



# Laddertoets locatie 'Van Essen', Den Nul

In opdracht van Junco



25 juni 2021

Concept



DATUM 25 juni 2021

TITEL Laddertoets locatie 'Van Essen', Den Nul

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER In opdracht van Junco

AUTEUR(S) Jeroen Wissink

PROJECTNUMMER 7783.105

STATUS Concept

## **Inhoud**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Locatie en plan</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Beleidskaders</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Woningbehoefte</b>	<b>9</b>
4.1	Woningmarktregio	9
4.2	Kwantitatieve woningbehoefte	9
4.3	Kwalitatieve woningbehoefte	10
<b>5</b>	<b>Conclusies</b>	<b>12</b>

# 1 Inleiding

## Nieuwbouwontwikkeling Den Nul, gemeente Olst-Wijhe

Junco BV is voornemens om 16 grondgebonden wooneenheden te realiseren op de locatie 'Van Essen' in Den Nul. De locatie is gelegen in de hoek Rijkstraatweg en de Holstweg in Den Nul. Het gaat hierbij om een herontwikkeling van een voormalige vleesbedrijf waar in totaal ruimte is voor:

- 4 rijwoningen in de prijsklasse €250.000 tot €300.000;
- 4 kavels voor realisatie van twee-onder-een-kapwoningen;
- 5 starterswoningen in de prijsklasse €200.000 tot €225.000;
- 3 levensloopbestendige woningen in de prijsklasse €325.000 tot €375.000.

Junco BV heeft Companen gevraagd een laddertoets uit te voeren waarin een onderbouwing wordt gegeven van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in Den Nul en een confrontatie met het planaanbod.

## Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, 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.'*

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: 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.

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van de woningen in het plan Den Nul beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat er een beperkte laddertoets uitgevoerd moet worden, die uitsluitend ingaat op de behoefte van deze ontwikkeling. Een motivering van de locatiekeuze hoeft niet gegeven te worden, omdat het een binnenstedelijke



ontwikkeling betreft. Het betreft een transformatieproject: het transformeren van bestaande bebouwing tot woningen.

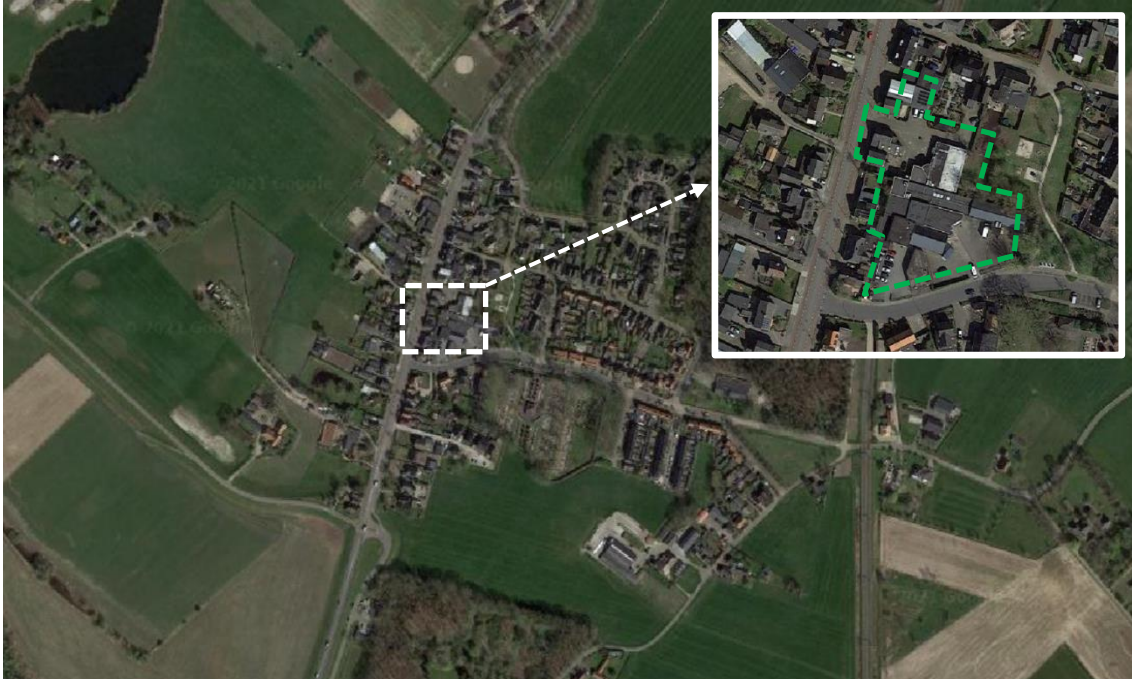
### **Opzet rapportage**

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het nieuwbouwplan 'Van Essen' in Den Nul. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna brengen we de meest relevante beleidskaders in beeld (hoofdstuk 3) en analyseren we de woningbehoefte (hoofdstuk 4). We sluiten af met onze conclusies (hoofdstuk 5).

## 2 Locatie en plan

In deze analyse zoomen we in op de specifieke achtergronden van de locatie van het ontwikkelplan. Aandacht gaat uit naar de specifieke locatiekenmerken die een rol spelen in het specificeren van de mogelijke doelgroep van dit project. Het gaat daarbij om factoren als de ligging, bereikbaarheid en voorzieningenniveau.

Figuur 2.1: Ligging van de planlocatie.



Bron: Google Maps, 2021.

### Locatie 'Van Essen', Den Nul

De ontwikkellocatie 'Van Essen' ligt in het centrum van de kern Den Nul. De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een voormalig vleesbedrijf. Den Nul is een kleine kern in de gemeente Olst-Wijhe en telt ruim 500 inwoners. Inclusief het buitengebied telt de kern circa 800 mensen. Den Nul heeft een beperkt aantal voorzieningen. Voor dagelijkse boodschappen zijn inwoners grotendeels afhankelijk van het aanbod in de kernen Olst en Wijhe. De locatie ligt in de hoek van de Rijkstraatweg en de Holstweg. Binnen circa een kwartier rijden is Deventer te bereiken en Zwolle binnen ongeveer 25 minuten. Tegenover de locatie, aan de Rijkstraatweg, is een bushalte gesitueerd.

### Potentiële doelgroepen

De verwachting is dat de locatie sterk inspeelt op de behoefte vanuit de kern zelf of van mensen die op een andere wijze een (sociale) binding met de kern. Het gaat hierbij om starters die op zoek zijn naar een betaalbare woning, doorstromers op zoek naar een ruimere woning en ouderen die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning.

### 3 Beleidskaders

Bij de ontwikkeling van de ontwikkellocatie 'Den Nul' spelen vigerende beleidskaders met betrekking tot woonbeleid een belangrijke rol in de onderbouwing. De volgende beleidskaders spelen een relevante rol:

#### **Woonvisie gemeente Olst-Wijhe 2016-2020**

In de woonvisie zijn de ambities en doelstellingen geformuleerd van de gemeente Olst-Wijhe in de periode 2016-2020. In deze woonvisie was het uitgangspunt om ongeveer 50 woningen per jaar toe te voegen binnen de gemeente in de periode 2016-2026. Deze opgave is gebaseerd op basis van de Primos-prognose uit 2015. Enkele relevante speerpunten in de woonvisie zijn:

- Extra aandacht voor levensloopbestendige woningen en voor kleinere, flexibele woonvormen. In het huidige programma zijn levensloopbestendige woningen voor ouderen opgenomen.
- Stimuleren en ondersteunen van kleinschalige wooninitiatieven in de kleine kernen; daarbij ook betrekken welke concrete vraag er is vanuit de groep jongeren. Het programma van de ontwikkeling 'Van Essen' speelt hier in belangrijke mate op in.
- Ontwikkelingen van kleinere, betaalbare huurwoningen voor starters en statushouders.
- Bevorderen van doorstroming om betaalbare huurwoningen beschikbaar te krijgen. Hiervoor is extra aandacht voor betaalbare koop gewenst. Ook hier is in het programma rekening mee gehouden.

*Momenteel werkt de gemeente aan het opstellen van een nieuwe woonvisie. Eind 2020 is de startnotitie vastgesteld en in deze startnotitie kiest de gemeente voor een visie op hoofdlijnen. In deze visie ligt de focus op de woningbouwopgave in de komende jaren, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht. De woningbouwopgave zal naar boven worden bijgesteld op basis van de meest recente prognoses.*

#### **Woonagenda West-Overijssel 2021-2025**

De provincie Overijssel, de West-Overijsselse gemeenten en hun partners werken samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. Voor de periode 2021-2025 zijn de afspraken en ambities vastgelegd in de Woonagenda West-Overijssel 2021-2025. De verwachting is dat in de komende tien jaar de regio West-Overijssel zal groeien met circa 35.000 tot 40.000 huishoudens. De woonafspraken gelden voor de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2025. Wat betreft de programmering wordt een doorkijk gegeven naar 2030. Doel van de afspraken is te voorzien in de lokale behoefte, het realiseren van de harde bestemmingsplancapaciteit tot en met 2025 en versneld te komen van zachte naar harde, uitvoeringsgerede bestemmingsplannen voor de jaren daarna ter vermindering van het woningtekort. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding. Uitbreiding zal daarbij hard nodig zijn om in de vraag te kunnen voorzien. In tegenstelling tot voorheen geldt er geen beperking als gevolg van contingentering. Kwalitatief programmeren en toevoegen is het uitgangspunt.

#### **Omgevingsvisie Overijssel**

De Omgevingsvisie Overijssel (vastgesteld 12-4-2017) is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijk basis in het omgevingsrecht. Op het gebied van wonen streeft de provincie naar een passend aanbod van aantrekkelijke woonmilieus waarmee ingespeeld kan worden op veranderende woonbehoeften. Door verschillende woonmilieus aan te bieden is er ruimte voor huisvesting van alle doelgroepen. Voor het vaststellen van de behoefte is het principe van concentratie van toepassing. Daarin is vastgelegd dat alle gemeenten in principe in de lokale woningbehoefte voorzien.

## **Omgevingsverordening Overijssel**

De Omgevingsverordening (vastgesteld 12-4-2017) is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Woningbouw is één van deze onderwerpen. Zo is onder meer vastgelegd dat uitsluitend mag worden voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek. Indien de behoefte aan woningen past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming, dan is hiermee de behoefte aan woningen aangetoond.



## 4 Woningbehoefte

### 4.1 Woningmarktregio

#### Marktregio: gemeente Olst-Wijhe

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisc Bewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeenten. Hieruit blijkt dat bijna de helft van de verhuisc Bewegingen in de afgelopen jaren binnen de gemeentegrenzen hebben plaatsgevonden (48%). Tevens blijkt een relatief groot aandeel van de verhuizers afkomstig uit de gemeente Deventer (12%). Daarnaast trekt de gemeente Olst-Wijhe vooral vestigers uit de gemeenten Zwolle (7%) en Raalte (7%).

Tabel 4.1: Gemeente Olst-Wijhe. Verhuisde personen van en naar gemeente Olst-Wijhe 2013-2019

	Aantal	Percentage
Totaal verhuisc binnen gemeente Olst-Wijhe	5.046	48%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Olst-Wijhe	5.362	52%
• Afkomstig uit Deventer	1.292	12%
• Afkomstig uit Zwolle	757	7%
• Afkomstig uit Raalte	703	7%
• Afkomstig uit Apeldoorn	149	1%
• Afkomstig uit andere gemeente Nederland	2.461	24%
Totaal aantal verhuisc zingen	10.408	100%

Bron: CBS (2021)

Gelet op de omvang van Den Nul en de positie van de kern binnen de gemeente ligt het in de lijn der verwachting dat de vraag in belangrijke mate afkomstig is van huisc houdens uit Den Nul en de gemeente Olst-Wijhe.

### 4.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Voor de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte baseren we ons op de actuele prognose van de gemeente Olst-Wijhe, namelijk de prognose huisc houdensontwikkeling Olst-Wijhe tot 2030 (Tellers en Benoemers, 2019). In deze prognose zijn drie scenario's doorgerekend om de huisc houdensontwikkeling, en daarmee woningbehoefte, voor de gemeente Olst-Wijhe te bepalen: een realistisch, een pessimistisch en een optimistisch scenario. Daarmee geeft deze prognose een actueel beeld van de bandbreedte waarbinnen de huisc houdensgroei van Olst-Wijhe de komende jaren naar verwachting zal plaatsvinden.

Tabel 4.2: Gemeente Olst-Wijhe. Huisc houdensprognose tot 2030

	2020-2030	Gemiddelde jaarlijkse toename
Optimistisch	650	65
Realistisch	590	59
Pessimistisch	530	53

Bron: Prognose Huisc houdensontwikkeling Olst-Wijhe 2020-2030, Tellers & Benoemers, 2019

In de periode tot 2030 neemt het aantal huisc houdens in de gemeente Olst-Wijhe toe met 530 tot 650 huisc houdens afhankelijk van het scenario. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse toename van 53 tot 65 woningen per jaar. Primus 2020 gaat in haar meest recente prognose uit van een groei van 610 huisc houdens in deze periode. Dit ligt in lijn met het realistische scenario van Tellers en Benoemers.

## Woningbehoefte in Den Nul

De kern Den Nul telt ongeveer 340 huishoudens en dit is circa 4,5% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente Olst-Wijhe. Bij een evenredige verdeling van de woningbehoefte ramen we de woningbehoefte in Den Nul op circa 25 tot 30 woningen in de periode tot 2030. Dit is afhankelijk van het prognosesценario. Op basis hiervan komen we tot de conclusie dat realisatie van 16 woningen op de locatie 'Van Essen' ruim past binnen de kwantitatieve woningbehoefte in de komende jaren.

## Huidige plancapaciteit

Op dit moment bestaat de netto plancapaciteit van de gemeente Olst-Wijhe voor de periode 2021-2030 uit 290 woningen. Hiervan zijn 245 woningen aangeduid als harde plancapaciteit en 43 woningen als zachte plancapaciteit. Dit betekent dat op gemeenteniveau de plancapaciteit lager is dan de behoefte in de periode tot 2030. In de kern Den Nul zijn op dit moment geen andere plannen voor realisatie van woningen.

Tabel 4.3: Harde en zachte plancapaciteit gemeente Olst-Wijhe 2021 tot en met 2030

	Aantal woningen
Harde plancapaciteit	245
Zachte plancapaciteit	43
Totaal	290

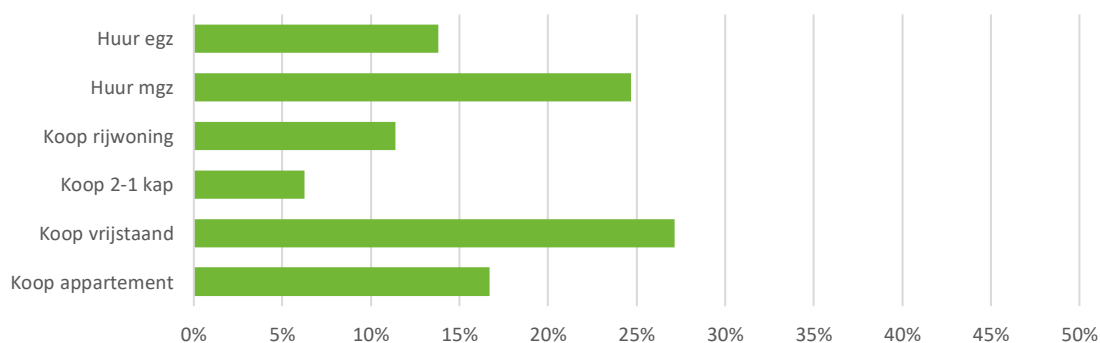
Bron: Plancapaciteit gemeente Olst-Wijhe, 24-6-2021

## 4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

### Toekomstige behoefte aan woningen

Op basis van het WoON2018 is een eerste analyse gemaakt van de kwalitatieve behoefte in de gemeente Olst-Wijhe. Hierbij is ervoor gekozen om een vraagprofiel op te stellen van woningzoekenden die woonachtig zijn in de regio Olst-Wijhe en op zoek zijn naar een woning in een dorps woonmilieu. Hieruit komt naar voren dat er in de gemeente een vrij diverse vraag is naar verschillende woningtypen, zowel in de huur- als de koop.

Figuur 4.1: Woonvoorkeur huishoudens in de regio Olst-Wijhe met voorkeur voor dorps woonmilieu



Bron: WoON2018

Kijken we naar de vraag naar koopwoningen dan valt op dat de vraag naar vrijstaande woningen, appartementen en rijwoningen relatief groot is. De vraag naar appartementen is vooral afkomstig van ouderen die willen doorstromen naar een geschikte woning. Dit product ligt echter meer voor de hand op een locatie in een van de hoofdkernen in de gemeente. Daarnaast is de verwachting dat de vraag naar rijwoningen groter is dan uit het WoON naar voren komt. Dit wordt ook bevestigd door de uitkomsten

van het jongerenonderzoek uit 2019. Hieruit blijkt dat veel starters graag in hun eigen kern en omgeving willen wonen en geen behoefte hebben aan een groot eerste huis. Door de sterke prijsontwikkeling van koopwoningen is dit ook steeds lastiger geworden. De ontwikkeling van starterswoningen en rijwoningen speelt juist in op de vraag van deze groep. Daar speelt mee dat dit aanbod nu ontbreekt in de kern. Gelet op de omvang en samenstelling van het dorp Den Nul komen we tot de conclusie dat de differentiatie van het programma qua doelgroepen en prijsniveaus sterk inspeelt op de behoefte vanuit de kern. Zowel voor jongeren, gezinnen als ouderen.

## 5 Conclusies

### Samenvatting plan

Junco BV is voornemens om 16 koopwoningen te realiseren op de locatie 'Van Essen' in de kern Den Nul. Het gaat hierbij om de herontwikkeling van een voormalig vleesbedrijf waar een divers woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Het gaat om woningen voor starters, doorstromers en ouderen (levensloopbestendige woningen). De woningen variëren in de prijsklasse van €200.000 tot circa €375.000.

### Plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets verplicht

Het plan 'Van Essen' moet aangemerkt worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Omdat het een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied betreft hoeft alleen de woningbehoefte onderbouwd te worden.

### Ontwikkeling past binnen de huidige en toekomstige beleidskaders

De ontwikkeling van de locatie 'Van Essen' past binnen de huidige en toekomstige beleidskaders. Woningbouw is noodzakelijk om de druk op de markt te verlichten. Daarnaast levert het project een belangrijke bijdrage aan realisatie van kleinschalige wooninitiatieven waarbij aandacht is voor realisatie van aanbod voor zowel jongeren als ouderen. Tot slot betreft het een binnenstedelijke locatie.

### Ontwikkeling sluit aan op de kwantitatieve woningvraag

Uit de analyses komt naar voren dat er in de gemeente Olst-Wijhe tot 2030 een woningbehoefte is van ongeveer 530 tot 650 woningen. De woningbehoefte in Den Nul is in deze periode geraamd op maximaal 25 tot 30 woningen. De realisatie van 16 woningen op de locatie 'Van Essen' past ruim binnen deze bandbreedte. Binnen de gemeente Olst-Wijhe is extra woningbouw in de komende jaren noodzakelijk om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. Voor Den Nul geldt dat er naast de locatie 'Van Essen' geen andere woningbouwplannen zijn.

### Conclusie: plan beantwoordt in ruime mate aan kwalitatieve vraag

Het plan 'Van Essen' speelt in op de huidige kwantitatieve en kwalitatieve vraag in Den Nul. Het plan voorziet in de lokale woonwensen, speelt in op de vraag van starters, doorstromers en de groeiende groep senioren. Daarnaast geeft realisatie van woningen op deze locatie een belangrijke kwalitatieve impuls aan de kern Den Nul. Het gaat namelijk om herontwikkeling van een leegstaande bedrijfslocatie op een prominente plek in de kern.