

Onderbouwing kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Tuyn van Limes Herveld

Bernulphus Vastgoed

27 maart 2019

projectnummer 150337

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	REGIONALE WONINGBOUWPROGRAMMERING	2
2	VASTSTELLEN MARKTREGIO	3
2.1	MARKTGEBIED	3
2.2	CONCLUSIE MARKTGEBIED	4
3	KWANTITATIEVE BEHOEFTE	5
3.1	HUISHOUDENSONTWIKKELING	5
3.2	KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE	6
4	KWALITATIEVE BEHOEFTE	8
4.1	ALGEMEEN	8
4.2	DOELGROEPEN	8
4.3	WOONMILIEU	8
4.4	WONINGTYPE	9
4.5	OVERIGE WOONVOORKEUREN	11
4.6	CONCLUSIE KWALITATIEVE BEHOEFTE	12
5	KENMERKEN EN KWALITEITEN VAN DE LOCATIE	13
5.1	HERVELD	13
5.2	TUYN VAN LIMES	13
6	KENMERKEN EN KWALITEITEN VAN HET PROJECT	16
6.1	WOONAGENDA OVERBETUWE 2020	16
6.2	WONINGBOUWPRIORITERING GEMEENTE OVERBETUWE	17
6.3	PROJECT TUYN VAN LIMES VS. UITGANGSPUNTEN WOONAGENDA EN STREEFPROGRAMMA	18
6.4	PROJECT TUYN VAN LIMES VS. AFWEGINGSCRITERIA WONINGBOUWPRIORITERING	21
6.5	PROJECT TUYN VAN LIMES VS. GEMEENTELIJKE EISEN EN RANDVOORWAARDEN MAART 2016	23

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Woningbouwlocatie Tuyn van Limes

Het project Tuyn van Limes omvat de realisatie van een woningbouwlocatie bestaande uit 57 grondgebonden woningen en 2 vrije kavels grenzend aan de kern Herveld.

Aansluitend op de eerdere fasen van 'De Woerden', is woningbouwlocatie Tuyn van Limes (Herveld-Noord) voorzien. In het kader van een afgesloten intentie-overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij is afgesproken de haalbaarheid van deze ontwikkeling te onderzoeken.

Het project Tuyn van Limes heeft betrekking op De Woerden – Fase 4 Noord. Op deze locatie zijn 57 woningen + 2 vrije kavels voorzien, met de volgende beoogde samenstelling:

- 20 twee-onder-een kapwoningen;
- 22 rij-/tussenwoningen;
- 14 hoekwoningen;
- 1 vrijstaande woningen;
- 2 vrije kavels

De twee solitaire vrije kavels zijn voorzien ten noordoosten van deze locatie.

De navolgende kwantitatieve en kwalitatieve toetsing heeft met name betrekking op de 57+2 beoogde woningen op De Woerden – Fase 4 Noord.

In totaal worden 9 woningen van het woningbouwprogramma op deze locatie gerealiseerd in de sociale sector (huur/koop).

Er is sprake van een dorps woonmilieu. De kaveloppervlakte varieert van circa 120 m² (kleinste kavels in categorie rijwoningen) tot ruim 400 m² (grootste kavel in categorie twee-onder- een kap).

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moge-

lijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

Onderzoeksvraag

De vraag die in dit kader beantwoord moet worden is of met het project Tuyn van Limes ingespeeld wordt op een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte.

Hierbij zijn de volgende deelvragen van belang:

1. Van welke marktregio is hier sprake?
2. Wat is de kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio?
3. Wat is de kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?
4. Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten van de locatie
5. Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten van het project?
6. Passen de in het project opgenomen woningen binnen de regionale behoefte?

1.2 REGIONALE WONINGBOUWPROGRAMMERING

De provincie Gelderland stuurt op aantal en kwaliteit van de nieuwbouw in Gelderland en heeft de (woningmarkt)regio's gevraagd om een agenda op te stellen om de kwalitatieve woningbouw te bevorderen en een verdeling te geven van de aantallen woningen die in een regio gebouwd mogen worden. Voor de regio Arnhem e.o., waartoe Overbetuwe behoort, hebben GS begin 2018 een regionale woonagenda vastgesteld waarin afspraken over de toekomstige woonopgaven zijn opgenomen.

De gemeente Overbetuwe heeft haar woningbouwopgave uitgewerkt in de Woonagenda Overbetuwe 2020 (zie paragraaf 6.1).

2 VASTSTELLEN MARKTREGIO

2.1 MARKTGEBIED

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van de marktregio. De marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet persé samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente.

Uit gegevens van Stec blijkt dat 45% van alle gevestigde personen in de gemeente Overbetuwe uit de gemeente zelf afkomstig is:

Tabel: Verhuisbewegingen naar Overbetuwe naar herkomst 2005-2014

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Overbetuwe	16.057	45%
Arnhem	4.614	13%
Nijmegen	2.506	7%
Lingewaard	1.079	3%
Neder-Betuwe	864	2%
Elders	10.481	30%
Totaal	35.601	100%

Bron: Stec Groep (2016) op basis van CBS migratiegegevens over de periode 2005-2014

Daarnaast zijn er vooral verhuisrelaties met in eerste instantie Arnhem en in iets mindere mate Nijmegen. Verder komt er een relatief grote groep van 'elders', mogelijk vanwege de relatief centrale ligging.

Uit cijfers van het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK/WBI/Neprom/Monitor Nieuwe Woningen) blijkt dat de kopers van *nieuwbouwwoningen* in de periode 2005-2014 met name afkomstig waren uit de gemeente zelf. Van de kopers van nieuwbouwwoningen in Overbetuwe kwam in deze periode 60,6% uit de eigen gemeente.

Tabel: Herkomst kopers van een nieuwbouwwoning in Overbetuwe (2005-2014)

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Overbetuwe	984	60,6%
Nijmegen	193	11,9%
Arnhem	161	9,9%
Lingewaard	38	2,3%
Neder-Betuwe	28	1,7%
Elders	220	13,6%
Totaal	1.624	100%

Bron: Stec Groep (2016) op basis van BZK/WBI/Neprom, 2016

In de gemeente Overbetuwe heeft de nieuwbouwkooptmarkt aldus een meer lokaal karakter dan de woningmarkt als geheel.

De primaire marktregio voor het project Tuyn van Limes reikt op basis van het bovenstaande en de aard en omvang van het project dan ook in eerste instantie tot de gemeente Overbetuwe zelf.

Uit informatie van de lokale makelaardij blijkt dat inwoners van Herveld een sterke binding hebben met het dorp. Jongeren die in Herveld opgroeien zouden graag in het dorp willen blijven wonen.

De verwachting is dus gerechtvaardigd dat de vraag voor de Tuyn van Limes met name afkomstig zal zijn uit Herveld (circa 5 tot 10% van het totaal aantal huishoudens). Daarnaast is er volgens lokale makelaars vooral een relatie met de kernen Zetten, Andelst en Valburg.

2.2 CONCLUSIE MARKTGEBIED

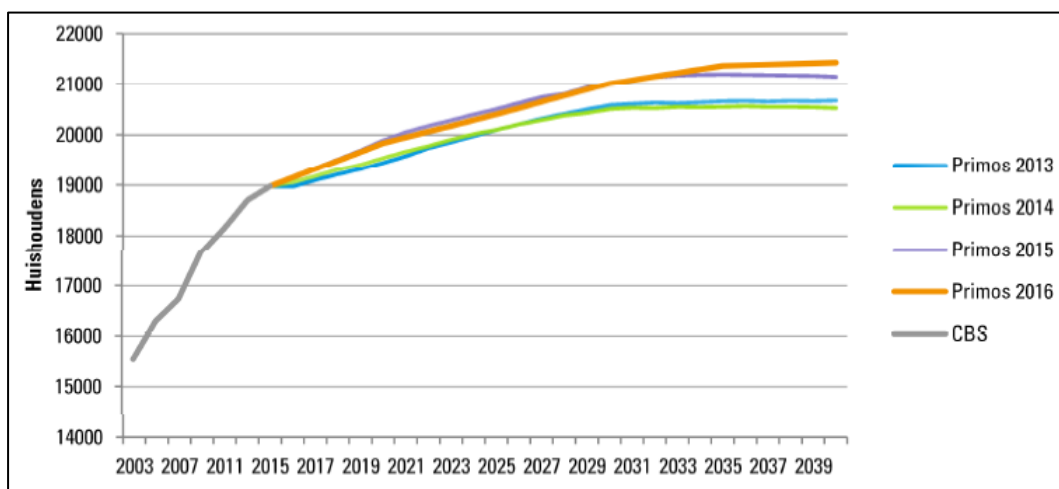
Daar waar in de gemeente als geheel sprake is van een relatief 'open woningmarkt' zal het marktgebied voor het project Tuyn van Limes zich met name beperken tot de lokale behoefte vanuit Herveld, Andelst, Zetten en Valburg.

3 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

3.1 HUISHOUDENSONTWIKKELING

De kwantitatieve woningbehoefte is afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. De huishoudensontwikkeling in de gemeente Overbetuwe laat op basis van de Primos-prognose over de gehele planperiode van 10 jaar (2016-2016) een absolute groei zien van 1.470 huishoudens. Deze groeiverwachting komt met name op conto van de alleenstaanden en stellen in de leeftijdscategorie 55 t/m 74 (+705). Ook de doelgroep gezinnen groeit de komende 10 jaar nog in beperkte mate.

Grafiek: huishoudensontwikkeling in Overbetuwe



Bron: Stec groep (2016), op basis van Primos prognoses 2013-2016, CBS Statline 2016

Bovenstaande grafiek laat zien dat het aantal huishoudens in Overbetuwe in de periode 2003-2015 sterk gestegen is. Vanaf 2015 is er nog steeds sprake van groei, maar deze vlakkt enigszins af. Na 2030 stabiliseert het aantal huishoudens naar verwachting. De prognose voor de huishoudensontwikkeling bedraagt omgezet naar absolute aantallen en uitgesplitst naar doelgroep als volgt:

Tabel: prognose huishoudensontwikkeling Overbetuwe 2016-2026

Doelgroep	Huishoudens 2016	Huishoudens 2026	Ontwikkeling 2016-2026
Alleenstaanden t/m 24	280	220	-60
Alleenstaanden 25 t/m 34	445	380	-65
Stellen t/m 34	890	795	-95
(1-ouder)gezinnen	7.930	8.030	100
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 54	2.260	2.055	-205
Alleenstaanden en stellen 55 t/m 74	5.280	5.985	705
Alleenstaanden en stellen 75+	2.010	3.115	1.105
Overig	75	60	-15
Totaal	19.170	20.640	1.470

Bron: Stec groep (2016), op basis van ABF Research, Primos (2015)

Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling 2015 - 2040

> Beschrijving

★ Voeg toe aan favorieten

Delen Excel

	Alleenstaanden <30 jaar	Alleenstaanden 30-44 jaar	Alleenstaanden 45-64 jaar	Alleenstaanden 65+	Paren <30 jaar jaar	Paren 30-44 jaar	Paren 45-64 jaar	Paren 65+	Gezinnen
2015	529	862	1.489	1.973	452	638	2.271	2.853	7.906
2020	519	721	1.748	2.405	568	770	2.029	3.170	7.972
2025	465	730	1.911	2.879	478	808	1.891	3.385	7.919
2030	475	762	1.912	3.459	417	768	1.776	3.553	7.888
2035	398	727	1.801	4.095	355	685	1.578	3.728	7.870
2040	398	657	1.724	4.488	339	594	1.408	3.787	7.827

■ Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant)

Uit het bovenstaande blijkt dat de groei in huishoudensontwikkeling voor Overbetuwe als geheel met name te vinden is in de doelgroep ouderen (alleenstaanden en paren 65+) en (1-ouder) gezinnen.

Uit een nadere analyse van het profiel van de locatie en de kenmerken van het woningbouwproject Tuyn van Limes (zie paragraaf 5.2) blijkt dat juist de doelgroepen gezinnen en in iets mindere mate de (vitale) ouderen geschikte doelgroepen zijn voor het project Tuyn van Limes.

De doelgroep waarin de huishoudensontwikkeling het sterkst groeit (alleenstaanden en stellen 75+) lijkt op het eerste gezicht minder kansrijk voor de Tuyn van Limes, echter het programma biedt de mogelijkheid tot het realiseren van nultredenwoningen, waarmee ook deze doelgroep kan worden bediend.

3.2 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE¹

De woningbehoefte voor Overbetuwe tot 2025 is gebaseerd op de prognose voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente. Deze prognose behoort bij de Woonagenda (Atrivé, 2016) en voorspelt een afvlakkende groei, met 990 huishoudens in de jaren 2016 tot 2020 en circa 560 huishoudens in de periode 2021-2025. Van deze woningen zijn er reeds 153 gerealiseerd in de periode tot en met 31 december 2016; met name in de projecten Westeraam en Breekenhof. Hiermee resteert een kwantitatieve behoefte van 1.397 woningen.

Het streven is daarom de resterende behoefte in te vullen met een minimaal programma van circa 160 – 180 woningen per jaar in de jaren tot 2025.

Dit streven is gebaseerd op:

- historische productie 2010 tot 2017 – ca. 160 woningen per jaar
- de provinciale prognose van 1.550 woningen 2016 – 2025 – ca. 160 woningen per jaar

Begin 2017 voorzagen (de projecten op) de projectenlijst echter in:

- tot 2020 – gem. 240 woningen per jaar
- 2020 – 2025 – meer dan 300 woningen per jaar

¹ Bron: Royal Haskoning (2017), Rapport Woningbouwprioritering gemeente Overbetuwe. Referentie: T&PBF3020R002F2.0. 1 november 2017.

Uit een eerste analyse blijkt dat de bouwplannen waar het bestemmingsplan (nagenoeg) onherroepelijk is en/of er een (geldende) koop- of exploitatieovereenkomst is ('prioritaire' projecten juli 2017), in theorie voldoende zijn om de productie tot 2020 met gemiddeld 180 woningen per jaar op het gewenste minimale peil te houden.

Daarbij is er in de huidige situatie sprake van een scheve verhouding tussen vraag en aanbod:

- er is een kwantitatieve opgave omdat er meer woningen in projecten gepland zijn dan waaraan, gebaseerd op de behoefteramingen, behoefte bestaat;
- er is een kwalitatieve aanpassing nodig omdat de projecten samen niet de kwalitatieve behoefte voeden. Met andere woorden: er is niet altijd het 'juiste' type woningen in projecten opgenomen qua prijs, woningtypen, doelgroep of woonmilieu.

De gemeente Overbetuwe wil blijven sturen op kwaliteit en heeft daarom een keuze gemaakt in de volgorde van projecten. De gemeente heeft een onderscheid gemaakt in 'prioritaire'² en (nog) 'niet prioritaire' projecten.

Per juli 2017 bedroeg het aantal prioritaire projecten 27, met in een (indicatief) totaal woningaantal van 745 woningen.

Op dit moment geldt dat het grootste deel van de geprognosticeerde behoefte is belegd in lopende (prioritaire) projecten. Dit betreft inmiddels 1.000 woningen in 29 projecten. In het door de gemeente gehanteerde streefprogramma zijn de in 2017 gerealiseerde nieuwbouwwoningen verwerkt. De programmaruimte voor de periode van 2018 tot en met 2020 bedraagt daarmee nog 1.230 woningen. Omdat al ongeveer 1.000 woningen zijn belegd in lopende projecten, is er nog een resterend streefprogramma van ongeveer 230 woningen.

Bruto en netto plancapaciteit totaal

Beschrijving		★ Voeg toe aan favorieten		↗ Delen		📄 Excel	
						Totaal	
Bruto plancapaciteit status hard						450	
Bruto plancapaciteit status zacht						546	
Bruto plancapaciteit status onbekend						0	
Bruto plancapaciteit totaal						996	
Verwachte onttrekkingen						8	
Netto plancapaciteit status hard						450	
Netto plancapaciteit status zacht						538	
Netto plancapaciteit status onbekend						0	
Netto plancapaciteit totaal						988	
■ Provincie Gelderland 2018							

² Projecten waarvan het bestemmingsplan (nagenoeg) onherroepelijk is én er een geldende koop- of exploitatieovereenkomst is.

4 KWALITATIEVE BEHOEFTE

4.1 ALGEMEEN

De kwalitatieve behoefte richt zich op de kansrijke doelgroepen en de potentiële vraag naar eigendomssituatie, woningtype en prijsklassen.

Om de potentiële vraag naar eigendomssituatie, woningtype en prijsklassen in te schatten, is de huishoudensprognose van Primos2015 gecombineerd met de woonvoorkeuren van kansrijke doelgroepen uit WoON2015.

4.2 DOELGROEPEN

Behoeftemarktgebied

In paragraaf 3.1 is reeds uiteengezet dat de groei in huishoudensontwikkeling voor Overbetuwe als geheel met name te vinden is in de doelgroep ouderen en (1-ouder)gezinnen. Ook in het marktgebied zal vooral vanuit deze doelgroepen de vraag naar woningen afkomstig zijn.

Aanbod Tuyn van Limes

Uit het locatieprofiel (zie voor een nadere onderbouwing paragraaf 5.2) blijkt dat in eerste instantie gezinnen, maar ook (door-)starters en (vitale) ouderen kansrijke doelgroepen zijn voor het woningbouwproject 'De Tuyn van Limes'.

De Tuyn van Limes voldoet aan de woonwensen van deze doelgroepen gezien het locatieprofiel, het gevarieerde aanbod aan grondgebonden woningen, de verhouding (sociale) huur – koop, de overige kenmerken van de woningen (onder andere maatvoering) en de mogelijkheid tot het realiseren van (meerdere) nultredenwoningen.

Met het uitgangspunt om een woning te realiseren die geschikt is voor zowel (jonge) gezinnen als (vitale) ouderen kan een brede range aan doelgroepen worden bediend. Onder andere de gehanteerde beukmaat maakt dit mogelijk.

Op de kwalitatieve woonvoorkeuren van de kansrijke doelgroepen en de daaruit voortvloeiende woningvraag wordt in onderstaande paragrafen nader ingegaan.

4.3 WOONMILIEU

Behoeftedoelgroepen³

De overgrote meerderheid van de kansrijke doelgroep 'gezinnen' wenst een grondgebonden woning met tuin, vooral in het middelsegment en het duurdere segment. Ook hecht deze doelgroep groot belang aan een goede autobereikbaarheid.

Aanbod Tuyn van Limes

De beoogde woningbouwlocatie betreft een dorps woonmilieu. Conform de ABF woonmilieutypologie gaat het daarbij om de ligging in een woonkern met maximaal 10.000 huishoudens, een relatief lage woningdichtheid (circa 20 woningen per hectare), de aanwezigheid van enkele basisvoorzieningen en een redelijke bereikbaarheid.

³ Bron: Stec groep (2016), op basis van een analyse op hoofdlijnen van WoON2015

Herveld voldoet aan deze criteria. Het project Tuyn van Limes sluit met een woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare, uitgevoerd in grondgebonden woningen, aan op dit woonmilieu.

In vergelijking met het 'gemiddelde' dorpse woonmilieu kent Herveld een uitstekende bereikbaarheid per auto gezien de ligging nabij het knooppunt A15/A50.

4.4 WONINGTYPE

Huidige situatie: dynamiek binnen de bestaande woningvoorraad

De koopmarkt in Overbetuwe wordt in de huidige situatie gedomineerd door grondgebonden woningen. Van het aantal verkochte woningen in het afgelopen jaar was circa 93% een grondgebonden woning. De situatie in Herveld is, met circa 89% grondgebonden woningen op de koopmarkt, vergelijkbaar.

Tabel: koopmarkt in Overbetuwe naar woningtype

Woningtype	Te koop (aantal)	Verkocht (aantal)	Totaal (aantal)	Totaal (aandeel)
Appartement	38	42	80	6%
Grondgebonden	512	636	1.148	92%
Waarvan in Herveld				
Appartement	3	10	13	11%
Grondgebonden	53	53	106	89%

Bron: Stec groep (2016), op basis van Funda.nl

Zowel in Overbetuwe als geheel, als in Herveld in het bijzonder is er veel dynamiek op de markt voor 2-onder-1 kapwoningen. Ook de rij- en hoekwoningen verkopen goed. Gegevens van Funda.nl ten aanzien van de verhouding verkocht/te koop duiden op minder dynamiek op de markt voor vrijstaande woningen. Desondanks verkoopt ook dit woningtype goed in Overbetuwe, met bijna 120 verkochte vrijstaande woningen in het afgelopen jaar.

De koopmarkt voor grondgebonden woningen specifiek in Herveld vertoont een vergelijkbaar beeld:

Tabel: koopmarkt Herveld, grondgebonden woningen naar type

Woningtype	Te koop (aantal)	Te koop (aandeel)	Verkocht (aantal)	Verkocht (aandeel)	Totaal (aantal)	Totaal (aandeel)
2-onder-1-kap	11	21%	14	26%	25	24%
Tussen-/rijwoning	10	19%	14	26%	24	23%
Hoekwoning	8	15%	7	13%	15	14%
Vrijstaande woning	24	45%	18	34%	42	40%
Totaal	53	100%	53	100%	106	100%

Bron: Stec groep (2016), op basis van Funda.nl

Behoeftedoelgroepen

Onderstaande tabel geeft op basis van gegevens van ABF Research een indruk van de voorkeur in de gemeente Overbetuwe per doelgroep voor een grondgebonden woning of een appartement. Om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen is een bandbreedte gehanteerd.

Tabel: potentiële vraag naar woningtype in Overbetuwe en indicatie Herveld

Doelgroep	% met voorkeur voor appartement	Indicatie additionele vraag naar appartementen	% met voorkeur voor grondgebonden woning	Indicatie additionele vraag naar grondgebonden woning	Indicatief aandeel grondgebonden woningen Herveld
Alleenstaanden t/m 24 jaar	68-78%	50-55	22-32%	15-20	0-5
Alleenstaanden t/m 34 jaar	42-52%	35-45	43-53%	35-45	0-5
Stellen t/m 34 jaar	14-24%	35-60	76-86%	195-220	10-20
(1-ouder)gezinnen	3-13%	15-60	87-97%	385-430	20-45
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 54 jaar	18-28%	25-40	72-82%	95-110	5-10
Alleenstaanden en stellen 55 t/m 74 jaar	51-61%	135-160	39-49%	100-125	5-15
Alleenstaanden en stellen 75+	78-88%	160-180	12-22%	25-45	0-5
Overig	25-35%	0-5	65-75%	0-5	0
Totaal		455-605		850-1.000	40-105

Bron: Stec groep (2016), op basis van ABF Research, Primos (2015), WoON2015 op basis van doorsnedes van Nederland, provincie Gelderland, gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners binnen landsdeel oost en weinig stedelijke gemeenten binnen landsdeel oost

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de vraag vanuit de kansrijke doelgroep gezinnen met name uitgaat naar een grondgebonden woning (87-97%). De overige kansrijke doelgroepen vertonen meer verscheidenheid in voorkeur.

Zoals eerder gesteld is de inschatting dat maximaal 10% van de indicatieve additionele woningvraag lokaal uit Herveld komt.

Aanbod Tuyn van Limes

Het project Tuyn van Limes bestaat in zijn geheel uit grondgebonden woningen. Het aanbod van 59 grondgebonden woningen past binnen de indicatieve additionele woningvraag in Herveld.

NB. Het beoogde marktgebied bestaat naast Herveld ook uit de kernen Andelst-Zetten en Valburg.

4.5 OVERIGE WOONVOORKEUREN

Naast woonmilieu spelen er ook nog andere woonvoorkeuren een rol bij de woonbehoefte.

Koop- of huurwoning

Behoeftedoelgroepen

Van belang is of de kansrijke doelgroepen vooral een voorkeur hebben voor een koop- of huurwoning. Om dit te beoordelen is door Stec groep een overzicht gemaakt van de potentiële vraag naar eigendom in de gemeente Overbetuwe. Hierbij zijn bandbreedtes gehanteerd ter voorkoming van schijnnaauwkeurigheid.

Tabel: potentiële vraag naar eigendom in Overbetuwe

Doelgroep	% met voorkeur voor huurwoning	Indicatie additionele vraag huurwoningen	% met voorkeur voor koopwoning	Indicatie additionele vraag koopwoningen	Indicatievraag aandeel koopwoningen Herveld
Alleenstaanden t/m 24 jaar	65-75%	30-35	25-35%	5-10	0
Alleenstaanden t/m 34 jaar	45-55%	20-25	45-55%	20-25	0-5
Stellen t/m 34 jaar	20-30%	15-20	70-80%	130-150	5-15
(1-ouder)gezinnen	35-65%	20-35	70-80%	235-265	10-25
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 54 jaar	35-65%	20-25	55-65%	45-55	0-5
Alleenstaanden en stellen 55 t/m 74 jaar	49-59%	70-80	41-51%	50-60	0-5
Alleenstaanden en stellen 75+	60-70%	80-95	30-40%	20-30	0-5
Totaal		255-320		505-600	15-60

Bron: Stec groep (2016), op basis van ABF Research, Primos (2015), WoON2015 op basis van doorsnedes van Nederland, provincie Gelderland, gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners binnen landsdeel oost en weinig stedelijke gemeenten binnen landsdeel oost.

Uit het bovenstaande blijkt dat van de kansrijke doelgroepen bij gezinnen de voorkeur in 70-80% van de gevallen uitgaat naar een koopwoning. Uitgaande van de inschatting dat maximaal 10% van de indicatieve additionele woningvraag lokaal uit Herveld komt betekent dit een indicatieve vraag naar koopwoningen in Herveld vanuit uitsluitend de doelgroep gezinnen van 10-25 woningen.

Aanbod Tuyn van Limes

Het kenmerk van het project Tuyn van Limes is een gevarieerd aanbod in zowel koop- als (sociale) huurwoningen. Kansrijke doelgroepen zijn, naast gezinnen ook (vitale) ouderen en (door-)starters; volgens bovenstaande inschatting goed voor een indicatieve lokale vraag uit Herveld van circa 25 koopwoningen.

Het totale marktgebied voor onderhavig project bevat naast Herveld ook Andelst-Zetten en Valburg. Daarnaast omvat het plan niet alleen koopwoningen maar ook (sociale) huurwoningen. Om die reden is de veronderstelling gerechtvaardigd dat het project Tuyn van Limes ook qua aanbod in eigendom voorziet in een actuele behoefte.

4.6 CONCLUSIE KWALITATIEVE BEHOEFTE

- Kwalitatieve behoefte Herveld kansrijke doelgroepen naar woningtype: 40-105 (betreft grondgebonden woningen);
- Kwalitatieve behoefte Herveld kansrijke doelgroepen naar eigendom: 15-60 (betreft uitsluitend koopwoningen).

Van belang is dat het beoogde marktgebied groter is dan uitsluitend Herveld en in ieder geval ook Andelst, Zetten en Valburg omvat. Daarnaast biedt het project naast koopwoningen ook ruimte voor (sociale) huurwoningen. De verwachting is dan ook gerechtvaardigd dat de behoefte vanuit de kansrijke doelgroepen groter zal zijn dan de hier genoemde aantallen c.q. bandbreedte en dat het project Tuyn van Limes aldus voorziet in een actuele behoefte binnen het marktgebied.

5 KENMERKEN EN KWALITEITEN VAN DE LOCATIE

5.1 HERVELD

Herveld-Noord, Herveld-Zuid en Andelst zijn ontstaan op woerden, maar zijn door de jaren heen uitgebreid en aan elkaar gegroeid. Ze worden verbonden door een historisch (bochtig) stratenpatroon. Door het samengroeien van deze oude woonkernen kan Herveld-Andelst worden getypeerd als ruimtelijke eenheid. Door de ontstaansgeschiedenis van het samengestelde dorp is het onduidelijk waar het centrum van het dorp zich bevindt. Er is een aanzet gedaan voor het ontwikkelen van een centrum in Herveld-Noord. Het Dorpsplein vormt het hart van Herveld- Andelst.

De binding binnen de dorpen, zo ook binnen Herveld, is sterk. Herveld is met name aantrekkelijk vanwege de centrale en fraaie ligging, de goede bereikbaarheid, maar ook vanwege het bloeiende verenigingsleven. Er is sprake van een sterke sociale binding. Dit zorgt ervoor dat starters die het ouderlijk huis verlaten graag in Herveld willen blijven wonen. Dit geldt ook voor doorstarters die een volgende stap in hun wooncarrière willen maken.

5.2 TUYN VAN LIMES

Het project Tuyn van Limes is beoogd aan de oostzijde van Herveld (Noord) en dient als afronding van de eerdere fasen van het stedenbouwkundig plan De Woerden.



Indicatief stedenbouwkundig plan

Om de potenties en gebruikswaarde van de locatie voor de beoogde doelgroepen te bepalen is een locatieprofiel opgesteld waarin de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten zijn weergegeven:

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Ten oosten van de kern Herveld, op circa 3 kilometer van Zetten en op circa 20 kilometer van Arnhem/Nijmegen
Ontsluiting	Via de Hoofdstraat, N836 en de A15
Omgevingskwaliteit	Landelijke uitstraling maar grenzend aan lintbebouwing aan de Hoofdstraat en aan de kern Herveld, tussen de Sint Willibrordusschool en de Kerkstraat
Vigerende bestemming	Agrarisch. Vigerend bestemmingsplan is Buitengebied Overbetuwe (2014)
Beoogde bestemming	Wonen. Circa 57 woningen en 2 kavels
Beoogd programma	Circa 57 woningen (en twee vrije kavels). Beoogde samenstelling: • 20 2-onder-1-kapwoningen • 22 rij-/tussenwoningen • 14 hoekwoningen • 1 vrijstaande woningen
Kwaliteit	Grondgebonden woningen in verschillende typen en prijsklassen. Dorps karakter
Doelgroep	Overwegend gezinnen, in mindere mate ook stellen tot 55 jaar
Fasering	Planning: realisatie vanaf eerste kwartaal 2020 en doorloop tot 2022 (mogelijk 2 fases)

Bron: Stec groep, 2016, bewerking (actualisatie) SAB

Met name in het licht bezien van (de behoeften van) de beoogde doelgroepen is de locatie gunstig gelegen ten opzichte van:

Hoofdinfrastructuur en OV-voorzieningen:

- A15/A50 (circa vijf minuten rijden);
- station Zetten-Andelst (op fietsafstand: circa 2 km);
- bushaltes richting Zetten of Bemmelen (op loopafstand: circa 600 m).

Dagelijkse voorzieningen:

- supermarkt, basisschool (loopafstand: circa 400 m);
- middelbare school (VMBO-HAVO-VWO in Zetten) (op fietsafstand, circa 3 km).

Zorgvoorzieningen

- zorgcentrum De Hoge Hof en huisartsenpraktijk (loopafstand, circa 400 m);
- apotheek (fietsafstand, circa 3 km).

Sport en recreatie

- tennis- en voetbalvereniging (fietsafstand, circa 800 m)
- gymvereniging, toneelvereniging (op loopafstand, circa 400 m)
- strandpark Slijk-Ewijk (fietsafstand, circa 3 km).

De ligging van de locatie Tuyn van Limes ten opzichte van de belangrijkste voorzieningen is op de volgende afbeelding schematisch weergegeven.



Ligging planlocatie ten opzichte van belangrijkste voorzieningen

Bron: Stec groep, 2016

Met het profiel zoals omschreven is de verwachting gerechtvaardigd dat de woningbouwlocatie met name aansprekend zal zijn voor de doelgroep gezinnen. Daarnaast biedt het sterke verenigingsleven en de sterke sociale binding die heerst in Herveld mogelijkheden voor het binden van starters en doorstarters die graag in Herveld willen blijven wonen. Ten slotte kan (o.a. met de bouw van nultredenwoningen) met dit plan tevens worden ingespeeld op ouderen, een doelgroep die beduidend in omvang toeneemt.

6 KENMERKEN EN KWALITEITEN VAN HET PROJECT

6.1 WOONAGENDA OVERBETUWE 2020

In de gemeentelijke Woonagenda 2020 zijn de onderstaande opgaven tot en met 2020 als belangrijkste opgaven in het woningbouwbeleid gekwalificeerd:

- Eigenaarschap creëren en allianties smeden;
- Urgente huisvestingsnood oplossen;
- Groei van de sociale huurvoorraad;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Passende woning en woonomgeving voor langer thuis wonen;
- Prioritering én versnelling van het woningbouwprogramma.

Uit de Woonagenda blijkt dat de gemeentelijke woonvraag zich richt op de 'vleugels' (goedkope koop, betaalbare huur en dure koop). Tevens neemt (tot 2030) ook de vraag naar sociale huurwoningen toe, vooral van kleinere huishoudens. Het grootste vraagstuk bevindt zich in de kern Elst. Tot en met 2020 verwacht de gemeente een behoefte tussen 350 en 400 sociale huurwoningen (goedkoop en betaalbaar), met tot 2030 een groei tussen 400 en 600. Hiermee wordt wel geconstateerd dat de groei naar sociale huur afvlakt. Het voldoen aan de vraag betekent echter niet het een-op-een bouwen van meer nieuwe woningen voor de sociale doelgroep. Ook een gericht beleid op de aanpak van scheef wonen en woningsplitsing heeft effect.

De woonvraag in Overbetuwe richt zich meer op de 'vleugels' dan op het 'midden' (middeldure koop). De gemeente wil plannen toevoegen die echt passen bij deze kwalitatieve behoefte. Het woningbouwprogramma moet worden versterkt via de flanken: goedkope en betaalbare huur en een deel goedkope koop enerzijds en meer kwaliteit in de duurder segmenten anderzijds.

Echter om aan te kunnen sluiten bij de verschillen per kern is per locatie en project maatwerk nodig. Voor de kleinere kernen waar na 2020 al een afname van de groei van huishoudens wordt verwacht, wordt gewerkt langs de route 'manifeste lokale woningbehoefte'. Dit is een vraag naar woonruimte die zich voordoet bij een natuurlijk persoon of een collectief van natuurlijke personen die op dat moment woonachtig is in een kern waar geen of nauwelijks bestaande woningen in de gewenste categorie te koop of te huur staan en waar er geen uitgeefbare plancapaciteit beschikbaar is. Als dit aan de orde is, dan vraagt de gemeente aan woningcorporaties om meer sociale huurwoningen toe te voegen. Hiermee wil de gemeente ervoor zorgen dat mensen die zich betrokken voelen bij een kern er kunnen blijven wonen. Voor de 'grote' beweging wordt volop ingezet op 'matchmaking', ondersteund door een woningmarktregisseur.

Wat betreft klimaat en duurzaamheid voert de gemeente Overbetuwe een ambitieus klimaatbeleid, met als belangrijk einddoel 'Overbetuwe energieneutraal' in 2050. Vertrekpunt uit de Routekaart Overbetuwe is onder andere het uitgangspunt dat nieuwbouwwoningen gasloos worden gebouwd, minimaal energielabel A hebben en voor een groot deel (>50%) voorzien in hun eigen energie.

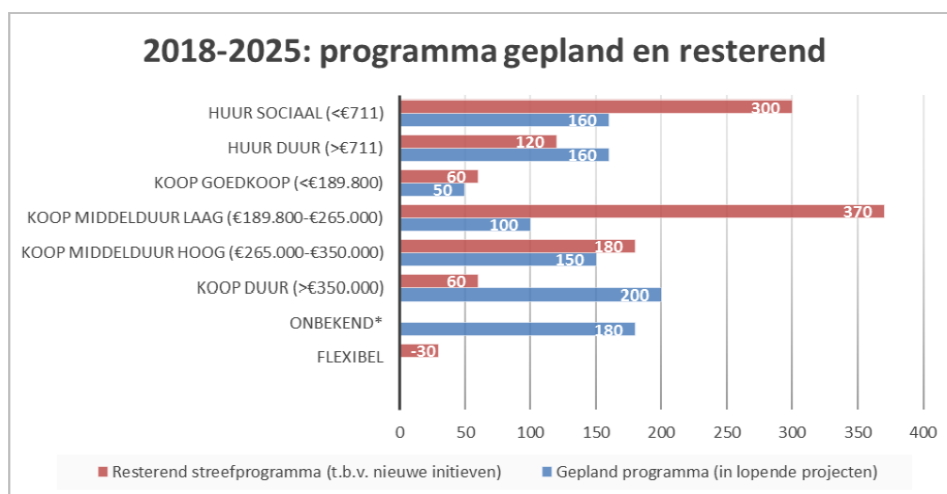
6.2 WONINGBOUWPRIORITERING GEMEENTE OVERBETUWE

Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Woonagenda prioriteert de gemeente Overbetuwe het woningbouwprogramma. Het doel van de gemeente is om hiermee ruimte te scheppen voor kansrijke projecten, realisatie te versnellen en de overprogrammering op te lossen.

De gemeente gaat die projecten die het beste aansluiten bij de lokale behoefte met voorrang (prioriteit) de kans geven om tot realisatie te komen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'prioritaire' en (nog) 'niet prioritaire' projecten. Alle projecten hebben in een jaarlijkse cyclus de kans zich op basis van eenduidige, verifieerbare en navolgbare criteria (de afwegingssystematiek) zodanig aan te passen dat een zo maximaal mogelijke score wordt verkregen. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en gemeentelijke beleidsdoelen.

In de bijlage bij het rapport 'Woningbouwprioritering gemeente Overbetuwe'⁴ is een lijst opgenomen met de prioritaire projecten per juli 2017. Op grond daarvan behoorde het project Tuyn van Limes nog niet tot de prioritaire projecten. Inmiddels is het woningbouwproject Tuyn van Limes wel opgenomen op de lijst met prioritaire projecten. Dit betekent dat een toetsing aan het (op dat moment geldende) streefprogramma heeft plaatsgevonden en de kenmerken van het project c.q. de locatie aanleiding gaven tot deze kwalificering.

Voor de (nog) niet prioritaire projecten vormt het streefprogramma de basis voor de afweging. Het streefprogramma (2018-2025) is als volgt:



In de prioriteringsronde van maart 2018 is door de gemeente nog gebruik gemaakt van het streefprogramma dat is opgesteld bij de 'Woonagenda Overbetuwe 2020' (februari 2017). Om aan te kunnen sluiten bij de behoefte is dit streefprogramma geactualiseerd. In het geactualiseerde streefprogramma is het prijssegment 'dure koop' naar beneden bijgesteld. Aanleiding hiervoor is gelegen in een verlaagde vraagdruk in dit segment. Tegelijkertijd zorgt een verhoogde vraagdruk in de 'sociale huur' in combinatie met achterstand in realisatie dat dit segment in het streefprogramma opwaarts is bijgesteld,

⁴ Royal Haskoning (2017), Rapport Woningbouwprioritering gemeente Overbetuwe. Referentie: T&PBF3020R002F2.0. 1 november 2017.

Een kruisverdeling tussen het streefprogramma voor de gehele gemeente en de kwantitatieve verdeling van bouwmogelijkheden over de deelgebieden resulteert in streefprogramma's per deelgebied.

Het resterende streefprogramma voor deelgebied West (Zetten, Andelst/Herveld) in de periode 2018-2025 volgt uit onderstaand schema:

	Streefprogramma totaal	Resterend totaal	resterend Noord	Resterend Oost	Resterend West
Totaal (aantal)	1230	230	30	230	-30
huur goedkoop (<€ 586)	150	30	0	30	-10
huur betaalbaar (€ 586-€ 711)	150	110	0	110	10
huur duur (>€ 711)	120	-40	10	-30	-20
flexibel huur/koop	120	-30	10	-20	-20
koop goedkoop (<€ 189.800)	60	10	0	20	-20
koop middelduur laag (€ 189.800-€ 265.000)	370	270	0	220	40
koop middelduur hoog (€ 265.000-€ 350.000)	180	30	0	10	10
koop duur (>€ 350.000)	60	-140	0	-110	-20
Opgave = Resterend streefprogramma					

6.3 PROJECT TUYN VAN LIMES VS. UITGANGSPUNTEN WOONAGENDA EN STREEFPROGRAMMA

Het project Tuyn van Limes betreft een reeds prioritair project en hoeft daarom niet (opnieuw) getoetst te worden aan het huidige, resterende streefprogramma voor deelgebied West in de periode 2018-2025.

In het navolgende schema is het beoogde programma ter plaatse van de Tuyn van Limes (uitgezonderd de twee vrije kavels) gespecificeerd aan de hand van functionele en ruimtelijke afwegingscriteria:

[illegible]

6.4 PROJECT TUYN VAN LIMES VS. AFWEGINGSCRITERIA WONINGBOUW-PRIORITERING

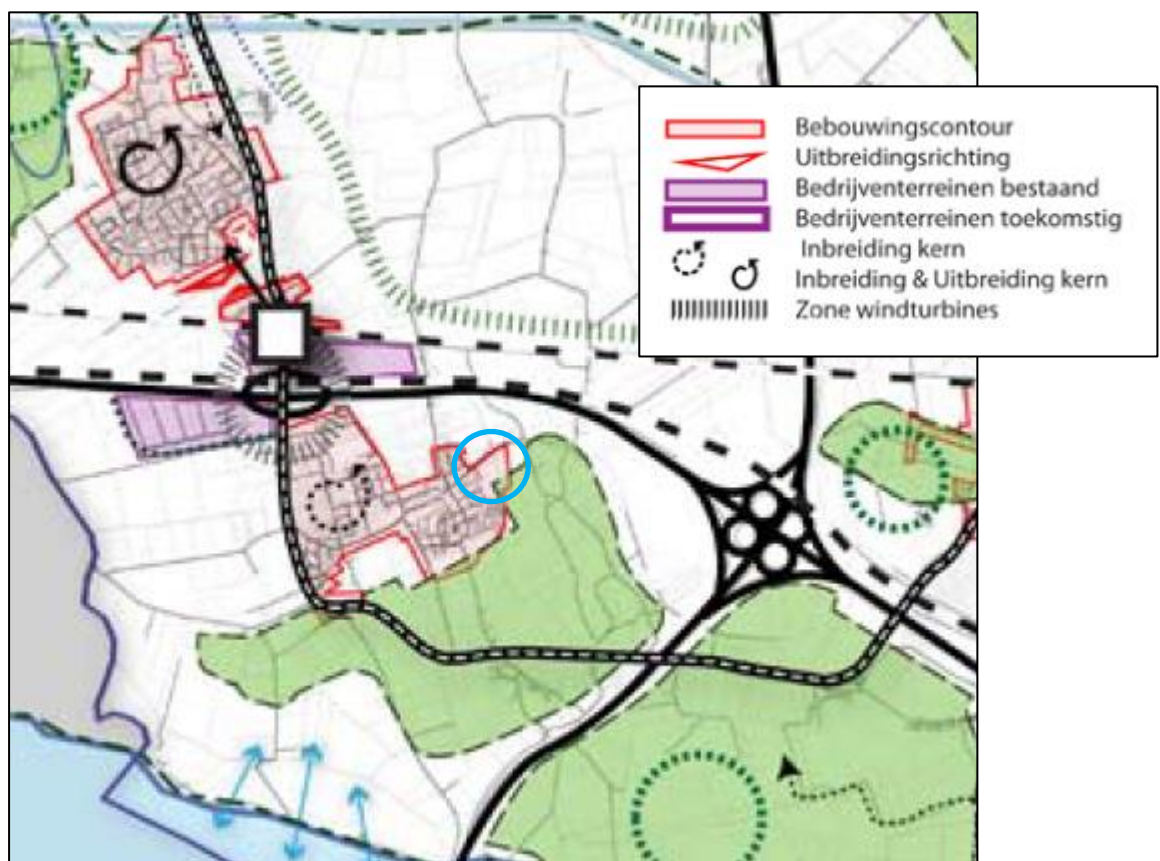
In het rapport Woningbouwprioritering gemeente Overbetuwe⁵ zijn de meest actuele afwegingscriteria opgenomen. Het gaat hier om vier grootheden:

1. Locatie
2. Programma
3. Bijzondere kwaliteit
4. Bijdrage bijzondere beleidsdoelen

Hierna wordt de ontwikkeling van Tuyn van Limes gemotiveerd aan de hand van bovengenoemde afwegingscriteria.

Locatie

Het project Tuyn van Limes is beoogd op een uitbreidingslocatie. Het betreft echter een locatie aansluitend op de bestaande kern en op de eerder gerealiseerde fasen van 'De Woerden'. In die zin is het een logische uitbreiding op de bestaande kern. Bovendien valt de locatie binnen de bebouwingscontour zoals opgenomen op de visiekaart behorende bij de Toekomstvisie+.



Uitsnede visiekaart Toekomstvisie+ met in blauw aangegeven het plangebied

⁵ Royal Haskoning (2017), Rapport Woningbouwprioritering gemeente Overbetuwe.
Referentie: T&PBF3020R002F2.0

Programma

Het primaire doel van de woningbouwprogrammering is het verlenen van ontwikkelingsruimte aan die projecten die het beste aansluiten bij de lokale behoefte. Ten behoeve hiervan beoordeelt de gemeente individuele projecten op hun individuele bijdrage aan het streefprogramma van het betreffende deelgebied.

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.3, waarin is aangetoond dat het beoogde programma voldoet aan het streefprogramma en er geen sprake is van invulling van niet geprognosticeerde lokale behoefte of een kwantitatieve overschrijding van die behoefte. Bovendien betreft het project Tuyn van Limes geen eenzijdige ontwikkeling; er is sprake van een mix van woningcategorieën (zowel vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen, rijwoningen, hoekwoningen en geschakelde woningen, zowel koop- als huursector).

Bijzondere kwaliteiten

De hierbij behorende afwegingscriteria hebben betrekking op aspecten van duurzame ontwikkeling:

- Energie (gebruik en/of productie)
- Ruimtelijke kwaliteit
- Gezondheidsaspecten
- Gebruikswaarde
- Toekomstwaarde

Duurzaamheidsdoelstellingen bij nieuwbouw in de gemeente Overbetuwe vloeien voort uit de Routekaart Duurzaam Overbetuwe 2017-2020. Hierin is aangegeven dat het vertrekpunt onder andere is dat nieuwbouwwoningen gasloos worden gebouwd, minimaal label A hebben en voor een groot deel (meer dan 50%) in hun eigen energie voorzien.

Bij de ontwikkeling van het project Tuyn van Limes wordt in belangrijke mate aandacht besteed aan duurzaamheid en het spaarzaam omgaan met energiebronnen. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat het gasloos bouwen effectief zal worden onderzocht. Het gasloos bouwen is een nadrukkelijke wens van de ontwikkelende partij.

In het kader van duurzaamheid behoort ook het plaatsen van laadpalen voor elektrische voertuigen tot de mogelijkheden.

Het stedenbouwkundig ontwerp voor de Tuyn van Limes besteedt veel aandacht aan de ligging in een agrarische setting en het creëren van een dorpse sfeer. Hiermee doet het ontwerp recht aan zijn omgeving en voegt zich naadloos in het landschap.

De mix aan woningtypen in verschillende prijsklassen, verdeeld over zowel huur- als koopwoningen maakt dit tot een project waar plaats is voor een diversiteit aan doelgroepen.

De locatie nodigt, in samenhang met het stedenbouwkundig ontwerp, uit tot beweging en beleving. Diverse wandelpaden bieden de mogelijkheid voor een ommetje. Groen en water zijn altijd dichtbij: Leigraaf met natuurlijke oever en bomenrij, hagen, solitaire bomen, groenzone tussen de woerden. De in de groene zones voorziene speelelementen stimuleren beweging bij kinderen en dragen op die manier bij aan een gezonde leefomgeving.

Bonus bijzondere doeleinden

Het betreft hier (op dit moment) projecten die op korte termijn voorzien in woningen voor de doelgroep sociale huur omdat dit segment in de programma's van de per juli 2017 prioritaire projecten ondervertegenwoordigd zijn en er een inhaalslag gewenst is.

Het project Tuyn van Limes voorziet in de toevoeging van 9 betaalbare huurwoningen aan het woningbouwprogramma.

6.5 PROJECT TUYN VAN LIMES VS. GEMEENTELIJKE EISEN EN RANDVOORWAARDEN MAART 2016

In het kader van de Intentieovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente d.d. maart 2016 zijn door de gemeente eisen en randvoorwaarden gesteld voor de realisatie van woningbouw op de planlocatie. Deze eisen en randvoorwaarden zijn onderstaand (kort) weergegeven. Tevens is aangegeven in hoeverre het project Tuyn van Limes hierop aansluit.

Eisen en voorwaarden woningbouwplannen	Overweging bij Tuyn van Limes
<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	
Plan moet voldoen aan landelijke en Gelderse Ladder	Voor trede 1 wordt verwezen naar de hoofdstukken 3 en 4. De treden 2 en 3 zullen worden uitgewerkt in het kader van de bestemmingsplantoelichting.
<i>Stedenbouw</i>	
Voor Tuyn van Limes geldt het principe van een beëindiging van de dorpsrand met woerden.	Is toegepast in het stedenbouwkundig plan. De Tuyn van Limes bestaat uit de laatste te realiseren woerden van het woerden-principe en is daarmee de afronding van een woningbouwplan dat is gestart in 1998 en waarvan de voorgaande fasen met succes zijn ingevuld en afgerond. De structuur van de Tuyn van Limes is gebaseerd op een woningdichtheid van 20-25 woningen per woerd. De stedenbouwkundige opzet is naar het 'hart' van het woerd meer gesloten en open richting de dorpsrand. Een zorgvuldige inpassing zal worden gewaarborgd door het stellen van kwalitatieve verplichtingen aan de (in-richting van de) erfgronden). Een juiste hechting aan en aansluiting op het aangrenzende bestaande groen en water is uitgangspunt. De informele verkaveling en diversiteit aan woningen zorgen voor een dorpse uitstraling met vele doorzichten en een ruime opzet, met name aan de randen van de woerden.

Bij het toepassen van het woorden-principe moet worden aangesloten bij de structuur en schaal van de bestaande woorden.	Is toegepast, mede om die reden twee kleinere woorden in plaats van één grotere.  
De randen van de woorden hebben een groene uitstraling waardoor de woningen, gezien vanaf het buitengebied, voor een groot deel aan het oog onttrokken worden.	De groenzone rondom de woorden krijgt een breedte van 25 à 30 m. Aan de buitenzijde grenzen meestal achtertuinen.
Informele verkaveling. Lange rijen woningen naar het buitengebied vermijden. Buitenrand moet rafelig zijn.	Verscheidenheid in kavelrichting. Maximaal 7 woningen aaneen. Bij meerdere woningen aaneen wordt 'knik' gehanteerd (verspringende voorgevelrooilijn). Door verscheidenheid in kavelrichting ontstaat rafelig beeld.
Wonen	
Het plan moet voldoen aan het gemeentelijk woonbeleid conform de Woonvisie 2010-2015.	Met het plan wordt onder andere voorzien in de toevoeging van het van belang geachte aandeel sociale huurwoningen in Herveld. Met het stedenbouwkundig plan wordt aangesloten op de dorpse schaal en maat.
De woningen moeten gefaseerd in tijd op de markt worden gebracht. Plan moet toevoeging zijn op bestaande en in ontwikkeling zijnde plannen en voldoen aan de actuele geprognosticeerde woningbehoefte.	Fasering in tijd is uitgangspunt. Stedenbouwkundig plan biedt hier voldoende mogelijkheden voor.

Tenminste 33,3% van de woningen in het plangebied behoort bij oplevering tot het segment sociale huur en/of sociale koop.	1/3 deel van de woningen wordt gerealiseerd in de sociale sector (huur/koop).
Sociale huurwoningen bij voorkeur verhuurd door een toegelaten instelling zoals bedoeld in artikel 70 van de Woningwet.	
Gedifferentieerde en gevarieerde wijk voor wat betreft de verhouding koop-huur en de prijsstelling van de woningen.	Het plan biedt ruimte aan meerdere typen woningen in zowel de koop- als huursector. Daarnaast is bij verschillende typen hoekwoning de realisatie van een nultredenwoning mogelijk. Sowieso is het uitgangspunt dat de woningen geschikt zijn voor zowel (jonge) gezinnen als (vitale) ouderen. Hiermee kan een brede range aan potentiële kopers/huurders worden bediend.
In Herveld accent op sociale huur. Minimaal de helft van de sociale woningen bestaat uit sociale huurwoningen.	Met het plan wordt aan deze doelstelling voldaan.
Minimale beukmaat 5.4 m. Minimale diepte woning 9 m.	Minimale beukmaat bedraagt 5,4 m. Met een minimale diepte van 9,26 m wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste minimale diepte.
Alle woningen voldoen minimaal aan de criteria voor levensloopgeschikt wonen.	
Infrastructuur	
Inrichting moet voldoen aan wettelijke richtlijnen voor 30 km/u zone	Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan op inrichtingsniveau zal hier rekening mee worden gehouden.
Ontsluiting op de Hoofdstraat middels rijbaan van minimaal 5 m breed en minimaal aan één zijde een trottoir	Hoofdontsluiting heeft een breedte van 5 m met daarnaast een licht verhoogd trottoir.
Tweede buurtontsluiting als noodontsluiting, minimaal 4,5 m breed.	Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan op inrichtingsniveau zal hier rekening mee worden gehouden.
Overige wegen minimaal 4,5 m breed en minimaal aan één zijde een trottoir.	Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan op inrichtingsniveau zal hier rekening mee worden gehouden.
Voldaan moet worden aan de parkeernormen uit de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014.	Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in de (inmiddels geldende) Nota Parkeernormen 2016.
Groen	
- realisatie natuurvriendelijke oevers langs Herveldse Leigraaf en versterking langsgelegen beplantingsstructuur. - aanleg wandelpad langs Herveldse Leigraaf.	- Aan de westzijde wordt een natuurlijke oever (plas/dras) gerealiseerd. Een bomenrij langs de Leigraaf zorgt voor continuïteit. - Langs de Leigraaf wordt een wandelpad gerealiseerd.

• realisatie geleidelijke overgang met het landschap. Zachte groene overgang met respect voor de aanwezige structuren. • bestaande elementen en landschapselementen inpassen in het te ontwikkelen gebied. Hiervan moet een inventarisatie worden gemaakt vóór de planontwikkeling. • streven naar kleinschalige open en besloten groene ruimten. Woerd moet een groene uitstraling krijgen. • Kerkstraat moet als zelfstandige eenheid (lint) in het landschap blijven liggen. • Voldoende speelruimte voor kinderen. Voorzieningen voor het uitlaten van honden. • Voor uitleglocaties met een dichtheid < 25 woningen per hectare geldt 75 m² groen per woning. Locaties met een hogere dichtheid 63 m² kwalitatief hoogwaardige groenvoorziening.	• Door een rafelige rand met verschillende kavelrichtingen ontstaan veel doorzichten zodat sprake is van een zachte groene overgang. De stedenbouwkundige opzet is 'open' richting de randen; • Door de afwisseling in kavelrichtingen ontstaan binnen de woerden kleinschalige besloten groenvoorzieningen; • Door de afstand van de woerden tot de Kerkstraat blijft genoemde staat als zelfstandige eenheid gehandhaafd; • Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan op inrichtingsniveau zal rekening worden gehouden met voldoende speelruimte voor kinderen, uitlaatplaatsen voor honden en de realisatie van voldoende groen.
Water	
• streven naar scheiding van vuil water en (schoon) oppervlaktewater • bij inrichting, bouwen en beheer zo min mogelijk vervuilende stoffen toevoegen aan bodem en grond- en oppervlaktewatersysteem • overtollig water als gevolg van toename verhard oppervlak verwerken in lijn van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" • bij 1 hectare verharding is compentie van 436 m³ nodig. Bij voorkeur wordt deze waterberging gerealiseerd in open water. Maximale peilstijging is 30 cm • bij het verleggen van een watergang moet rekening worden gehouden met 35% natuurvriendelijke oevers	Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan op inrichtingsniveau wordt met de genoemde vereisten ten aanzien van het wateraspect rekening gehouden. Voorts wordt een extra bijdrage geleverd aan de scheiden van vuil en (schoon) oppervlaktewater door het beschikbaar stellen van een gratis regenton per woning.
Openbare ruimte	
Inrichting openbare ruimte moet voldoen aan de gemeentelijke inrichtingseisen uit het meest actuele Handboek Locatie eisen.	De uitwerking van het stedenbouwkundig plan op inrichtingsniveau wordt opgesteld met inachtneming van de gemeentelijke inrichtingseisen. Daar bovenop behoort ook het plaatsen van laadpalen voor elektrische voertuigen tot de mogelijkheden.

<i>Veiligheid</i>	
• vermijden van kleine onverlichte hoeken • plangebied bereikbaar voor hulpdiensten (minimale wegbreedte 4,5 m) • plangebied moet via twee ontsluitingen ontsloten worden	Hoofdontsluiting heeft een breedte van 5 m; erfontsluitingen hebben een breedte van 3,5 m. Ontsluiting vindt plaats via noord- en zuidzijde.
<i>Duurzaamheid</i>	
De gemeente werkt met het instrument GPR-gebouw. Het Bouwbesluit is vanzelfsprekend een vereiste. Het toepassen van meer duurzamere woningen zou mooi zijn.	Voor de ambitie ten aanzien van EPC wordt verwezen naar de tabel op pagina 18/19.