

project  
**Ladder voor Duurzame Verstedelijking Geldersedijk 28 te Hattem**

datum  
**26 september 2022**

opdrachtgever  
**Van Dun Advies**

projectnummer  
**P05850**

opgesteld door  
**DBo, SJo**

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

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Geldersedijk 28 te Hattem zijn 40 woningen beoogd. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

## 1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de functie wonen wordt door het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied, Uiterwaarden (vastgesteld 15-12-2014)" niet toegestaan. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Recreatie' waarbinnen de gewenste functie wonen niet mogelijk is. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. 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 realisatie van de woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Besluit ruimtelijke ordening 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 40 woningen te bouwen wordt onder deze definitie geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een recreatiegebied naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 40 woningen, wordt het initiatief gekwalificeerd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 40 woningen mogelijk worden gemaakt.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

### 1.3 Planinitiatief

Aan de Geldersedijk 28 te Hattem zijn 40 woningen beoogd. Het gaat om 16 verandawoningen en 24 appartementen (in één complex).

- De verandawoningen hebben een woonkamer/keuken, twee slaapkamers, badkamer, aparte wc en berging. De verandawoningen moeten worden gezien als appartementen.
- Het appartementencomplex telt vier verdiepingen en de begane grond en bestaat uit appartementen met woonkamer/keuken, twee of drie slaapkamers, badkamer, aparte wc en berging.

De woningen zijn o.a. geschikt voor jongere en oudere senioren. Bij het bedienen van deze doelgroep heeft dit als direct resultaat dat je voorziet in de wens van deze groep, indirect creëer je hiermee een doorstroom wat de gehele koopwoningmarkt in Hattem ten goede komt.

### 1.4 Opzet onderzoek

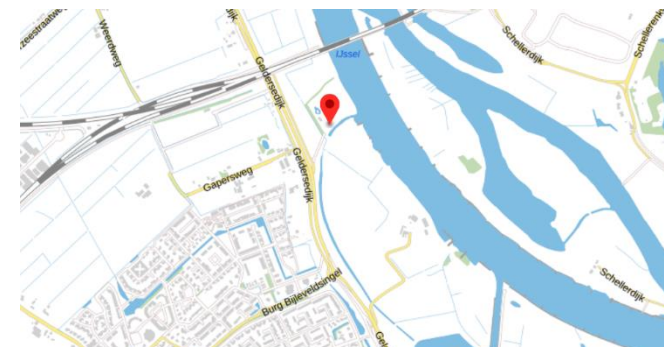
Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 40 woningen aan de Geldersedijk 28 te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

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

Voor het antwoord onderzoeken we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' (2019)
- Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021)
- Koers Ruimte voor goed wonen (2018)
- Actieplan Wonen 2020-2025 (2020)
- Woonagenda Noord-Veluwe 2019-2022
- Omgevingsvisie Hattem 2040 (2022)
- Woonvisie Hattem (2015)
- Bestuursakkoord Hattem 2022-2026
- Woningmarktonderzoek Hattem (2017)
- Woningbouwoverzicht Hattem februari 2022



Figuur 1: Locatie initiatief



Figuur 2: Impressie



Figuur 3: Impressie

## 2 Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

### 2.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het primair om de gemeente Hattem en secundair om de omliggende gemeenten Zwolle, Heerde en Oldebroek.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

#### Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Er zijn in de gehele provincie Gelderland meer woningen nodig, en meer diversiteit aan typologieën en segmenten. De 40 woningen van dit initiatief betreft zowel appartementen als verandawoningen. Deze zijn geschikt voor onder andere starters en senioren, waarmee het in de urgente behoefte voorziet van een brede doelgroep.
- Er is op provinciaal en regionaal niveau behoefte aan betaalbare woningen voor onder andere starters en alleenstaanden. Het initiatief draagt bij aan het stimuleren van doorstroming, aangezien de senioren die in deze woningen kunnen wonen een andere (betaalbare) woning achterlaten.
- Gemeentelijk is er behoefte aan appartementen in diverse segmenten. Er is extra aandacht en prioriteit voor (levensloop)geschikte woningen voor senioren, maar

ook voor starters en kleine huishoudens. Met 40 appartementen voorziet dit initiatief in de behoefte en de beleidsdoelstellingen vanuit provincie, regio en gemeente. Er wordt voor een brede doelgroep (senioren, kleine huishoudens) voorzien in een behoefte en er wordt bijgedragen aan de gemeentelijke ambitie van 1.100 woningen tot 2040.

- De gemeente Hattem zet in op woningbouw door middel van inbreiding en aansluitend op bestaand stedelijk gebied. Dit initiatief is gelegen op een bestaande stedelijke bestemming, in de buurt van de bebouwde kom (op ongeveer 500 meter afstand). De bestemming heeft dus reeds een stedelijke functie, waardoor er geen niet-stedelijke ruimte wordt ingenomen. Daarnaast staat de gemeente open voor initiatieven die passen in een specifieke omgeving, zoals wonen in combinatie met (water)recreatie. Dit initiatief is gericht op wonen in een landelijke omgeving: omgeven door landschap maar toch dichtbij de bebouwde kom.

#### Kwantitatieve behoefte

Het plan om maximaal 40 woningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte in de gemeente Hattem en het secundaire verzorgingsgebied. De bevolkings- en huishoudensgroei zal voor een extra woningbehoefte (1.100 woningen tot 2040) zorgen naast de woondruk die er op dit moment al is. Daar komt nog eens bij dat 30% overprogrammeren (1.430 woningen) in de praktijk nodig is om de gewenste woningaantallen te halen. De harde plancapaciteit is in zowel de gemeente Hattem als het secundaire verzorgingsgebied ontoereikend om in de woningbehoefte te voorzien. Na realisatie van de 40 woningen van dit initiatief zal er nog een restbehoefte zijn.

### Kwalitatieve behoefte

De woningvoorraad in Hattem bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen, die lang niet allemaal levensloopgeschikt (te maken) zijn voor het toenemende aantal oudere inwoners. Het aandeel appartementen is te beperkt om een (betaalbare en levensloopgeschikte) optie te zijn voor ouderen en starters in de gemeente. Dit beperkt ook de doorstroming van ouderen, en dus indirect het beschikbare aanbod aan grondgebonden woningen voor starters en jonge gezinnen. Met het toevoegen van appartementen voorziet dit initiatief in een kwalitatieve behoefte vanuit ouderen en zal het indirect bijdragen aan de doorstroming van starters en jonge gezinnen in Hattem.

### 2.2 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 40 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving<sup>1</sup>. De gemeente Hattem had in 2021 een woningleegstand van 2%.

### 2.3 Binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Hoewel de locatie volgens de provinciale Omgevingsverordening niet binnen de bebouwde kom gelegen is, wordt toch gesteld dat sprake is van 'bestaand stedelijk gebied', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro.
- Als bestaand stedelijk gebied wordt in art. 1.1.1. van het Bro aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming (niet alleen 'rode' stedelijke functies maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen) dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.
- Bovenstaand is het geval op de planlocatie. De planlocatie wordt aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, want het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, Uiterwaarden (vastgesteld 15-12-2014)" maakt een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van recreatie mogelijk:
  - het recreatief verblijf in kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, en/of groepsaccommodaties;
  - overnachtings- en vergadergelegenheid;
  - met daaraan ondergeschikt:
    - o bedrijfswoningen;
    - o bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;

- o restaurant- en/of cafévoorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen gebouwen ten behoeve van onderhoud, beheer en sanitaire voorzieningen;
- Het plangebied heeft een stedelijke functie en er wordt met de ontwikkeling van het initiatief geen niet-stedelijke bestemming ingenomen. Op de aangrenzende percelen liggen geen stedelijke bestemmingen, maar de bestemmingen 'Water' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap'. Binnen 300 meter van het perceel liggen enkele woonbestemmingen, en op ongeveer 500 meter ligt de bebouwde kom van Hattem.

<sup>1</sup> <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

# Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

## B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

De verhuisbewegingen tonen aan dat 48% van de verhuizingen in de gemeente Hattem binnen de eigen gemeente plaatsvindt. Verder zijn er sterke relaties te zien in verhuisbewegingen met de omliggende gemeenten, waarvan vooral een groot deel vanuit de gemeente Zwolle (15%).

Kijkend naar de verhuisbewegingen en de aard en omvang van de ontwikkeling bakenen we het primaire verzorgingsgebied af tot de gemeente Hattem. Voor het secundaire verzorgingsgebied wordt gekeken naar de direct omliggende gemeenten (Zwolle, Heerde, Oldebroek).

Tabel 1 Verhuisbewegingen gemeente Hattem (CBS 2020)

Verhuisbewegingen	Aandeel
<u>Binnen</u> gemeente Hattem	48%
<u>Vanuit omliggende gemeenten</u> Zwolle, Heerde en Oldebroek	23%
<b>Totaal</b>	<b>71%</b>

## B1.2 Kaderstellend beleid

In deze paragraaf is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

### Provincie Gelderland

#### Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' (2019)

Vanuit de provinciale omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' (in werking getreden 1 maart 2019) wordt gesteld dat een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop staat, ook voor specifieke doelgroepen. Daarnaast wil de provincie een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen; zo versterkt de provincie Gelderland de economische kracht en kwaliteit van het leven in Gelderland: nu en in de toekomst.

De ambitie is dat:

- Gelderland een aanbod heeft aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw aardgasloos wordt aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal

Het maakt hierbij gebruik van instrumenten zoals:

- De Gelderse Aanpak Gebiedsontwikkeling
- Regionale programma's werklocaties en agenda's wonen
- De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

### Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021)

- Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als de ontwikkeling past binnen een door de Gedeputeerde Staten vastgestelde woonagenda.
- Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan toch mogelijk worden gemaakt onder de volgende voorwaarden:
  - a. Er wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
  - b. De ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
  - c. Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
  - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met de ontwikkeling.

De Regionale woonagenda's stellen in ieder geval de provinciale doelstellingen ten doel:

- het energieneutraal en klimaatbestendig maken van nieuwe en bestaande woningen;
- de bestaande woningen aantrekkelijk houden en maken voor nieuwe bewoners;
- het bouwen van betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen met aandacht voor flexibel programmeren en flexibele woonvormen.

### Koers Ruimte voor goed wonen (2018)

Om goed wonen in Gelderland te waarborgen is er in hoofdlijnen uitgezet welke koers de provincie voor zich ziet. Deze koers richt zich op het uitbreiden van het aantal woningen. De bestaande woningvoorraad van 850.000 woningen wordt versterkt door de bouw van een kleine 100.000 nieuwe woningen. Hierbij wordt gefocust op duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid:

- Verduurzamen van woningen en locatiekeuze. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met groen en binnenstedelijke ruimte dient benut te worden.
- Het creëren van een goed vestigingsklimaat door een goede woonomgeving met voldoende woningen passend bij de behoefte van de mensen.
- Het creëren van een woonomgeving waar mensen zich verbonden voelen met zowel de omgeving als de voorzieningen. Daarbij genoeg betaalbare woningen realiseren die aansluiten bij de diversiteit van de Gelderse bevolking.

#### Actieplan Wonen 2020-2025 (2020)

De woningnood in Gelderland is hoog. Vooral starters, alleenstaanden en ouderen kunnen vrijwel geen betaalbare woning meer vinden en steeds meer alleenstaanden zoeken een woning. Tot 2030 moeten er ruim 80.000 woningen worden gebouwd in de provincie Gelderland. De komende vijf jaar wil de provincie daarom de bouw van 45.000 woningen versnellen. Daarvoor is het Actieplan Wonen opgesteld. Hierin staan drie doelstellingen centraal:

- versnelling van de woningbouw;
- meer betaalbare woningen (tot aan NHG grens van €325.000,-, met inzet op bouw van woningen onder de €250.000,-);
- meer flexibele woonvormen.

In verschillende acties realiseert provincie deze doelstellingen met de partners, waaronder:

- Vijftig bouwprojecten versnellen, in de gebieden met de hoogste woningmarktdruk: de regio's Arnhem-Nijmegen en FoodValley en de gemeenten Apeldoorn, Tiel, Culemborg, Geldermalsen, West-Betuwe, Harderwijk en Zaltbommel.
- Zachte plannen omzetten in harde plannen. De focus ligt op zachte plannen waarin massa gemaakt kan worden

op plekken waar kwaliteit gewenst is.

De provincie ondersteunt gemeenten bij het de- of herprogrammeren van ongewenste plannen met een harde status. Zo ontstaat ruimte voor nieuwe, gewenste harde plannen. Dit beperkt potentiële (Ladder-)belemmeringen voor duurzame verstedelijking, zodat nieuwe initiatieven waar de vaart achter zit, relatief sneller kunnen worden uitgevoerd. Bovendien zorgt het voor een betere focus bij gemeenten.

De regionale woonagenda's zijn het leidend principe met afspraken over de versnelling van de woningbouw, de bouw van duurzame, betaalbare en flexibele woningen en het toekomstbestendig maken van bestaande woningen.

#### Regio Noord-Veluwe

##### Woonagenda Noord-Veluwe 2019-2022

Deze regionale agenda gaat uit van lokale beleidsvrijheid waar mogelijk en samenwerking waar dat een meerwaarde levert. Het betreft dus niet zozeer gezamenlijk beleid maar gezamenlijke afspraken voor een aantal doelen. Zo zijn er afspraken gemaakt voor de volgende doelstellingen:

- om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in kaart te brengen;
- het creëren van mogelijkheden voor flexibel en tijdelijk wonen;
- inzicht krijgen in de impact en benodigdheden voor de verduurzaming van bestaande woningen en nieuwbouw;
- het faciliteren van geschikte zorgwoningen voor de inwoners die dat nodig hebben;
- het evalueren, en waar nodig herzien, van de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen in de regio.

#### Gemeente Hattem

##### Omgevingsvisie Hattem 2040 (2022)

In de nieuwe omgevingsvisie zet gemeente Hattem in op een verdere ontwikkeling tot een duurzame Hanzestad tussen de Veluwe en de IJssel. Om de samenleving vitaal te houden wordt onder andere ingezet op een passend woningaanbod, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- Op basis van de huidige prognoses moeten er tot 2040 ongeveer 600 woningen worden bijgebouwd.
- Er zijn vooral betaalbare en levensloopbestendige woningen nodig voor jong en oud. Vooral voor starters, senioren, en één- of tweepersoonshuishoudens.
- Gemeente Hattem zet in op woningbouw door middel van inbreiding en aansluitend op bestaand stedelijk gebied. De gemeente staat open voor initiatieven die passen in een specifieke omgeving, zoals wonen in combinatie met (water)recreatie.
- Op het gebied van woningtype is er behoefte aan zowel appartementen als grondgebonden woningen. De behoefte aan segmenten is divers, met onder andere sociale huur en koopwoningen in verschillende prijklassen.
- Er is extra aandacht voor aanbod voor senioren, bijvoorbeeld appartementen. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Ook krijgen bij nieuwbouwprojecten de levensloopbestendige woningen prioriteit.
- Bij gebouwen met meer dan 3 bouwlagen is het van belang dat deze goed in de omgeving passen en er een aantrekkelijke (openbare) ruimte is voor bewoners om elkaar te ontmoeten. Ook vindt bij nieuwbouw met meer dan 3 bouwlagen altijd afstemming met de raad plaats.
- Hattem wil een bijdrage leveren aan het voorzien in de regionale woonbehoefte in de regio Zwolle. In de regio zijn tot 2040 tussen de 40.000 en 80.000 nieuwe woningen nodig. Gezamenlijk betekent de gemeentelijke en regionale behoefte voor de gemeente Hattem een opgave van 1.100 nieuwe woningen.

### Woonvisie Hattem (2015)

Deze (gedateerde) woonvisie van de gemeente Hattem geeft de lokale beleidsrichtingen aan op het gebied van wonen. Dit is gebaseerd op de woonbehoefte en woningmarkt zoals die destijds was, welke enigszins anders is dan anno 2022 (zie Omgevingsvisie Hattem 2022). Uit deze woonvisie kunnen de volgende uitgangspunten geformuleerd worden:

- Productie van reguliere grondgebonden woningen op gang houden.
- De ontwikkeling van nieuwe huurwoningen juist boven de liberalisatiegrens.
- Er moet een gedifferentieerd aanbod zijn van de sociale huurwoningen, met zowel eengezinswoningen als woningen voor jongeren en starters.
- Doorstroming kan worden gestimuleerd door het aanbieden van middeldure huur- en goedkope koopwoningen.

### Bestuursakkoord Hattem 2022-2026

In dit bestuursakkoord tussen de partijen Christenunie, PvdA/GroenLinks en D66 wordt voor de periode 2022 tot 2026 vooruit gedacht over de opgaven die in de gemeente Hattem spelen. Voor wonen worden de volgende ambities genoemd:

- Het beschermen van de (natuur)kwaliteiten in en rondom Hattem. In relatie tot de verstedelijkingsopgave in de regio Zwolle is het doel om vooral te groeien in kwaliteit en brede welvaart. Naast wonen moet er aandacht zijn voor klimaatadaptatie, bereikbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving.
- De groei mogelijkheden voor Hattem kunnen niet enkel op de huidige inbreidingslocaties gefaciliteerd worden. Bij het vinden van nieuwe locaties is het van belang dat groen en/of natuur niet aangetast wordt.
- Voor iedereen een passende woning op de woningmarkt: voor onder andere starters, gezinnen, alleenstaanden en ouderen.

- Hattem meer in contact brengen met de natuur, ecologie en biodiversiteit. Door onder andere het bevorderen van natuurinclusief bouwen kan er meer contact gemaakt worden met de natuur.

### Deelconclusie beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Er zijn in de gehele provincie Gelderland meer woningen nodig, en meer diversiteit aan typologieën en segmenten. De 40 woningen van dit initiatief betreft zowel appartementen als verandawoningen. Deze zijn geschikt voor onder andere starters en senioren, waarmee het in de urgente behoefte voorziet van een brede doelgroep.
- Er is op provinciaal en regionaal niveau behoefte aan betaalbare woningen voor onder andere starters en alleenstaanden. Het initiatief draagt bij aan het stimuleren van doorstroming, aangezien de senioren die in deze woningen kunnen wonen een andere (betaalbare) woning achterlaten.
- Gemeentelijk is er behoefte aan appartementen in diverse segmenten. Er is extra aandacht en prioriteit voor (levensloop)geschikte woningen voor senioren, maar ook voor starters en kleine huishoudens. Met 40 appartementen voorziet dit initiatief in de behoefte en de beleidsdoelstellingen vanuit provincie, regio en gemeente. Er wordt voor een brede doelgroep (senioren, kleine huishoudens) voorzien in een behoefte en er wordt bijgedragen aan de gemeentelijke ambitie van 1.100 woningen tot 2040.
- De gemeente Hattem zet in op woningbouw door middel van inbreiding en aansluitend op bestaand stedelijk gebied. Dit initiatief is gelegen op een bestaande stedelijke bestemming, in de buurt van de bebouwde kom (op ongeveer 500 meter afstand). De bestemming heeft dus

reeds een stedelijke functie, waardoor er geen niet-stedelijke ruimte wordt ingenomen. Daarnaast staat de gemeente open voor initiatieven die passen in een specifieke omgeving, zoals wonen in combinatie met (water)recreatie. Dit initiatief is gericht op wonen in een landelijke omgeving: omgeven door landschap maar toch dichtbij de bebouwde kom.

### B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Voor de bevolkings- en huishoudensprognose per gemeente is gebruik gemaakt van de Primos bevolkingsprognose. Voor de woningbehoefteraming is gebruik gemaakt van rapporten van de gemeente Hattem, Zwolle, Heerde en Oldebroek. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te vermindere met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen.

Uit de kwantitatieve behoefte-raming uit tabel 2 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens neemt de komende jaren nog toe in zowel gemeente Hattem als de secundaire regio. Het primaire en secundaire verzorgingsgebied bij elkaar opgeteld zal tot 2030 een bevolkingsgroei doormaken met bijna 10.000 inwoners. Het groeipercentage van het aantal huishoudens is iets groter, vanwege de alsmat kleiner wordende huishoudens.
- Kijkend naar de omliggende gemeenten valt op dat de regionale bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs groter is dan in de gemeente Hattem. Dit komt doordat er vooral een sterke groei is in de gemeente Zwolle. Gezien de relatief sterke verhuisrelatie van

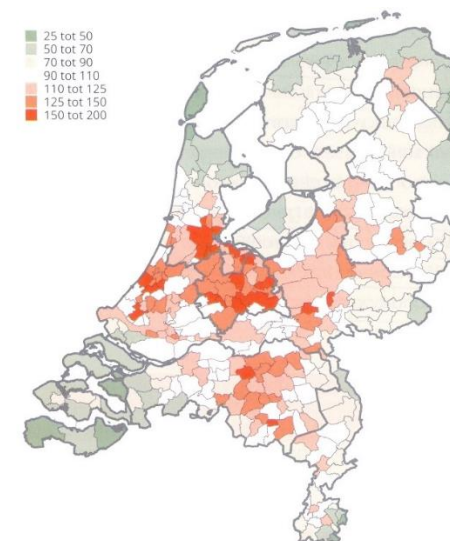
Zwolle naar Hattem zorgt dit mogelijk voor enige ‘overloop’ van woningzoekenden naar gemeente Hattem.

- Voor de behoefteeraming wordt uitgegaan van de woningbehoefte zoals benoemd in de gemeentelijke omgevingsvisie **(1.100 woningen tot 2040)**. Uit het gemeentelijke beleid blijkt dat er in Hattem tot 2040 een behoefte is van ongeveer 600 woningen. Daarnaast wil de gemeente een bijdrage leveren aan de regionale woonbehoefte (als gevolg van extra trek vanuit de randstad richting de regio Zwolle, verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle) door 500 extra woningen te realiseren. Voor de omliggende gemeenten wordt gekeken naar de meest actuele woonprogramma’s. Hieruit blijkt dat er in de omliggende gemeenten een **woningbehoefte is van in totaal 11.070 woningen**, waarvan 10.000 in Zwolle tot het jaar 2040. Kanttekening hierbij is dat de woningbehoefte door de meeste gemeenten geraamd is over een langere periode (tot 2040 in plaats van 2030).
- De meest actuele harde plancapaciteit<sup>2</sup> van de gemeente Hattem en de omliggende gemeenten<sup>3</sup> zijn ontoereikend om in de woningbehoefte te voorzien. Voor de gemeente Hattem is er nog een **aanvullende behoefte van circa 858 woningen**, en voor de omliggende gemeenten is er een restbehoefte van circa 7.733 woningen.
- De woondruk-index (figuur 4) geeft een indicatie van de behoefte aan woningen in een gemeente. Het model geeft het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen weer. Wanneer er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 inwoners zijn is er sprake van een tekort aan woningen. De gemeente Hattem kent een woondruk van ca. 131 potentiële huishoudens per 100 woningen. In de omliggende gemeenten ligt de woondruk tussen de

114 en 131. Er is in het verzorgingsgebied dus sprake van een hoge woondruk, wat een indicatie geeft dat er meer woningen nodig zijn.

**Deelconclusie kwantitatieve behoefte**

Het plan om maximaal 40 woningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte in de gemeente Hattem en het secundaire verzorgingsgebied. De bevolkings- en huishoudensgroei zal voor een extra woningbehoefte (1.100 woningen tot 2040) zorgen naast de woondruk die er op dit moment al is. Daar komt nog eens bij dat 30% overprogrammeren (1.430 woningen) in de praktijk nodig is om de gewenste woningaantallen te halen. De harde plancapaciteit is in zowel de gemeente Hattem als het secundaire verzorgingsgebied ontoereikend om in de woningbehoefte te voorzien. Na realisatie van de 40 woningen van dit initiatief zal er nog een restbehoefte zijn.



Figuur 4: Woondruk Nederland<sup>4</sup>

Tabel 2: Kwantitatieve behoefteeraming woningen in verzorgingsgebied

	Primair verzorgingsgebied Gemeente Hattem			Secundair verzorgingsgebied Gemeenten Zwolle, Heerde en Oldebroek		
	2020	2030	Ontwikkeling	2020	2030	Ontwikkeling
A. Inwonertal	12.209	12.707	+4,1%	171.075	179.398	+4,9%
B. Huishoudens	5.084	5.472	+7,6%	76.920	83.387	+8,4%
C. Woningbehoefte	-	-	+1.100			+11.070
D. Harde plancapaciteit			242			3.130
E. Zachte plancapaciteit			976			7.683
F. Aanvullende woningbehoefte = C - D			858			7.733

<sup>2</sup> Woningbouwoverzicht februari 2022.

<sup>3</sup> Volgens Dashboard Woonprogramma Zwolle, Woonagenda gemeente Heerde 2020-2023, en Woonprogramma gemeente Oldebroek 2021.

<sup>4</sup> Atlas voor gemeenten (2022), Woondruk (potentiële huishoudens per 100 woningen)

## B1.4 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van het woonbeleid en woononderzoeken van gemeente Hattem en de omliggende gemeenten. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

### Landelijke trends en ontwikkelingen

De woningbehoefte in Nederland neemt op veel plekken toe en blijkt bovendien veel groter dan voorheen aangenomen. In tegenstelling tot eerdere onderzoeken verspreid de behoefte zich over grotere delen van het land, ook in de periferie. Landelijk gezien is nadrukkelijk sprake van een aantal trends, zo ook in de gemeente Hattem.

- De woningmarkt zit voor veel doelgroepen op slot. Zeker voor starters op de woningmarkt is het lastig om een geschikte én betaalbare woning te vinden. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren explosief gestegen, maar tegelijkertijd beschikken starters doorgaans over beperkte financiële middelen. Een groot deel van de woningmarkt is daardoor onbereikbaar. Het aanbod is bovendien beperkt, huizen staan vaak kort in de verkoop en (stevig) overbieden is meer regel dan uitzondering.
- Ook de zogenaamde 'middeninkomens' hebben het lastig. Deze groep komt doorgaans niet in aanmerking voor sociale huur, maar heeft onvoldoende financiële middelen voor de meeste koopwoningen. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop.
- Veel gemeenten kampen met vergrijzing waardoor het aantal ouderen (fors) toeneemt. Op veel plekken wordt al gesproken van 'dubbele vergrijzing'. Inwoners worden

niet alleen ouder, maar ouderen blijven ook langer zelfstandig thuis wonen. Dit is enerzijds ingegeven vanuit persoonlijke voorkeuren, anderzijds heeft het ook te maken met veranderende wet- en regelgeving. Hierdoor neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen toe, dan wel woningen die op termijn levensloopbestendig te maken zijn.

- Vergrijzing zorgt tevens voor een toename van kleinschalige huishoudens (één- en tweepersoons). Kleinschalige huishoudens nemen ook toe door individualisering in de samenleving. De toename van kleinschalige huishoudens resulteert in een grotere behoefte aan kleinere woningen zoals appartementen.

### Kwalitatieve behoefte

#### Provinciale en regionale behoefte

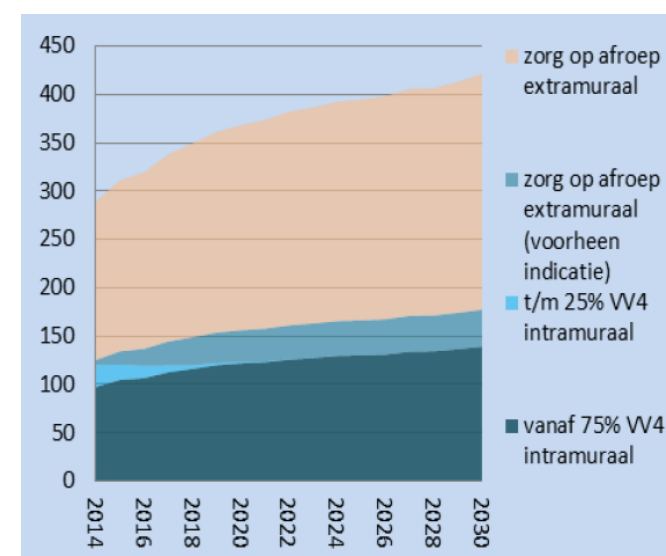
- Zoals naar voren komt uit het provinciale en regionale beleid is er behoefte aan meer diversiteit in de woningvoorraad. Er is vooral behoefte aan betaalbare en levensloopbestendige woningen voor starters, alleenstaanden en senioren.

#### Behoefte in gemeente Hattem

- Uit de Woonvisie Hattem (2015) blijkt vooral een behoefte aan betaalbare huurwoningen en appartementen met een lift. Ook is er nog sprake van een behoefte aan grondgebonden woningen, maar hiervan dient er een evenwichtige mix te zijn in de woningvoorraad. Deze woonvisie dateert uit 2015, daarom vult de gemeentelijke Omgevingsvisie van 2022 aan met een actueel beeld.
- De behoefte zoals beschreven in de omgevingsvisie (2022) komt overeen met de woonvisie (2015). Er is behoefte aan appartementen en grondgebonden woningen in diverse soorten en segmenten. Hierbij is extra aandacht en prioriteit voor (levensloop)geschikte woningen

voor senioren, maar ook voor betaalbare en geschikte woningen voor starters en kleine huishoudens.

- Uit het woningmarktonderzoek uit 2017 blijkt dat er in Hattem vooral vraag is naar koopwoningen. Het type woning dat men koopt verandert naarmate men ouder wordt. Toch blijft dit vooral grondgebonden woningen, mogelijk door het beperkte aanbod aan koopappartementen (rond 5% van de totale voorraad).



Figuur 2: Toenemende vraag vanuit 75+ huishoudens Hattem

### Kwalitatief aanbod

Kijkend naar de huidige woningvoorraad in Hattem komt het volgende naar voren:

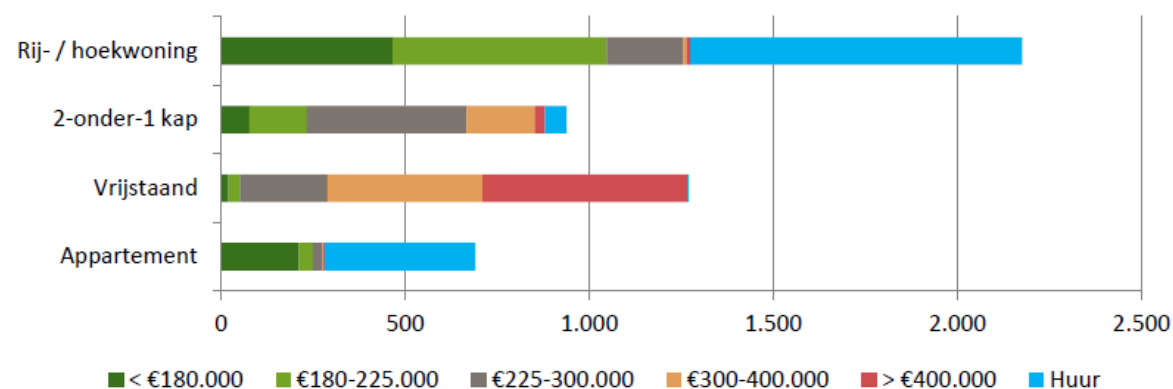
- Volgens het woningmarktonderzoek uit 2017 bestaat de woningvoorraad voornamelijk uit grondgebonden rij- en hoekwoningen (figuur 5). Van de totale woningvoorraad was destijds 62% een koopwoning en 35% een huurwoning.
- Ook valt op uit het onderzoek dat slechts 16% van de woningvoorraad in 2017 levensloopgeschikt was. Daarnaast was ongeveer 30% potentieel levensloopgeschikt, wat betekent dat een woning met enkele ingrepen levensloopgeschikt gemaakt kan worden. Gezien de toenemende vraag vanuit ouderen is het van belang dat meer woningen in Hattem levensloopgeschikt worden.
- De beperkte levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad in Hattem is ook te wijten aan het lage aantal appartementen (circa 280), waarvan 190 (potentieel) le-

vensloopgeschikt zijn. Ouderen hebben dus weinig alternatieven om vanuit hun (vaak vrijstaande) grondgebonden woning te verhuizen.

- Volgens het woningbouwoverzicht van februari 2022 staan er minimaal 78 appartementen op de planning (als harde plancapaciteit). Bij sommige woningbouwplannen is het (aantal per) woningtype nog onbekend.
- Volgens de landelijke monitor leegstand<sup>5</sup> stond in 2021 2% van de woningen in Hattem leeg. Dit ligt gelijk aan het provinciale en Nederlandse percentage, en is een gezond leegstandspercentage. Circa 36% van de leegstaande woningen in Hattem stond het jaar daarvoor ook leeg, wat een paar procent hoger is dan het provinciale (31%) en Nederlandse (34%) percentage. De leegstandspercentages van Hattem geeft een gemiddeld en gezond beeld van de woningmarkt.

### Deelconclusie kwalitatieve behoefte

De woningvoorraad in Hattem bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen, die lang niet allemaal levensloopgeschikt (te maken) zijn voor het toenemende aantal oudere inwoners. Het aandeel appartementen is te beperkt om een (betaalbare en levensloopgeschikte) optie te zijn voor ouderen en starters in de gemeente. Dit beperkt ook de doorstroming van ouderen, en dus indirect het beschikbare aanbod aan grondgebonden woningen voor starters en jonge gezinnen. Met het toevoegen van appartementen voorziet dit initiatief in een kwalitatieve behoefte vanuit ouderen en zal het indirect bijdragen aan de doorstroming van starters en jonge gezinnen in Hattem.



Figuur 5: Samenstelling woningvoorraad gemeente Hattem (2017)

<sup>5</sup> Landelijke Monitor Leegstand, CBS (2021)