



TOEPASSING DUURZAAMHEIDSLADDER LANDSCHAPSPARK DE DANENBERG

Utrecht, november 2022

Actualisatie advies inzake de ladder voor duurzame verstedelijking

2016: ladderadvies voorlopig ontwerp

2018: actualisatie ladderadvies

2020: actualisatie ladderadvies

november 2022: enkele aanpassingen in het ladderadvies

drs. Joost Wegstapel

Hoofdstuk 1

INLEIDING

1.1 Vraagstelling en aanpak

Atrivé heeft in februari 2016 V.o.f. De Brouwerij geadviseerd over de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking (de ‘duurzaamheidsladder’) op het ‘Voorlopig ontwerp voor het Landschapspark De Danenberg’.

- In maart 2018 heeft er een actualisatie plaatsgevonden.
- In 2020 is het plan enigszins van vorm veranderd: het aantal woningen is met een derde teruggebracht en het betrof niet meer nagenoeg allemaal woningen boven de €250.000. Dit heeft geleid tot een nieuwe actualisatie van het ladderadvies.
- Inmiddels is er ruim een jaar verstreken en is Atrivé door ontwikkelaar Kondor Wessels Projecten BV nogmaals gevraagd enkele kleine aanpassingen te doen. Atrivé wil hierbij benadrukken dat het ladderadvies niet is geactualiseerd, omdat Atrivé geen inzicht heeft in de actuele plancapaciteit en de gerealiseerde plannen sinds 2019. De gemeente gaat een nieuw woonbehoefteonderzoek uitvoeren. Dit kan consequenties hebben voor het streefprogramma. Deze zaken zijn nu niet meegenomen.

Voor het ladderadvies is als richtsnoer de Handreiking duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) gehanteerd. Sinds 1 juli 2017 is een hernieuwde versie van de ‘ladder’ van kracht. Dit is toegelicht in de recent door het Rijk opgestelde [handreiking](#) voor de hernieuwde ladder voor duurzame verstedelijking (Kenniscentrum Infomil, ministerie van Infrastructuur en Milieu). Een belangrijk verschil met de eerdere versie is dat ‘trede 3’ (In hoeverre is er buiten het bestaande stedelijke gebied aanbod van multimodale locaties waarmee deze resterende regionale vraag kan worden opgevangen.) is vervallen. De nieuwe duurzaamheidsladder kent twee ‘toetsvragen’ (de oude trede 1 en 2) die elk voor dit plan doorlopen dienen te worden. Deze zijn:

- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied? En, zo niet, waarom kan het bestaande stedelijke gebied niet in deze behoefte voorzien?

1.2 Bronnen en opbouw van de notitie

Voor de actualisering is gebruikgemaakt van de volgende bronnen:

- Woonagenda Overbetuwe 2025 (gemeente Overbetuwe, februari 2022)
- Geactualiseerd streefprogramma en vrije ruimte 2021 (gemeente Overbetuwe, november 2021)
- Woondeal regio Arnhem-Nijmegen (Ministerie van BZK, maart 2020).
- Regionale woningmarktanalyse regio Arnhem-Nijmegen (Companen, oktober 2019).

- Prognoses provincie Gelderland 2019 en Primos huishoudensprognoses 2021
- Woningbouwprioritering gemeente Overbetuwe (Royal HaskoningDHV, november 2017).
- Woonagenda Overbetuwe 2020 (Gemeente Overbetuwe, december 2016).
- Analyse verhuisbewegingen Stadsregio Arnhem Nijmegen (Atrivé).
- Woningmarktonderzoek en woonagenda 2014-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen (Atrivé).

In de notitie is het plan summier beschreven en zijn vervolgens de toetsvragen van de duurzaamheidsladder stapsgewijs behandeld. De notitie rondt af met een conclusie aangaande de toepassing van de duurzaamheidsladder voor De Danenberg. Puntsgewijs is de opbouw als volgt:

1. De belangrijkste kenmerken van het plan Landschapspark De Danenberg.
2. Toetsvraag 1: Bepaling behoefte.
3. Toetsvraag 2: Analyse binnenstedelijke plancapaciteit, in relatie tot de behoefte.
4. Samenvattende conclusies toepassing ladder duurzame verstedelijking voor De Danenberg.

1.3 Planbeschrijving

Uit de beschikbare documentatie komen de karakteristieken van het plan duidelijk naar voren: een landschapsontwikkeling in het kader waarvan ook een aantal woningen zal worden gerealiseerd. De voorliggende vraag betreft de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor het woongedeelte. Het plan bestaat uit twee deelgebieden: 'boerderij Slijk-Ewijk' en 'Nieuwe Dijk' die gefaseerd worden opgepakt. Het aantal woningen is inmiddels teruggebracht van 42 naar 27. Realisatie is voorzien in de periode 2022 tot 2023.

Herontwikkeling deelgebied west: 'boerderij Slijk-Ewijk'

In dit deelgebied wordt een oude boerderij (woning met 2 schuren) met ruim 7 hectare aan landbouwgrond omgevormd naar woningen, extensieve recreatie en natuur. De oude boerderij met de schuren maken plaats voor 19 nieuwe toekomstbestendige woningen en de omliggende akkers worden omgevormd naar natuur.

Bij de samenstelling van het woonprogramma is rekening gehouden met de wens uit het dorp om ook aanbod te bieden aan starters. Kondor Wessels Projecten heeft met de gemeente in een overeenkomst vastgelegd welk type koopwoningen er worden gerealiseerd:

- 4 rijwoningen in het goedkope segment (tot €250.000);
- 4 rijwoningen in het middensegment (€250.000-€355.000);
- 4 vrije sector twee-onder-een-kapwoningen (>€355.000);
- 7 vrije sector vrijstaande woningen (>€355.000).

De woningen zijn duurzaam en gasloos. Voor de energievoorziening is gekozen voor de combinatie van zonnepanelen en warmtepompen. De warmtepompen maken individueel onderdeel uit van de woningen.

Herontwikkeling deelgebied oost: 'Nieuwe Dijk'

In de overeenkomst tussen Kondor Wessels Projecten en de gemeente is vastgelegd dat hier 7 vrije sector kavels worden ontwikkeld (boven de NHG-grens van €355.000).

In dit deelgebied wordt een terrein van ruim 6 hectare landbouwgrond omgevormd naar natuur. Voor een groot deel bestaat deze nieuwe natuur uit opgaand groen om het zicht op het bedrijventerrein Park15 te verzachten.

Voor de ontsluiting van de 7 ruime, nieuwe woonkavels wordt er een nieuwe weg aangelegd die eveneens de woningen aan de Nieuwe Dijk ontsluit. Door de nieuwe weg ontstaat er een veiligere aantakking op de Oosterhoutsestraat.

De bestaande elzenhaag aan de Nieuwe Dijk blijft bestaan en aansluitend wordt een nieuwe groenstructuur aangelegd zodat achtertuinen van de nieuwe kavels komen te grenzen aan een strook natuur (en geen zicht hebben op de bestaande woningen).

Hoofdstuk 2

BEPALING BEHOEFTE

Om vast te kunnen stellen of er sprake is van een behoefte aan woningen dient eerst bepaald te worden wat het ruimtelijk verzorgingsgebied van het plan is, zo stelt de toelichting op de nieuwe ladder. Het is primair aan het bevoegd gezag om dit vast te stellen. Aangezien in de regio Arnhem-Nijmegen de plancapaciteit kwantitatief wordt afgestemd in subregio's wordt hierbij aangesloten. Een verdere kwantitatieve en kwalitatieve prioritering wordt door de gemeenten uitgevoerd. Daarom is ook de behoefte op gemeentelijk schaalniveau relevant voor het plan.

2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied van het plan

Het plan ligt in de gemeente Overbetuwe. De gemeente behoort tot de Regio Arnhem Nijmegen. Met behulp van analyse van verhuisbewegingen heeft Atrivé in het verleden empirisch vastgesteld welke woningmarktregio's (subregio's) binnen de stadsregio kunnen worden onderscheiden. Het betreft:

- Subregio Arnhem en Omgeving (Arnhem e.o.)
- Subregio Nijmegen en Omgeving (Nijmegen e.o.)
- Subregio Liemers.

Ook in de meest recente regionale woningmarktonderzoek Regio Arnhem-Nijmegen uit oktober 2019 is deze indeling in woningmarktregio's/subregio's gehanteerd. De gemeente Overbetuwe maakt deel uit van de subregio 'Arnhem en Omgeving', die verder de gemeenten Arnhem, Rheden, Renkum, Lingewaard en Rozendaal omvat: totaal 6 gemeenten. Formeel ligt het plangebied van De Danenberg daarmee ook in de subregio 'Arnhem en Omgeving'.

De woningmarkt in de Regio Arnhem-Nijmegen werkt globaal gesproken als volgt: Arnhem en Nijmegen trekken naar verhouding veel vestigers van buiten de regio die zich bij doorverhuizen in één van de andere regiogemeenten vestigen.

De sterkste verhuisrelaties heeft Overbetuwe met de grote steden in de stadsregio, Arnhem en Nijmegen. Daarnaast is er ook een duidelijke relatie met buurgemeente Lingewaard (ook subregio Arnhem). Per saldo is Overbetuwe sterker verbonden met de subregio Arnhem dan met de subregio Nijmegen. Wel zijn er ook sterke verhuisrelaties met de gemeente Nijmegen. Omdat het plan De Danenberg geografisch aan de gemeente Nijmegen grenst, is de woningbehoefte in de subregio 'Nijmegen en Omgeving' relevant. Voor het bepalen van de regionale behoefte wordt daarom uitgegaan van de gezamenlijke behoefte van de subregio's Arnhem e.o. en Nijmegen e.o.

Voor jongere huishoudens kent Overbetuwe een vertrekoverschot, met name naar Arnhem en Nijmegen. Ook met gemeenten buiten de Regio kent Overbetuwe een vertrekoverschot voor jongere

huishoudens. De gemeente is aantrekkelijk voor huishoudens in de leeftijdscategorie 30-65, zowel gezinnen als een- en tweepersoonshuishoudens. Voor deze categorie is er sprake van een vestigingsoverschot, met name vanuit Arnhem en Nijmegen. Voor deze categorieën huishoudens heeft Overbetuwe een vestigingssaldo ten opzichte van de Regio, en in iets mindere mate ook ten opzichte van gemeenten in Nederland buiten de Regio. Overbetuwe is daarmee aantrekkelijk voor doorstromers die behoefte hebben aan een ruimere woning.

Voor het bepalen van de behoefte aan woningbouw is de gezamenlijke behoefte in de subregio Arnhem en Omgeving en de subregio Nijmegen en Omgeving uitgangspunt.

Vervolgens is het de vraag hoe groot de woningbehoefte is in de subregio's Arnhem en Omgeving en Nijmegen en Omgeving, en hoe deze zich verhoudt tot de plannen.

2.2 Woondeal regio Arnhem-Nijmegen

Momenteel is er in Nederland in veel regio's sprake van een grote druk op de woningmarkt. Daarom heeft de rijksoverheid als één van haar speerpunten opgenomen dat de woningproductie omhoog moet. Dit krijgt in enkele stedelijke regio's vorm via een woondeal. Ook in de regio Arnhem-Nijmegen is voorjaar 2020 een dergelijke woondeal gesloten, want de prognoses laten zien dat de groei in de regio doorzet en dat daarmee ook de uitdagingen voor de regio toenemen.

De regio Arnhem-Nijmegen is samen met de regio Foodvalley de groenste metropoolregio van het land. De ambitie is dit groene profiel te versterken en tegelijkertijd de groei te faciliteren. Daarom is afgesproken dat samen met de provincie Gelderland en het Rijk een verstedelijkingsstrategie wordt opgesteld waarin een integrale lange termijnvisie wordt geformuleerd op de relatie tussen woningbouw, economische groei, ruimtelijke ontwikkeling, circulariteit, energietransitie, een groene leefomgeving en mobiliteit. De inhoud van de woondeal is hiervoor een (belangrijke) bouwsteen.

In de woondeal wordt geconstateerd dat de regio te maken heeft met een autonome groeiopgave, een bestaand woningtekort en kent een hoge binnenkomende migratie vanuit binnen- en buitenland door haar positie als aantrekkelijke regio met hoogwaardige kennisinstellingen. Naast de migratie bestaat de huishoudensgroei voor het grootste deel uit kleine (één- en tweepersoons) huishoudens door vergrijzing en vergroening (jongeren en studenten).

De bouwopgave bestaat enerzijds uit het terugbrengen van het woningtekort en daarnaast uit het bouwen voor de toename in de woningbehoefte als gevolg van de verwachte huishoudensgroei.

Volgens de woondeal is er in de regio Arnhem-Nijmegen tot 2030 behoefte (inclusief het terugdringen van het woningtekort) aan 35.000 extra woningen.

Op dit moment is er voor de periode tot 2030 echter slechts een plancapaciteit van 28.000 woningen, waarvan 17.000 woningen harde plancapaciteit. En ligt derhalve een opgave om de harde plancapaciteit tot uitvoering te brengen, zachte plancapaciteit hard te maken en om extra plancapaciteit toe te voegen.

Versnellingslocaties bieden kansen om op korte termijn (tot 2025) meer woningen te bouwen. Dit is mogelijk door zachte plannen in de planvoorraad naar voren te halen, door bestaande plannen aanvullend te verdichten of door toevoeging van nieuwe plannen die op korte termijn kunnen worden

uitgevoerd. Voor de gemeente Overbetuwe zijn de locaties De Pas en Driel Zuidoost aangewezen als versnellingslocaties.

2.3 Behoeft relevante subregio's

Ook het meest recente woningmarktonderzoek regio Arnhem-Nijmegen 2019 constateert dat de regio te kenmerken is als een woningmarkt onder hoge druk. Met name de subregio Nijmegen heeft te maken met een relatief hoog woningtekort. Dit geldt in mindere mate ook voor de subregio Arnhem. Hierbij kennen de stedelijke gebieden van Arnhem en Nijmegen een hogere woningmarktdruk dan de meer suburbane en landelijke gemeenten.

In het meest actuele regionale woningmarktonderzoek is per subregio de behoefte berekend. Deze behoefte is gebaseerd op de huishoudensontwikkeling tot 2030. De woningbehoefte wordt echter niet alleen bepaald door de huishoudensgroei. Nu al zijn er huishoudens die een woning wensen, maar deze niet kunnen vinden. Dit betreft in de benadering van het rijk 25-plussers die lang bij ouders thuis, op kamers of in recreatiewoningen wonen of logeren bij familie of vrienden. Dit wordt in het woningmarktonderzoek regio Arnhem-Nijmegen 2019 aangeduid als het actuele woningtekort. Dit woningtekort verschilt tussen de subregio's. In de subregio Nijmegen wordt deze geraamd op 7,1% van de woningvoorraad en in de subregio Arnhem op 4,1%. Ook deze huishoudens zoeken de komende jaren een woning.

Figuur 2.1 Raming woningbehoefte (inclusief inlopen woningtekort tot 2%) 2019-2030

Onderverdeling	Inlopen woningtekort*	Huishoudensgroei 2019-2025	Huishoudensgroei 2025-2030	Woningbehoefte 2019-2030
Arnhem e.o.	1.150	7.830	3.530	12.510
Stad	700	4.500	2.370	7.570
Omgeving	450	3.330	1.160	4.940
Nijmegen e.o.	4.100	7.660	3.980	15.740
Stad	2.820	5.240	2.770	10.830
Omgeving	1.280	2.420	1.210	4.910
Overbetuwe	180	1.400	410	1.990

* voor het inlopen van het woningtekort tot 2% is in het onderzoek geen onderscheid gemaakt tussen stad en ommeland.
Dit is geschat op basis van de verdeling van de huishoudensgroei tot 2030 over stad en ommeland.

Bron: Companen, Woningmarktonderzoek regio Arnhem-Nijmegen 2019

Voor de huisvestingsopgave is het wenselijk enerzijds in te spelen op de groei van het aantal huishoudens, anderzijds in te spelen op het gedeeltelijk oplossen van het woningtekort. Vanuit de rijksoverheid is een algemeen gangbaar uitgangspunt dat een woningtekort van 1,5% tot 2% staat voor een gezond functionerende woningmarkt (bron: PBL, Planbureau voor de Leefomgeving). In dat geval is er nog enige schaarste wat onder meer bijdraagt aan het waardebehoud van vastgoed. Daarom is in het regionale woningmarktonderzoek voor de raming van de woningbehoefte ook de ambitie meegenomen om het woningtekort in te lopen tot 2%.

Uit de cijfers in tabel 1 blijkt een urgentie om op korte termijn een flinke bouwproductie te realiseren. De mate waarin men daarbij het woningtekort wil inlopen is een beleidskeuze. In het huidige tijdsgewricht van druk op de woningmarkt ligt het voor de hand te koersen op een versnelling van

woningbouw. De realisatie in de afgelopen vier jaar lag namelijk lager dan de geraamde behoefte voor de komende jaren. Dit maakt een tempoversnelling noodzakelijk. Tegelijkertijd fluctueert de behoefte met de economie. Tijdens de vorige economische crisis lag de productie substantieel lager; door gebrek aan koopkrachtige vraag: mensen stelden het realiseren van hun woningbehoefte uit. Het is dus nog de vraag wat invloed is van de huidige coronacrisis. Door deze onzekerheden moeten de cijfers met enige voorzichtigheid worden gehanteerd.

In beide subregio's is sprake van een forse behoefte aan woningen de komende jaren. De behoefte aan extra woningen doet zich zowel voor in de steden Arnhem en Nijmegen als in de omgeving van beide steden.

- Het plan De Danenberg is gesitueerd in het deelgebied 'Omgeving' van de subregio 'Arnhem en omgeving'. Hiervoor is sprake van een behoefte aan 4.940 extra woningen in de periode 2019-2030.
- Voor de hele subregio Arnhem en omgeving is behoefte aan 12.510 extra woningen in deze periode.
- Voor de subregio Nijmegen en omgeving is in de periode 2019-2030 behoefte aan 15.740 woningen.

Het woningmarktonderzoek vergelijkt de behoefte niet met de plancapaciteit, maar uit de woondeal is gebleken dat de huidige plancapaciteit niet in de geraamde behoefte kan voorzien. Toevoeging van bouwplannen is dus in beide subregio's gewenst.

Zoals reeds aangegeven is de regio Arnhem-Nijmegen een groene regio. De ambitie in de woondeal is om dit groene profiel te versterken en tegelijkertijd de groei te faciliteren. De woondeal verwacht dat het grootste deel van de woningbouwopgave door de steden Arnhem en Nijmegen zal worden opgevangen, maar er is ook naar de mogelijkheden van de overige gemeenten gekeken. De gemaakte afspraken over de groei en bouwopgave doen daarmee recht aan de differentiatie in de regio. Binnenstedelijke/binnendorpse verdichting en transformatie geven het beste invulling aan de ambities met betrekking tot het groene profiel en de circulaire regio. Tegelijkertijd is ook gekeken naar een (beperkt) aantal uitbreidingslocaties.

Er is sprake van een nog grotendeels onvervulde behoefte aan plannen zoals De Danenberg. Hoewel de beoogde woningen geen binnendorpse verdichting betreft, vervult het landschapspark De Danenberg een rol als 'groene grens' omdat het de verdere groei van Park15 tegenhoudt. In De Danenberg ligt de nadruk op behoudt van de groene structuur, landschappelijke verbindingen, open water en wonen in een groene en landschappelijke setting. Hiermee past het plan goed in de regionale ambitie om het groene profiel te versterken en tegelijkertijd de groei te faciliteren.

Voor De Danenberg geldt bovendien dat het te realiseren woonmilieu als onderscheidend te beschouwen is. Reden waarom het ministerie van BZK in 2009 een bijdrage aan de planvorming heeft verstrekt in het kader van de Innovatieregeling Mooi Nederland. Het project wordt gezien als een goed voorbeeld voor de invulling van stadsrandzones. De indiening van het plan voor deze regeling werd bovendien ondersteund door de Gelderse Natuur en Milieufederatie.

Op regionaal schaalniveau is de komende jaren sprake van een aanzienlijke behoefte aan extra woningen. De huidige plancapaciteit in de regio is onvoldoende om in de behoefte te kunnen voorzien. Regionaal is er bovendien de ambitie om het groene profiel te versterken en

tegelijkertijd de groei te faciliteren. Landschapspark De Danenberg past goed bij deze ambitie. De Danenberg zou goed in een deel van de geraamde behoefte kunnen voorzien.

2.4 Behoeftte gemeente Overbetuwe

Overbetuwe werkt met een systematiek voor prioritering van woningbouwplannen. Een prioritaire status betekent een tijdelijke status waarbij projecten door de gemeente worden gefaciliteerd om tot realisatie te komen. Deze systematiek zorgt ervoor dat ieder plan dat prioriteit krijgt, en wordt toegevoegd aan de nieuwbouwprogrammering, qua aantal woningen voorziet in een behoefte. De systematiek leidt ertoe dat de totale plancapaciteit niet groter wordt dan de behoefte die de provincie Gelderland heeft berekend.

De gemeente Overbetuwe gaat daarbij uit van een streefprogramma voor de periode 2019 tot 2030 van **2.000 woningen**. Deze is vastgesteld in de Woonagenda 2025 en gebaseerd op het regionale woningmarktanalyse van het bureau Companen. Daarbij houdt de gemeente rekening met planuitval en vertraging. Wanneer de plancapaciteit en de inmiddels gerealiseerde plannen sinds 2019 worden vergeleken met dit streefprogramma van de gemeente, dan kan de resterende ruimte voor prioritaire plannen worden bepaald. In onderstaande tabel is deze resterende ruimte weergegeven: 289 woningen. Wanneer alleen naar de harde plannen wordt gekeken dan is er nog ruimte voor 1.256 woningen.

Figuur 2.2 Geactualiseerd streefprogramma en vrije ruimte in de gemeente Overbetuwe tot 2030

Segment	Streef- programma	Harde plannen*	Zachte plannen*	Opleveringen 2019 en 2020	Vrije ruimte (incl. zachte plannen)	Vrije ruimte (excl. zachte plannen)
Sociale huur (< 752)	600	77	289	41	193	482
Middenhuur (752-1.000)	150	16	42	86	6	48
Dure huur (>1.000)	0	0	34	0	-34	0
Koop tot 200.000	250	4	18	0	228	246
Koop 200.000 tot 310.000	450	129	160	65	96	256
Koop >310.000	550	216	424	110	-200	224
Totaal	2.000	442	967	302	289	1.256

Bron: Gemeente Overbetuwe, * = meetmoment Q4 2021

Volgens het regionale woningmarktonderzoek komt voor de gemeente Overbetuwe de geraamde woningbehoefte voor de periode 2019-2030 dus uit op bijna 2.000 woningen. Deze is gebaseerd op de provinciale huishoudensprognose voor 2019-2030 (+1.810 tot 21.150 huishoudens) plus de ambitie om het woningtekort in te lopen (circa 180 woningen).

Ook volgens de meest actuele Primos huishoudensprognoses 2021 (opgesteld in opdracht van het ministerie van BZK) ligt de verwachte huishoudensgroei in dezelfde lijn als volgens het regionale woningmarktonderzoek. In 2030 wordt een fractie minder huishoudens verwacht dan volgens de provinciale prognose: 21.060 om 21.150 huishoudens. Een verschil van -90.

Dat betekent dat de feitelijke actuele ruimte voor prioritaire plannen in de gemeente Overbetuwe tot 2030 ligt op zo'n 200 woningen (289-90). Wanneer we alleen kijken naar de harde plancapaciteit dan is er nog ruimte voor plannen voor circa 1.150 woningen (1.256-90).

De plannen voor de Danenberg zijn in bovenstaande tabel opgenomen bij de zachte plannen. Een deel van deze plannen bestaat uit duurdere koopwoningen, maar ook een deel uit koopwoningen in het goedkope en middensegment. Volgens de tabel is er sprake van een overschot aan woningen in de categorie 'dure koop' (inmiddels is dit boven € 355.000,-), als alle zachte plannen in dit segment worden gerealiseerd. In de vergelijking tussen plannen en het streefprogramma is er juist een tekort aan plannen voor goedkopere (inmiddels ligt de grens op €250.000) en middeldure koop (inmiddels ligt de grens op € 355.000,-).

Echter, wanneer alleen naar de harde plancapaciteit wordt gekeken, is er nog wel degelijk ruimte aan dure koopwoningen in Overbetuwe. Bovendien is het, gezien de daadwerkelijke ontwikkeling van de woningmarkt en de prijsstijging sinds de behoeftebepaling, aannemelijk dat de behoefte opschuift naar hogere prijsklassen. Volgens de meest recente NVM-cijfers is de gemiddelde transactieprijs in de regio Arnhem-Nijmegen het afgelopen jaar met maar liefst 22% gestegen.

Het plan De Danenberg kan goed aansluiten bij deze behoefte door een substantieel deel van het bouwprogramma in het segment tot € 355.000,- te realiseren. Gezien de voorspoedige ontwikkeling van de woningmarkt zijn er ook in het dure segment (> € 355.000,-) afzetmogelijkheden.

Maar buiten dat, heeft de gemeente inmiddels het plan 'de Danenberg' beoordeeld volgens haar afwegingskader. **Het plan is aangewezen als prioritair plan en voldoet daarmee volgens de gemeente aan een behoefte die past binnen de totale behoefte die de provincie Gelderland heeft berekend voor Overbetuwe.**

Hoofdstuk 3

BINNENSTEDELIJKE PLANCAPACITEIT, IN RELATIE TOT DE BEHOEFTE

3.1 Ligt het plan in bestaand stedelijk gebied?

Over de vraag of het plan in bestaand stedelijk gebied ligt heeft de gemeente aangegeven: “Het hele plangebied van De Danenberg ligt buiten bestaand stedelijk gebied. De deellocatie bij Slijk-Ewijk betreft uitbreiding van stedelijk gebied”.

Dit is van belang voor de tweede toetsvraag in de laddertoets. Voor plannen die buiten het bestaande stedelijk gebied liggen, dient aangetoond te worden dat de behoefte niet opgevangen kan worden met alleen plannen in het bestaande stedelijke gebied.

Bij deze is de vraag in hoeverre de deellocatie Slijk-Ewijk volgens de criteria van de duurzaamheidsladder wel of niet tot het bestaande stedelijke gebied kan worden gerekend. In de wettekst van de nieuwe laddertoets wordt gesproken van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, als criterium voor stedelijk gebied, waarbij is aangegeven dat het van de omstandigheden ter plaatse afhangt (specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving) of inderdaad van bestaand stedelijk gebied kan worden gesproken.

Conclusie is dat het mogelijk discussie zal oproepen indien de deellocatie Slijk-Ewijk als bestaand stedelijk gebied zou worden gekwalificeerd. Voor de zekerheid wordt daarom ook deze deellocatie als een uitbreidingslocatie beschouwd, en dient dus het gehele plan De Danenberg te worden getoetst op alternatieve plannen in bestaand stedelijk gebied.

3.2 Kan het bestaande stedelijke gebied in de behoefte voorzien?

Zoals reeds aangegeven is het plan ‘de Danenberg’ inmiddels door de gemeente beoordeeld en als prioritair plan aangewezen. Het plan is daarmee getoetst op alternatieve plannen in bestaand stedelijk gebied. De gemeente heeft dus geconcludeerd dat dit plan voorziet in de behoefte, ondanks dat het buitenstedelijk is.

Op basis van de beoordeling van de gemeente blijkt dat plan 'De Danenberg' één van de uitbreidingsplannen is dat prioriteit heeft gekregen. Volgens de gemeente zijn uitbreidingsplannen nodig om in de behoefte te kunnen voorzien. Daarmee voldoet het plan aan de tweede toetsvraag van de duurzaamheidsladder. Bovendien wordt met de Danenberg een speciaal woonmilieu gerealiseerd (Landschapspark) dat gewoonweg niet binnenstedelijk te realiseren is.

Hoofdstuk 4

CONCLUSIES

Toetsvraag 1

- De behoefte is getoetst op subregionale schaal (subregio's Arnhem e.o. en Nijmegen e.o.) en op het niveau van de gemeente Overbetuwe.
- Gezien de woningbehoefte in deze regio, en in de gemeente Overbetuwe, is toevoeging van plancapaciteit gewenst.
- Buiten dat, is het plan 'De Danenberg' inmiddels door de gemeente aangewezen als prioritair plan. Daarmee concludeert de gemeente dat het plan voorziet in de geraamde behoefte.
- Het plan De Danenberg voldoet hiermee aan de eerste toetsvraag van de duurzaamheidsladder.

Toetsvraag 2

- De plancapaciteit in bestaand bebouwd gebied in Overbetuwe is niet voldoende om in de lokale behoefte te voorzien. Het is aannemelijk dat er behoefte is aan plancapaciteit buiten het bestaande bebouwde gebied.
- Danenberg is bovendien een voorbeeldplan vanwege de ruimtelijke meerwaarde.
- Het plan De Danenberg voldoet hiermee aan de tweede toetsvraag van de duurzaamheidsladder.