

**stec
groep**



Marktvraag en Laddertoets plan Welsum

Marktvraag en Laddertoets plan Welsum

Stec Groep aan gemeente Olst-Wijhe

Peter van Geffen, Erik de Leve, Bouke Timmen & Lukas Meuleman
11 augustus 2015

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Uw vragen	2
1.2	Onze aanpak	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	3
3	Uitgangspunten	5
3.1	Projectprofiel 'Welsum Noordwestelijke ontwikkeling'	5
3.2	Marktregio Noordwestelijke ontwikkeling: de kern Welsum zelf.....	7
4	Trede 1: Marktanalyse	10
4.1	Kwantitatieve regionale behoefte	10
4.1.1	Zorg voor regionale afstemming van uw woningbouwprogrammering ...	10
4.1.2	In Olst-Wijhe een additionele woningbehoefte van zo'n 535 woningen in de periode 2015-2025	10
4.1.3	Actuele behoefte van 12 tot 17 woningen in Welsum	11
4.2	Kwalitatieve behoefte marktregio	13
4.2.1	'Welsum NW' kan voorzien in behoefte naar dorpse woonmilieus.....	13
5	Trede 2: Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied	15
6	Conclusies Ladder-toets	17
	Bijlage A Achtergrond-informatie	20
	Bijlage B Inventarisatie alternatieve locaties	22

1 Inleiding

1.1 Uw vragen

U bent bezig met de ontwikkeling van het plan voor het project 'Welsum Noordwestelijke ontwikkeling' (hierna: Welsum NW) aan Middelstuk te Welsum. Er ligt een plan voor 21 woningen in een gevarieerd aanbod.

Nieuw bestemmingsplan

Op 26 mei 2014 heeft uw gemeenteraad het betreffende bestemmingsplan vastgesteld. Dit werd echter op 4 februari 2015 door de Raad van State vernietigd op basis van tien punten, waaronder de Ladder. U wilt nu zo snel mogelijk een nieuw plan in procedure brengen en dit op een zeer zorgvuldige manier doen.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Vooraf de onderbouwing/toets van de marktbehoefte en de Ladder moet nu zeer goed zijn, gaf u aan. Daarom wilt u dat wij hier goed naar kijken: u wilt dat het nieuwe plan de Ladder-toets doorstaat en doet daarom een beroep op onze expertise op dit vlak. Daar helpen we u graag bij.

Extra belangrijk is dit project omdat de regionale programmering in Overijssel nog niet (geheel) op orde is. De regio wil dit met de provincie snel op orde krijgen dit jaar. Vooruitlopend dient u dit plan qua regionale afstemming reeds Ladder-proof te krijgen.

Uw vraag

- U wilt van ons een onafhankelijke toets op dit project vanuit de Ladder.
- U wilt weten: wat is de te verwachten marktvraag naar woningen in een gevarieerd aanbod in Welsum, kwantitatief en kwalitatief op basis van huishoudensontwikkeling, woningaanbod in de bestaande voorraad en projecten elders en bekende woonvoorkeuren?
- U wilt daarnaast als onderdeel van de Laddertoets een advies over regionale programmering en regionale afstemming.

1.2 Onze aanpak

Om uw vragen te beantwoorden, zetten wij de volgende stappen:

1. Formuleren van een helder locatieprofiel, inclusief beoordeling, kansen en risico's van het project;
2. Marktanalyse project 'Welsum NW'.
3. Ladder-toets.
4. Conclusies en advies, samengevat in voorliggende rapportage.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 vindt u een korte toelichting op de Ladder. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 een locatieprofiel, voorzien van een objectief oordeel over de aantrekkelijkheid vanuit marktopiek van uw project. In hoofdstuk 4 volgt de marktanalyse, gevolgd door de Ladder-toets in hoofdstuk 5.

In de bijlagen vindt u achtergrondinformatie bij ons advies.

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Bro.

Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER-Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

Relevante kernbegrippen bij de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn:

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' (artikel 1.1.1 onder h).

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' (artikel 1.1.1 onder punt i).

Het plan Welsum NW voorziet in de realisatie van circa 21 woningen. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het plan te Welsum valt hiermee onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals het Bro dat definieert.

Regio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in het gebied waar het zwaartepunt van de marktbehoefte aan de betreffende ontwikkeling zich bevindt.

Nadrukkelijk de marktregio dus. Voor woningen wordt dit vooral bepaald door verhuisbewegingen. Overigens in veel gevallen komt de marktregio voor een woningbouwproject overeen met de kern of stad waarin het is gelegen inclusief een straal van zo'n 5 tot 10 kilometer.

Ook uit CBS-onderzoek blijkt: het merendeel van de mensen verhuist binnen de eigen woonplaats; vooral vanuit demografische en woongerelateerde motieven. Slechts circa een derde verhuist over de gemeentegrens heen; vooral uit werk- en studiemotieven. Zo'n één op de vier intergemeentelijke verhuizingen vindt plaats over een afstand tot 10 kilometer en de overige verhuizingen nemen in aantal geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt.

3 Uitgangspunten

3.1 Projectprofiel 'Welsum Noordwestelijke ontwikkeling'

Het perceel is gelegen aan de straat 'Middelstuk'. Het perceel grenst ten westen aan de kern Welsum en ten noorden aan de tennisbaan. Ten noorden en ten westen heeft het beoogde plan uitzicht op het achtergelegen open landschap. De snelweg A50 ligt op zo'n 10-15 autominuten rijden. Treinstation Olst is gelegen op circa 10 minuten fietsen (bereikbaar via het pontje tussen Welsum en Olst).

Tabel 1: projectprofiel 'Welsum NW'

Aspect	Toelichting
Ligging en omgevingskwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Welsum NW ligt aan de straat Middelstuk in het noordwestelijke deel van Welsum. • Het ontwikkelgebied ligt ten noorden van de tennisbanen van s.v. Welsum en sluit ten westen aan op de kern Welsum. • Het omliggende gebied is voornamelijk landelijk gebied. • Welsum is een relatief kleine kern gelegen in een landschappelijke open omgeving aan de rand van de IJssel. • De woningbouw in Welsum kenmerkt zich door lintbebouwing en een vrij ruim formaat.
Bereikbaarheid auto	<ul style="list-style-type: none"> • Zwak: de A50 ligt op circa 15 autominuten van Welsum. • Olst, de dichtstbijzijnde kern is alleen via het pontje bereikbaar.
Bereikbaarheid OV	<ul style="list-style-type: none"> • Zwak: treinstation Olst is alleen via het pontje bereikbaar en kost in totaal zo'n 15 minuten fietsen. • De dichtstbijzijnde bushalte is nog verder weg: 15-20 minuten fietsen. • Vanaf Olst zijn Zwolle en Arnhem als grote stations binnen respectievelijk 15 en 45 minuten bereikbaar.
Bereikbaarheid fiets en te voet	<ul style="list-style-type: none"> • Redelijk; Welsum NW is prima met de fiets of te voet bereikbaar binnen Welsum. • Buiten Welsum is de ontsluiting met fiets goed, echter gezien Welsum sterk geïsoleerd ligt is zijn er weinig voorzieningen makkelijk te voet te bereiken.
Beoogd programma en bestemming	<ul style="list-style-type: none"> • Het project bestaat uit 21 grondgebonden woningen. • Het gaat momenteel om een zacht plan; de bestemming is zoals bekend nog niet vastgesteld.
Beoogde doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> • De doelgroep van het project is een sterke mix: <ul style="list-style-type: none"> • Jonge stellen (vooral starters). • Jonge huishoudens en gezinnen. • Welgestelde, oudere gezinnen of senioren.
Beoogde ruimtelijke en beeldkwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Het perceel ligt aan de rand van de kern en kijkt uit over ruim landelijk gebied. • Het perceel wordt ten zuiden begrensd door sportvelden (tennis en voetbal), ten oosten van het perceel ligt een klein wijkje. Ten westen en noorden grenst het perceel louter aan weilanden. • Het plan is vrij stedelijk opgezet, vooral aan de buitenranden van het perceel is aandacht voor groen.

Bron: Stec Groep (2014), op basis van beleidsstukken, plan en eigen locatiebezoek.

Figuur 1: plan 'Welsum Noordwestelijke ontwikkeling'



3.2 Marktregio Noordwestelijke ontwikkeling: de kern Welsum zelf

Bij de bepaling van de marktvraag en daarvan afgeleid de actuele, regionale behoefte aan uw project is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de marktregio voor dit project.

Voor plan 'Welsum Noordwestelijke ontwikkeling' is de marktregio lokaal

Uit onderstaande analyse in deze paragraaf, blijkt dat de marktregio voor het nieuwbouwproject Welsum Noordwestelijke ontwikkeling (NW) lokaal is. Enerzijds blijkt uit verhuisbewegingen dat de IJssel een belangrijke barrière is voor (alle) verhuizingen van en naar Welsum. Er bestaat voornamelijk een relatie met aangrenzende gemeenten die ten westen van de IJssel zijn gelegen. Dit zijn de gemeenten Olst-Wijhe, Heerde, Deventer, Epe en Voorst. Ten slotte bestaat er met Deventer (de meest nabij gelegen grote stad) een relatie. Anderzijds komen kopers voor nieuwbouwwoningen in Olst-Wijhe voor het overgrote deel uit de eigen gemeente. Verder inzoomend op Welsum, komen de kopers vooral uit Welsum zelf. Dit betreft een lokale markt dus. Wij gaan voor het project Welsum Noordwestelijke Ontwikkeling uit van een lokale marktregio: Welsum zelf. In de volgende paragrafen gaan we eerst in op de verhuisdynamiek op gemeente-niveau en zoomen daarna in op de kern Welsum.

Dynamiek bepaalt marktregio

Verhuisdynamiek houdt zich niet aan bestuurlijke regio's. Het zwaartepunt van de marktregio bevindt zich in een straal van zo'n 5 tot 10 kilometer vanaf Welsum ten westen van de IJssel. Immers, zo'n tweederde van de mensen in Nederland verplaatst of zoekt in praktijk binnen de eigen gemeente¹; Olst-Wijhe dus. In het geval van Welsum betekent dat alleen verhuizingen binnen de kern. Van de intergemeentelijke verhuizingen vindt ongeveer een kwart plaats binnen een straal van 10 kilometer. Overige verhuizingen nemen geleidelijk in aantal af naarmate de afstand toeneemt.

In de gemeente Olst-Wijhe was de afgelopen 10 jaar sprake van een licht vestigingsoverschot. Dit betekent dat er zich meer personen in Olst-Wijhe vestigden dan er vertrokken. In 10 jaar tijd was er een positief vestigingssaldo van 275 personen. Dit zijn circa 130 huishoudens in 10 jaar, een positief saldo van zo'n 13 huishoudens per jaar. De gemeente waarmee het saldo het meest positief is, is Deventer: in 10 jaar was er een positief vestigingssaldo van 194 personen. Raalte is de gemeente buiten Olst-Wijhe met het grootste negatieve saldo met de gemeente Olst-Wijhe; een negatief migratiesaldo van 166 personen.

Tabel 2: top 5 migratiesaldi gemeente Olst-Wijhe tussen 2004 en 2013

Gemeente	Migratiesaldo (in personen)
Deventer	194
Apeldoorn	31
Nunspeet	26
Utrecht	-39
Groningen	-85
Raalte	-166
Rest Nederland	314
Totaal Nederland	275

Bron: CBS Statline (2014). Cijfers meetjaar 2013.

Helft van de verhuizers in Olst-Wijhe blijft binnen gemeentegrenzen

Van alle personen die zich tussen 2009 en 2013 in Olst-Wijhe vestigden, komt bijna de helft uit Olst-Wijhe zelf. De herkomst van de overige personen die zich in Olst-Wijhe vestigen is vrij divers. Naast Olst-Wijhe hebben alleen de gemeenten Deventer, Raalte en Zwolle een substantieel aandeel in de herkomst van personen die zich in Olst-Wijhe vestigen, respectievelijk 11, 8 en 7%.

Ook van de mensen die vanuit Olst-Wijhe verhuizen, verhuist ongeveer de helft binnen de gemeentegrenzen. De overige personen vestigen zich voornamelijk in Deventer (9%), Raalte (9%) en Zwolle (6%).

Zowel voor de inkomende als de uitgaande verhuizingen voor de gehele gemeente Olst-Wijhe bestaat er een relatie met de gemeenten Deventer, Raalte en Zwolle. Deventer en Raalte liggen beide binnen een

¹ CBS (2005), Binnenlandse migratie: verhuismotieven en verhuisafstand.

straal van 10 kilometer en zijn dus vanwege de nabijheid goed te verklaren. Raalte ligt daarnaast dicht bij Wijhe, de grootste kern van de gemeente Olst-Wijhe. Deventer is door de vestiging van de Saxion Hogeschool een aantrekkelijke vestigingsplaats voor studenten.

Zwolle ligt verder van Olst-Wijhe (circa 15 km). Uit gesprekken met makelaars blijkt dat huishoudens vanuit Zwolle vooral naar Olst-Wijhe trekken vanwege gunstige grondprijzen. De grondprijzen in Zwolle liggen over het algemeen hoger dan in Olst-Wijhe. Huishoudens krijgen in Olst-Wijhe voor het zelfde geld meer ruimte dan in Zwolle. Bovendien kan Welsum een woonmilieu bieden dat niet te vinden is in Zwolle.

Tabel 3: Totaal aantal vestigingen in Olst-Wijhe (in aantal personen), periode 2009 - 2013

Vanuit gemeente	Aantal vestigingen in Olst-Wijhe	Vestigingen in Olst-Wijhe relatief
Olst-Wijhe	2.873	49%
Deventer	635	11%
Raalte	464	8%
Zwolle	402	7%
Apeldoorn	88	2%
Totaal overige gemeenten	1.366	23%
Totaal	5.828	100%

Bron: CBS Statline (2014). Cijfers meetjaar 2013.

Tabel 4: Totaal aantal vestigingen vanuit Olst-Wijhe (in aantal personen), periode 2009 - 2013

Naar gemeente	Aantal vestigingen vanuit Olst-Wijhe	Vestigingen vanuit Olst-Wijhe relatief
Olst-Wijhe	2.873	50%
Deventer	541	9%
Raalte	500	9%
Zwolle	323	6%
Groningen (gemeente)	113	2%
Totaal overige gemeenten	1.483	24%
Totaal	5.833	100%

Bron: CBS Statline (2014). Cijfers meetjaar 2013.

Welsum unieke locatie binnen de gemeente Olst-Wijhe

Welsum is weliswaar gelegen binnen de gemeente Olst-Wijhe maar is binnen diezelfde gemeente uniek. Welsum is, samen met Marle de enige kern binnen de gemeente die ten westen van de IJssel ligt. Dit heeft een grote invloed op de verhuisbewegingen. De verhuisbewegingen voor Welsum tonen een ander beeld dan de verhuisbewegingen binnen de totale gemeente Olst-Wijhe. Zo is van het aandeel personen dat zich in Welsum vestigt een kleine 20% afkomstig uit Welsum zelf. Er is echter niemand uit Welsum die zich in het overige deel van de gemeente Olst-Wijhe vestigt. Ook van het aantal personen dat zich vanuit gemeente Olst-Wijhe in Welsum vestigt, komt iedereen uit Welsum zelf. Er is dus geen interactie met de rest van de gemeente Olst-Wijhe.

Naast Welsum komt circa 13% uit Heerde, 10% uit Deventer en 6% uit Epe. Dit zijn allemaal gemeenten die grenzen aan de gemeente Olst-Wijhe. Heerde en Epe zijn Gelderse gemeenten, die evenals Welsum gelegen zijn ten westen van de IJssel. Deventer kent als grootste plaats in de nabijheid van Welsum, en door het feit dat de Saxion Hogeschool er is gevestigd, vrij veel interactie met Welsum: 10% van het aantal personen dat zich in Welsum vestigt komt uit Deventer en zelfs 18% van het aantal personen dat uit Welsum verhuist, verhuist naar Deventer.

Naast het grote aandeel vestigingen in Deventer, vestigt 17% van het aantal verhuizers uit Welsum zich ergens anders in Welsum. Verder vestigen de Welsummers zich vooral in Voorst (16%) en Epe (14%). Ook hier valt op dat, naast Deventer, de belangrijkste vestigingsgemeenten alle ten westen van de IJssel liggen.

Tabel 5: Totaal aantal personen dat zich in Welsum heeft gevestigd, periode 2012 - 2015

Vanuit gemeente	Aantal	Aandeel
Olst-Wijhe (Welsum)	16	19%
Heerde	11	13%
Deventer	9	10%
Epe	5	6%
Lelystad	5	6%
Apeldoorn	4	5%
Totaal overige gemeenten	36	42%
Totaal	86	100%

Bron: Gemeente Olst-Wijhe, 2015; Bewerking Stec Groep, 2015

Tabel 6: Totaal aantal vertrokken personen vanuit Welsum, periode 2012 - 2015

Naar gemeente	Aantal	Aandeel
Deventer	17	18%
Olst-Wijhe (Welsum)	16	17%
Voorst	15	16%
Epe	13	14%
Raalte	7	7%
Heerde	4	4%
Totaal overige gemeenten	23	24%
Totaal	95	100%

Bron: Gemeente Olst-Wijhe, 2015; Bewerking Stec Groep, 2015

Nieuwbouwoopwoningen trekken vooral lokale kopers

Verkoopcijfers uit de Monitor Nieuwe Woningen van de NEPROM² bevestigen het beeld van een voornamelijk lokale marktvraag. Bij nieuwbouw binnen de gemeente Olst-Wijhe komt circa 89% van de kopers uit Olst-Wijhe zelf. Het gaat hierbij om cijfers voor de totale gemeente Olst-Wijhe. Waar Welsum in de totale verhuisbewegingen nog een behoorlijk ander beeld liet zien dan voor de totale gemeente Olst-Wijhe, verwachten wij dat voor de nieuwbouwmakkt wel een soortgelijk beeld als voor de gehele gemeente Olst-Wijhe. Enerzijds ligt Welsum aan de Gelderse kant van de IJssel dus kan er uit de omliggende Gelderse gemeenten enigszins extra instroom worden verwacht (zoals we bij de verhuisbewegingen al zagen). Anderzijds is Welsum een kleine kern: het bovenlokale migratiesaldo voor kleinere kernen ligt over het algemeen lager dan grotere plaatsen (zoals Olst en Wijhe). Bovendien blijkt uit de reeds verkochte woningen van het project 'Welsum NW' dat 8 van de 11 kopers uit Welsum zelf komt³. Dit bevestigt het beeld van een lokale markt.

Tabel 7: top 5 herkomst kopers nieuwbouwwoningen Olst-Wijhe tussen 2009 en 2013 (in aantal personen)

Herkomst	Aantal kopers 2009 tot 2013 per huishouden totaal	Aandeel kopers afkomstig uit...
Olst-Wijhe	141	89%
Deventer	5	3%
Zwolle	2	1%
Epe	2	1%
Overige gemeenten Nederland	9	6%
Totaal	159	100%

Bron: NEPROM (2014), Monitor Nieuwe Woningen. Cijfers meetjaar 2013.

² De Monitor Nieuwe Woningen registreert het aanbod, de verkoop en de productie van marktkoopwoningen op basis van verleende certificaten van SWK en Woningborg (beide met keurmerk van de Stichting Garantiewoning). Onder marktkoopwoningen verstaat men koopwoningen die worden gerealiseerd voor de verkoop door projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties. Van dit segment is zo'n 75 tot 80% van de nieuwe woningen opgenomen in de monitor.

³ Bron: verkooplijst project Welsum Noordwestelijke ontwikkeling 2014

4 Trede 1: Marktanalyse

4.1 Kwantitatieve regionale behoefte

Trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking geeft aan dat moet worden aangetoond of een plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij maken wij een onderscheid naar de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. Hier kijken we naar de kwantitatieve kant. Daarvoor gaan we eerst in op beleid en afspraken op provinciaal/ regionaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens bepalen we de behoefte aan woningen binnen de marktregio van uw project en zetten deze af tegen de harde plancapaciteit.

4.1.1 Zorg voor regionale afstemming van uw woningbouwprogrammering

De provincie Overijssel, waarbinnen Welsum is gelegen, heeft tot op heden geen vastgestelde regionale afspraken over de woningbouwprogrammering. Het proces om te komen tot regionale afspraken is net opgestart. Op 10 december 2014 hebben 11 gemeenten in West-Overijssel een regionale woonvisie gepresenteerd als onderlegger voor verdere regionale afstemming. Het opstarten van regionale programmering is daar een van de hoofdlijnen in.

2015 wil de provincie Overijssel met de gemeenten gebruiken om te werken aan een regionale programmering voor woningbouwplannen in West-Overijssel. In Overijssel wordt gedacht over onderprogrammering (discussie over 70 tot 90% van behoefte programmeren zodat er ruimte blijft voor onvoorziene initiatieven, onder andere in bestaand stedelijk gebied). Binnen dit traject is aandacht voor de Ladder, zodat op basis van de regionale programmering straks de meeste individuele plannen gemotiveerd kunnen worden conform de Ladder. Extra aandacht moet daarbij komen voor 'randgemeenten', zoals Olst-Wijhe, waarbij 'de regio' waar het gaat om de Ladder immers groter is dan alleen Overijssels grondgebied.

4.1.2 In Olst-Wijhe een additionele woningbehoefte van zo'n 535 woningen in de periode 2015-2025

Hier volgt een beknopt kwantitatief behoefteonderzoek voor de gemeente Olst-Wijhe. Hierbij nemen we de Primos prognose van ABF Research als basis. We hanteren hierbij het uitgangspunt dat de totale huishoudensgroei gelijk is aan de additionele woningbehoefte. We bepalen of er sprake is van tekort of overschot aan woningbouwplannen.

In de tabel hierna gaan we dieper in op de te verwachten huishoudensontwikkeling voor de komende 10 jaar. De komende 10 jaar verwachten we dat er zo'n 535 huishoudens bij komen in de gemeente Olst-Wijhe. Per jaar zal de gemeente Olst-Wijhe dus met zo'n 55 huishoudens toenemen. Binnenlandse migratie is hierin meegenomen⁴.

Verder maken we expliciet onderscheid naar type huishouden; om meer grip te krijgen op de kwalitatieve kant van de marktvraag. Wat blijkt:

- In de periode 2015-2025 neemt het aantal huishoudens in de gemeente Olst-Wijhe toe met zo'n 535.
- De grootste absolute groei zit in het aantal alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar. Deze groep groeit met zo'n 425 huishoudens in de periode 2015-2025.
- Ook het aantal alleenstaanden en stellen in de leeftijdscategorie van 55 - 75 jaar groeit relatief sterk met zo'n 250 huishoudens in de periode 2015-2025.
- Het aantal gezinnen en huishoudens jonger dan 55 jaar neemt af in de periode 2015-2025.

⁴ In de prognose wordt al rekening gehouden met het migratiesaldo voor Olst-Wijhe en Welsum. In de huishoudensgroei is dus al het saldo van vertrek en vestiging ingecalculleerd.

Tabel 8: indicatie additionele woningbehoefte door huishoudenstoe- en afname in gemeente Olst-Wijhe

Doelgroep	Huishoudens 2015	Huishoudens 2025	Ontwikkeling 2015-2025
Alleenstaand <25 jaar	120	110	-10
Alleenstaand 25-35 jaar	255	225	-30
Stellen <35 jaar	280	230	-50
(1-Ouder) gezinnen	2.805	2.780	-25
Alleenstaand & stellen 35-55 jaar	865	840	-25
Alleenstaand & stellen 55-75 jaar	2.100	2.350	250
Alleenstaand & stellen 75 jaar e.o.	860	1.285	425
Totale additionele woningbehoefte 2015 - 2015	7.280	7.815	535

Bron: ABF-research (2014). Bewerking Stec Groep (2015). Afgrond op 5-tallen.

In Welsum behoefte aan 15 tot 20 woningen

Om meer grip te krijgen op de huishoudensontwikkeling in Welsum maken we een verdieping van de woningbehoefte naar kernniveau. Hiervoor kijken we naar het aantal huishoudens en de woningvoorraad in Welsum. Wat blijkt: zo'n 3% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente Olst-Wijhe woont in Welsum. Eveneens 3% van de totale woningvoorraad van de gemeente Olst-Wijhe staat in Welsum. Het gaat dan om:

- 237 huishoudens op een totaal van 7279 huishoudens in de gemeente Olst-Wijhe⁵.
- 228 woningen op een totaal van 7212 woningen in de gemeente Olst-Wijhe⁶.

De totale additionele woningbehoefte voor de gemeente Olst-Wijhe ligt op 535 woningen in de periode 2015-2025. We verwachten op basis van de omvang van Welsum dat deze kern een evenredig aandeel van de groei kan opvangen. Welsum is goed voor 3% van deze behoefte, oftewel: 15 tot 20 woningen.

4.1.3 Actuele behoefte van 12 tot 17 woningen in Welsum

Op basis van de gehele woningmarkt voor Welsum is er een tekort aan harde plannen in de marktregio. Nu volgt een beknopt kwantitatief behoefteonderzoek voor de gemeente Welsum en omliggende gemeenten⁷. We hanteren hierbij het uitgangspunt dat de totale huishoudensgroei (Primosprognose) gelijk is aan de additionele woningbehoefte. We bepalen of er sprake is van tekort of overschot aan woningbouwplannen. Dit om vast te stellen of er overaanbod is waarmee rekening moet worden gehouden bij uw woonplan en waarover regionale afstemming dient te worden bereikt.

In de tabel hierna is een indicatie gegeven van de additionele woningbehoefte door huishoudenstoe- en afname in de marktregio. In 2015 telt de marktregio 83.000 huishoudens. In de periode 2015-2025 groeit het aantal huishoudens tot 87.030 huishoudens. Dit zorgt voor een additionele woningbehoefte van zo'n 4.030 woningen.

Tabel 9: indicatie additionele woningbehoefte door huishoudenstoe- en afname in de marktregio

Marktregio	Huishoudens 2015	Huishoudens 2025	Ontwikkeling 2015-2025	Totale additionele woningbehoefte	Additionele woningbehoefte per jaar
Aantal	83.000	87.030	4.030	4.030	circa 400

Bron: ABF Research (2014). Bewerking Stec Groep (2015). Afgrond op 5-tallen.

In de tabel hierna confronteren we voor de marktregio de kwantitatieve, additionele behoefte (uitgedrukt in absolute huishoudensgroei) met de harde plancapaciteit in de periode 2015 - 2025, de bestemmingsplanperiode in de gemeente Olst-Wijhe. Deze confrontatie met de harde plancapaciteit geeft een tekort weer van circa 1.245 woningen.

⁵ ABF Research, Primos (2014).

⁶ CBS, kerncijfers wijken en buurten (2013).

⁷ De regio bestaat uit de gemeenten Olst-Wijhe, Deventer, Heerde, Epe en Voorst.

We gebruiken voor de gemeente Olst-Wijhe de harde plancapaciteit uit het uitvoeringsplan woningmarkt. Voor de Gelderse gemeenten zijn de gegevens aangehouden zoals opgenomen in 'Wonen in Gelderland 2014'⁸ voor de regio's Stedendriehoek en Noord-Veluwe. Vanuit Epe is aangegeven dat de harde plancapaciteit 660 woningen bedraagt. Voor Deventer zijn gegevens aangehouden zoals opgenomen in de planningslijst van deze gemeente⁹.

Tabel 10: confrontatie plancapaciteit met indicatie additionele woningbehoefte in de marktregio

Gemeente	Harde plancapaciteit 2015-2025
Olst-Wijhe	390
Deventer	980
Heerde	210
Epe	660
Voorst	545 ¹⁰
Totale harde plancapaciteit marktregio 2015-2025	2.785
Additionele woningbehoefte door huishoudensgroei 2015-2025	4.030
Resultaat 2015-2025	1.245

Bron: provincie Gelderland (2014), gemeente Olst-Wijhe (2015), gemeente Deventer (2013), gemeente Epe (2015) bewerking Stec Groep (2015). Plancapaciteit is afgrond op 5- tallen.

Omdat er in de marktregio geen overaanbod is, kijken we voor de actuele additionele behoefte naar het lokale niveau, de kern Welsum.

De marktregio voor plan Welsum NW beperkt zich tot Welsum: een tekort aan 12 – 17 woningen

In de tabel hierna confronteren we de kwantitatieve, additionele behoefte (uitgedrukt in absolute huishoudensgroei) met de plancapaciteit, in de periode 2015-2025, de bestemmingsplanperiode in de gemeente Olst-Wijhe. Deze confrontatie maken we uitsluitend voor de harde plancapaciteit, de bestemmingsplannen met een onherroepelijke planstatus. We gebruiken hiervoor het uitvoeringsplan woningmarkt van de gemeente Olst-Wijhe (peildatum: januari 2015).

Wanneer naar de harde plancapaciteit wordt gekeken is er minder plancapaciteit dan dat er additionele behoefte is. De additionele behoefte is het gevolg van sec de huishoudensontwikkeling in de periode 2015 - 2025 op basis van de Primosprognose. Het tekort bedraagt dan circa 145 woningen in harde plannen.

Tabel 11: confrontatie harde plancapaciteit met indicatie additionele woningbehoefte in gemeente Olst-Wijhe

Periode 2015-2025	Olst-Wijhe ¹¹
Plan­capaciteit	392
Additionele woningbehoefte door huishoudensgroei	535
Resultaat	143 tekort

Bron: gemeente Olst-Wijhe (2015), uitvoeringsplan woningmarkt. Bewerking Stec Groep (2015).

In de volgende tabel maken we wederom een verdieping naar kernniveau. Voor Welsum staat in het uitvoeringsplan woningmarkt het harde plan 'Brabantsche Wagen'. Dit plan is goed voor 3 woningen. Afgezet tegen de woningbehoefte door de huishoudenstoename in Welsum bestaat daarmee een tekort aan zo'n 12 tot 17 woningen in harde plannen in de komende tien jaar.

⁸ Provincie Gelderland (2014), 'Wonen in Gelderland' Stedendriehoek (Voorst) en Noord Veluwe (Heerde). Cijfers plancapaciteit per 1 januari 2014

⁹ Gemeente Deventer (2015), 'Planvoorraad Woningbouw' stand 1 januari 2015.

¹⁰ Inclusief de plannen voor 30 woningen in Terwolde

¹¹ Uitsluitend plannen met een harde planstatus in de periode 2015 - 2025 zoals weergegeven in het uitvoeringsplan van de gemeente Olst-Wijhe.

Tabel 12: confrontatie harde plancapaciteit met indicatie additionele woningbehoefte in de kern Welsum

Periode 2015-2025	Welsum
Plan capaciteit	3
Additionele woningbehoefte door huishoudensgroei	15 - 20
Resultaat	12 - 17 tekort

Bron: gemeente Olst-Wijhe (2015), uitvoeringsplan woningmarkt. Bewerking Stec Groep (2015).

CONCLUSIE: ACTUELE KWANTITATIEVE BEHOEFTE IN DE MARKTREGIO

Zowel op het niveau van Welsum, gemeente Olst-Wijhe en gemeenten in de relevante regio is sprake van een tekort aan woningen in harde plannen. We constateren dat er in de periode 2015-2025 een additionele woningbehoefte is van 15 tot 20 woningen in Welsum. Het plan 'Brabantsche Wagen' voorziet in 3 woningen binnen deze periode. Daarmee is er nog ruimte voor 12 tot 17 woningen.

Het plan 'Welsum Noordwestelijke Ontwikkeling' kan voorzien in deze behoefte waarbij 17 woningen de bovenkant van de bandbreedte is. Wij achten het aanhouden van de bovenkant van de bandbreedte realistisch gezien de achterstallige vraag in Welsum: er is al jaren geen nieuwbouw meer opgeleverd Welsum. Daarbij bevestigen de 11 door ons bekeken ondertekende koopovereenkomsten voor woningen binnen het plan 'Welsum NW' het beeld van de concrete behoefte aan woningen in Welsum.

4.2 Kwalitatieve behoefte marktregio

Naast de kwantitatieve behoefte in de marktregio kijken we naar de kwalitatieve behoefte in de marktregio. Daarbij beantwoorden we de vraag in hoeverre er een kwalitatieve actuele regionale behoefte is. Met andere woorden: is er in het relevante marktgebied voor uw project 'Welsum NW' behoefte aan de geplande woningen. Eerst kijken wij hier vanuit kwalitatief oogpunt naar het aanbod in harde plan capaciteit.

Omdat er op zowel regionale schaal, gemeentelijke schaal en binnen de kern een tekort is aan harde plannen, toetsen we de kwalitatieve behoefte alleen op gemeentelijk en lokaal niveau.

In totaal zitten 392 woningen in harde plan capaciteit van de gemeente Olst-Wijhe. Van de woningen in de harde plan capaciteit zijn er 28 als huurwoning bestemd. Verder bestaat de harde plan capaciteit uit 364 koopwoningen. Van deze woningen zijn er 3 opgenomen in harde plannen voor Welsum. Het gaat daarbij om grondgebonden koopwoningen.

Tabel 13: totale harde plan capaciteit 2015-2025 gemeente Olst-Wijhe

Gebied	Totaal aantal woningen in harde plannen	Huur	Koop
Olst-Wijhe	392	28	364
Welsum	3	0	3

Bron: gemeente Olst-Wijhe (2015), Uitvoeringsplan woningmarkt per 1 januari 2015. Bewerking Stec Groep (2015).

4.2.1 'Welsum NW' kan voorzien in behoefte naar dorpse woonmilieus

Wij voerden een beknopt kwalitatief behoefteonderzoek uit naar woningen in de gemeente Olst-Wijhe. Hierbij namen we wederom de Primos prognose als uitgangspunt. We confronteren de huishoudensgroei (535 huishoudens in de gemeente Olst-Wijhe) met de woonvoorkeuren van huishoudens uit WoON2012; hét landelijke wooneisen en woonwensenonderzoek.

Wat blijkt: in de periode 2015-2025 bestaat er in Olst-Wijhe een additionele woonbehoefte van 240 tot 265 woningen in een stedelijk woonmilieu, 185 tot 215 woningen in een dorps woonmilieu en 80 tot 105 woningen in een landelijk woonmilieu. Welsum biedt mogelijkheden om te voorzien in een deel van de behoefte aan woningen in het dorps en landelijke woonmilieu. Plan 'Welsum NW' biedt met haar ligging tegen de bebouwde kern van Welsum perspectief om te voorzien in een dorps woonmilieu.

Tabel 14: indicatieve additionele behoefte per jaar door huishoudenstoe- en afname in Olst-Wijhe – woonmilieu

Woonmilieu	Stedelijk*	Dorps	Landelijk
% huishoudens met voorkeur	45-50%	35-40%	15-20%
Additionele behoefte 2015-2025	240-265	185-215	80-105
Harde plannen 2015 - 2025	330-335	45-50	10-15
Resultaat	65 – 95 teveel	135 – 170 tekort	65-95 tekort

Bron: ABF Research (2014), WoON2012. Bewerking Stec Groep (2015). Afgrond op 5- tallen. *de voorkeur en het aanbod voor Stedelijk woonmilieu heeft betrekking op de grotere kernen Olst en Wijhe in de gemeente.

In Welsum bestaat de woningbehoefte vrijwel geheel uit koopwoningen

In Welsum is vrijwel geen behoefte aan huurwoningen. Vrijwel de gehele additionele behoefte voor Welsum bestaat uit koopwoningen. Uit het onderzoek 'Woonruimteverdeling 2014'¹² blijkt dat er in 2014 in Welsum geen actief woningzoekenden voor een huurwoning zijn geregistreerd. Daartegenover staan 11 ondertekende koopovereenkomsten voor een woning in het plan 'Welsum NW'.

In Welsumse bestaande voorraad vooral behoefte aan betaalbare woningen in dorps woonmilieu

In Welsum staan 10 woningen te koop¹³ en 4 leeg¹⁴. De leegstand is daarmee zeer beperkt. De meeste woningen worden aangeboden in het dure segment. 5 woningen in de prijsklasse € 300.000 tot € 400.000 en 4 woningen in een prijsklasse van € 400.000 tot € 600.000. Er wordt 1 woningen aangeboden voor een prijs die onder de € 300.000 ligt. Het afgelopen jaar zijn in Welsum 4 woningen verkocht waarvan 3 in het dure segment tussen € 300.000 en € 400.000 en 1 woning voor een prijs lager € 300.000. In Welsum worden geen woningen te huur aangeboden. Vrijwel het gehele woningaanbod bestaat uit landelijk gelegen woningen.

'Welsum NW' biedt ruimte voor nieuwbouw in een ander segment (dorps woonmilieu) dan het (beperkte) beschikbare aanbod in de bestaande bouw en is daarmee van meerwaarde voor de totale woningvoorraad in Welsum.

¹² Salland Wonen (2014) Woonruimteverdeling.

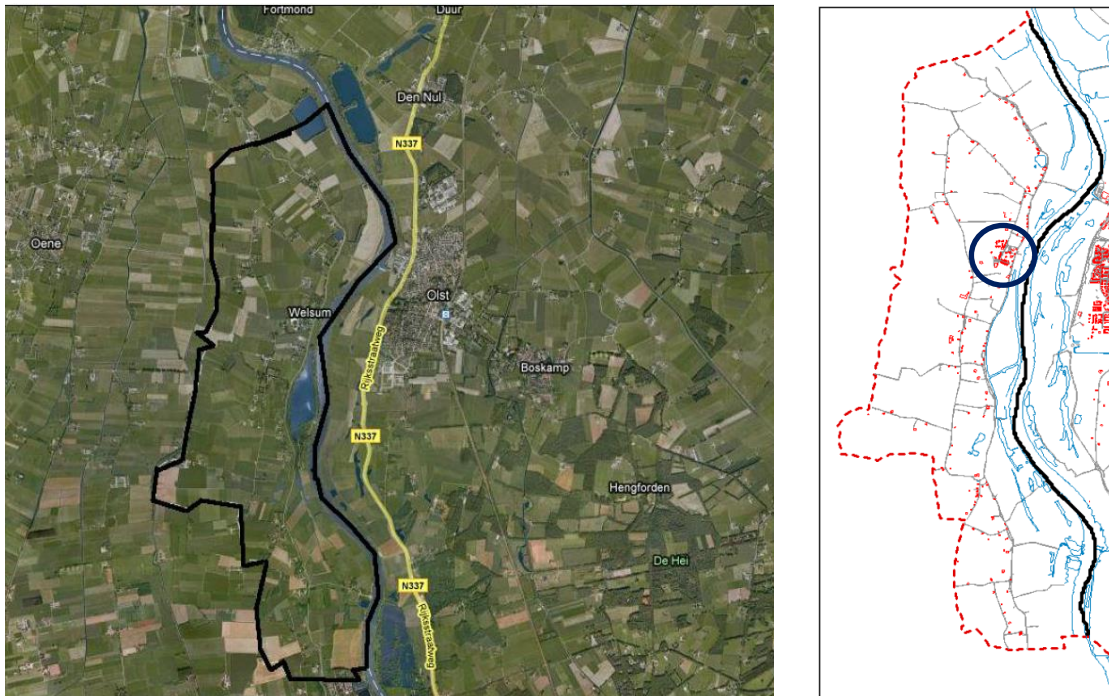
¹³ Funda (2015), peildatum 1 juni 2015.

¹⁴ Gemeente Olst-Wijhe (2015), Leegstandslijst.

5 Trede 2: Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

Op het niveau van Welsum kijken we naar mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Voor Welsum hanteren we de gebiedsafbakening zoals opgenomen in de visie bouwlocaties van de werkgroep bouwen Welsum¹⁵. Zoals op onderstaand kaartbeeld te zien bestaat een groot deel van het gebied uit landelijk gebied. Op het kaartbeeld rechts zijn de bebouwde gebieden aangegeven met rood. De blauwe cirkel geeft de bebouwde kern van Welsum aan.

Figuur 2: gebiedsafbakening Welsum (links) en bebouwd gebied (rechts)



Bron: Werkgroep bouwen Welsum (2009), bebouwd gebied aangegeven met rood.

Bouwlocaties in- en uitbreiding kern Welsum

In 2009 heeft de werkgroep Bouwen Welsum een inventarisatie gemaakt van mogelijke bouwlocaties in Welsum. In 2015 heeft een grondige actualisatie plaatsgevonden waarbij de (on)mogelijkheden van

¹⁵ Werkgroep bouwen Welsum (2009). Visie bouwlocaties Welsum.

locaties opnieuw zijn onderzocht en beoordeeld door de gemeente Olst-Wijhe. In bijlage B is deze actualisatie opgenomen. Daarmee heeft de gemeente onderbouwd dat inbreiding geen reële optie is.

Als aanvulling op de geactualiseerde inventarisatie van de werkgroep bouwen kijken we naar leegstaande gebouwen. De leegstand in Welsum (kern en landelijk gebied) is zeer beperkt. Op 1 mei 2015 stonden slechts 4 woningen leeg. Slechts één van deze woningen staat binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Welsum. Hiermee bieden ook leegstaande gebouwen onvoldoende mogelijkheden om in de behoefte naar grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu te voorzien. Onderstaande tabel geeft de leegstaande gebouwen weer.

Tabel 15: leegstaande gebouwen Welsum.

Adres	Locatie	Postcode Gemeenteddeel	leegstand Staat bewoning
Erveweg 3	Landelijk gebied	8196 KE Welsum	26-02-2015 Bewoond geweest
Erveweg 24	Landelijk gebied	8196 KG Welsum	01-10-2012 Bewoond geweest
IJsseldijk 57	Kern Welsum	8196 KB Welsum	25-04-2015 Bewoond geweest
IJsseldijk 105a	Landelijk gebied	8196 KD Welsum	04-11-2011 Bewoond geweest

Bron: gemeente Olst-Wijhe (2015). Leegstandslijst (1-5-2015)

De gemeente heeft geen concrete aanwijzingen dat er binnenkort extra lege gebouwen bijkomen.

6 Conclusies Ladder- toets

In dit hoofdstuk maken we een expliciete Ladder-toets op uw project. We volgen letterlijk de drie treden van de Ladder, zoals het Bro artikel 3.1.6 die beoogt.

Trede 1: er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Om te bepalen of het plan 'Welsum NW' voorziet in een actuele regionale behoefte kijken we naar de marktregio. We kijken hierbij eerst op regionaal niveau en vervolgens op gemeentelijk en lokaal niveau om de marktregio te bepalen. De marktregio voor het plan 'Welsum NW' is lokaal: de kern Welsum zelf.

Op regionaal niveau is er geen overschot aan harde plancapaciteit ten opzichte van de additionele behoefte

In de regio, het gebied waar veel verhuisinteractie tussen Welsum mee is, groeit het aantal huishoudens in de periode 2015-2025 met 4.030 huishoudens tot 87.030. Uitgaande van een additionele woningbehoefte die gelijk is aan de huishoudensgroei zijn dit circa 400 woningen per jaar. Binnen de regio zijn harde plannen voor 2.660 woningen. Afgezet tegen de additionele woningbehoefte (4.030 woningen) resulteert dit in een tekort van 1.370 woningen. Omdat er geen overschot is aan plannen, kijken we op een lager niveau naar de marktregio in de volgende paragrafen.

Op gemeentelijk niveau is er een tekort aan harde plancapaciteit ten opzichte van de additionele behoefte

Een kwantitatief behoefteonderzoek op basis van de Primos (2014) prognose wijst uit dat in de periode 2015-2025 een additionele woningbehoefte van zo'n 535 woningen bestaat in de gemeente Olst-Wijhe. We hanteren hierbij het uitgangspunt dat de totale huishoudensgroei gelijk is aan de additionele woningbehoefte. Een confrontatie met de harde plancapaciteit, 392 woningen in Olst-Wijhe, laat een tekort zien van zo'n 145 woningen.

De marktregio voor plan 'Welsum NW' is lokaal: ook in Welsum een tekort aan harde plannen

We vertalen de behoefte naar Welsum door het percentage van het aantal huishoudens en de woningvoorraad in Welsum ten opzicht van de gemeente te pakken. Wat blijkt: zowel 3% van de huishoudens als van de woningvoorraad uit de gemeente Olst-Wijhe staat in Welsum. Dit resulteert in een additionele woningbehoefte van 15 tot 20 woningen in de periode 2015-2025. In Welsum is het plan 'De Brabantsche Wagen' goed voor 3 woningen in harde plannen. In Welsum is een kwantitatief tekort aan 12 tot 17 woningen in harde plannen.

Welsum kan voorzien in behoefte aan dorpse woonmilieus in de gemeente Olst-Wijhe

De Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt naast de kwantitatieve behoefte te kijken naar de kwalitatieve behoefte binnen de marktregio. Wij voerden een kwalitatief behoefteonderzoek uit om de kwalitatieve behoefte te bepalen. Hiervoor dient een confrontatie van de Primos (2014) prognose en WoON2012 als basis. Wat blijkt: in de gemeente Olst-Wijhe is in de periode 2015-2025 sprake van een additionele woningbehoefte van 185 tot 215 woningen in een dorps woonmilieu. 'Welsum NW' kan voorzien in een deel van deze behoefte.

Vrijwel de gehele woningbehoefte in Welsum bestaat uit koopwoningen

Vrijwel de gehele additionele behoefte voor Welsum bestaat uit koopwoningen. In 2014 stonden in Welsum geen actief woningzoekende voor een huurwoning geregistreerd. De 11 ondertekende koopovereenkomsten voor het plan 'Welsum NW' bevestigt het beeld dat in Welsum vooral behoefte is aan koopwoningen.

Regionale afstemming: puntjes op de i voor Welsum, opstarten voor uw hele gemeente/regio

Wij hebben vastgesteld dat er in de relevante marktregio een tekort aan harde plancapaciteit is en vraag en aanbod op elkaar aansluiten. Ook hebben we conform de Ladder de behoefte voor uw plan onderbouwd, als u binnen dit maximum blijft, zit u andere plannen elders in de regio niet in de weg. Daarmee is de Ladder voldoende regionaal afgelopen. We adviseren u wellicht ten overvloede deze Ladder-onderbouwing en –afweging aan de betreffende gemeenten voor te leggen en daarmee de afstemming formeel te bevestigen.

Sowieso zult u in Overijssel de regionale programmering (moeten) opstarten, als dit conform de uitgangspunten van de Ladder gebeurt, dan kunt u voortaan uw Ladder-onderbouwing voor individuele plannen hierop grotendeels baseren. Ook dan geldt wel dat u gezien uw ligging aan de provinciegrens ook de Gelderse kant van uw woningmarktregio moet blijven betrekken in uw afweging.

Trede 2: indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

We constateren bij trede 1 dat er sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve actuele regionale behoefte aan woningen. Nu kijken we in hoeverre deze behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied in Welsum. We maken daarvoor gebruik van de in 2015 geactualiseerde inventarisatie en beoordeling zoals die door de werkgroep bouwen Welsum is opgesteld. De inventarisatie en beoordeling zijn opgenomen in de bijlage.

De werkgroep bouwen Welsum komt tot de conclusie dat er twee alternatieve locaties geschikt zijn. Het gaat dan om de locatie Brabantsche Wagen en de locatie ten westen van het Middelstuk. Voor de Brabantsche Wagen is al een hard plan voor 3 woningen. De locatie ten westen van het Middelstuk is niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Welsum. De gemeente constateert op basis van het werk van de werkgroep bouwen Welsum dat inbreiding geen reële optie is.

Trede 3: indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

We constateerden zojuist dat plan ‘Welsum NW’ niet kan worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. In lijn met de gedachte achter de Ladder voor het maken van juiste ruimtelijke afwegingen kijken we hier of de locatie passend is ontsloten. Uw project trekt huishoudens die bewust kiezen voor het wonen in een landelijke kern.

‘Welsum NW’ is goed ontsloten voor autoverkeer. ‘Welsum NW’ is gelegen nabij de IJsseldijk. De A50 is binnen 15 autominuten te bereiken. Met het pontje over de IJssel op ongeveer 1 kilometer van de projectlocatie is de N337 te bereiken; een belangrijke ontsluitingsroute tussen Zwolle en Deventer.

Er stoppen geen bussen of treinen nabij de projectlocatie. Wel is het NS-station van Olst is per (OV)fiets binnen 15 minuten te bereiken. Vanaf Olst vertrekken ieder half uur treinen richting Deventer en Zwolle. De bereikbaarheid per fiets en te voet is goed. De locatie is gelegen tegen de kern van Welsum. Met een korte fietstocht, circa 10 minuten, is Olst met diverse voorzieningen te bereiken.

Kijkend naar de beoogde doelgroep voor het plan 'Welsum NW' concluderen we dat de locatie passend ontsloten is. De locatie is bereikbaar met verschillende modaliteiten.

Bijlage A Achtergrond- informatie

Tabel A: nieuwbouwprojecten in en rond Welsum

project	omvang en programma	Omvang en oppervlak	locatie	VON-prijs (€)	Deel verkocht Te koop sinds
<p>1. Olst- Zonnekamp - Oost</p> 	35 duurzame starters woningen	115 - 173m ²	Olst	139.000 - 225.000	Onbekend
<p>2. Plan Baltus</p> 	13 woningen, 1 vrijstaande woning, 4 casco en 4 afgebouwde 2 onder 1 kap woningen	242 - 360 m ²	Den Nul	219.500 - 349.000	5 / 7 4 ^e kwartaal 2010 Loopt niet meer
<p>3. De Klaarbeek</p> 	261 woningen over verschillende fases; 91 huurwoningen , 39 goedkope koopwoningen, 33 middeldure koopwoningen, 79 dure koopwoningen en 19 bouwkvavels	133 - 140 m ²	Epe	190.000 - 309.500	0 / 20 Maart 2015 (start bouw) Nog niet te zeggen of het project goed dan wel slecht loopt.
<p>4. Noorder Koeslag</p> 	28 woningen, Een mix van rijwoningen, 2-onder- 1 kapwoningen en vrijstaande woningen	142 - 474m ²	Wijhe	159.500 - 384.500	12 / 30 Mei 2014 Loopt niet goed
<p>5. Tuurweide</p> 	9 eengezinswoningen	136 - 177m ²	Wijhe	169.500 - 179.500	5/9 Medio 2015 start bouw
<p>6. Bovenkamp II, fase b</p> 	7 woningen, 2-onder-1 kapwoningen en rijwoningen	105 - 145 m ²	Heerde	180.500 - 281.500	1 / 7 Maart 2015 Verkoop net gestart
<p>7. Brabantse Wagen</p> 	3 woningen, 1 vrijstaande en 2 2-1- kapwoningen	maximaal 450 m ³ inhoud	Welsum	Vanaf circa € 280.000	Reeds in de verkoop

Bron: funda 2015 en projectenwebsites, bewerking Stec Groep 2015.

Tabel B: aantal te koop staande en verkochte woningen in de marktregio

Prijsklassen (€ per maand)	Aantal aangeboden medio mei 2015	
	Olst-Wijhe	Welsum
Tot €150.000	31	1
€ 150.000 - 250.000	148	0
€ 250.000 - 400.000	109	5
Vanaf € 400.000	42	4
Totaal	330	10
Prijsklassen (€ per maand)	Aantal verkocht begin april 2014- begin april 2015 (aandeel ten opzichte van aanbod in %)	
	Olst-Wijhe	Welsum
Tot €150.000	24 (77%)	0
€ 150.000 - 250.000	77 (52%)	0
€ 250.000 - 400.000	25 (23%)	2
Vanaf € 400.000	9 (21%)	2
Totaal	135 (41%)	4

Bron: Funda.nl, april 2015; Bewerking Stec Groep, 2015

Bijlage B Inventarisatie alternatieve locaties

Door de werkgroep Bouwen is in 2009 een inventarisatie gemaakt van mogelijke bouwlocaties. In 2015 heeft een actualisatie van deze inventarisatie plaatsgevonden door de gemeente. De volgende aspecten waren hierbij leidend:

- Landschap versterkend bouwen, realiseren van toekomstbestendige kwaliteit.
- Bij voorkeur aansluiten bij de bestaande structuren.
- Aandacht voor de ontwikkeling en vorming van de kern nabij het dorpshuis.
- Benutten van vrijkomende agrarische bebouwing.
- Extra woonruimte creëren door splitsing.
- Mogelijk benutten van particuliere initiatieven.
- Landschappelijke waarden versterken.
- Landschappelijke inpassing waarborgen, vooral in het buitengebied.
- Gebiedseigen beplanting zoals bijvoorbeeld hoogstamboomgaarden.

Op basis van de inventarisatie zijn geen alternatieve bouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied geschikt. De gemeente Olst-Wijhe acht, naast de realisatie van de Brabantse wagen, de locatie ten westen van het Middelstuk de meest voor de hand liggen om nu te ontwikkelen. De volgende locaties zijn meegenomen in de afweging:

- Schoollocatie. De locatie is pas op langere termijn beschikbaar als de school wordt verplaatst. In elk geval na 2025.
- Land Eijerkamp. De locatie is pas beschikbaar als agrarische milieucirkels verdwijnen. Dat is op korte termijn niet aan de orde.
- Bensink. De locatie ligt op grote afstand van de dorpskern van Welsum. Deze locatie komt pas in beeld als de Brabantse Wagen en daarna de Mediaan worden ontwikkeld. Er ontstaat dan een “zuid-as” vanuit de dorpskern. Hier gelden ook agrarische milieucirkels. Dit is een ontwikkeling voor de lange termijn.
- Winkel Brink. Deze locatie ligt op grote afstand van de dorpskern en het betreft één woning.
- Kerklaan – pastorie. De locatie ligt in de dorpskern. Het betreft oude woningen die gesloopt moeten worden en vervangen door nieuwbouw. De eigenaar geeft hier geen prioriteit aan.
- Eijerkamp – dijk. Deze locatie ligt op korte afstand van de dorpskern. De locatie kent een groot waterprobleem (kwelwater). Het is een dure locatie om te ontwikkelen.
- Brabantse wagen. De locatie ligt dicht tegen de dorpskern en bij het dorpshuis. Hier kunnen drie woningen worden gebouwd. Dit is inmiddels vastgelegd in een onherroepelijk bestemmingsplan. Het is een hard plan.
- Afronden Middelstuk west. De locatie ligt tegen de dorpskern aan en sluit ook logisch aan op de bestaande bebouwing van het huidige Middelstuk. Met dit plan kan ook de ontsluiting van het dorpshuis sterk verbeterd worden.
- De Mediaan. De locatie ligt op grote afstand van de dorpskern van Welsum. Deze locatie komt pas in beeld als de Brabantse Wagen is ontwikkeld. Daarna kan de Mediaan worden ontwikkeld. Er ontstaat dan een “zuid-as” vanuit de dorpskern. Er is ook hier een probleem met de agrarische milieucirkels. Dit is een ontwikkeling voor de lange termijn.
- Verlengde Kerklaan. De locatie ligt in de dorpskern. Het betreft een tweetal woningen die in het groen bij de pastorie kunnen worden gebouwd. Bewoners en de eigenaren van de pastorietaan hebben deze ontwikkeling afgewezen.
- Hemelrijk. Dit is een monumentale hoeve. In dit kader niet geschikt om hier meerdere woningen te bouwen.

- Middelstuk – Erveweg. Deze locatie ligt op afstand van de dorpskern en is in dit kader niet geschikt om nu te ontwikkelen. Hier gelden ook agrarische milieucirkels.
- Hoek Zijlweg – IJsseldijk. Deze locatie ligt op grotere afstand van de dorpskern en is in dit kader niet geschikt om nu te ontwikkelen. Hier gelden ook agrarische milieucirkels.
- Locaties buitengebied IJsseldijk 115. Deze locatie ligt op grotere afstand van de dorpskern en is in dit kader niet geschikt om nu te ontwikkelen. Hier gelden ook agrarische milieucirkels.
- Locaties buitengebied Veldweg. Deze locatie ligt op grotere afstand van de dorpskern en is in dit kader niet geschikt om nu te ontwikkelen. Hier gelden ook agrarische milieucirkels.
- Locaties buitengebied algemeen. Deze locatie ligt op grotere afstand van de dorpskern en is in dit kader niet geschikt om nu te ontwikkelen. Hier gelden ook agrarische milieucirkels.
- Coolsingel. De locatie ligt in de dorpskern. Het betreft oude woningen die gesloopt moeten worden en vervangen door nieuwbouw. De eigenaar geeft hier geen prioriteit aan.
- Afronden middelstuk noord. De locatie ligt ten noorden van het huidige Middelstuk en sluit aan op de bestaande bebouwing. De locatie ligt binnen de agrarische milieucirkels en is niet te ontwikkelen.
- Lintbebouwing Zijlweg en IJsseldijk. Deze locatie ligt op grotere afstand van de dorpskern en is in dit kader niet geschikt om nu te ontwikkelen. Hier gelden ook agrarische milieucirkels.