

**stec
groep**



Transformatie OBS Dijkzicht Welsum

Laddertoets voor woningbouw in
de gemeente Olst-Wijhe

Stec Groep aan IJsselbosch OG B.V.

Lotte Huiskens & Bouke Timmen
Voorjaar 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situaie	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Herontwikkeling OBS Dijkzicht naar (zorggeschikte) appartementen	4
2.2	Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling	5
2.3	Plangebied Dijkzicht ligt binnen BSG	5
2.4	Marktregio is de gemeente Olst-Wijhe, aandacht voor bijzonder positie Welsum.....	6
3	Plan voorziet in woningbehoefte	9
3.1	Plan voorziet in behoefte aan dorps-wonen in periode 2017-2027	9
3.2	Vraag naar 380 tot 600 woningen in de periode 2020-2030 in Olst-Wijhe	9
3.3	Harde plancapaciteit biedt ruimte aan circa 235 woningen in Olst-Wijhe	11
3.4	Resterende behoefte in Olst-Wijhe 145 tot 365 woningen voor de komende 10 jaar	11

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

U werkt aan het bestemmingsplan voor een woningbouwontwikkeling op de locatie van de (voormalige) Openbare Basisschool Dijkzicht in Welsum (gemeente Olst-Wijhe). U beoogt hier 18 woningen te realiseren, in een mix van koop en huur en in verschillende oppervlakteklassen. U wilt appartementen realiseren waar mogelijkheden bestaan tot zorgverlening, waardoor ook oudere huishoudens en zorgbehoevenden gefaciliteerd kunnen worden in hun woonbehoefte. Daarnaast moet het plan mogelijkheden bieden voor een kwalitatief gemengd programma zodat bijvoorbeeld ook (jonge) starters hier een plek kunnen vinden.

Het huidige bestemmingsplan staat op de locatie nog geen ontwikkelingen ten behoeve van woningbouw toe. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig. De gemeente Olst-Wijhe werkt aan dit nieuwe bestemmingsplan voor de beoogde locatie. Onderdeel van het bestemmingsplan is ook een zorgvuldige toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). U vraagt nu aan ons, als onafhankelijke partij, een Laddertoets voor de beoogde ontwikkeling.

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we nadrukkelijk de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

1. **Uitgangspunten:** is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. **Beschrijving van de behoefte:** voorziet de bouw van de woningen in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
3. **Afweging locatiekeuze:** ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor uw plan. Hiervoor maken we een projectprofiel, analyseren we relevante beleidskaders en checken we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, of sprake is van bestaand stedelijk gebied en wat het ruimtelijk verzorgingsgebied is voor de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 bepalen we de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

2 Uitgangspunten

2.1 Herontwikkeling OBS Dijkzicht naar (zorggeschikte) appartementen

We bekijken de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. Dit vatten we kort en krachtig samen in een projectprofiel, welke dient als basis voor de Laddertoets hierna. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

Tabel 1: Projectprofiel Dijkzicht

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	<ul style="list-style-type: none"> Het plan ligt in de gemeente Olst-Wijhe, in de kern Welsum (ten westen van de IJssel). De planlocatie is via de IJsseldijk te bereiken, en vanaf de A50 op circa 15 autominuten.
Huidige bestemming	<ul style="list-style-type: none"> Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is Kleine Kernen (juni 2012). De enkelbestemming op de locatie van OBS Dijkzicht is 'Maatschappelijk' met dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Waardevolle bomen' en 'Waterstaat – Waterkering'. Op het zuidelijke deel van de planlocatie geldt de enkelbestemming 'Gemengd' met dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waterstaat – Waterkering'.
Beoogde bestemming	<ul style="list-style-type: none"> De beoogde bestemming voor het plangebied betreft wonen. Het plan omvat 18 woningen (geschikt voor ouderen met zorgvraag), zowel koop als huur Het gaat om een kwalitatief gemengd programma (eigendom, prijzen, oppervlaktes) en is gericht op een mix van doelgroepen, wat de woningen ook geschikt maakt voor ouderen en zorgbehoevenden.
Regionale afstemming woningbouw?	<ul style="list-style-type: none"> De gemeente Olst-Wijhe maakt deel uit van de regio West-Overijssel en Salland. In het RWP West-Overijssel vindt afstemming plaats over woningbouw. Om overschotten in de regio(gemeenten) te voorkomen en ervoor te zorgen dat iedere gemeente voor eigen behoefte bouwt, zijn regionale woningmarkt afspraken gemaakt. De provincie borgt dit.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	<ul style="list-style-type: none"> Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is sprake van de ontwikkeling van een woningbouwlocatie en functiewijziging.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	<ul style="list-style-type: none"> Ja, het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). De huidige bestemming en het huidige gebruik is maatschappelijk/gemengd, en het betreft een transformatie van bestaand vastgoed.
Ruimtelijk verzorgingsgebied?	<ul style="list-style-type: none"> Voor de gemeente Olst-Wijhe betreft de marktregio voor wonen de gemeente zelf, op basis van beschikbare cijfers over verhuisstromen (CBS). Welsum kent binnen de gemeente echter een bijzondere positie, door de IJssel als natuurlijke barrière. Daarom confronteren we ook vraag en aanbod op het niveau van de kern.
Locatieprofiel	

2.2 Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro 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.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (**NSO**)? Dan is het plan dus Ladderplichtig.

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen¹ in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde 18 woningen in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, en veelal ook bij functiewijzigingen. De vigerende enkelbestemming in het plangebied is ‘Maatschappelijk’ met dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’, ‘Waarde – Waardevolle bomen’ en ‘Waterstaat – Waterkering’. Hiernaast geldt er op een deel van de planlocatie de enkelbestemming ‘Gemengd’ met dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waterstaat – Waterkering’ (2012).

Woningen worden in het gebied met enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ (met uitzondering van een bedrijfswoning) en enkelbestemming ‘Gemengd’ op dit moment niet toegestaan. Voor het nieuwe bestemmingsplan taxeren wij daarom dat een zodanige functiewijziging noodzakelijk is, dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat een Laddertoets nodig is voor de beoogde woningbouwlocatie.

2.3 Plangebied Dijkzicht ligt binnen BSG

Voor ontwikkelingen buiten BSG is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘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.’

¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kunnen zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca uitsluit, dan is veelal geen sprake van BSG².

In de figuur hierna is de projectlocatie weergegeven en rood omlijnd. Het plangebied ligt stedenbouwkundig aan de rand van het bestaand stedelijk weefsel van Welsum en is al grotendeels bebouwd met een schoolgebouw. We taxeren daarom dat het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk weefsel. Ook planologisch is er sprake van bestaand stedelijk gebied. Zoals aangegeven zijn de gronden in het plangebied momenteel grotendeels bestemd voor maatschappelijke en gemengde functies. Op de locatie zijn stedelijke functies dus al toegestaan.

We merken daarnaast op dat de woningen die beoogd zijn grotendeels op de gronden komen die nu een maatschappelijke bestemming hebben en al bebouwd zijn (de basisschool). Een relatief beperkt deel van de beoogde ontwikkeling beslaat gronden die momenteel een gemengde bestemming hebben en nog onbebouwd zijn. Binnen deze gemengde bestemming is wonen reeds toegestaan.

Gezien bovenstaande taxeren wij dat de locatie binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) ligt. Dit is in lijn met de principes van de Ladder waardoor de Laddertoets beperkt kan blijven tot een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Figuur 1: Bestemmingen en ligging Dijkzicht



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2020; bewerking Stec Groep 2020.

2.4 Marktregio is de gemeente Olst-Wijhe, aandacht voor bijzonder positie Welsum

Bij de beschrijving van de behoefte aan de woningbouw in het beoogde plan, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied: de marktregio. Wij taxeren dat het ruimtelijk verzorgingsgebied (de marktregio) voor de woningbouw in het beoogde plan bestaat uit de gemeente Olst-Wijhe. We constateren daarnaast dat Welsum binnen de gemeente een bijzondere positie heeft, door de IJssel als natuurlijke barrière. We gaan daarom hierna zowel in op de gemeente Olst-Wijhe als op de kern Welsum.

² Zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

Markregio is gemeente Olst-Wijhe, afstemming over programmering met buurgemeenten

Het aantal verhuisbewegingen in de betreffende gemeente is een belangrijke indicator voor de omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied. Voor de gemeente Olst-Wijhe valt op de het zwaartepunt van de verhuizingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente en woningmarktregio. De primaire marktregio voor woningbouw in Welsum is dan ook de gemeente. Daarbij overwegen wij het volgende:

- CBS-migratiegegevens van alle verhuisde personen over de periode 2011 tot 2019 tonen dat 49% van alle inkomende verhuisbewegingen uit de gemeente zelf komt. Verder zijn er sterke verhuisrelaties met gemeenten uit de woningmarktregio: Deventer (12%), Zwolle (7%) en Raalte (7%). Zie tabel 2.
- Van de kopers van nieuwbouwkoopwoningen komt in de periode 2005-2015 circa 90% uit de gemeente zelf. De nieuwbouwkoopmarkt is daarmee sterker lokaal georiënteerd dan de algehele woningmarkt in de gemeente Olst-Wijhe. Voor nieuwbouw zijn de verhuisrelaties met buurgemeenten beperkt.
- De gemeente Olst-Wijhe stemt woningbouw in de regio af conform de afspraken in het RWP West-Overijssel. Uitgangspunt is dat gemeenten in Overijssel programmeren voor de eigen behoefte. De provincie borgt dit.

Tabel 2: Verhuisde personen naar Olst-Wijhe in de periode 2011 tot 2019

Categorie/gemeente	Aantal verhuisde personen	Aandeel totale instroom*	
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Olst-Wijhe	5.618	49%	
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Olst-Wijhe	5.776	51%	
Verhuisde personen uit regio West-Overijssel	Deventer (Salland)	1.340	12%
	Zwolle	827	7%
	Raalte (Salland)	781	7%
	Overige regiogemeenten	491	4%
Verhuisde personen van buiten de woningmarktregio	2.337	21%	
Totaal aantal verhuizingen	11.394	100%	

Bron: CBS Statline, 2019; bewerking Stec Groep (2020). *Percentages afgerond

Welsum kent een bijzondere positie binnen de gemeente, daarom extra check op lokaal niveau

Welsum heeft door haar ligging binnen de gemeente Olst-Wijhe een bijzondere positie. Welsum is (samen met Marle) een kern binnen de gemeente die ten westen van de IJssel ligt. Daarom voeren we een extra check uit op het niveau van Welsum. Van alle personen die zich in Welsum vestigden in de periode 2015-2020 komt circa 7% uit Welsum zelf en 2% uit andere kernen in de gemeente Olst-Wijhe. Daarnaast komt circa 18% uit Epe, 11% uit Apeldoorn en 10% uit Deventer en Voorst. Daarmee is Welsum meer westelijk georiënteerd dan de rest van de gemeente Olst-Wijhe. Om deze reden doen we een extra behoeftecheck op lokaal niveau. Daarvoor hanteren we een prognose op kernniveau waarin de reguliere migratie (vanuit de regio 'Welsum') is verwerkt.

Tabel 3: Totaal aantal personen dat zich in Welsum heeft gevestigd, periode 2015-2020

Vanuit gemeente	Aantal	Aandeel
Welsum (kern)	18	7%
Olst-Wijhe (overig)	6	2%
Epe	48	18%
Apeldoorn	30	11%
Deventer	28	10%
Voorst	27	10%
Overige gemeenten	110	41%
Totaal	267	100%

Bron: Gemeente Olst-Wijhe, 2020; bewerking Stec Groep (2020).

Tabel 4: Totaal aantal vertrokken personen vanuit Welsum, periode 2015-2020

Naar gemeente	Aantal	Aandeel
Welsum (kern)	18	9%
Olst-Wijhe (overig)	6	3%
Deventer	38	19%
Epe	18	9%
Voorst	17	9%
Heerde	14	7%
Overige gemeenten	85	43%
Totaal	196	100%

Bron: Gemeente Olst-Wijhe, 2020; bewerking Stec Groep (2020).

HUISHOUDENSPROGNOSES HOUDEN REKENING MET REGULIERE MIGRATIESTROMEN

In huishoudensprognoses zijn reguliere migratiecijfers verwerkt en daarmee is ook het stukje regionale migratie als onderdeel van de gemeentelijke behoefte meegenomen. Ofwel: in de verwachte huishoudensontwikkeling voor Olst-Wijhe en de kern Welsum is de reguliere regionale migratie verwerkt.

Regionale afstemming woningbouw in West-Overijssel, provincie borgt dit

In het RWP West-Overijssel zijn regionale afspraken over wonen vastgelegd. Gemeenten in Overijssel maken maximaal 100% van de gemeentelijke vraag naar woningen voor de komende 10 jaar beschikbaar in harde plannen. De provincie borgt dit. Door te programmeren voor de eigen behoefte zorgen gemeenten ervoor dat er geen overaanbod in harde plannen ontstaat op de (regionale) woningmarkt. Hierdoor gaat er in principe geen extra aanzuigende werking uit naar huishoudens uit andere gemeenten.

Daarbij zijn reguliere migratiecijfers verwerkt in de huishoudensprognose(s) en daarmee ook de regionale behoefte. Gemeenten die over een 'historische' harde bestemmingsplancapaciteit beschikken van meer dan 100% van de woningvraag, brengen het overaanbod met maximale voortvarendheid terug. De provincie ziet hierop toe. Hiermee worden buurgemeenten beschermd tegen negatieve effecten van overprogrammering bij buurgemeenten.

NIEUWE WOONAGENDA VOOR WEST-OVERIJSSSEL MET EXTRA AMBITIE

Binnenkort wordt de nieuwe woonagenda voor West-Overijssel vastgesteld. Naast de reeds beschikbare harde en zachte plancapaciteit in de regio betekent dit dat gezocht wordt naar plancapaciteit voor 9.000 tot 14.000 extra woningen in de periode tot 2030. De woonagenda bevat hiermee een extra opgave.

3 Plan voorziet in woningbehoefte

In dit hoofdstuk beschrijven we de kwantitatieve behoefte in de marktregio aan het voorgenomen plan. We beschrijven eerst de behoefte aan wonen in een dorps woonmilieu. Daarna geven we actuele inzichten voor de huishoudensontwikkeling in de komende tien jaar (en verder). Vervolgens beschrijven we de harde plancapaciteit in de gemeente, en trekken we conclusies over de resterende behoefte in de gemeente (marktregio). Waar relevant verdiepen we met tekstkaders de specifieke situatie voor de kern Welsum.

3.1 Plan voorziet in behoefte aan dorps-wonen in periode 2017-2027

De gemeente Olst-Wijhe heeft beleid opgesteld om er voor te zorgen dat te bouwen woningen op een goede manier verdeeld worden over de verschillende kernen en gebiedstypen in de gemeente. De gemeente onderscheidt hierbij centrum wonen, dorps wonen en landelijk wonen. De locatie van uw plan bevindt zich in een ‘dorps wonen’ milieu, we brengen daarom hierna de behoefte aan dorps wonen in beeld.

Uit het beleidsstuk van Olst-Wijhe (2017) blijkt dat in de marktregio tot 2027 vooral vraag is naar woningen in een dorps woonmilieu, zie onderstaande tabel. Dit vertalen we naar een resterende behoefte tot 2027, door de reeds gerealiseerde woningen (tot 2020) en het aanbod in harde plannen in mindering te brengen op de vraag. Op basis van aangeleverde gegevens van de gemeente blijkt dat er in 2017, 2018 en 2019 zo’n 200 woningen in gebiedstype dorps wonen gerealiseerd zijn. Daarnaast zijn er circa 185 woningen in harde plannen vastgelegd. Dit betekent dat er tot 2027 nog behoefte is aan maximaal 40 woningen in een dorps woonmilieu. Wij merken op dat er ook na 2027 woningvraag is, waardoor de resterende behoefte naar dit woonmilieu voor een 10-jaarsperiode waarschijnlijk hoger zal uitvallen. ***Dit neemt niet weg dat de woningbouwlocatie in Welsum ook in de periode tot 2027 al in een behoefte aan dorps wonen kan voorzien van maximaal 40 woningen voor de gemeente.***

Tabel 5: Indicatie van de vraag en bestaande harde plancapaciteit per gebiedstype³

Gebiedstype	Indicatie vraag tot 2027	Gerealiseerde woningen 2017-2020	Behoefte op 1 januari 2020	Harde plancapaciteit	Indicatie resterende behoefte tot 2027
Centrum-wonen	120 tot 140	30	90 tot 110	0	90 tot 110
Dorps-wonen	280 tot 360	135	145 tot 225	185	-40 tot 40
Landelijk-wonen	20 tot 40	25	-5 tot 15	40	-45 tot -25
Totaal	420 tot 515	200*		235*	5 tot 125

Bovenkanten van bandbreedtes gebiedstypen beïnvloeden elkaar. Afgerond op vijftallen. Kwantitatief is de bandbreedte uit het RWP2017 de basis. *10 woningen in verborgen harde capaciteit. Bron: gemeente Olst-Wijhe. Peildatum 1 januari 2020.

3.2 Vraag naar 380 tot 600 woningen in de periode 2020-2030 in Olst-Wijhe

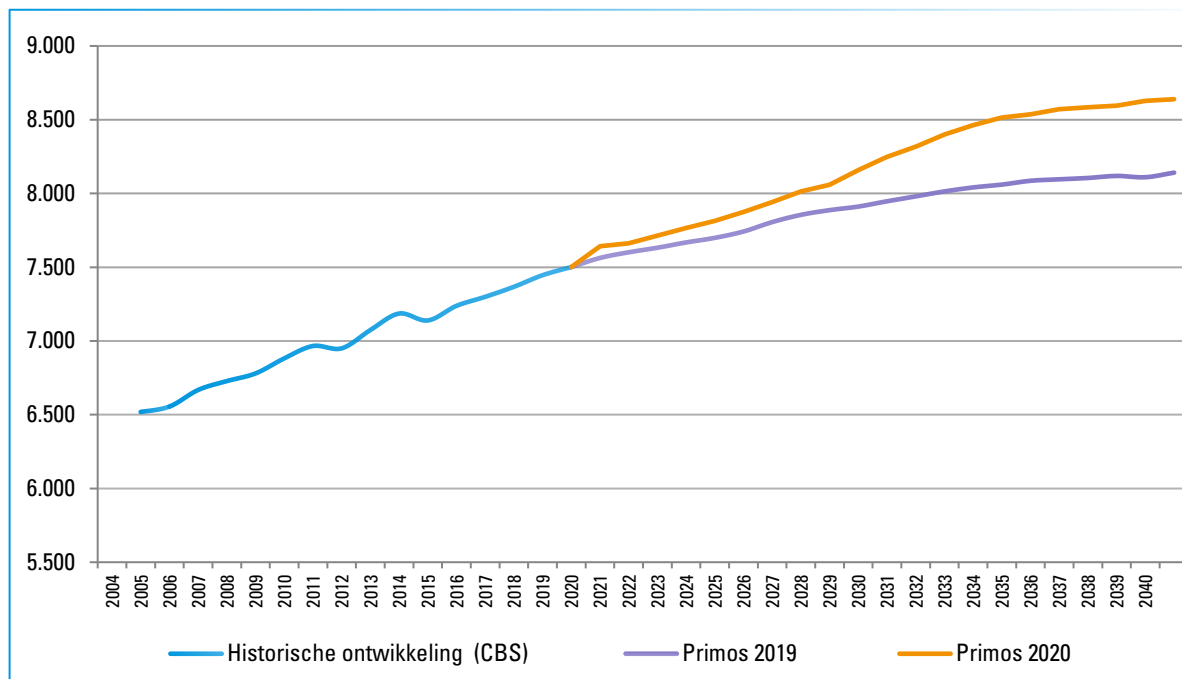
Hoewel uit de voorgaande tabel al een behoefte blijkt aan meer plannen (op basis van de regionale afspraken en het gemeentelijke afwegingkader), betrekken we – in aansluiting op jurisprudentie op dit punt - actuele marktinzichten. Hiermee ontstaat een bandbreedte voor de woningvraag voor de komende tien

³ Taxatie van kwalitatieve vraag door gemeente Olst-Wijhe o.b.v. verdeling over kernen Primos2016. Hierbinnen wordt gewerkt met het principe van ‘schuifjes’. Zodra meer van de ruimte binnen één gebiedstype wordt gebruikt blijft er minder ruimte over voor toevoegingen in de andere gebiedstypen. Kwantitatief moet binnen de bandbreedte worden gebleven zoals afgesproken in het RWP-West Overijssel (voor Olst-Wijhe 420 tot 515 woningen).

jaar binnen de eerder afgebakende marktregio (Olst-Wijhe en Welsum). Uitgangspunt is dat ieder extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

Onderstaand figuur tonen de historische ontwikkeling en prognoses tot 2040 voor de gemeente Olst-Wijhe. Te zien is dat de prognoses eenzelfde stijgende trend volgen. Bovendien liggen de prognoses in lijn met de historische huishoudens-ontwikkeling (CBS) van de afgelopen tien jaar. Daarbij vormt Primos 2020 (de meest actuele prognose) de bovenkant van de bandbreedte.

Figuur 2: Huishoudensontwikkeling en prognoses tot en met 2040, gemeente Olst-Wijhe



Bron: Primos, 2019, 2020; bewerking Stec Groep (2020).

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van de woningvraag de komende tien jaar, volgens Primos 2019 en 2020. Te zien is dat op basis van Primos 2020 een huishoudensgroei van circa 600 woningen te verwachten is voor de periode van 2020 tot 2030. Tussen 2030 en 2040 voorspelt Primos 2020 nog een toename van 390 huishoudens. Primos2019 gaat uit van een groei van 380 woningen de komende 10 jaar en circa 195 in de 10 jaar daarna. Dit ligt in lijn met regionale woonafspraken die voor de periode 2017-2027 een woningvraag van 420 tot 515 woningen⁴ laten zien.

Kijken we naar de onderliggende demografische ontwikkeling dan zien we een sterke toename van de doelgroep van 55 jaar en ouder (groei van circa 700 huishoudens). Het accent voor de komende 10 jaar ligt daarbij voornamelijk op de doelgroep boven de 75 jaar (groei van circa 600 huishoudens). De jongere doelgroepen zijn kijkende naar de omvang in balans volgens de laatste prognoses. Dit betekent dat uw plan kansrijk is om te voorzien in de vraag van oudere huishoudens (met zorgvraag) in Olst-Wijhe.

Tabel 7: Huishoudensontwikkeling (woningvraag) gemeente Olst-Wijhe 2020-2030

Huishoudensprognose	Stand huishoudens 2020	Stand huishoudens 2030	Stand huishoudens 2040	Ontwikkeling 2020-2030	Ontwikkeling 2030-2040
Primos 2019	7.565	7.945	8.140	380	195
Primos 2020	7.645	8.250	8.640	600	390

Bron: Primos, 2018, 2019, 2020; bewerking Stec Groep (2020). Afgerond op vijftallen.

⁴ dashboardwonen.overijssel.nl (geraadpleegd op 10 augustus 2020).

HUISHOUDENSONTWIKKELING WELSUM

De kern Welsum heeft een bijzondere positie binnen de gemeente Olst-Wijhe door de ligging aan de westzijde van de IJssel. Dit lieten de verhuisgegevens ook zien. Daarom brengen we ook de verwachte huishoudensontwikkeling voor de kern zelf in beeld. Op basis van Primos 2020 wordt voor de kern Welsum een toename van circa 10 tot 15 huishoudens verwacht voor de periode 2020-2030. Ook voor de tien jaar daarna (tot 2040) wordt een toename van circa 10 tot 15 huishoudens verwacht. Ofwel: op middellange termijn is de verwachting dat Welsum groeit met 20 tot 30 huishoudens. Net als voor de hele gemeente is de oudere doelgroep in de kern Welsum een sterk groeiende doelgroep. Hiermee zijn woningen die kunnen voorzien in de vraag van oudere huishoudens (met zorgvraag) kansrijk.

3.3 Harde plancapaciteit biedt ruimte aan circa 235 woningen in Olst-Wijhe

De totale (netto) harde plancapaciteit in de gehele marktregio bestaat uit ongeveer 235 woningen, waarvan 140 woningen in vastgestelde of onherroepelijke plannen en circa 95 in uitwerkingsplichten, zie onderstaande tabel (peildatum 1 januari 2020).

Tabel 6: Aantal woningen in harde en zachte plancapaciteit, gemeente Olst-Wijhe

Plan capaciteit	Totaal aantal woningen in plan capaciteit
Vastgestelde of onherroepelijke plannen	140
Plannen met uitwerkingsplicht	95
Totaal harde plan capaciteit	235

Bron: Planlijst gemeente Olst-Wijhe (1 januari 2020); Bewerking Stec Groep (2020).

3.4 Resterende behoefte in Olst-Wijhe 145 tot 365 woningen voor de komende 10 jaar

Om te bepalen of de beoogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte confronteren we de additionele woningvraag met de (netto) harde plancapaciteit. De behoefte brengen we in beeld voor de 10-jaarsperiode. Ook geven we een doorkijk tot 2040.

De woningvraag in de gemeente Olst-Wijhe bedraagt 380 tot 600 en de totale harde plancapaciteit in de gemeente bedraagt 235. Door vraag en aanbod te confronteren in de marktregio resteert een kwantitatieve behoefte bestaat aan 145 tot 365 woningen de komende tien jaar. **De geplande 18 woningen in het voorgenomen plan voorzien zo gezien in een woningbehoefte in de periode 2020-2030 binnen de gemeente Olst-Wijhe.**

BEHOEFTE WELSUM TOT 2030 EN 2040

Het aantal huishoudens in Welsum neemt tussen 2020 en 2030 toe met circa 10 tot 15. Ook in de 10 jaar daarna groeit het aantal huishoudens met eenzelfde aantal. Op 1 januari 2020 waren er nog 2 woningen in harde plannen voor de kern Welsum. Dit betekent dat er een resterende behoefte is aan maximaal 13 woningen tot 2030 voor de kern Welsum. Daarbij geeft u aan dat de 18 woningen in het plan vanaf 2023 bewoond kunnen worden. Op middellange termijn (meer dan 10 jaar) groeit het aantal huishoudens door. Daarmee kunnen de woningen ook op het niveau van de kern Welsum zelf in een (lokale) woningbehoefte voorzien. Belangrijk is echter dat de 18 woningen in Welsum ook in de bredere marktregio (145 tot 365 woningen de komende 10 jaar) kunnen voorzien.

CONCLUSIE: UW PLAN VOORZIET IN WONINGBEHOEFTE GEMEENTE OLS-T-WIJHE EN KERN WELSUM

- Woningbouwlocatie Dijkzicht voorziet in de behoefte aan maximaal 40 woningen in een dorpswoonmilieu in de marktregio (gemeente Olst-Wijhe) tot 2027. Ook voor de periode 2020-2030 constateren wij een woningbehoefte van 145 tot 365 woningen. Dit is exclusief extra opgave uit de nieuwe woonagenda voor West-Overijssel.
- In de kern Welsum, waar uw plan gesitueerd is, bestaat de komende tien jaar ook nog een (lokale) behoefte aan 13 woningen. Naar verwachting groeit het aantal huishoudens na 2030 ook nog met 15. Dit betekent dat uw plan (18 woningen) op middellange termijn ook binnen de kern in een uitbreidingsbehoefte voorziet. Dit is van belang omdat woningen vanaf 2023 bewoonbaar zijn.
- Zowel op het niveau van de gemeente Olst-Wijhe als in de kern Welsum groeit de oudere doelgroep de komende jaren sterk. Dit maakt uw plan kansrijk om te voorzien in de kwalitatieve vraag van ouderen huishoudens naar wonen (met een zorgcomponent).