

Overbetuwe, ladderonderbouwing woningen Elst, De Pas



titel rapport
Overbetuwe, ladderonderbouw woningen Elst, De Pas

datum
14 september 2021

projectnummer
P04209

opdrachtgever
Gemeente Overbetuwe

BRO
Projectleider
JvdA
Projectteam
GW, FS

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds meer opgesloten raken.”

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Programma en planconcept	3
2 Laddertoets	5
2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling	5
2.1.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling	5
2.2 Behoeftetoets	5
2.3 Buiten bestaand stedelijk gebied	6
3 Behoeftewoningen	7
3.1 Programma	7
3.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied	7
3.2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied	7
3.3 Kwantitatieve behoefte	7
3.3.1 Bevolkings- en huishoudensprognose	7
3.3.2 Woningbehoefte	8
3.3.3 Aanbod	8
3.3.4 Conclusie kwantitatieve behoefte	9
3.4 Kwalitatieve behoefte	9
3.4.1 Conclusie kwalitatieve behoefte	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de zuidkant van Elst, gemeente Overbetuwe, is het voor-nemen om een nieuw woongebied met 354 woningen en bij-behorende voorzieningen te ontwikkelen. Deze ontwikkeling is bekend als De Pas. In totaal worden door de ontwikkelaars Amvest Development Real Estate en BPD Ontwikkeling 350 woningen ontwikkeld. Daarnaast zijn er twee particuliere ini-tiatieven, waarbij in totaal 4 extra woningen worden gerealiseerd, waarvan twee middels een wijzigingsbevoegdheid.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In dat kader dient onder meer te worden getoetst aan de 'Ladder voor Duurzame verstedelijking', welke is verankerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het besluit ruimtelijke ordening. In het voorliggende document vindt deze toets plaats. Dit document heeft uitsluitend betrekking op het woningbouwprogramma dat middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De woningbouwontwikkeling De Pas is ruimtelijke en functio-neel niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan ('Buitengebied Overbetuwe'), waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Daarbij is het doorlo-pen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikke-ling', zoals bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. In dit geval is er door de omvang van het programma in relatie tot de huidige hoofdzakelijk agrarische bestemming, zonder meer sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking ('ladder') heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, op basis van art. 3.1.6. lid twee, een beschrijving van:

- de behoefte aan die ontwikkeling binnen het verzor-gingsgebied;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motive-ring waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de ont-wikkeling te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

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

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt ver-kregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de geplande woningbouw wordt onderzocht binnen het ruim-telijk verzorgingsgebied.

Ook is gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Doordat de ontwikkeling plaats-vindt buiten bestaand stedelijk gebied, is ook een motivering vereist waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stede-lijk gebied kan worden gerealiseerd.

Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duur-zame Verstedelijking doorlopen.

De beoogde ontwikkeling is in hoofdstuk 2 getoetst aan de ladder. In de hoofdstukken 3 is een nadere onderbouwing van de behoefte gegeven.

1.2 Programma en planconcept

In het plangebied worden door de ontwikkelaars en twee par-ticuliere initiatiefnemers maximaal 354 woningen ontwikkeld. Hierbij wordt een divers woningbouwprogramma ontwikkeld in verschillende woningtypen en voor verschillende doelgroepen. Er zijn zowel appartementen, rijwoningen, twee-aaneen-gebouwde als vrijstaande woningen voorzien in het gebied. Er worden ook twee maatschappelijke voorzieningen in het gebied gerealiseerd. Deze maken geen onderdeel uit van het voorliggende onderzoek. De twee beheerderswonin-gen/dienstwoningen maken wel onderdeel uit van het wo-ningbouwprogramma. Verder wordt er voorzien in groenvoor-zieningen, waterberging, wegen, paden, parkeer- en speel-voorzieningen in het gebied. Figuur 1 geeft een indicatieve inrichting en verkaveling van de toekomstige situatie weer.



Figuur 1: indicatieve inrichting en verkaveling woongebied De Pas

Het bestemmingsplan 'Elst, De Pas', dat de beoogde ontwik-keling mogelijk maakt, is flexibel opgesteld. Dit betekent dat

niet de exacte verkaveling en woningtypologie zijn vastgelegd, maar enkel de ruimtelijke en functionele kaders. Het richtprogramma voor de woningen van de ontwikkelaars is als volgt.

Betaalbaar: 50%

Sociale huur (<liberalisatiegrens): 30%

Sociale koop (<NHG-grens): 20%

Vrije sector (huur en/of koop >NHG-grens): 50%.

Hierbij betreffen de sociale huur- en sociale koopwoningen zowel eengezinswoningen als appartementen. De vrije sectorwoningen betreffen koopwoningen in de vorm van appartementen, eengezinswoningen, twee-aaneengebouwde woningen, vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen.

2 Laddertoets

2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' grotendeels de bestemming 'Agrarisch', met één bouwvlak. Verder zijn de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen' van toepassing. Er is in overwegende mate dus geen sprake van stedelijke functies in het plangebied. Aangezien het gaat om de toevoeging van meer dan 12 woningen, wordt het initiatief volgens vaste jurisprudentie gekwalificeerd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit maakt de ontwikkeling ladderplichtig.

2.2 Behoeftetoets

Rekening houdend met een bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente Overbetuwe bestaat op gemeenteniveau tot 2025 behoefte aan circa 1.470 woningen en tot 2030 aan circa 2.000 woningen. Rekening houdend met reeds gerealiseerde en geplande woningen (harde en zachte plannen) bedraagt de restopgave circa 600 woningen¹. Binnen de regio Arnhem-Nijmegen is tevens sprake van een aanzienlijke behoefte. Tot 2025 is nog ruimte om ruim 3.700 woningen toe te voegen aan de harde plancapaciteit en tussen 2025 en 2030 is nog een sprake van een aanvullende behoefte aan ruim 10.000 woningen.

Het initiatief om 354 woningen te realiseren voorziet daarmee nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte. Bovendien geldt dat de ontwikkeling als onderdeel van de provinciale versnellingsopgave van groot belang is om de behoefte voor de periode tot 2025 in te vullen.

Er wordt beleidsmatig gestreefd naar een woningmarkt die zowel kwantitatief als kwalitatief in balans is. Inspelen op de vraag is van belang. Het actuele streefprogramma voor de gemeente, op basis van de Woondeal Arnhem-Nijmegen, gaat uit van minimaal 50% in het betaalbare segment (huur en koop). Het bouwprogramma in onderhavig plan voldoet aan dit streven en is als volgt:

Betaalbaar: 50%

Sociale huur (<liberalisatiegrens): 30%

Sociale koop (<NHG-grens): 20%

Vrije sector (huur en/of koop >NHG-grens): 50%.

De sociale huur- en sociale koopwoningen betreffen zowel eengezinswoningen als appartementen. De vrije sectorwoningen betreffen koopwoningen in de vorm van appartementen, eengezinswoningen, twee-aaneengebouwde woningen, vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen.

Hiermee is sprake van een zeer divers aanbod, waarbij op verschillende doelgroepen wordt ingespeeld. Met het beoogde programma wordt voorzien in een kwalitatieve behoefte doordat wordt ingespeeld op:

- Ten eerste wordt opgemerkt dat de onderhavige ontwikkeling onderdeel uitmaakt van de provinciale versnellingsopgave voor de woningbouwontwikkeling in de regio Arnhem-Nijmegen. Het project geeft invulling aan een belangrijk deel van deze versnellingsopgave.
- Het project voldoet aan het uitgangspunt uit de regionale Woondeal, die uitgaat van minimaal 50% betaalbare woningen. Tevens laat het regionale woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen (2019) zien dat er vooral behoefte is aan de betaalbare prijssegmenten in Overbetuwe. Met dit programma voorziet het project voor een belangrijk

deel in de kwalitatieve behoefte.

- Hetzelfde geldt voor de behoefte aan koopappartementen. Er is nauwelijks invulling gegeven aan de behoefte aan koopappartementen. Ook hierin wordt met het plan voorzien. Er wordt voorzien in zowel betaalbare als vrije sector koopappartementen.
- Tevens blijkt uit de Woningmarktmonitor en de uitgangspuntennotitie Woonagenda Overbetuwe 2025 nog altijd een aanzienlijke behoefte aan sociale huurwoningen. Er worden zowel sociale huurappartementen als grondgebonden woningen in het plan voorzien. 30% van het programma bestaat uit sociale huur. Het aantal huishoudens dat in aanmerking komt voor sociale huur neemt toe, zowel in de gemeente als de subregio Arnhem en omstreken. Elke gemeente is verantwoordelijk om te voorzien in voldoende betaalbare woningen. De sociale huurwoningen in het plan (30%) geven dus invulling gegeven aan deze doelstelling. Naast de behoefte aan sociale huur en koop tot aan de NHG-grens zien we in het streefprogramma ook een behoefte aan middenhuurwoningen en koopwoningen boven de NHG-grens. Doordat hier geen exacte verdeling over vastgelegd is, kan dit naar behoefte ingevuld worden.
- Het realiseren van woningen, die ook voor de doelgroep ouderen geschikt zijn, sluit aan bij het groeiend aantal ouderen (vergrijzing), zowel in de gemeente Overbetuwe als de subregio Arnhem en omstreken. Door ook levensloopbestendige woningen te realiseren wordt tevens ingespeeld op de trends dat ouderen langer actief zijn op de woningmarkt.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het woningaanbod, waarin de onderhavige ontwikkeling voorziet, uitstekend aansluit bij de kwalitatieve behoefte op basis van verschillende actuele beleidsstukken en regionale afspraken. Het feit dat er voor

¹ Indien uitsluitend rekening wordt gehouden met harde plannen en reeds gerealiseerde woningen, bedraagt de restopgave ca. 1.350 woningen.

meerdere doelgroepen wordt gebouwd met een actuele behoefte, is een duidelijke en aantoonbare meerwaarde van het plan.

2.3 Buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied. De gronden in het plangebied hebben hoofdzakelijk een agrarische en groenbestemming en zijn niet bestemd voor stedelijke functies. Daarnaast is er beperkt bebouwing in het gebied aanwezig. De behoefte wordt dus opgevangen buiten bestaand stedelijk gebied. Om die reden is ook een motivering vereist waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

In dit verband is het relevant dat er, zoals voorgaand is beschreven, binnen de gemeente Overbetuwe een woningbouwopgave van circa 2.000 woningen voor de periode 2019-2030 ligt. Een dergelijke grootschalige opgave is niet uitsluitend binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen. Daarom is binnen de gemeente een tweetal locaties aangrenzend aan het bestaand stedelijk gebied aangewezen, die geschikt worden geacht voor de ontwikkeling van nieuwe woningen: Driel Zuid-Oost en De Pas te Elst. Reeds in de Toekomstvisie+ (2009) is de ontwikkeling in het plangebied voor de toekomst voorzien. De planlocatie is geschikt als woningbouwgebied, omdat deze direct aansluit op bestaand woongebied, goed kan worden ontsloten voor zowel gemotoriseerd als langzaamverkeer en in de nabijheid van NS-station Elst en het dorpscentrum is gelegen. De ontwikkeling van een nieuw woongebied sluit ruimtelijk en functioneel aan op de omgeving en vormt een logische afronding van de zuidkant van de bebouwde kom van Elst. Mede om deze redenen is besloten om het bestaand stedelijk gebied van Elst in het plangebied uit te breiden. Hieraan heeft een zorgvuldige afweging ten grondslag gelegen. Daarnaast is in het plan ruimte gehouden voor voldoende groen, waterberging en

speelvoorzieningen. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik met aandacht voor het creëren en behouden van een aantrekkelijke, groene woonomgeving. Hoewel de ontwikkeling dus buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, wordt voldaan aan het gedachtengoed van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3 Behoeftewoningen

3.1 Programma

Binnen het woongebied worden in totaal (maximaal) 354 woningen gerealiseerd. Hierbij wordt een zeer divers programma voorzien, zowel qua type woningbouw als doelgroep/prijsklasse. Het indicatieve programma voor de woningbouw in het plangebied door de ontwikkelaars is als volgt:

Betaalbaar: 50%

Sociale huur (<liberalisatiegrens): 30%. Bestaande uit eengezinswoningen en appartementen.

Sociale koop (<NHG-grens): 20%. Bestaande uit eengezinswoningen en appartementen.

Vrije sector: 50%.

Koopwoningen in de vorm van appartementen, eengezinswoningen, twee-aaneengebouwde woningen, vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen.

Daarnaast voorzien de twee particuliere initiatieven in (maximaal) 4 vrijstaande koopwoningen in de vrije sector.

3.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied

3.2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Om inzicht te krijgen in de behoefte aan de beoogde woningontwikkelingen is het van belang om het verzorgingsgebied te bepalen waarbinnen vraag en aanbod naar woningen plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. Deze regio is bepaald op basis van de meest actuele cijfers over verhuisbewegingen².

Verhuissstromen	Gemeenten	Percentage
Binnen gemeente Overbetuwe	Overbetuwe	49%
Vanuit subreg. Arnhem	Arnhem, Lingewaard, Renkum, Rheden	17%
Vanuit subreg. Nijmegen	Nijmegen, Wijchen	8%

Gelet op de verhuisbewegingen blijkt dat 49% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Overbetuwe. De gemeente Overbetuwe maakt onderdeel uit van de bestuurlijke (woon)regio Arnhem-Nijmegen, die onder te verdelen in de subregio's Arnhem, Nijmegen en De Liemers. Overbetuwe is onderdeel van de subregio Arnhem. Circa 17% van de verhuizingen vanuit andere gemeenten komt uit de subregio Arnhem (specifiek gaat het om de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Renkum en Rheden). Vanuit subregio Nijmegen (specifiek de gemeenten Nijmegen en Wijchen) komt nog eens 8% van de verhuisbewegingen.

Aangezien ongeveer de helft van de verhuisbewegingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente, wordt de gemeente Overbetuwe gezien als het primaire verzorgingsgebied. Een kwart van de verhuisbewegingen komt echter uit de regio Arnhem-Nijmegen en daarmee kan ook deze regio niet worden genegeerd. Dit gebied wordt gezien als secundair verzorgingsgebied. Het primaire en secundaire verzorgingsgebied zijn opgeteld goed voor driekwart van alle verhuisbewegingen. Voor de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag wordt gekeken naar beide gebieden.

3.3 Kwantitatieve behoefte

3.3.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Overbetuwe telt ruim 47.500 inwoners. Dit inwonertal neemt de komende jaren licht toe tot circa 48.400 in 2030 (+1,7%). Het inwonertal in de regio Arnhem-Nijmegen bedraagt circa 740.000. Dit aantal neemt de komende jaren toe tot ruim 776.000 in 2030 (+5,1%)³.

Wat betreft huishoudens groeien zowel de gemeente Overbetuwe als regio Arnhem-Nijmegen de komende jaren door. Deze groei is sterker dan de bevolkingsgroei, waaruit de afname van de huishoudensomvang is af te lezen.

De gemeente Overbetuwe telt ruim 19.500 particuliere huishoudens. Tot 2030 neemt dit aantal toe tot circa 20.850, een toename van circa 6,8%. De regio Arnhem-Nijmegen groeit van circa 354.000 tot circa 387.900 in 2030, een toename van circa 9,8%⁵.

Net als veel landelijke gemeente heeft ook de gemeente Overbetuwe te kampen met vergrijzing. De **Monitor Zorg en Wonen (2016)** van de provincie Gelderland laat voor de gemeente Overbetuwe zien dat het aantal echte ouderen (85+) de komende jaren sterk toeneemt.

² CBS Statline (2017), Verhuisbewegingen gemeente Overbetuwe.

³ Primus bevolkings- en huishoudensprognoses.

Inwonertal	2019	2025	2030
Gemeente Overbetuwe	47.540	48.310	48.370
Regio Arnhem-Nijmegen	738.440	763.640	776.360

Huishoudens	2019	2025	2030
Gemeente Overbetuwe	19.510	20.340	20.840
Regio Arnhem-Nijmegen	353.370	376.490	387.900

3.3.2 Woningbehoefte

Met een toename van het aantal huishoudens neemt ook de kwantitatieve behoefte naar woningen toe. Eind 2017 heeft Royal Haskoning DHV voor de gemeente de **Woningbouw-prioritering Gemeente Overbetuwe (2017)** opgesteld. Op basis van de groei van het aantal huishoudens en rekening houdend met reeds gerealiseerde projecten resteert in 2017 een minimaal programma van circa 160-180 woningen per jaar tot 2025. Onherroepelijke bouwplannen en 'prioritaire' projecten in de gemeente bleken in theorie voldoende om de gewenste productie tot 2020 op het gewenste peil te houden.

In 2019 is door Companen het **Regionale woningmarktonderzoek (2019)** voor de regio Arnhem-Nijmegen uitgevoerd. Er is voor de totale gemeente een behoefte aan circa 1.470 woningen voorzien tot 2025. In dit cijfer is rekening gehouden met de inloop van het woningtekort tot 2%. In 2019 zijn echter ook 248 woningen gerealiseerd, waardoor een restopgave bestaat van circa 1.222 woningen. Voor de gemeente wordt geen doorkijk gegeven tot 2030, maar in lijn met de groei van het aantal huishoudens wordt uitgegaan van een aanvullende behoefte van circa 500 woningen. In de regio Arnhem Nijmegen bedraagt de behoefte tot 2025 circa 20.940 woningen. Gelet op het reeds gerealiseerde aantal woningen (3.381) bedraagt de restopgave 17.559 woningen. Tot 2030 is op re-

gionaal niveau nog eens sprake van een aanvullende behoefte van ruim 10.000 woningen.

In maart 2020 is de **Woondeal Arnhem-Nijmegen** getekend: een samenwerkingsagenda voor tussen het Rijk, de provincie Gelderland en 18 regiogemeenten, waaronder Overbetuwe. De regio is in trek als woonregio, wat leidt tot groei, die zich de komende jaren doorzet. De Woondeal gaat uit van een woningbouwopgave van 20.000 woningen tot 2025. Op de langere termijn is de regionale opgave zelfs 50.000 tot 60.000 woningen.

De gemeente Overbetuwe bereidt daarnaast de Woonagenda Overbetuwe 2025 voor, een actualisatie van de huidige Woonagenda die voor de periode tot en met 2020 is opgesteld. Hiervoor is de **Uitgangspuntennotitie Woonagenda Overbetuwe 2025** opgesteld door Companen (december 2020). De Woonagenda speelt in op de Woondeal en is aanvullend hierop. Het streefprogramma is hieronder weer gegeven en gaat uit van het toevoegen van circa 2.000 woningen in de periode 2019-2025.

	Situatie 2019	Streefprogramma 2030
Sociale huur	4.450	4.750
Middenhuur	2.150	2.400
Koop < € 200.000	2.200	2.650
Koop € 200-310.000	5.800	6.250
Koop > € 310.000	4.950	5.500
Totaal	19.550	21.550

Streefprogramma Woonagenda Overbetuwe 2025

3.3.3 Aanbod

De **Woningmarktmonitor** van de regio Arnhem-Nijmegen geeft de actuele plancapaciteit van zowel de regio Arnhem-Nijmegen als de gemeente Overbetuwe (gegevens jaar

2020). De totale plancapaciteit voor de gemeente Overbetuwe geeft wederom inzicht tot 2025. Voor regio Arnhem-Nijmegen wordt tevens een doorkijk gegeven tot 2030.

De netto plancapaciteit in de regio Arnhem-Nijmegen bedraagt tot 2025 circa 8.900 woningen voor de regio Arnhem en circa 17.800 woningen voor de regio Nijmegen (totaal circa 26.700 woningen). Slechts circa 15.000 woningen zijn gerealiseerd in 2019 en 2020, dan wel opgenomen als harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit is onvoldoende om invulling te geven aan de restopgave tot 2025. Er is nog ruimte voor de toevoeging van ruim 11.000 woningen in deze periode. Voor de periode na 2025 is de restopgave nog groter.

De harde plancapaciteit inclusief in 2019 en 2020 gerealiseerde woningen in de gemeente Overbetuwe bedraagt tot 2025 circa 737 woningen. Daarnaast is er een zachte plancapaciteit van circa 799 woningen in de gemeente. Ook op gemeenteniveau is de harde plancapaciteit onvoldoende toereikend om invulling te geven aan de opgave van 1.470 woningen tot 2025. Er is nog ruimte voor de toevoeging van circa 733 woningen tot 2025. In lijn met actuele huishoudensprognoses neemt de behoefte tussen 2025 en 2030 nog eens toe met circa 475 woningen. Hiervan zijn slechts 35 woningen als zachte plancapaciteit beschikbaar. Dat betekent dat naast de reeds gereserveerde plancapaciteit in prioritaire projecten er ook nog aanvullende behoefte is.

Uit de **Uitgangspuntennotitie Woonagenda Overbetuwe 2025** blijkt dat van de circa 2.000 woningen, die voor de periode 2019-2025 benodigd zijn, ruim de helft (1.063 woningen) in 2019 is gerealiseerd of in de planning is. Zie de navolgende tabel. De versnellingslocaties Driel-Zuidoost en onderhavige planontwikkeling De Pas (totaal circa 450 woningen) zijn hierin nog niet meegenomen, maar wel als concrete toe-

komstige ontwikkelingen beschouwd, waarmee bij de bepaling van het streefprogramma rekening gehouden is. Deze twee woningbouwlocaties, die in de versnellingsopgave vanuit de provincie Gelderland zijn opgenomen, voorzien in een belangrijk deel van de resterende woningbouwopgave voor de gemeente Overbetuwe voor de periode tot en met 2025.

Woningbouw		
Nieuwbouw	Gerealiseerd 2019	In planning*
+600	20	200
+150	39	85
+250	0	25
+450	2	240
+550	103	320
+2.000	193**	870

Vergelijking streefprogramma t.o.v. gerealiseerde en geplande woningbouw, excl. ontwikkeling De Pas

3.3.4 Conclusie kwantitatieve behoefte

Rekening houdend met een bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente Overbetuwe bestaat op gemeenteniveau tot 2025 behoefte aan circa 1.470 woningen. Rekening houdend met reeds gerealiseerde woningen in 2019 en 2020 bedraagt de restopgave circa 1.050 woningen. Gelet op de bestaande plancapaciteit (circa 737 woningen) binnen de gemeente is de komende jaren nog ruimte om circa 733 woningen toe te voegen, wanneer wordt gekeken naar de harde plancapaciteit. Binnen de regio Arnhem-Nijmegen is tevens sprake van een aanzienlijke behoefte. Tot 2025 is nog ruimte om ruim 11.000 woningen toe te voegen aan de harde plancapaciteit en tussen 2025 en 2030 is nog een sprake van een aanvullende behoefte aan ruim 10.000 woningen.

Het initiatief om binnen het plangebied in totaal 354 woningen te ontwikkelen voorziet daarmee nadrukkelijk in een

kwantitatieve behoefte. Bovendien geldt dat deze ontwikkeling is opgenomen in de versnellingsopgave vanuit de provincie en dus van groot belang is om de afspraken uit de Woondeal te behalen. De ontwikkeling is dan ook onderdeel van het gemeentelijk woningbouwbeleid voor de komende periode tot en met 2025. Op gemeenteniveau zijn bovendien voldoende kwalitatieve aanknopingspunten om de aanvullende woningen als prioritair aan te merken (zie hierna).

3.4 Kwalitatieve behoefte

In de **Bestuurlijke nota wonen Gelderland (2018)** is de ambitie van de provincie op het gebied van wonen weergegeven. De provincie streeft naar een woningmarkt die kwantitatief en kwalitatief in balans is. Er zijn vier opgaven geformuleerd voor wonen: vraaggericht en flexibel zijn, duurzaamheid, aanbod van bestaande woningen laten aansluiten op de vraag en een hanteren van een regionale aanpak. De **Woondeal Arnhem-Nijmegen (2020)** sluit hierop aan en hanteert als uitgangspunt dat minimaal de helft van de opgave behoort tot het betaalbare segment (huur en koop).

Het **Woningmarktonderzoek (2019)** van Companen maakt voor de regio Arnhem-Nijmegen de kwalitatieve woningbehoefte kenbaar. Er zijn specifieke uitkomsten geformuleerd voor de subregio Arnhem, waar ook de gemeente Overbetuwe toe behoort.

- Uit de analyse komt naar voren dat het aantal senioren in zowel Arnhem als de omliggende gemeenten de komende jaren aanzienlijk toeneemt.
- Er is sprake van een gematigd positieve inkomensontwikkeling, waardoor huishoudens met de laagste inkomens afnemen. Het aantal overige inkomens dat behoort tot de corporatiedoelgroep (sociale huur) neemt wel wat toe. Dit resulteert in een behoefte aan sociale huurappartementen.
- Het zwaartepunt bij de nieuwbouwopgave in zowel de

subregio Arnhem als geheel als de gemeente Overbetuwe specifiek ligt echter binnen de koopsector. Binnen de koopsector is behoefte aan alle segmenten (goedkoop tot duur). De grootste behoefte ligt nadrukkelijk bij woningen tot € 300.000.

De actuele **Woningmarktmonitor Arnhem-Nijmegen (2020)** bevestigt in grote lijnen bovenstaande, maar er zijn ook aandachtspunten.

- Er zijn in 2019 veel woningen toegevoegd in de dure koopsector. Hiermee wordt voorzien in een behoefte, maar er is sprake van een scheve verdeling in de realisatie. Aan de behoefte aan goedkope koopwoningen is in 2019 nauwelijks tegemoet gekomen.
- In de koopsector zijn vooral eengezinswoningen toegevoegd, terwijl er ook grote behoefte is aan koopappartementen.
- Als het gaat om huurwoningen volgt uit de monitor een nadrukkelijk behoefte aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens. Dit betreft doorgaans particuliere huurwoningen (vrije sector).

Voor de subregio Arnhem en omstreken worden onder meer de volgende hoofdpunten benoemd:

- De gewenste versnelling van woningbouw is ingezet, maar de kwalitatieve vraag heeft aandacht. De toegevoegde woningen sluiten maar deels aan op de ontwikkeling van de behoefte. Er zijn te weinig koopappartementen en goedkope koopwoningen (tot € 200.000) toegevoegd, terwijl daar aanzienlijk behoefte aan wordt voorzien.
- Een blik op de behoefte naar segment toont dat de vraag naar koopwoningen in de segmenten 'tot € 200.000' en '€ 200.000 - € 310.000' het grootst is. Tegelijkertijd is in beide segmenten recentelijk het minst gerealiseerd.
- In algemene zin geldt bovendien dat binnen de regio de

marktdruk in de koopsector het hoogst is in onder meer Overbetuwe.

In de **Subregionale woonagenda Arnhem en omstreken 2017-2022 (2017)** geven de samenwerkende gemeenten uit de subregio aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. Er worden drie ambities/uitgangspunten gehanteerd:

- Betaalbaar en beschikbaar zijn cruciaal. Er moeten voldoende goede én betaalbare woningen zijn voor de doelgroepen van beleid. Iedere gemeente pakt de verantwoordelijkheid om te voorzien in voldoende betaalbare woningen.
- Op en top duurzaam: duurzaamheid, wonen en zorg. Op het gebied van wonen en zorg wordt geconstateerd dat ouderen langer actief zijn op de woningmarkt en dat er door vergrijzing een andere vraag naar woningen ontstaat. Gemeenten moeten zorgen voor voldoende levensloopgeschikte woningen in stad, wijk en dorp. Daarmee wordt gefaciliteerd dat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.
- Verschil maken. Het is de ambitie om te werken aan een gevarieerder palet aan woningtypen en woonmilieus, met het oog op de woonwensen van nu en straks, maar ook met het oog op een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Regionaal is afgesproken dat gemeenten plannen en nieuwe initiatieven toetsen op basis van een aantal gewenste kwaliteiten. Op subregionaal niveau zijn tien kwalitatieve randvoorwaarden opgesteld voor de toetsing van lokale plannen. Zo moet een plan inspelen op de behoefte, ook voor bijzondere doelgroepen. Ook geldt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Uitbreiding aan de randen van bestaand stedelijk gebied is echter acceptabel onder voorwaarden:

- De ruimte kwaliteit van het gebied wordt vergroot.
- Er zijn geen acceptabele alternatieven binnen de bebouwde kom.

- Er wordt een bijzonder en vernieuwend woonmilieu toegevoegd dat regionaal toegevoegde waarde heeft.

In het rapport **Woningbouwprioritering Gemeente Overbetuwe (2017)** is de kwalitatieve behoefte voor de gemeente gegeven. Hiervoor is primair uitgegaan van de behoefte zoals geduid in de gemeentelijke **Woonagenda 2020 (2016)**:

- De grootste vraag wordt verwacht in deelgebied Oost.
- In de vrije sector is er vooral behoefte aan duurdere koopwoningen.
- Voor een aanzienlijk deel betreft de behoefte nultreden woningen (appartementen) voor ouderen (nu is sprake van een mismatch).
- Er is een aanzienlijke vraag naar betaalbare huurwoningen.

Uit de **uitgangspuntennotitie Woonagenda Overbetuwe 2025 (2020)** blijkt dat de kwalitatieve behoefte binnen de gemeente op basis van het streefprogramma verdeeld is:

- Er is een vraag naar enerzijds sociale huurwoningen (600 woningen), waarvan slechts circa 1/3 reeds gerealiseerd of in de planning is.
- Over de gehele breedte bestaat behoefte aan koopwoningen, waarbij met name in het goedkope en middeldure segment de gerealiseerde en geplande woningbouw nog niet aansluit op de behoefte.
- Het zwaartepunt ligt aldus bij het betaalbare (koop)segment, maar aanvullend zijn sociale huurwoningen nodig, bij voorkeur multifunctioneel inzetbaar.
- Toevoeging in het middenhuursegment is vooral gewenst voor de doelgroep ouderen.

3.4.1 Conclusie kwalitatieve behoefte

Er wordt beleidsmatig gestreefd naar een woningmarkt die zowel kwantitatief als kwalitatief in balans is. Inspelen op de vraag is van belang. Het actuele streefprogramma voor de

gemeente, op basis van de Woondeal Arnhem-Nijmegen, gaat uit van minimaal 50% in het betaalbare segment (huur en koop). Het bouwprogramma in onderhavig plan voldoet aan dit streven en is als volgt:

Betaalbaar: 50%

Sociale huur (<liberalisatiegrens): 30%

Sociale koop (<NHG-grens): 20%

Vrije sector (huur en/of koop >NHG-grens): 50%.

De sociale huur- en sociale koopwoningen betreffen zowel eengezinswoningen als appartementen. De vrije sectorwoningen betreffen koopwoningen in de vorm van appartementen, eengezinswoningen, twee-aaneengebouwde woningen, vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen.

Hiermee is sprake van een zeer divers aanbod, waarbij op verschillende doelgroepen wordt ingespeeld. Met het beoogde programma wordt voorzien in een kwalitatieve behoefte doordat wordt ingespeeld op:

- Ten eerste wordt opgemerkt dat de onderhavige ontwikkeling onderdeel uitmaakt van de provinciale versnellingsopgave voor de woningbouwontwikkeling in de regio Arnhem-Nijmegen. Het project geeft invulling aan een belangrijk deel van deze versnellingsopgave.
- Het project voldoet aan het uitgangspunt uit de regionale Woondeal, die uitgaat van minimaal 50% betaalbare woningen. Tevens laat het regionale woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen (2019) zien dat er vooral behoefte is aan de betaalbare prijssegmenten in Overbetuwe. Met dit programma voorziet het project voor een belangrijk deel in de kwalitatieve behoefte.
- Hetzelfde geldt voor de behoefte aan koopappartementen. Er is nauwelijks invulling gegeven aan de behoefte aan koopappartementen. Ook hierin wordt met het plan

voorzien. Er wordt voorzien in zowel betaalbare als vrije sector koopappartementen.

- Tevens blijkt uit de Woningmarktmonitor en de uitgangspuntennotitie Woonagenda Overbetuwe 2025 nog altijd een aanzienlijke behoefte aan sociale huurwoningen. Er worden zowel sociale huurappartementen als grondgebonden woningen in het plan voorzien. 30% van het programma bestaat uit sociale huur.

Het aantal huishoudens dat in aanmerking komt voor sociale huur neemt toe, zowel in de gemeente als de subregio Arnhem en omstreken. Elke gemeente is verantwoordelijk om te voorzien in voldoende betaalbare woningen. De sociale huurwoningen in het plan (30%) geven dus invulling gegeven aan deze doelstelling.

Naast de behoefte aan sociale huur en koop tot aan de NHG-grens zien we in het streefprogramma ook een behoefte aan middenhuurwoningen en koopwoningen boven de NHG-grens. Doordat hier geen exacte verdeling over vastgelegd is, kan dit naar behoefte ingevuld worden.

- Het realiseren van woningen, die ook voor de doelgroep ouderen geschikt zijn, sluit aan bij het groeiend aantal ouderen (vergrijzing), zowel in de gemeente Overbetuwe als de subregio Arnhem en omstreken. Door ook levensloopbestendige woningen te realiseren wordt tevens ingespeeld op de trends dat ouderen langer actief zijn op de woningmarkt.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het woningaanbod, waarin de onderhavige ontwikkeling voorziet, uitstekend aansluit bij de kwalitatieve behoefte op basis van verschillende actuele beleidsstukken en regionale afspraken. Het feit dat er voor meerdere doelgroepen wordt gebouwd met een actuele behoefte, is een duidelijke en aantoonbare meerwaarde van het plan.

Fout! Geen tekst met de opgegeven stijl in het document.

В|ЯО

Fout! Geen tekst met de opgegeven stijl in het document.

В|ЯО

Fout! Geen tekst met de opgegeven stijl in het document.

B|ЯO

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

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