

# Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuw-Dijk, dorpsplan

Gemeente Montferland





# Inhoud

1.	Algemeen .....	1
1.1	Inleiding.....	1
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking .....	1
1.3	Stedelijke ontwikkeling .....	1
1.4	Planbeschrijving .....	2
2.	Inhoudelijke toets .....	2
2.1	Inleiding.....	3
2.2	Behoeft.....	3
2.2.1	Algemeen .....	3
2.2.2	Provincie Gelderland.....	5
2.2.3	Regio Liemers .....	6
2.2.5	Gemeente Montferland .....	7
2.3	Conclusie .....	9
2.4	Bestaand stedelijk gebied .....	9
3	Samenvatting en conclusie .....	11
3.1	Algemeen .....	11
3.2	Kwantitatieve behoefte.....	11
3.3	Kwalitatieve behoefte .....	11
3.4	Conclusie .....	11

# 1. Algemeen

## 1.1 Inleiding

In het kader van het dorpsplan zijn in Nieuw-Dijk een aantal ontwikkelingen voorzien. Eén van deze ontwikkelingen betreft het realiseren van maximaal dertien woningen op de locatie van het huidige dorpshuis en de Schutterijvereniging (deelgebied Smallestraat). Het dorpshuis zal worden gesloopt. Daarnaast wordt op het terrein van v.v. Sprinkhanen een multifunctionele accommodatie (hierna: MFA) en vier vrijstaande woningen gerealiseerd (deelgebied Meikamerlaan). Het bestaande clubgebouw van de voetbalvereniging wordt hierbij gesloopt, en een aantal voetbalvelden zal worden verplaatst.

Voor het plangebied gelden hoofdzakelijk twee bestemmingsplannen, namelijk bestemmingsplan 'Kernen' (vastgesteld door de raad op 30 juni 2016) en bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld door de raad op 6 november 2013, en daarna meerdere malen herzien). Op basis van de geldende bestemmingsplannen is de ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

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

## 1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

## 1.3 Stedelijke ontwikkeling

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

Overigens is de term ‘woningbouwlocatie’ niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld (ABRvS201407135/1/R1 en ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met 11 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als

woningbouwlocatie, maar woningbouwplannen voor 12 woningen wel. In voorliggend plan worden in totaal zeventien nieuwe woningen gerealiseerd. Het initiatief moet dus (onder meer) worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Om die reden is een toets aan de Ladder noodzakelijk, waarin voorliggend document voorziet.

#### 1.4 Planbeschrijving

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van maximaal zeventien woningen, opgedeeld in twee locaties. In deelgebied Meikamerlaan worden in totaal vier woningen gerealiseerd, waarbij alle vier de woningen vrijstaand worden uitgevoerd. Tevens wordt in dit deelgebied een MFA gerealiseerd. In deelgebied Smallestraat wordt ruimte geboden aan maximaal dertien grondgebonden woningen van verschillende woningtypes. De precieze verdeling van het type woning staat nog niet vast, wel is duidelijk dat in het gehele plangebied circa 30% van de woningen als sociale huurwoningen worden uitgevoerd en 35% van de woningen als betaalbare koop- dan wel middenhuurwoningen kunnen worden aangemerkt. Om dit mogelijk te maken zal een deel van de woningen in deelgebied Smallestraat als rijwoning worden gerealiseerd. Naast de bouw van de woningen zal de openbare ruimte sterk veranderen, doordat oude gebouwen worden gesloopt en er verschillende groenstructuren worden aangelegd in en rondom de deelgebieden.



*Uitsnede (concept) verbeelding beoogd bestemmingsplan. Deelgebied Meikamerlaan is rechtsboven op de afbeelding en deelgebied Meikamerlaan links onderin.*

## **2. Inhoudelijke toets**

### **2.1 Inleiding**

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

### **2.2 Behoeft**

#### **2.2.1 Algemeen**

Met het plan is sprake van het bundelen van diverse dorpsgerelateerde functies in één nieuw toekomstbestendige MFA. Daarnaast worden in totaal zeventien nieuwe woningen in verschillende woningtypes mogelijk gemaakt.

De MFA zal ruimte bieden aan vrijwel alle sport- en welzijnsactiviteiten van Nieuw-Dijk. Onder andere de voetbalvereniging, schutterij, muziekvereniging, carnavalsvereniging en ouderen zullen gebruik maken van de MFA. De MFA zal ook als dorps huis en sporthal fungeren. Met de realisatie van de MFA is sprake van een verplaatsing van functies die eerder in deelgebied Smallestraat en nu in deelgebied Meikamerlaan een plek krijgen. De functies verplaatsen daarmee binnen het plangebied. Met het initiatief voor de MFA wordt voorzien in een concrete, directe behoefte.

Vanwege het voorgaande is de behoefte aan de MFA voldoende aangetoond. Om die reden gaat deze toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking navolgend alleen in op de behoefte aan de beoogde zeventien woningen.

#### **2.2.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied**

De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Het plangebied ligt in het noordwesten van de gemeente Montferland in de kern Nieuw-Dijk, vlak onder de kern Didam.

De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hierbij is de provincie ingedeeld in zeven regio's. De gemeente Montferland valt onder de 'Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen' (hierna GMR).



Regio indeling Provincie Gelderland

De GMR kan daarbij ook nog weer onderverdeeld worden in de subregio's 'Arnhem en omgeving', 'Nijmegen en omgeving' en 'De Liemers'. De gemeente Montferland maakt daarbij deel uit van de laatstgenoemde subregio.

De woningmarkt functioneert veelal op regionaal schaalniveau. Het grootste aantal verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeentegrenzen. Daarna van en naar gemeenten in de regio.

Voor de woningmarkt van de gemeente Montferland geldt dat op basis van gegevens van het CBS (Statline) van de afgelopen jaren (tussen 2019 en 2021) het grootste deel van de verhuizingen binnen de gemeente zelf plaatsvindt. De meeste verhuisbewegingen van buiten de gemeente kwamen vanuit de regio<sup>1</sup> Arnhem-Nijmegen (met name uit de gemeentes Zevenaar en Arnhem), gevolgd door de regio Achterhoek (met name uit de aangrenzende gemeentes Doetinchem en Oude IJsselstreek).

Op basis van het voorgaande wordt de regio Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen als het ruimtelijk verzorgingsgebied voor het plangebied aangemerkt.

In de navolgende paragraaf wordt op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau ingegaan op de woningbouwbehoefte.

<sup>1</sup> Opgemerkt wordt dat de regio's die het CBS aanhoudt (COROP regio's) beperkt afwijkt van de regio's die in het kader van de regionale woningprogrammering worden gehanteerd. Zo valt de gemeente Montferland in de COROP regio Achterhoek.

### 2.2.3 Provincie Gelderland

#### Provinciale Actieplan Wonen 2020-2025

Het Actieplan Wonen is op 27 mei 2020 vastgesteld door de Provinciale Staten van Gelderland. Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden<sup>2</sup>. Het provinciale 'Actieplan Wonen 2020-2025' is een actieplan voor heel Gelderland. Met het plan wil de provincie het tekort aan (betaalbare) huizen terugdringen. Er moet worden gewerkt aan het oplossen van het woningtekort. Vanuit deze insteek benoemt het 'Actieplan Wonen 2020-2025' twaalf acties voor de woningmarkt en nodigt gemeenten en andere bij het bouwen en wonen betrokken partijen uit om samen met de provincie een impuls te geven aan de (verdere) versterking en vernieuwing van de regionale samenwerking. De twaalf acties zijn ondergebracht in drie thema's. Deze thema's betreffen:

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

#### *Acties om de woningbouw te versnellen*

Het 'Actieplan Wonen' versnelt de komende vijf jaar de bouwproductie van 43.000 woningen, met vijftig doorbraakprojecten beginnend met grote projecten met een harde status<sup>3</sup> die voor 2025 gerealiseerd kunnen zijn. Daarnaast zorgen de acties ervoor dat overal in Gelderland in bestemmingsplannen voldoende bouwplannen zijn opgenomen die uitgevoerd kunnen worden.

#### *Acties voor betaalbaar wonen*

Het 'Actieplan Wonen' zorgt voor de betere beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale en middeldure huur- en koopwoningen. De provincie zet daarbij niet alleen bestaande provinciale instrumenten in, zoals afspraken in de regionale woonagenda's, maar draagt ook bij aan de financiering en/of totstandkoming van deze woningen.

#### *Acties voor meer flexibele woonvormen*

Het 'Actieplan Wonen' wil 2.000 flexibele woningen (tijdelijke huizen gerealiseerd door nieuwbouw of transformatie van bestaande woningen) toevoegen.

### 2.2.4 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

#### Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen

Op 8 maart 2023 hebben de gemeenten in de Regio Arnhem-Nijmegen met minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) en gedeputeerde van de provincie Gelderland Peter Karris (verantwoordelijk voor wonen), de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. In de woondeal maken de gemeenten, woningcorporaties, provincie en Rijk afspraken over woningbouw in de regio. De afspraken gaan over de hoeveelheid te bouwen woningen, waar dit gaat gebeuren en het aantal betaalbare woningen. In totaal gaat het in de

---

<sup>2</sup> De behoefte aan 80.000 woningen is gebaseerd op de huishoudensprognose uit 2019 die bij het opstellen van het Actieplan Wonen als uitgangspunt is genomen. De bouwopgave in Gelderland is inmiddels bijgesteld in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk. De ambitie is om 100.000 woningen te realiseren in de periode 2022 tot en met 2030, waarvan minimaal 60% betaalbare huur of koop.

<sup>3</sup> De harde plancapaciteit betreft het aantal nieuwbouwwoningen die op basis van een onherroepelijk planologisch kader, zoals een bestemmingsplan, reeds is toegestaan, maar nog niet zijn gerealiseerd.



regio om de bouw van 33.000 woningen in de periode tot en met 2030. Daarbij zorgt iedere gemeente vanaf 2025 dat binnen de nieuwbouw voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000) wordt gerealiseerd.

Voor de gemeente Montferland geldt een woningbouwopgave van 1.490 woningen tot 2030. Om dit aantal te realiseren bestaat een harde plancapaciteit van 360 woningen. Dit betekent dat de behoefte aan het mogelijk maken van nieuwe woningen groot is en er meer dan voldoende vraag is om nieuwe harde plancapaciteit toe te voegen.

## 2.2.4 Subregio Liemers

### **Liemerse Woonagenda 2020-2025**

Op 13 oktober 2020 is door de Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland de Liemerse Woonagenda 2020-2025 vastgesteld, waarmee de agenda onderdeel is van het provinciaal beleid. Met dit document wil de regio de gezamenlijke koers vastleggen over hoe er lokaal voor wordt gezorgd dat er ruimte wordt gegeven aan kwalitatief goede woningbouwplannen.

De regionale woningbouwafspraken zijn tot stand gekomen op basis van recentelijk uitgevoerd onderzoek naar de toekomstige woonbehoeftes in de Liemers en is doorvertaald naar de verschillende gemeenten. Waar men vijf jaar geleden nog bezig was met de aanstaande krimp en het terugbrengen van de nieuwbouw aantallen, voorziet men nu dat er hard aan de slag gegaan moet worden met extra locaties om in de groeiende woningbehoefte te voorzien. Op basis van het Woningmarktonderzoek 2019 Arnhem Nijmegen is in beeld gebracht wat de belangrijkste opgaven zijn in de komende jaren. De opgaven voor de Liemerse Woningmarkt zijn:

1. Groeiende woningbehoefte;
2. Ruimte voor nieuwe woningbouwlocaties;
3. Behoefte aan betaalbaar wonen;
4. Kleine uitbreidingsvraag sociale huur;
5. Aan de slag met de versnelling van de woningbouw in de Liemers.

#### *Groeiende woningbehoefte*

In de nieuwe woningbehoefte prognoses is er geen sprake meer van een krimp in de Liemers. De prognoses uit 2019 laat tenminste tot 2040 een huishoudensgroei zien. Voor die groeiende vraag van huishoudens zullen nieuwe woningen gebouwd moeten worden. De groei is het grootst in de komende vijf jaar (ongeveer 500 woningen per jaar). Vanaf 2025 ligt deze op ongeveer 300 per jaar en na 2030 is vooralsnog een beperkte groei van 50 woningen per jaar voorzien.

#### *Ruimte voor nieuwe woningbouwlocaties*

De woningvraag in de Liemers concentreert zich in de kernen langs de A12. Er is dan ook voor gekozen om in de kernen langs de A12 en de spoorlijn, Westervoort, Duiven, Zevenaar en Didam de bouwopgave in de komende jaren te concentreren.

#### *Behoefte aan betaalbaar wonen*

Ten opzichte van 2017 ligt het accent nu sterk op de olopemde woningtekorten en de betaalbaarheid van woningen voor midden inkomensgroepen. Volgens het woningbehoefte onderzoek zou tot 2025 bijna de helft van het woningbouwprogramma moeten bestaan uit betaalbare koopwoningen (hierbij wordt een bovengrens van € 250.000,- gehanteerd).

Daarnaast geeft het onderzoek aan dat er vanuit de middeninkomens ook behoefte is aan vrije sector huurwoningen in de middenhuur (hiervoor wordt € 850,- als bovengrens gehanteerd). De gemeente moet daarom bij nieuwbouwprojecten sturen op de te realiseren prijsklassen en het aandeel sociale huurwoningen.

#### *Kleine uitbreidingsvraag sociale huur*

De sociale huursector wordt (door Rijksregels) ingezet voor de laagste inkomensgroepen. Afhankelijk van de economische ontwikkelingen is er in de Liemers volgens het woningbehoefteonderzoek een beperkte uitbreidingsbehoefte. Bij nieuwe ontwikkelingen ligt er een opgave in het toevoegen van woningen in het midden- en dure segment om meer ruimte te bieden voor doorstroming.

#### *Aan de slag met de versnelling van de woningbouw in de Liemers*

Om voor de komende 10 jaar voldoende plancapaciteit beschikbaar te hebben zijn extra locaties nodig. Naast nieuwe transformatielocaties (vrijkomende scholen, sportvelden, kerken etc.) is daarvoor ook een beperkt aantal nieuwe uitleglocaties nodig. De groei wordt op een groene manier gerealiseerd. Daarbij gaat om de woningen én de woonomgeving om te zorgen voor toekomstbestendige nieuwbouwwijken. Bij de uitleglocaties sturen we dan ook op kwaliteit: duurzaam, klimaatadaptieve woonomgevingen, circulair bouwen en een goede overgang naar het open Liemerse landschap. Dit aansluitend op de ambities uit de Woondeal. Samen met het Rijk, de provincie, woningcorporaties en marktpartijen maakt de regio Liemers in de Woondeal Arnhem-Nijmegen actief werk van de versnelling.

Op basis van bovenstaande opgaven worden de volgende zes uitgangspunten van de Liemerse Woonagenda gehanteerd:

1. De regio legt de prioriteit bij inbreiding en vullen dat aanbod aan met uitleglocaties;
2. De regio zet in op verduurzaming en vernieuwing van de woningvoorraad;
3. De regio stuurt op de 'groene' kwaliteit van nieuwbouw;
4. Ruimte voor goede woningbouwplannen: maatwerk per kern voor aanvullend woningaanbod;
5. Ruimte voor goede woningbouwplannen: opgave in betaalbare woningbouw;
6. Woningbouwopgave en versnelling.

Met de Liemerse Woonagenda wordt sterker ingezet op bouwen naar behoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief) en is men afgestapt van harde afspraken over het aantal te bouwen woningen.

## **2.2.5 Gemeente Montferland**

### **Woonvisie Montferland 2016-2020**

In de Woonvisie Montferland 2016-2020 legt de gemeente haar ambities, doelstellingen en maatregelen vast over het wonen in de gemeente voor de komende jaren. De gemeente hanteert daarbij de volgende visie op het wonen.

*De gemeente Montferland is een groene gemeente, die haar inwoners de kans geeft binnen deze gemeente de wooncarrière te doorlopen. Bijzondere aandacht krijgen de jonge, vaak startende huishoudens en de groeiende groep ouderen. Bestaande woongebieden, woningen en vastgoed worden optimaal benut en ontbrekende woningen en woonruimten voegen we toe. De gemeente*

*Montferland wil haar bewoners een prettige woon- en leefsituatie op kernniveau blijven bieden. De gemeente heeft vooral een regierol bij het realiseren van haar doelen.*

Bij deze visie behoren de volgende ambities:

- Inwoners moeten binnen de gemeente een wooncarrière kunnen doorlopen. Dat houdt in dat de gemeente jonge en startende woningzoekenden de kans wil geven binnen de gemeente de gewenste woning te vinden, waar mogelijk op kernniveau.
- Huishoudensgroei neemt af en bevolking verandert van samenstelling, o.a. vergrijzing. De gemeente wil deze groeiende groep ouderen en mensen met een zorgvraag ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- De gemeente wil een huurwoningvoorraad die wat betreft omvang en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners. Daarnaast streeft de gemeente naar een meer duurzame en energiezuinige woningvoorraad.
- Er zijn nog ruim 1.000 woningen nodig in de periode 2015-2025; met de provincie zijn afspraken gemaakt voor het realiseren van 419 woningen in de periode 2015-2019.
- Huisvesten van vergunninghouders om bijdrage te leveren aan het actuele vraagstuk.
- Leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderen door woningbouw, door verbetering van bestaande woningen en de woonomgeving.

### **Notitie woningbouwbehoefte 2019-2030**

De gemeente Montferland maakt deel uit van de woningmarktregio Arnhem Nijmegen. Dit betekent dat in Montferland de in de regio Arnhem en Nijmegen afgestemde huisvestingsverordening van kracht is. De gemeente Montferland neemt op het gebied van wonen, zorg en welzijn, verduurzaming en veiligheid deel aan de regio Achterhoek. De gemeente Montferland vormt samen met de gemeenten Duiven, Zevenaar, Doesburg en Westervoort de subregio de Liemers. In de Liemerse woonagenda wordt voor Montferland een ruimte voorzien in de periode 2017 – 2027 van 880 tot 1.110 woningen (koop en huur).

#### *Woningmarkt Montferland*

##### Bevolking en huishoudens

Op lange termijn gaat het aantal inwoners in de gemeente Montferland dalen wat wederom invloed heeft op de huishoudenontwikkeling. Het wordt geprognosticeerd dat vanaf 2030 het aantal inwoners als ook het aantal huishoudens gaat dalen. Hoewel het aantal huishoudens vanaf 2030 daalt, zal tot 2050 het totale aantal huishoudens niet onder 15.800 dalen, zoals geprognosticeerd in Primos2017 en CBS. Tot 2030 wordt een huishoudensgroei van 6,3% geprognosticeerd. In 2050 is het aantal huishoudens ten opzichte van 2018 met ca. 3% gegroeid. Door een daling in de gemiddelde huishoudgrootte stijgt het aantal huishoudens, alsmede stijgt de vraag naar kleinere woonruimtes zoals bijvoorbeeld één- en tweepersoonshuishoudens voor 75 plussers.

##### Woningvoorraad en woningbehoefte

70% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, ca. 25% uit corporatiewoningen en 5% zijn commerciële huurwoningen. De huidige koopvoorraad bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen en voor een klein deel uit appartementen. De gemeente gaat uit van een groei van de woningvoorraad die minimaal gelijk is aan de geprognosticeerde huishoudensgroei. De gemeente kiest voor de gewenste toename van de woningvoorraad tot 2030 een bandbreedte van 950 tot 1.350 woningen. De woningvoorraad is in 2030 hiermee 16.000 tot 16.400 woningen groot.

Er bestaat voornamelijk behoefte aan woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens in de koopsector als ook sociale huurwoningen. Ook is er behoefte aan eengezins- en levensloopbestendige koopwoningen om gezinnen en ouderen te huisvesten.

## 2.3 Conclusie

### 2.3.1 Kwantitatieve behoefte

Uit de meest recente regionale afspraken (Woondeal 2.0) blijkt dat binnen de Regio Arnhem-Nijmegen een behoefte is aan 33.000 woningen in de periode tot en met 2030. Specifiek voor de gemeente Montferland geldt in die periode een woningbouwopgave van 1.490 woningen. Om dit aantal te realiseren bestaat reeds een harde plancapaciteit van 360 woningen in de gemeente Montferland. Dit betekent dat de behoefte aan het mogelijk maken van nieuwe woningen groot is en er meer dan voldoende vraag is om nieuwe harde plancapaciteit toe te voegen. Ook in de eerder opgestelde notitie woningbouwbehoefte 2019-2030 voor de gemeente Montferland blijkt eveneens een grote vraag naar woningen (tussen de 950 en 1.350 woningen tot 2030).

### 2.3.2 Kwalitatieve behoefte

Uit de voorgaande paragraaf komt naar voren dat er een duidelijke behoefte is aan betaalbare woningen. Uit de notitie woningbouwbehoefte blijkt behoefte aan eengezinswoningen in de koopsector, levensloopbestendige koopwoningen, sociale huurwoningen en aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Het toevoegen van verschillende type woningen zorgt voor doorstroming op de markt en voor het bedienen van een zo groot mogelijke groep woningzoekenden.

Het plan voorziet in een variëteit aan woningtypen. In deelgebied Meikamerlaan worden vier vrijstaande woningen gerealiseerd. Dit betreffen koopwoningen die levensloopbestendig kunnen worden uitgevoerd. Deze woningen kunnen ruimte bieden aan gezinnen en senioren. In deelgebied Smallestraat wordt deels voorzien in rijwoningen. Deze rijwoningen zullen deels worden aangemerkt als sociale huurwoning en deels als betaalbare koop dan wel middenhuur. Naar verwachting worden in dit deelgebied ook twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze zijn wederom geschikt als eengezinswoning dan wel levensloopbestendige woning. Tevens zorgt dit type woning voor doorstroming in de markt.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief aansluit op de kwalitatieve woningbehoefte in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

## 2.4 Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *“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”*.

Het plangebied ligt in de kern van Nieuw-Dijk. In de nabije omgeving wordt het plangebied omringd door andere stedelijke functies zoals wonen, sport en maatschappelijke functies. In de huidige situatie heeft het plangebied eveneens een stedelijke functie namelijk sport en

maatschappelijk. Er is met dit plan sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied.

### **3 Samenvatting en conclusie**

#### **3.1 Algemeen**

In het voorliggend document is de ontwikkeling van het plangebied gelegen aan de Meikamerlaan en de Smallestraat getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in de realisatie van maximaal zeventien woningen en een MFA.

De MFA zal ruimte bieden aan vrijwel alle sport- en welzijnsactiviteiten van Nieuw-Dijk. Onder andere de voetbalvereniging, schutterij, muziekvereniging, carnavalsvereniging en ouderen zullen gebruik maken van de MFA. De MFA zal ook als dorpshuis en sporthal fungeren. Met de realisatie van de MFA is sprake van een verplaatsing van functies die eerder in deelgebied Smallestraat en nu in deelgebied Meikamerlaan een plek krijgen. De functies verplaatsen daarmee binnen het plangebied. Met het initiatief voor de MFA wordt voorzien in een concrete, directe behoefte.

Vanwege het voorgaande is de behoefte aan de MFA voldoende aangetoond. Om die reden is in de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking alleen ingegaan op de behoefte aan de beoogde zeventien woningen.

#### **3.2 Kwantitatieve behoefte**

Met het initiatief wordt er een bijdrage geleverd aan het voorzien in de kwantitatieve behoefte in de regio Arnhem-Nijmegen en meer specifiek de gemeente Montferland. Dit initiatief voegt zeventien woningen toe aan de voorraad.

#### **3.3 Kwalitatieve behoefte**

Het plan voorziet in een variëteit aan woningtypen, die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Deels worden koopwoningen gerealiseerd die ruimte kunnen bieden aan gezinnen en senioren (vrijstaande woningen en eventueel twee-aaneengebouwde woningen). Daarnaast worden rijwoningen gerealiseerd die kunnen worden aangemerkt als sociale huurwoning, betaalbare koop dan wel middenhuur. Het toevoegen van verschillende type woningen zorgt voor doorstroming op de markt en voor het bedienen van een zo groot mogelijke groep woningzoekenden. Het initiatief sluit aan op de kwalitatieve woningbehoefte in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

#### **3.4 Conclusie**

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