Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Deelplan III Nijkerkerveen

Gemeente Nijkerk

Projectnummer: 2989.01
Datum: 25 juni 2021/ 3 september 2022

INHOUD

Pagina

1 Algemeen 1
1.1 Inleiding 1
1.2 Ladder van duurzame verstedelijking 2
1.3 Stedelijke ontwikkeling 2

2 Inhoudelijke toets 3
2.1 Inleiding 3
2.2 Behoefte 3
2.3 Buiten bestaand stedelijk gebied 11

3 Conclusie 13
3.1 Algemeen 13
3.2 Kwantitatieve behoefte 13
3.3 Kwalitatieve behoefte 13
3.4 Conclusie 13

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Op 15 maart 2007 werd door de gemeenteraad van Nijkerk besloten om de ontwikkeling van de Kern Nijkerkerveen te starten. Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woonwijk met circa 350 woningen aan de rand van de bestaande kern van Nijkerkerveen.

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Nijkerkerveen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de rand van de bestaande kern, aan de oostzijde door de Jacob de Boerweg, aan de zuidzijde door de Laakweg en door de Nieuwe Kerkstraat aan de westzijde. Het plangebied heeft een omvang van circa 15 hectare en wordt in de huidige situatie voornamelijk agrarisch gebruikt. Binnen het plangebied zijn ook enkele woningen en een aantal agrarische bedrijven aanwezig.



Beoogde ontwikkeling plangebied

In het plangebied worden circa 350 woningen gerealiseerd. Het woonprogramma bestaat uit grondgebonden woningen, zorgstudio's en appartementen. Deze worden in zowel vrije sector, middeldure en sociale koop als sociale huursector aangeboden. Voorliggend rapport geeft een onderbouwing van de behoefte aan woningen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De volgende twee paragrafen van dit hoofdstuk geven een korte toelichting op het wettelijk kader dat geldt voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vervolgens volgt in hoofdstuk 2 de inhoudelijke toets aan de Ladder. Aansluitend volgt in hoofdstuk 3 de conclusie.

1.2 Ladder van duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

1.3 Stedelijke ontwikkeling

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (artikel 1.1.1. onder i) opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit “een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. De realisatie van de woningen moet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, meer concreet een woningbouwlocatie.

Overigens is de term ‘woningbouwlocatie’ niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld (ABRvS201407135/1/R1 en ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met 11 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar woningbouwplannen voor 12 woningen wel. In voorliggend plan worden circa 350 nieuwe woningen gerealiseerd, wat dus moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Om die reden is een toets aan de Ladder noodzakelijk, waarin voorliggend document voorziet.

2 Inhoudelijke toets

2.1 Inleiding

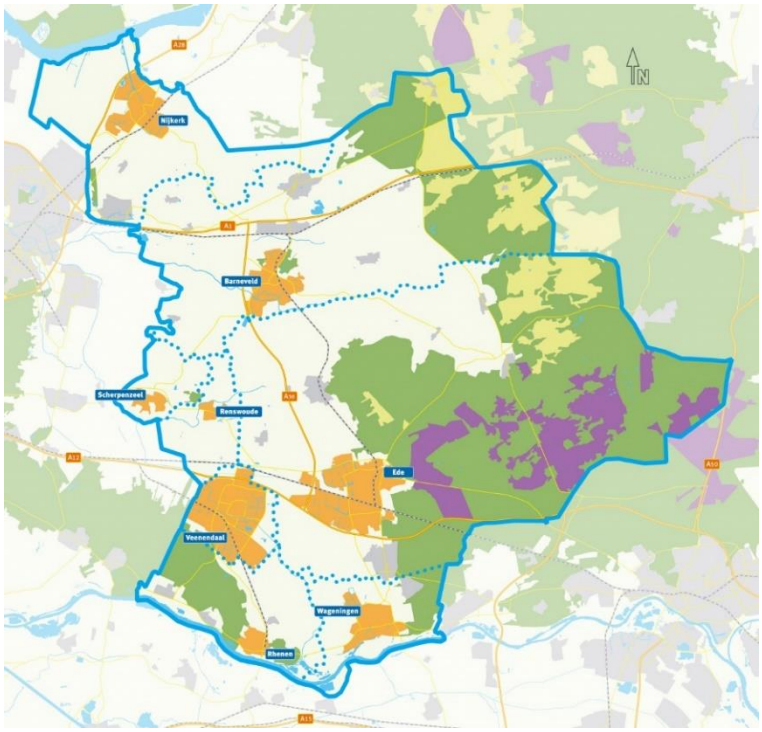
In voorliggend hoofdstuk volgt de inhoudelijke toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking. In de volgende paragraaf wordt uiteen gezet of het nieuwbouwplan voorziet in een behoefte. Vervolgens wordt in de derde paragraaf bezien in hoeverre de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

2.2 Behoefte

2.2.1 Algemeen

De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling.

De gemeente Nijkerk maakt voor wat betreft het woonbeleid deel uit van verschillende regio's: de provincie Gelderland, Regio Foodvalley en Woningmarktregio Amersfoort. De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hierbij is de provincie opgebouwd in regio's. Nijkerk valt binnen de regio 'Foodvalley'. De woningmarkt in de Regio Foodvalley trekt stevig aan. De prognoses laten een huishoudensgroei zien. De Foodvalley regio en de provincie Gelderland hebben afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering. De verwachte woningbouwproductie is gebaseerd op deze afspraken. Daarnaast hebben de gemeenten uit de Regio Foodvalley een inventarisatie uitgevoerd voor de plancapaciteit.



Regio Foodvalley

Op basis van het voorgaande wordt de regio Foodvalley als het ruimtelijk verzorgingsgebied voor het plangebied aangemerkt.

2.2.2 Provincie Gelderland

De Primos2019 is de meest recente bevolkings- en woningmarktprognose van de provincie Gelderland. Deze prognose is gebaseerd op de prognose van het CBS en de verwachte woningbouwproductie voor de komende jaren. Uit de Primos2019 komt naar voren dat de huidige prognose voorziet in ongeveer één miljoen huishoudens in 2040. De prognose van 2017 ging nog uit van 972.000 huishoudens in 2040. Het woningtekort in Gelderland bedraagt 4%. In de koopsector is de behoefte sterk gericht op het goedkope en middeldure segment. Door prijsstijgingen loopt het aanbod in het goedkope segment terug.

Gelderland heeft dus te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Het provinciale Actieplan Wonen 2020-2025 is een actieplan voor heel Gelderland. Met het plan wil de provincie het tekort aan (betaalbare) huizen terugdringen. Er moet worden gewerkt aan het woningtekort. Vanuit deze insteek benoemt het Actieplan Wonen 2020-2025 twaalf acties voor de woningmarkt en nodigt ze gemeenten en andere bij het bouwen en wonen betrokken partijen uit om samen met de provincie een impuls te geven aan de (verdere) versterking en vernieuwing van de regionale samenwerking. De twaalf acties zijn ondergebracht in drie thema's. Deze thema's betreffen:

- acties om de woningbouw te versnellen;
- acties voor betaalbaar wonen;
- acties voor meer flexibele woonvormen.

Acties om de woningbouw te versnellen
Het Actieplan Wonen versnelt de komende vijf jaar de bouwproductie van 43.000 woningen met vijftig doorbraakprojecten. Er wordt begonnen met de grote projecten met een harde status (opgenomen in een bestemmingsplan) die voor 2025 gerealiseerd kunnen zijn. Daarnaast zorgen de acties ervoor dat overal in Gelderland in bestemmingsplannen voldoende bouwplannen zijn opgenomen die uitgevoerd kunnen worden. Dit betekent voor de provincie een investering van circa € 8,6 miljoen.

Acties voor betaalbaar wonen
Het Actieplan Wonen zorgt voor de betere beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale en middeldure huur- en koopwoningen. De provincie zet daarbij niet alleen bestaande provinciale instrumenten in, zoals afspraken in de regionale woonagenda's, maar draagt ook bij aan de financiering en/of totstandkoming van deze woningen. Dit betekent een investering voor de provincie van circa € 20,2 miljoen.

Acties voor meer flexibele woonvormen
Het Actieplan Wonen wil 2000 flexibele woningen (tijdelijke huizen gerealiseerd door nieuwbouw of transformatie van bestaande woningen) toevoegen. Dit betekent een provinciale investering van € 1,2 miljoen.

2.2.3 Regio Foodvalley

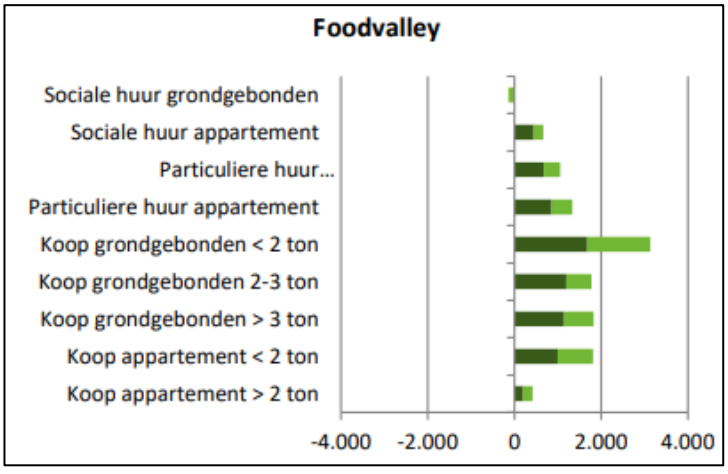
Het aantal huishoudens in de regio Foodvalley blijft, net als in de hele provincie, groeien tot 2040. Ook het geboortesaldo volgens de prognose tot 2040 blijft positief. In de regio FoodValley is en blijft het woningtekort het hoogst. In 2030 bedraagt volgens de prognose Gelderse variant Hoog alleen in de regio's Nijmegen e.o., Foodvalley en NoordVeluwe het woningtekort nog meer dan 2%.

Het Actieplan Wonen van de provincie Gelderland beschrijft dat de woningbouw moet versnellen. De verwachte woningbouwproductie in de regio is gebaseerd op afspraken met de regio Foodvalley. De Regio Foodvalley heeft in 2018 een Regionale Woonagenda 2.0 opgesteld. Het doel van deze regionale woonagenda is "het vergroten van de aantrekkelijkheid, wervingskracht en betaalbaarheid van het wonen in de Foodvalley regio, uitgewerkt in het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad (energiezuinigheid/duurzaamheid, levensloopbestendigheid, leefbaarheid) en voorzien in de (nieuwe) woningbehoefte van starters, ouderen, studenten, kenniswerkers en doorstromers". In de regionale woonagenda worden zeven thema's benoemd:

- flexibiliteit en differentiatie in woningbouw;
- middenhuur;
- duurzaamheid;
- wonen, welzijn en zorg / kwetsbare en bijzondere doelgroepen;
- transformatie en herontwikkeling;
- leefbaarheid / na-oorlogse wijken;
- monitoring.

Die uitwerking van de thema's en afspraken vormen de regionale woonagenda 2.0. De regio Foodvalley denkt na over de vraag in hoeverre de bestaande woningvoorraad (straks) nog aansluit op de woningvraag. De vraag verandert snel en ook in Regio Foodvalley staat de kwaliteit van het wonen in wijken en buurten onder druk. Verder zullen vergrijzing en individualisering van het wonen ook in de regio doorzetten. De regio heeft een stevige economische ambitie die een goed vestigingsklimaat vereist, waar het wonen een belangrijk onderdeel van uitmaakt. De acht gemeenten van de regio Foodvalley werken graag samen, ook met de provincies Gelderland en Utrecht, woningcorporaties en marktpartijen.

In de Primos2019 wordt echter geconstateerd dat vergrijzing in de regio Foodvalley naar verhouding minder sterk is dan in ander regio's. In de Foodvalley is de vraag naar woningen per segment veel gelijkmatiger verdeeld dan in de andere regio's. Het potentiële overschot aan grondgebonden sociale huurwoningen is kleiner dan in veel andere regio's en ontstaat later in de tijd. Ook hier is naar verhouding veel vraag naar goedkopere koopwoningen tot € 200.000. De vraag naar goedkope appartementen tot € 200.000 en particuliere huurappartementen ligt in de Foodvalley ook relatief hoger dan in de andere regio's. Dit komt mede door de grotere groep jonge huishoudens in Wageningen.



2.2.4 Woningmarktregio Amersfoort

De gemeente Nijkerk maakt ook deel uit van de Woningmarktregio Amersfoort. Regio Amersfoort maakt een flinke groei door zowel in inwoners als werk als bereikbaarheid. En naar verwachting zal die groei zich nog jaren voortzetten. Regio Amersfoort en provincie Utrecht hebben het initiatief genomen om een strategie te ontwikkelen om die groei in goede banen te leiden. De regio Amersfoort heeft in januari 2018 de Regionale Ruimtelijke Visie Regio Amersfoort opgesteld (RRV). De RRV geldt als één van de bouwstenen voor de gemeentelijke Omgevingsvisies en wordt ingebracht bij de provincies Utrecht en Gelderland voor hun Omgevingsvisie.

Tot circa 2030 is er voldoende ruimte om aan de woonbehoefte te voldoen. Voor de periode daarna wordt op basis van de huidige prognose een tekort aan woningbouwlocaties voorzien en moet voor bedrijventerreinen nog worden gekozen welke “zachte” plannen (nog niet opgenomen in provinciaal beleid) hard worden gemaakt. Als er minder woningen worden gebouwd dan waar vraag naar is, dan leidt dat tot prijsopdrijving door schaarste. Lage- en middeninkomensgroepen worden uit de regio verdrongen. Verder zal het draagvlak voor voorzieningen afnemen. De visie kent twee hoofdprincipes, die helpen om de kwaliteiten te borgen, ook als de druk op woningmarkt toeneemt. Het eerste principe is dat de groei zoveel mogelijk wordt opgevangen in bestaand bebouwd gebied. Het tweede principe is dat er ruimte wordt geboden voor beperkte groei om de dorpen vitaal te houden en dat de groei waarvoor nu nog geen locaties zijn aangewezen, maar die wel noodzakelijk is, wordt opgevangen in het regionale hart (Amersfoort, Leusden, Nijkerk, Soest). In de visie worden geen woningbouwlocaties aangewezen, omdat dit nu nog niet aan de orde is.

De kwaliteiten van de regio vormen de basis voor de visie. Om aantrekkelijk en vitaal te blijven is een aantal kwalitatieve voorwaarden geformuleerd. Deze voorwaarden zijn beschreven aan de hand van de thema’s die kwaliteit van de regio bepalen. De thema’s zijn: van nature aantrekkelijk, kloppend hart van Nederland, lokaal vitaal samen sterk en denkers en doeners.

Een belangrijke constatering in deze visie is de uitkomst dat tot 2030 de woningbehoefte in het regionale hart van Nederland 12.000 woningen groter is dan de gemeente Amersfoort kan opvangen. In de regionale visie is Nijkerk als één van de drie gemeenten genoemd die een deel van de overloop opvangt.

2.2.5 Gemeente Nijkerk

Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2020+ vastgesteld. Deze visie geeft richting aan de woningbouw de komende jaren. Met de Woonvisie 2020+ wordt ingezet op voldoende woningen die passen bij de behoefte van inwoners van Nijkerk, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Daarbij wordt gericht op het vergroten van het aanbod voor de huishoudens die de druk op de woningmarkt het meest sterk ervaren en die bijdragen aan een goede doorstroming van de woningmarkt. Deze doelgroepen zijn starters, lage- en middeninkomens, spoedzoekers en senioren. In de woonvisie komen vier thema's aan bod. Deze thema's zijn:

- balans vraag en aanbod;
- wonen en zorg;
- alternatieve en flexibele woonvormen;
- verduurzaming woningvoorraad.

In voorgaande woonvisies was alleen het uitgangspunt van 35% sociale woningbouw bij nieuwbouw in de woonvisie vastgelegd. Deze woonvisie introduceert aanvullende eisen voor woningbouwontwikkelingen.

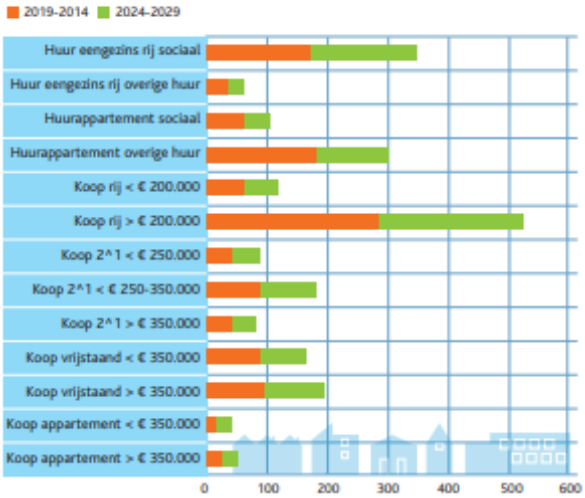
Balans vraag en aanbod

De gemeente Nijkerk wil meer betaalbare woningen voor inwoners die door de druk op de woningmarkt moeite hebben om een passende woning te vinden. Doelgroepen die de schaarste aan betaalbare en beschikbare woningen – zowel huur als koop – sterk ervaren zijn starters, lage- en midden inkomens, spoedzoekers en senioren.

Het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Nijkerk is met 22% relatief laag. Daarvoor is het van belang om vast te houden aan het uitgangspunt van 35% sociale woningbouw bij nieuwbouwontwikkelingen. Door de stijgende huizenprijzen heeft slechts 5% van de koopwoningvoorraad in Nijkerk nog een OZB waarde van onder de € 200.000 (sociale koop). Deze woningen zijn belangrijk voor de lage inkomens, als alternatief voor sociale huur. Het huidige aanbod van woningen tot € 200.000 bestaat in de gemeente Nijkerk vrijwel uitsluitend nog uit kleinere appartementen. De bouw van sociale koopwoningen heeft deze ontwikkeling niet kunnen tegenhouden. Het voornaamste probleem is dat deze sociale koopwoningen door waardestijging zijn verdwenen naar het segment boven de € 200.000. Maar ook in de prijsklasse tussen de € 200.000 en € 300.000 is het dringen. Het aanbod is hierin ook zeer beperkt. Dit raakt de huishoudens met een middeninkomen, die op grond van hun financieringsmogelijkheden vaak in deze prijsklasse zoeken. Op basis van de huishoudensontwikkeling en geïnventariseerde woonwensen kan er een beeld worden geschetst van de woningbehoefte in kwalitatieve zin voor de komende jaren. De vraag naar rijwoningen tussen de € 200.000 en € 250.000 is daarbij het grootst. Uit recent onderzoek is gebleken dat van de woningzoekenden in de gemeente ongeveer 10% een voorkeur voor een woning met een middeldure huur heeft. Opvallend is dat 78% van deze groep bestaat uit één- of tweepersoons huishoudens van 65 jaar en ouder. Bij huidige nieuwbouwprojecten in Nijkerk is het aanbod tussen de € 200.000 en € 275.000 nog maar beperkt, terwijl het woningbehoefteonderzoek juist laat zien dat daar de grootste behoefte zit. Op grond van deze woonvisie is daarom, naast het vereiste aandeel van 35% sociale woningbouw, een aandeel van 10% in het lage middensegment (huur en/of koop) en 15% in het hoge middensegment (huur en/of koop) verplicht. Vanwege de toenemende vergrijzing enerzijds en het op gang brengen van doorstroming anderzijds, wordt bij nieuwbouw veel aandacht gegeven aan de doelgroep senioren. Om die reden wordt bij nieuwbouwontwikkelingen een aandeel van 10% verplicht gesteld voor woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor senioren. Dit aandeel van 10% mag vrij verdeeld worden over de verplichte percentages voor het sociale en middeldure segment en het resterende percentage dat ongereguleerd is voor wat betreft het prijssegment. In onderstaande afbeelding is de behoefte op korte en lange termijn weergegeven in een grafiek.

Kwalitatieve woningbehoefte gemeente korte termijn (t/m 2024) en lange termijn (t/m 2029)

Bron: Companen



Wonen en zorg
De relatie tussen wonen en zorg wordt steeds belangrijker. Landelijk beleid is er op gericht om meer mensen met een zorg- en/of ondersteuningsbehoefte zelfstandig te laten wonen. Zij kunnen vaak niet langer terecht in een instelling en hebben behoefte aan een zelfstandige woning, waarbij de zorg en ondersteuning ambulant wordt verleend. De opgave op het gebied van wonen en zorg betreft in belangrijke mate de woningbehoefte van ouderen. Maar ook de behoefte aan woonruimte voor kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag, zoals verstandelijk gehandicapten, personen met psychiatrische problematiek en jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg omdat zij 18 jaar zijn geworden. Het woningmarktonderzoek laat zien dat het aantal kwetsbare personen met een woonvraag in Nijkerk de komende jaren toeneemt. Voor vrijwel alle te onderscheiden categorieën ontstaan tekorten in de periode tot 2030, evenals de periode tot 2040. Mogelijke woonvormen voor deze categorieën zijn: geclusterd wonen zonder zorg, geclusterd wonen met zorg in de nabijheid, geclusterd wonen met 24-uurs zorg (dementie) en mantelzorgwoningen.

Alternatieve en flexibele woonvormen
De vraag naar alternatieve woonvormen neemt toe. Ook is er een toenemende vraag naar flexibiliteit, omdat mensen tijdelijk verblijven of omdat ze met spoed woonruimte zoeken. Vaak zijn dit jongeren, maar ook statushouders of arbeidsmigranten. Het ontwikkelen van alternatieve en flexibele woonvormen betekent dat er wordt afgeweken van woonvormen die gebruikelijk zijn voor Nijkerk. Gestapelde bouw, beneden-bovenwoningen en rug-aan-rugwoningen worden gezien als alternatieve woonvormen. De huidige druk op de woningmarkt en de inflexibiliteit van de bestaande woningvoorraad vragen om een flexibele schil. Zeker als het gaat om sociale huurwoningen is de bouw van tijdelijke en verplaatsbare woningen een oplossing die snel gerealiseerd kan worden. Flexibele woonvormen zijn daarbij niet bedoeld als vervanging van reguliere woonvormen, maar als een alternatief voor woningzoekenden die anders geen woning zouden vinden.

Verduurzaming van de woningvoorraad
In 2050 is de gemeente Nijkerk energie-neutraal. Voor 2035 is het tussendoel CO2-neutraal. De gemeente telt momenteel bijna 17.000 woningen, die samen een flinke bijdrage leveren aan de CO2-uitstoot. Het grootste deel van de woningen die er in 2050 staan, staat er nu al. Om de duurzaamheidsdoelen te realiseren, moet de gebouwde omgeving daarom ingrijpend worden getransformeerd. Daarnaast streeft de gemeente Nijkerk naar minder verharding en meer groen, waardoor de gebouwde omgeving beter bestand is tegen extreme buien en hittestress.

De kern Nijkerkerveen
Nijkerkerveen is de kleinste kern binnen de gemeente Nijkerk. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit ruime grondgebonden en vrijstaande woningen. Hierdoor kent de kern een meer landelijk woonmilieu dan de andere kernen in de gemeente. Het dorp is vooral aantrekkelijk gebleken voor gezinnen die een ruime koopwoning zoeken. Zij moeten wel mobiel genoeg zijn gezien de beperkte voorzieningen in Nijkerkerveen. De vraag richt zich in Nijkerkerveen wat meer op 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen. Tenslotte is ook in Nijkerkerveen behoefte aan sociale huurwoningen. Ook Nijkerkerveen wil voldoende woningen voor gezinnen bouwen. Ouderen willen graag in Nijkerkerveen blijven wonen. Zij zijn er aan gewend dat de voorzieningen op afstand liggen. Anderzijds is het sociale netwerk hier erg sterk, wat het voor ouderen ook aantrekkelijk kan maken om in Nijkerkerveen te kunnen blijven wonen. In Nijkerkerveen is minder behoefte aan appartementen. Daarom is hier ruimte voor woonconcepten die aansluiten bij het woonmilieu van Nijkerkerveen, bijvoorbeeld gelijkvloerse woningen op voormalige boerenerven. Hierdoor kunnen de ouderen in de buurt van hun kinderen blijven wonen.

2.2.6 Harde plancapaciteit en actuele behoefte

In het licht van de nieuwe provinciale prognoses is de huidige planvoorraad te klein. Uit de Primos2019 komt naar voren dat het woningtekort in Gelderland 4% bedraagt. Met enige spoed moeten zachte plannen nu hard gemaakt gaan worden om het bouwtempo hoog te kunnen houden en aan te laten sluiten op de provinciale prognoses.

Er zijn meer mensen op zoek naar een koopwoning dan dat er woningen in de bestaande voorraad vrijkomen. Dit geldt zowel voor grondgebonden woningen als voor appartementen. Door de demografische en economische ontwikkelingen neemt de behoefte aan koopwoningen de komende tijd verder toe. Het gaat met name om grondgebonden koopwoningen. Uit het Woningmarktonderzoek Nijkerk blijkt dat er een grote vraag naar rij- en hoekwoningen is. De vraag naar vrijstaand wonen is iets groter dan naar twee-onder-één-kapwoningen. In Nijkerkerveen is vooral behoefte aan rij- en hoekwoningen en vrijstaande woningen. Daarnaast neemt de behoefte aan (sociale) huurwoningen toe. Het plan betreft circa 350 woningen, waaronder grondgebonden woningen en appartementen, die zowel in de koop- als huursector kunnen worden aangeboden. Het plan voorziet daarmee in de regionale en gemeentelijke behoefte.

De gemeente Nijkerk wil gemiddeld 200-250 woningen per jaar bouwen om te voorzien in voldoende betaalbare woningen in de regio. Per regio in Gelderland zijn woningbouwafspraken gemaakt. Voor de regio Foodvalley is afgesproken dat in de periode 2017-2027 10.200 tot 12.470 woningen worden gerealiseerd, waarvan 2000 in de gemeente Nijkerk. Tot en met 2017 zijn al 1.400 woningen gerealiseerd. Dit houdt in dat er nog minstens 8.800 woningen en maximaal 11.070 moeten worden gerealiseerd tot en met 2027. Uit de Update Inventarisatie Plancapaciteit 2018 komt naar voren dat er voor de regio Amersfoort zijn er snel meer harde plannen nodig. In de regio is dus niet voldoende harde plancapaciteit aanwezig om de woningbehoefte te kunnen opvangen. Het Deelplan 3 in de kern Nijkerkerveen is één van de plannen die noodzakelijk is om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Met de ontwikkeling worden circa 350 woningen gerealiseerd. Het plan past daarmee binnen de regionale en gemeentelijke opgave.

Tabel 2.1: Provincie Gelderland. Samenvatting van de woningbouwafspraken per regio, de realisatie vanaf het begin van de afsprakenperiode tot en met 2017 en de restopgave vanaf 2018 (afronding op tientallen)

	Periode huidige afspraken	Woningbouw-afspraken		Realisatie t/m 2017	Restopgave vanaf 2018	
		Ondergrens	Bovengrens		Laag	Hoog
Achterhoek*	2017-2025	2.820	*n.v.t.*	380	2.440	*n.v.t.*
Arnhem e.o.**	2017-2027	*n.v.t.*	13.500	1.050	*n.v.t.*	12.450
De Liemers	2017-2027	2.850	4.010	230	2.620	3.780
Foodvalley****	2017-2027	10.200	12.470	1.400	8.800	11.070
Nijmegen e.o.**	2017-2027	*n.v.t.*	16.050	2.230	*n.v.t.*	13.820
Noord-Veluwe	2013-2025	7.380	8.120	2.200	5.180	5.920
Rivierenland*	2015-2025	*n.v.t.*	10.500	2.440	*n.v.t.*	8.060
Stedendriehoek****	2018-2027	6.930	9.700	***	6.930	9.700
Provincie		**30.180**	**74.350**	**9.930**	**25.970**	**64.800**

* Geen bovengrens in woningbouwafspraken aanwezig
** Geen ondergrens in woningbouwafspraken aanwezig
*** Onbekend
**** Exclusief maatwerkafspraken Foodvalley (+800), Stedendriehoek (+930)
Bron: Provincie Gelderland.

Onderdeel van de ontwikkeling is een zorgerf in het noordelijke deel van het plangebied. In onderstaande figuur is aangegeven wat de vraag naar verschillende type zorgwoningen in 2020 en 2030 is. Daarnaast is aangegeven wat het huidig aanbod is, waarbij ook de plannen zijn opgenomen. Uit de figuur komt naar worden dat er in de toekomst meer behoefte is aan geclusterde zorgwoningen.

Vraag-aanbod wonen met zorg doelgroep ouderen

	2020	2030	Huidig aanbod (+plannen)	Opgave 2030
Geclusterd wonen 24-uurs zorg (dementie)	140	205	106 (+20)	+80
Geclusterd wonen 24-uurs zorg (somatiek)	115	160	182	-20
Geclusterd wonen, zorg nabij	345	565	239	+315
Geclusterd wonen zonder zorg	365	565	onbekend	onbekend
Regulier wonen (liefst levensloopgeschikt)	4.835	5.840	onbekend	onbekend

Bronnen: Amaris Zorggroep, Het Beweging 3.0, Gastenhuis, WSN, De Alliantie (2019), NZA (2018), CBS (2019), Provincie Gelderland (2016), CIZ (2019).

2.2.7 Conclusie

Kwantitatieve behoefte

Uit de voorgaande paragrafen komt naar voren dat Gelderland te maken heeft met een urgente vraag naar meer woonruimte. Er is tot 2040 sprake van bevolkingsgroei in de regio Foodvalley. Het woningtekort als gevolg van de nieuwe prognoses van de provincie bedraagt 4%. De groei zorgt voor een vraag naar meer woningen en zorgwoningen in de gemeente Nijkerk. In de regio Foodvalley zijn afspraken gemaakt om tot en met 2027 minstens 10.200 woningen te realiseren. In de regio is niet voldoende harde plancapaciteit aanwezig om deze woningbehoefte te kunnen opvangen. Het is daarom van belang dat zachte plannen nu met enige spoed hard gemaakt gaan worden om het bouwtempo hoog te kunnen houden en aan te laten sluiten op de provinciale prognoses.

Kwalitatieve behoefte

Navolgend volgt een toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de kwalitatieve wooncriteria uit het provinciale, regionale en gemeentelijk beleid.

<u>Provinciaal beleid</u>

In het provinciale actieplan Wonen 2020-2025 ligt het accent op het terugdringen van het te kort aan betaalbare huizen. Er zijn acties om de woningbouw te versnellen, acties voor betaalbaar wonen en acties voor flexibele woonvormen. In Gelderland is de behoefte sterk gericht op het goedkope en middeldure koopsegment. Door prijsstijgingen loopt het aanbod in het goedkope segment terug.

Met de realisatie van circa 350 woningen aan de rand van de kern Nijkerkerveen is sprake van een ontwikkeling die voorziet in het terugdringen van het woningtekort.

Regionaal beleid

Uit het regionale woonbeleid blijkt dat tot circa 2030 er voldoende ruimte is om aan de woonbehoefte te voldoen. Voor de periode daarna wordt op basis van de huidige prognose een tekort aan woningbouwlocaties voorzien. Door de regio zijn afspraken gemaakt om de kwaliteit van de planvoorraad regionaal af te stemmen. De groei moet zoveel mogelijk worden opgevangen in bestaand bebouwd gebied, maar er wordt ook ruimte geboden aan beperkte groei om de dorpen vitaal te houden. Nijkerk wordt als één van de drie gemeenten genoemd die een deel van de overloop opvangt. De lage- en middeninkomensgroepen uit de regio worden nu verdrongen. Er is niet genoeg aanbod. In de regio is veel vraag naar goedkopere koopwoningen tot € 200.000, naar goedkope appartementen tot € 200.000 en particuliere huurappartementen.

De ontwikkeling vindt aan de rand van de kern van Nijkerkerveen plaats. Deze locatie is aangewezen als één van de locaties waar ruimte wordt geboden aan groei. De ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een woonprogramma met een mix van verschillende woningtypen, waaronder goedkope koopwoningen en huurappartementen. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de kwalitatieve behoefte binnen de regio.

Gemeentelijk beleid

In het gemeentelijk beleid wordt gefocust op voldoende woningen die passen bij de behoefte van inwoners van Nijkerk. De nadruk wordt gelegd op de verschillende doelgroepen die op zoek zijn naar woningen. De gemeente Nijkerk wil meer betaalbare woningen voor inwoners die door de druk op de woningmarkt moeite hebben om een passende woning te vinden. Het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Nijkerk is relatief laag. De behoefte aan (sociale) huurwoningen neemt toe. Daarnaast is in de gemeente Nijkerk behoefte aan rij- en hoekwoningen, vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen, maar ook aan woningen gericht op zorg. Voor Nijkerkerveen geldt dat de vraag naar rij- en hoekwoningen en vrijstaande woningen groeit. In voorgaande woonvisies was alleen het uitgangspunt van 35% sociale woningbouw bij nieuwbouw in de woonvisie vastgelegd. Deze woonvisie introduceert aanvullende eisen voor woningbouwontwikkelingen.

Uit het Woningmarktonderzoek komt naar voren dat er in de kern Nijkerkerveen behoefte is aan rij- en hoekwoningen en vrijstaande woningen. Deze ruimtelijke ontwikkeling voorziet in circa 350 woningen. Het woonprogramma bestaat uit rij- en hoekwoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en appartementen die worden aangeboden in de vrije sector, maar ook bestemd zijn voor sociale huur. Daarnaast wordt een zorgerf gerealiseerd. De type woningen zijn geschikt voor de doelgroepen die de gemeente Nijkerk voor ogen heeft: starters, lage- en middeninkomens, spoedzoekers en senioren. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de kwalitatieve behoefte binnen de gemeente Nijkerk. In de Woonvisie 2020+ zijn aanvullende eisen voor woningbouwontwikkelingen geïntroduceerd. De ontwikkeling voldoet hier niet altijd aan deze eisen. Hierover zijn in het verleden al afspraken over gemaakt met de gemeente Nijkerk.

2.3 Buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling kan niet binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. De bevolking in de regio groeit en de behoefte naar verschillende woningtypen neemt de komende jaren toe. Op basis van de huidige prognose wordt een tekort aan woningbouwlocaties voorzien. De bevolkings- en huishoudensgroei moet zoveel mogelijk worden opgevangen in bestaand bebouwd gebied, maar er wordt ook ruimte geboden aan beperkte groei om de dorpen vitaal te houden. Nijkerk wordt als één van de drie gemeenten genoemd die een deel van de overloop opvangt.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern van Nijkerkerveen. De gronden binnen het plangebied zijn in de huidige situatie agrarisch in gebruik. Deze locatie is door de gemeente aangewezen als één van de locaties waar ruimte wordt geboden aan groei. De ontwikkeling voorziet in de woningbehoefte in de gemeente Nijkerk.

3 Conclusie

3.1 Algemeen

In voorliggend document is de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk aan de rand van de kern van Nijkerkerveen getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de huidige situatie zijn de gronden in het plangebied agrarisch in gebruik. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van circa 350 woningen buiten bestaand stedelijk gebied.

3.2 Kwantitatieve behoefte

In het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de locatie is sprake van een grote behoefte aan nieuwe rij-, hoek-, zorg- en vrijstaande woningen. De woningbehoefte neemt tot 2040 enorm toe. In de regio Foodvalley zijn afspraken gemaakt om tot en met 2027 minstens 10.200 woningen te realiseren. In de regio is nog niet voldoende harde plancapaciteit aanwezig om deze woningbehoefte te kunnen opvangen.

3.3 Kwalitatieve behoefte

Uit het voorgaande komt naar voren dat de ontwikkeling in alle opzichte voldoet aan de kwalitatieve wooncriteria. In de regio Foodvalley, de gemeente Nijkerk en specifiek de kern Nijkerkerveen is sprake een grote behoefte aan rij- en hoekwoningen, vrijstaande woningen en sociale huurwoningen. Deze ruimtelijke ontwikkeling voorziet in circa 350 woningen. Het woonprogramma bestaat uit rij- en hoekwoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en appartementen die worden aangeboden in de vrije sector, maar ook bestemd zijn voor sociale huur. Daarnaast wordt een zorgerf gerealiseerd. Dit sluit aan bij de focus van het gemeentelijk beleid.

3.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met het initiatief buiten bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkellocatie. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro).