekening geeft enerzijds inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit. Anderzijds geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een ‘norm voor goed functioneren’.
- De ‘norm voor goed functioneren’ wisselt sterk per verzorgingsgebied. In perifere delen van Nederland blijkt uit onderzoek dat aanbod op een lager niveau nog steeds goed kan functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten. Ook bestaan er grote verschillen binnen de detailhandel en tussen formules.
- Aangezien de berekeningen slechts een indicatie geven in hoeverre het aanbod goed, gemiddeld of slecht functioneert en in hoeverre sprake is van kwantitatieve behoefte, dienen de uitkomsten ook genuanceerd geïnterpreteerd te worden.

Koopstromen

In 2023 is in Oost-Nederland koopstromenonderzoek gedaan. De uitkomsten bieden recente inzichten in koopstromen voor de gemeente Oude IJsselstreek. Voor deze analyse is specifiek informatie ten aanzien van koopstromen opgevraagd voor de kern Gendringen. De uitkomsten zijn gebaseerd op 67 waarnemingen en zijn hierdoor sterk indicatief.

- De koopkrachtbinding (excl. online) voor de dagelijkse sector in Gendringen is 33%. Met andere woorden, circa 33% van de bestedingen in dagelijkse winkels door inwoners van Gendringen komt terecht binnen de eigen kern. Dit is een relatief lage binding, maar te verklaren door dat veel inwoners voor boodschappen georiënteerd zijn op de kern Ulft, die tegen Gendringen aan ligt.

Tabel 2: Indicatie economisch functioneren dagelijkse sector Gendringen

|                                                           | 2024        | 2034             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| Inwonertal                                                | 6.930       | 6.826            |
| Winkelomzet per hoofd (€)                                 | 2.709       | 2.709            |
| Bestedingspotentieel (mln. €)                             | 18,8        | 18,5             |
| Koopkrachtbinding (%)                                     | 33%         | 33 à 35%         |
| Totaal gebonden bestedingen (mln. €)                      | 6,2         | 6,1 à 6,5        |
| Koopkrachttoevloeiing (%)                                 | 22%         | 22%              |
| Omzet door toevloeiing (mln. €)                           | 1,7         | 1,7 à 1,8        |
| <b>Totale bestedingen (mln. €)</b>                        | <b>7,9</b>  | <b>7,8 à 8,3</b> |
| Winkelaanbod totaal (m² wvo)                              | 1.475       | 1.475            |
| Omzet per m² wvo (€)                                      | 5.400       | 5.325 à 5.650    |
| Vergelijkbaar landelijk vijfjaarsgemiddelde (€)           | 8.296       | 8.296            |
| Verschil omzet met landelijk gemiddelde                   | -35%        | -36 à -32%       |
| <b>Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo afgerond)</b> | <b>Geen</b> | <b>Geen</b>      |

- Ter indicatie, van de 67% afvloeiing komt bijna 80% terecht bij dagelijkse winkels in Ulft.
- De toevloeiing bedraagt circa 22%. Met andere woorden, circa 22% van de bestedingen in dagelijkse winkels in Gendringen is afkomstig van buiten Gendringen. Deze toevloeiing is met name afkomstig uit Meghelen en Ulft. Voor inwoners van Meghelen is Gendringen, gelet op de ligging, een logische boodschappenlocatie. Met Ulft is sprake van wisselwerking.
- Voor de toekomstige situatie worden geen wezenlijke andere koopstromen verwacht. De uitbreiding van de supermarkt in Gendringen is gering. Een beperkte stijging is mogelijk doordat de supermarkt moderniseert en verplaatst naar een goed bereikbare locatie. Daarom wordt in de som rekening gehouden met een bandbreedte van 33 à 35%.

- Door de modernisering en verplaatsing wordt de supermarkt ook aantrekkelijker voor inwoners van buiten Gendringen. Een beperkte toename van de toevloeiing (in absolute zin) is mogelijk.

Bestedingen

- De omzetkengetallen (winkelomzet per hoofd en per m² wvo) zijn gebaseerd op de meest recent gepubliceerde notitie Omzetkengetallen (2024). Volgens landelijke afspraken is gekozen het 5-jaarsgemiddelde te hanteren, gewogen naar inkomen.
- Voor de toekomstige situatie houden we de bestedingen gelijk. Enerzijds is al jaren sprake van structurele groei van toonbankbestedingen in de sector, anderzijds is sprake van groei van online. In feite strepen we deze ontwikkelingen tegen elkaar weg.

## Economisch functioneren

Tabel 2 toont berekeningen van het economisch functioneren van de dagelijkse sector in de kern Gendringen.

- Het dagelijks aanbod in Gendringen functioneert momenteel indicatief op een vloerproductiviteit van circa € 5.400 per m<sup>2</sup> wvo. Dit is fors beneden het landelijk gemiddelde (-35%).
- Dit cijfer verdient enige nuance. Dagelijkse winkels en specifiek supermarkten in Zuidoost-Nederland kunnen uitstekend beneden het landelijk gemiddelde functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten. Ook onderzoek van Marshoek (Benchmark supermarkten) toont dat supermarkten in Zuidoost-Nederland / Oost-Nederland functioneren met een lagere vloerproductiviteit en lagere huurlasten hebben.
- Dit neemt niet weg dat de afwijking in Gendringen fors is. In kwantitatieve zin is geen directe aanleiding om het aanbod uit te breiden.
- De komen jaren neemt het inwonertal bovendien iets af en daarmee ook het bestedingspotentieel. Enige toename van binding en toevoeiing is mogelijk. Het economisch functioneren blijft nagenoeg gelijk aan de huidige situatie. In kwantitatieve zin is dan nog altijd geen directe aanleiding om het aanbod uit te breiden.

## Kwalitatieve behoefte

Als geen sprake is van kwantitatieve behoefte, kan een ontwikkeling als nog wenselijk zijn omdat invulling wordt gegeven aan een kwalitatieve behoefte (zie kader). De beoogde ontwikkeling van Coop is vanuit kwalitatieve zin wenselijk voor de consumentenverzorging en de leefbaarheid in Gendringen.

- De huidige Coop in Gendringen heeft weliswaar een goede maatvoering, maar is wel verouderd, heeft een matige bereikbaarheid en ook de parkeercapaciteit is beperkt. Hierdoor staat de toekomstbestendigheid van de supermarkt onder druk. Behoud van een supermarkt voor Gendringen is echter wel wenselijk voor de consumentenverzorging en de leefbaarheid in de kern.

## Kwaliteit boven kwantiteit

De modelmatige berekeningen zijn gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten zijn indicatief.

Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Bovendien gaat het om de aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten, niet om de aanvaardbaarheid van omzeteffecten. Inzicht in het omzeteffect is echter noodzakelijk om inzicht te krijgen in de kans op leegstand.

- Modernisering én verplaatsing zijn daarom wenselijk. Daarbij vindt ook een beperkte uitbreiding plaats (ca. 75 m<sup>2</sup> wvo). Deze uitbreiding is wel nadrukkelijk ondergeschikt aan de modernisering van de supermarkt. De uitbreiding heeft als belangrijk doel om een aantrekkelijker winkelopzet te creëren (andere indeling, brede gangpaden, etc.).
- De verplaatsing is wenselijk om de bereikbaarheid van de supermarkt te verbeteren en om meer parkeercapaciteit te realiseren. De beoogde ontwikkeling resulteert dus in een moderne en toekomstbestendige supermarkt, op een goed bereikbare locatie met ruimte parkeercapaciteit. Daarmee is de Gendringen duurzaam voorzien van een supermarkt.

- Vanuit structuuroogpunt is geen directe aanleiding voor verplaatsing (Coop ligt aan de rand van het centrum), maar ook op de nieuwe locatie ligt de supermarkt aan de rand van het centrum (weliswaar aan de andere kant). De supermarkt blijft dus een trekkersfunctie behouden voor het centrum van Gendringen.

## Omzet- en leegstandseffecten

Figuur 5 (p. 12) geeft op basis van jurisprudentie het afwegingskader weer ten aanzien van de aanvaardbaarheid van effecten op leegstand bij initiatieven.

- De beoogde uitbreiding is beperkt en bedraagt circa 325 m<sup>2</sup> wvo. Inclusief de uitbreiding van Coop bedraagt de toekomstige vloerproductiviteit indicatief circa € 4.350 à 4.625 per m<sup>2</sup> wvo. Afhankelijk van de daadwerkelijk gerealiseerde binding is dit een afwijking van circa -9 à 13% ten opzichte van de huidige situatie. Dit is nog een aanvaardbaar omzeteffect (ondernemersrisico).
- Het beperkte omzeteffect is verklaarbaar gelet op de beperkte uitbreiding in absolute zin. Door de beperkte uitbreiding vinden geen wezenlijke verschuivingen van concurrentieposities plaats. De uitbreiding in meters is bovendien nadrukkelijk bedoeld voor meer winkelcomfort.
- Let wel: het gemiddelde functioneren ligt fors beneden het landelijk gemiddelde. Daarbij is het van belang dat supermarkten hoofdzakelijk concurreren met andere nabijgelegen supermarkten. In Gendringen zijn geen andere supermarkten, waardoor het grootste omzeteffect redelijkerwijs bij de eigen supermarkt terecht komt. Wat er feitelijk gebeurt is dat de supermarkt een lagere omzet per m<sup>2</sup> voor lief neemt om een moderne en toekomstbestendige supermarkt te realiseren.
- Gelet op bovenstaande is de kans op leegstand, als gevolg van de beoogde ontwikkeling, klein.

## Toets leegstand op aanvaardbaarheid bij winkelinitiatief

### Toetsing initiatief aan Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Toets behoefte en aanvaardbaarheid leegstandseffecten in een distributieplanologisch onderzoek (dpo).

#### Kwantitatieve behoefte?

Voldoende kwantitatieve behoefte (economische marktruimte) aange- toond in vraag- en aanbod?

Ja

Nee

#### Omzeteffecten beperkt?

Zijn omzeteffecten (%) op andere aanbieders beperkt\* in dpo? Per initiatief bepaald o.b.v. lokale marktsituatie.

Ja

Nee

#### Ligging risicopand/winkel?

Ligt een evt. leegkomend pand in de beleidsmatig bepaalde winkelstructuur?

Ja

Nee

#### Essentieel in structuur?

Is de evt. leegkomende winkel/pand qua omvang, branche, profiel essentieel voor consumentenverzorging en winkelcentrum?

Ja

Nee

#### Kans op onaanvaardbare leegstand?

Kans op onaanvaardbare leegstand neem toe, bijvoorbeeld als perspec- tief winkelcentrum wordt bedreigd. Afhankelijk van aard en omvang. Zie ook 'leegstandscriteria'.

#### Geen leegstand verwacht

In theorie voldoende omzet te behalen voor alle aanbieders. Leegstand wordt niet verwacht. Mogelijkheid bestaat dat verouderde winkel verdwijnt, deels autonoom proces.

#### Geen leegstand verwacht

Beperkt omzeteffect is ondernemersrisico. Leegstand wordt niet verwacht.

#### Vermoedelijk aanvaardbare leegstand

Leegstand als gevolg van concurrentie is geen juridisch relevante leegstand. Incidentele leegstand op bedrijventerreinen of solitaire locaties is in jurispru- dentie doorgaans aanvaardbaar. Zie ook 'leegstandscriteria'.

#### Vermoedelijk aanvaardbare leegstand

Incidentele leegstand is doorgaans aanvaardbaar. Zie ook 'leegstandscriteria'.

#### Leegstandscriteria

Geen uitsluitende jurisprudentie over aanvaardbaarheid leegstand. Hangt o.a. af van structurele aard en omvang en of sprake is van incidentele of structuurverstorende relevante leegstand. Afwegingscriteria zijn:

- Aantal, hoeveelheid en ligging risicopanden.
- Bestaande leegstand in omgeving risicopanden.
- Pand- en locatie-eigenschappen voor soortgelijke of andere functie (t.b.v. herinvulling).
- Planologische mogelijkheden panden (t.b.v. herinvulling).

\*Er is geen 'vaste cijfermatige grens' wanneer omzeteffecten tot leegstand kunnen leiden en verschilt per geval en lokale situatie.

Figuur 4: Afwegingskader leegstand

## 4 Analyse wonen



4.1 Afbakening verzorgingsgebied

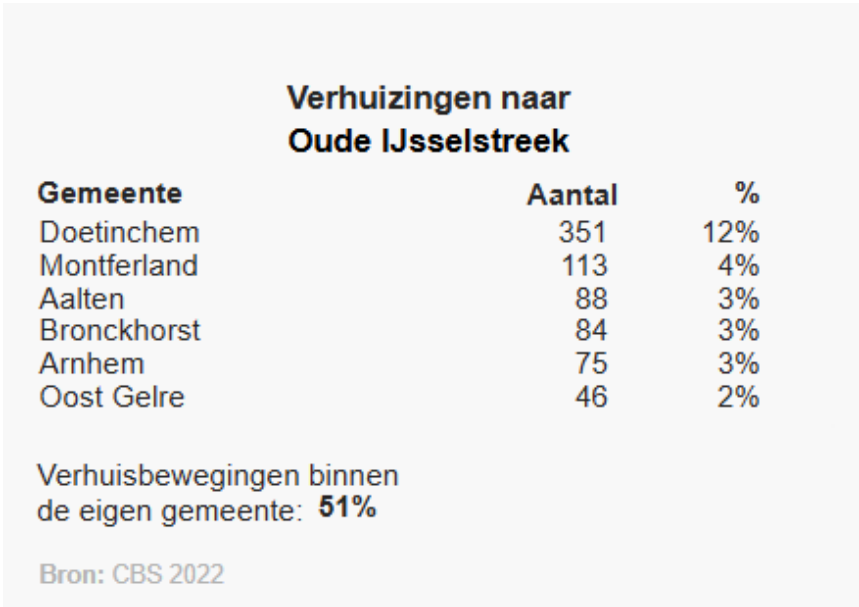
Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt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

De verhuisbewegingen (tabel 3) in de gemeente Oude IJsselstreek vinden voor een groot deel plaats binnen de eigen gemeente (51%). Daarom is gemeente Oude IJsselstreek het primair verzorgingsgebied. Daarnaast komen veel verhuisbewegingen in gemeente Oude IJsselstreek uit gemeente Doetinchem (12%). Gemeente Oude IJsselstreek vormt samen met onder andere gemeente Doetinchem, gemeente Aalten en gemeente Bronckhorst de Woondeal-regio de Achterhoek. Ongeveer 22% van de verhuisbewegingen naar gemeente Oude IJsselstreek komt uit de Woondeal-regio de Achterhoek. Deze regio vormt daarmee het secundair verzorgingsgebied. Het primair verzorgingsgebied en het secundair verzorgingsgebied zijn samen goed voor circa 73% van de verhuisbewegingen.

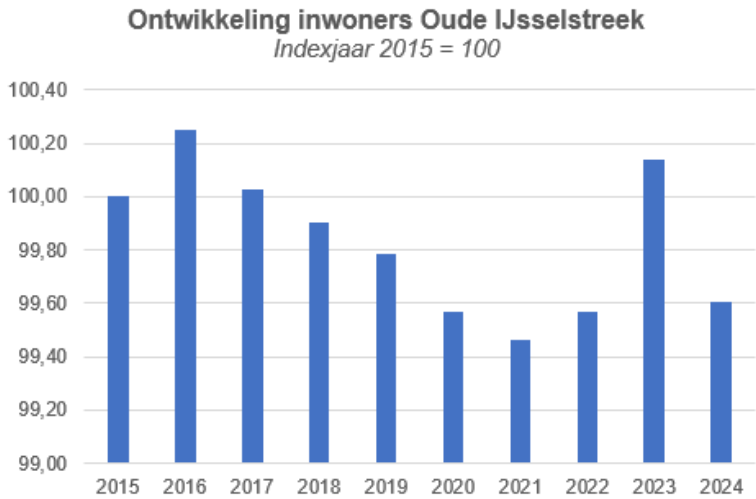
Tabel 3: Verhuisbewegingen gemeente Oude IJsselstreek

| Verhuisbewegingen                 | Gemeenten                                                                                 | Relatief |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Binnen gemeente Oude IJsselstreek | -                                                                                         | 51%      |
| Vanuit Woondeal-regio Achterhoek  | Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Winterswijk.                     | 22%      |
| Totaal aantal verhuisbewegingen   | Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk | 73%      |

<sup>2</sup> Primos (2024), Bevolkings, en huishoudensprognose  
<sup>3</sup> Woon- en vastgoedmonitor 8RHK 2024 (meest actueel)



Figuur 6: Verhuisbewegingen naar Oude IJsselstreek overzicht



Figuur 5: Ontwikkeling inwoners Oude IJsselstreek

4.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 4 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte­raming uit tabel 4 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- In gemeente Oude IJsselstreek neemt zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** toe. Het aantal inwoners neemt minimaal toe in vergelijking met de toename van het aantal huishoudens. In de regio zien we dat het aantal inwoners af zal nemen terwijl het aantal huishoudens gaat toenemen. Dit heeft te maken met de als maar kleiner wordende huishoudens<sup>2</sup>.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt de **benodigde woningvoorraad** (zie rij C). Voor gemeente Oude IJsselstreek geldt dat er de komende 5 jaar behoefte is aan bijna 1.000 woningen extra (986 woningen). Voor de kwantitatieve behoefte­raming kijken we naar het aantal huishoudens in 2030 omdat de plancapaciteit voor Oude IJsselstreek ook tot 2030 bekend is.
- Het inwoneraantal van Oude IJsselstreek neemt minimaal toe. Echter zal het aandeel ouderen in de gemeente flink toenemen.
- De plancapaciteit<sup>3</sup> zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte­raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.

- Gemeente Oude IJsselstreek heeft tot en met 2030 totaal 2.652 woningen in de plancapaciteit, hiervan zijn 267 woningen harde plannen. Als de harde plancapaciteit in mindering wordt gebracht van de benodigde woningvoorraad is er een aanvullende woningbehoefte van 719 woningen.
- Ook in de Woondeal-regio de Achterhoek is een aanvullende woningbehoefte op basis van de benodigde woningvoorraad en de harde plancapaciteit. In de regio is behoefte aan circa 1.713 extra woningen.

**Krapte-indicator 2024<sup>4</sup>**

De Woon- en Vastgoedmonitor van 8RHK geeft inzicht in de krapte op de woningmarkt in de regio. Met de krapte-indicator wordt aangegeven uit hoeveel woningen een potentiële woningkoper kan kiezen. Een richtlijn voor een gezonde marktdruk is een keuzemogelijkheid uit 6 à 7 woningen. Gemeente Oude IJsselstreek kent slechts keuzemogelijkheid uit 2,4 woningen. In de regio zijn er alleen in Doetinchem minder woningen beschikbaar (1,8). Gemeenten Winterswijk (3,2), Bronckhorst (3,1) en Berkelland (2,7) hebben iets meer woningen, maar nog steeds ver onder het aantal benodigd voor een gezonde marktdruk.

Tabel 4: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

|                                     | Gemeente Oude IJsselstreek |        |              | Woondeal-regio Achterhoek |         |              |
|-------------------------------------|----------------------------|--------|--------------|---------------------------|---------|--------------|
|                                     | 2025                       | 2030   | Ontwikkeling | 2025                      | 2030    | Ontwikkeling |
| A. Inwonertal                       | 39.402                     | 39.860 | +1,2%        | 265.585                   | 260.900 | -1,8%        |
| B. Huishoudens                      | 17.434                     | 18.420 | +5,7%        | 116.918                   | 120.980 | +3,5%        |
| C. Benodigde woningvoorraad         | 17.434                     | 18.420 | +986         | 116.918                   | 120.980 | +4.062       |
| D. Harde plancapaciteit t/m 2030    |                            | 267    |              |                           | 2.349   |              |
| E. Zachte plancapaciteit t/m 2030   |                            | 2.385  |              |                           | 9.080   |              |
| F. Aanvullende woningbehoefte = C-D |                            |        | +719         |                           |         | +1.713       |

**Opgave uit de Woondeal 2022-2030 Achterhoek**

Landelijk bestaat de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Iedere regio heeft de opgave om een bepaald aantal woningen te realiseren en verdeelt dit onder subregio's (zoals op gemeenteniveau). Gemeente Oude IJsselstreek de regionale Woondeal 2022-2030 Achterhoek. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- De provincie Gelderland heeft de opgave om tot en met 2030 100.000 woningen te realiseren. Hiervan moet minimaal 60% betaalbaar zijn inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen.
- De regio heeft de opgave om tot en met 2030 8.390 woningen bruto te realiseren. De woondeal-regio Achterhoek heeft voor de lange termijn een achterliggend geambieerd doel van 11.500 woningen. De 3.110 woningen die leiden tot het geambieerde doel zullen worden ontwikkeld middels adaptieve programmering met vergelijkbare aandelen betaalbare woningen. In de regio bestaat de totale plancapaciteit uit 10.469 woningen (125%). Hiervan behoren 4.448 woningen tot harde plancapaciteit. Dit betekent dat de regio de opgave heeft om de harde plancapaciteit uit te breiden met minimaal 3.942 woningen.
- Gemeente Oude IJsselstreek heeft de opgave om tot en met 2030 1.500 woningen te realiseren. In de jaren 2027-2029 dienen jaarlijks de meeste woningen gerealiseerd te worden (235 woningen). De gemeente Oude IJsselstreek heeft 2.025 woningen in de harde plancapaciteit. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er geen extra behoefte is aan woningbouwplannen t/m 2030.

<sup>4</sup> Woon- en vastgoedmonitor 8RHK 2024 (meest actueel)

4.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de Visie op Wonen en Zorg Oude IJsselstreek, het AWLO 2021 en de Woon- en Vastgoedmonitor van 8RHK. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en de kwalitatieve vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

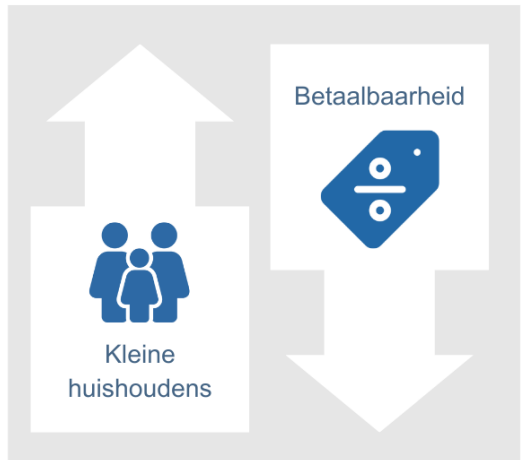
In figuur 5 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn over het algemeen drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn (zie figuur 5). Op deze manier wordt gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

Het initiatief realiseert 34 levensloopbestendige woningen en betreft appartementen. Wegens het specifieke woningbouwprogramma spreekt dit initiatief senioren aan. Ouderen willen graag zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Levensloopbestendige woningen bieden ouderen de kans om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Dit initiatief sluit aan op de wensen van ouderen doordat dit initiatief levensloopbestendige appartementen realiseert voor de doelgroep 55+-ers.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Oude IJsselstreek over circa 17.779 woningen.<sup>5</sup> De woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

- Circa 84% van de woningvoorraad betreft een eengezinswoning en 16% een meergezinswoning.
- 66% van de woningvoorraad betreft een koopwoning. De overige 33% betreft een huurwoning (opgebouwd uit 24% in eigendom van



**DOELGROEPEN**

We onderscheiden 3 verschillende algemene doelgroepen in de woningmarkt

**Starters**

- Betaalbare woning
- Kleine woning
- Prijzen van koopwoningen stijgen hard waardoor betaalbare woning niet beschikbaar is
- Beperkt aanbod sociale huur en lange wachttijden

**Gezinnen**

- Grondgebonden woning
- Behoeftte grotere woning (bij gezinsuitbreiding)
- Grotere woning niet altijd beschikbaar
- Ouderen wonen in (grote) gezinswoningen

**Ouderen**

- Zelfstandig blijven wonen (levensloopbestendig)
- Goedkope woning
- Ouderen wonen vaak in grondgebonden koopwoning
- Verhuisbereidheid is laag

**Algemene trends op de woningmarkt**

**BRO** Ruimte. Mensen. Toekomst.

<sup>5</sup> CBS opendata, aantal woningen

Figuur 7: Trends op de woningmarkt

een corporatie en 9% in eigendom van particulieren). De meeste huurwoningen in eigendom van een corporatie hebben een huurprijs van €452 à €647)

- Het meest voorkomende type woning is de vrijstaande woning (27%) gevolgd door het rijtjeshuis (22,4%) en de twee-onder-een-kapwoning (19,7%).<sup>6</sup>

### Kwalitatieve plancapaciteit

De Woon- en vastgoedmonitor geeft ook inzicht in de kwalitatieve gegevens van de plancapaciteit van gemeente Oude IJsselstreek. Dit betreft echter wel de totale plancapaciteit (2.652 woningen). Een deel van deze plancapaciteit zal wellicht niet tot realisatie komen. Voor de periode 2024 t/m 2030 zijn de volgende gegevens bekend:

- Van de totale plancapaciteit tot 2030 is 89% een koopwoning en 10% een huurwoning. Van 1% is het eigendom onbekend.
- Van de totale plancapaciteit tot 2030 is 87% grondgebonden. De overige 13% betreft appartementen. Dit is vergelijkbaar met de huidige woningvoorraad in gemeente Oude IJsselstreek.
- Van de totale plancapaciteit tot 2030 is 283 een nultredenwoning, 22 geclusterde woningen en 33 zorggeschikte woningen.

### Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte naar woningen in gemeente Oude IJsselstreek is in verschillende documenten terug te vinden:

- Voor de Visie op Wonen en Zorg van gemeente Oude IJsselstreek is een enquête uitgezet om informatie op te halen met betrekking tot de woonbehoefte van inwoners. Hieruit is naar voren gekomen dat

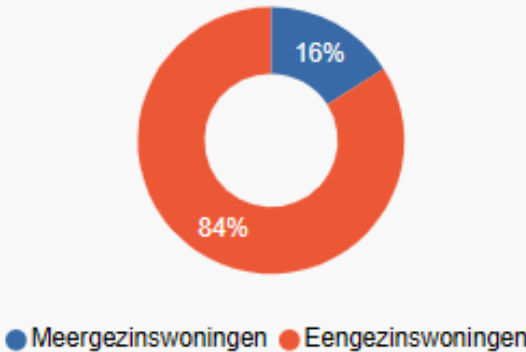
de meerderheid van de respondenten het heel erg of redelijk belangrijk vindt dat zij bij ouderdom in hun huidige woning kunnen blijven wonen.

- Naarmate 55+-ers ouder worden in gemeente Oude IJsselstreek, neemt de vraag naar corporatie huurwoningen (meergezinswoning) toe<sup>7</sup>.
- In 2021 is het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek uitgebracht. Hieruit blijkt dat veel ouderen in de regio wel willen verhuizen maar deze stap vaak uitstellen. Daar zijn verschillende redenen voor, waarvan gebrek aan geschikt woningaanbod er één is. Er zijn in de regio onvoldoende levensloopgeschikte woningen.<sup>8</sup>
- Volgens het AWLO 2021 zijn er in gemeente Oude IJsselstreek te weinig appartementen/toegankelijke sociale huurwoningen, grondgebonden huurwoningen in de vrije sector en koop appartementen/toegankelijke woningen. In alle andere segmenten is naar verwachting voldoende aanbod op de potentiële vraag op te vangen.<sup>9</sup>
- Voor gemeente Oude IJsselstreek neemt tussen 2025 en 2030 de vraag naar het aantal reguliere woningen voor ouderen toe met 430 woningen. Als er naar de hele woonbehoefte voor ouderen wordt gekeken is een tekort van 1.500 woningen in 2030 de verwachting.<sup>10</sup>

### Leegstand

De gemeente Oude IJsselstreek had in 2024 een woningleegstand van 2%. Dit is gelijk aan het provinciaal (2%) en het landelijk gemiddelde (2%). Ook in het COROP-gebied Achterhoek is een woningleegstand van 2%. Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig.

### Woningvoorraad - Type



Bron: CBS Kerncijfers wijken en buurten 2023

Figuur 9: Woningvoorraad type Oude IJsselstreek

### Woningvoorraad - Eigendom



Bron: CBS Kerncijfers wijken en buurten 2023

Figuur 8: Woningvoorraad eigendom Oude IJsselstreek

<sup>6</sup> Geodienst, nieuwbouwmonitor

<sup>7</sup> Gemeente Oude IJsselstreek, Visie Wonen en Zorg 55+ (2020)

<sup>8</sup> 8RHK, De juiste woning op de juiste plek (2021)

<sup>9</sup> Woon- en vastgoedmonitor 8RHK 2024 (meest actueel)

<sup>10</sup> Woon- en vastgoedmonitor 8RHK 2024 (meest actueel)

## 4.4 Beleidskaders

### 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, ook voor specifieke doelgroepen voorop staat. 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. De ambitie is dat:

- Gelderland een aanbod heeft aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan vraag. De provincie benut 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

De provincie 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 (2025)

- Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonafspraken.
- Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonafspraken, kan een omgevingsplan die ontwikkeling toch toelaten als:
  - a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
  - b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

### Koers Ruimte voor goed wonen (2018)

Om goed wonen in Gelderland te waarborgen is er in hoofdlijnen uitgezet welke koers de provincie voor zich ziet. Deze koers richt zich op het

uitbreiden van het aantal woningen. De bestaande woningvoorraad van 850.000 woningen wordt versterkt door de bouw van een kleine 100.000 nieuwe woningen. Hierbij wordt gefocust op duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid:

- Verduurzamen van woningen en locatiekeuze. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met groen en binnenstedelijke ruimte dient benut te worden.
- Het creëren van een goed vestigingsklimaat door een goede woonomgeving met voldoende woningen passend bij de behoefte van de mensen.
- Het creëren van een woonomgeving waar mensen zich verbonden voelen met zowel de omgeving als de voorzieningen. Daarbij genoeg betaalbare woningen realiseren die aansluiten bij de diversiteit van de Gelderse bevolking.

### 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.
- Zachte plannen omzetten in harde plannen.

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 (Ladder-)belemmeringen voor duurzame verstedelijking, zodat nieuwe initiatieven waar de vaart achter zit, relatief sneller kunnen worden uitgevoerd.

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.

### Achterhoek Visie 2030 (2022)

De Achterhoek Visie heeft ambities met betrekking tot wonen in de Achterhoek:

- In 2030 moet er sprake zijn van een woningmarkt met een gezonde spanning: met voldoende toegankelijkheid voor alle doelgroepen en een gedifferentieerd aanbod, passend bij de vraag. Dit betekent dat er in voldoende betaalbare woningen moeten zijn. Oudere inwoners stromen door naar woningen die beter bij hun levensfase passen.
- Voor een goede woningmarktbalans zijn naast het benutten van de bestaande woningvoorraad, aanvullingen op de bestaande voorraad nodig. Het gaat dan met name over het toevoegen van betaalbare en levensloopbestendige huur- en koopwoningen.

### Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 (2022)

De gemeenten in de Achterhoek streven gezamenlijk naar een vitale, economisch krachtige en toekomstbestendige Achterhoek. Het strategische doel luidt: Een aantrekkelijk woon- en leefmilieu, een gezonde leefomgeving en een mooi landschap. In de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- De woningmarkt in de Achterhoek is in de afgelopen jaren fors aangetrokken, wat heeft geresulteerd in een groeiende druk op de woningmarkt. Enerzijds komt dit door een tekort aan (geschikte) woningen, anderzijds aan de betaalbaarheid en woonlasten.

- Er moet voor iedereen een woning beschikbaar zijn. De woningnood komt deels door een mismatch tussen vraag en aanbod. Daarom moet er extra aandacht komen voor starters en ouderen.
- Goed wonen is verbonden met de fysieke leefomgeving, leefbaarheid, klimaatadaptatie, voorzieningen en bereikbaarheid. Werken aan woonopgaven betekent dus werken aan de leefomgeving.
- Om de ambities te realiseren is de eerste aanpak het vergroten van de woningvoorraad en het versnellen van de productie. Het werkelijk te realiseren aantal woningen in de Achterhoek ligt op 8.390 woningen. Echter streeft de regio naar ophoging van deze ambitie en wil het 11.433 woningen realiseren. De jaarlijkse productie moet hierbij worden opgeschroefd van 600 naar 1.200 woningen netto per jaar.
- Van deze 11.433 woningen zijn er 2.250 toegewezen aan de gemeente Oude IJsselstreek.
- Naast het uitbreiden van de woningvoorraad is er een opgave voor het vernieuwen van de bestaande woningvoorraad om in de toekomst een kwalitatieve en comfortabele woningvoorraad te hebben.
- De regio zet in op het realiseren van betaalbare woningen door per gemeente 28% sociale huur en 32% betaalbare koop tot €355.000 en middenhuur tot €1.000 te realiseren.

#### **Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (2019)**

De regio heeft voor woningbouw afgesproken waaraan de gemeenten nieuwe plannen toetsen. Het zijn drie kwaliteitscriteria:

1. De behoefte is aangetoond. Het aantonen van de behoefte kan op diverse manieren, de prioriteit ligt bij het bouwen voor starters en senioren.
2. Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed.
3. Inbreiding gaat voor uitbreiding.

#### **Toekomstvisie Oude IJsselstreek**

Uit het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek komt een helder advies over de bouwopgave: blijf bouwen voor starters en

creëer geschikt aanbod waar (actieve) senioren naar kunnen doorstromen.

#### **Visie Wonen en Zorg 55+ Oude IJsselstreek (2020)**

De ambitie van gemeente Oude IJsselstreek is dat ouderen zo zelfstandig mogelijk hun leven kunnen blijven leiden en deel uit kunnen maken van de gemeenschap. Deze ambitie wordt uitgewerkt in 3 lijnen:

- Zorgzame buurten en wijken: De gemeente schept randvoorwaarden voor inwoners om zelfstandig te functioneren en voluit mee te kunnen doen in hun woonomgeving (zowel fysiek als sociaal).
- Vergroten aanbod van woon(zorg)vormen voor ouderen: De gemeente wil woonvariëaties toevoegen die aansluiten bij de behoeften en wensen van 55+-ers.
- Versterken zelfredzaamheid en eigen regie: De gemeente biedt praktische ondersteuning bij wonen en technologie zodat inwoners actief en vitaal blijven en comfortabel en veilig wonen.

# Ruimte. Mensen. Toekomst.

## **Amsterdam**

Nachtwachtlaan 20  
1058 EA Amsterdam  
+31 (0)20 506 19 99

## **'s-Hertogenbosch**

Willemssplein 2  
5211 AK 's-Hertogenbosch  
+31 (0)73 208 91 55

## **Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
+31 (0)77 373 06 01

[info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)



# BRO

a movares  
company