

Ladderonderbouwing LandsEnd Ketelhaven



Zuider Zee Development BV

21 maart 2022

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	21 maart 2022
TITEL	Ladderonderbouwing LandsEnd Ketelhaven
OPDRACHTGEVER	Zuider Zee Development BV
AUTEUR(S)	Laurens van Dongen Peter Vennevertloo
PROJECTNUMMER	7893.100/G
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Opzet rapportage	5
2	Locatie en plan	6
2.1	Conclusies	7
3	Beleidskaders	8
3.1	Regionaal en lokaal woonbeleid	8
3.2	Beleid met betrekking tot (buitendijkse) waterveiligheid	9
3.3	Conclusie	10
4	Kwantitatieve woningbehoefte	11
4.1	Bepalen woningmarktregio	11
4.2	Kwantitatieve woningbehoefte	11
4.3	Conclusie	13
5	Kwalitatieve woningbehoefte	14
5.1	Ontwikkeling koopmarkt 2017 - 2020	14
5.2	Ruimte in gemeentelijke woningbouwplanning	15
5.3	Kwalitatieve woningbehoefte	16
5.4	Concurrerend aanbod	17
5.5	Conclusie	20
6	Conclusies	21

1 Inleiding

Zuider Zee Development wil het gebied Ketelhaven Buitendijks (LandsEnd) in Dronten ontwikkelen tot een woonlocatie. In het verleden zijn er plannen geweest om in het gebied circa 60 recreatieappartementen met een aantal ondersteunende commerciële functies te ontwikkelen. Door diverse omstandigheden is de ontwikkeling hiervan tot stilstand gekomen. Op dit moment zijn plannen in voorbereiding om het gebied te transformeren tot een gebied met een permanente woonfunctie.

Zuider Zee Development en Arcadis hebben Companen gevraagd een onderbouwing uit te voeren voor de te ontwikkelen woningen in het gebied. In totaal gaat het om de ontwikkeling van 55 nieuwe woningen.

Bij het opstellen van de onderbouwing houden we rekening met de volgende uitgangspunten:

- Het plan betreft 54 koopappartementen en 1 vrijstaande woning. In de nieuwe visie voor LandsEnd is een voorstel gedaan voor 24 appartementen van 85-100m², 24 appartementen van 100-120m² en 6 appartementen van 115-120 m² voor permanente bewoning.
- Daarnaast komt er maximaal 150m² bvo voor een horecapunt (seizoensgebonden zoals ijsje/drankje, geen restaurant).
- Tot slot komt er een havenkantoortje. De bestaande bebouwing op Lands-End wordt gesloopt.

Figuur 1.1: Ligging van het gebied LandsEnd Ketelhaven



Bron: Google Maps, 2022.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

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

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

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

Bestaand stedelijk gebied: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

1.1 Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor de herontwikkeling van het buitendijkse gebied LandsEnd in Ketelhaven. We beschrijven allereerst de locatie en het plan. Daarna analyseren we de relevante gemeentelijke en provinciale beleidskaders. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op het bepalen van het woningmarktgebied en analyseren we de kwantitatieve behoefte. In hoofdstuk 5 kijken we naar de kwalitatieve woningbehoefte en de aanwezigheid van eventueel concurrerende plannen. We sluiten af met onze conclusies. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van divers onderzoeksmateriaal, waaronder: CBS-statistieken, Funda, NVM-cijfers, beleidstukken van de Gemeente Dronten en provincie Flevoland, en het WoON2018. Naast de cijfermatige

analyses zijn aanvullende interviews gehouden met de volgende (lokale) markt-kenners:

- De heer Bart Wijnands, Van der Linden Makelaardij
- VSO team nieuwbouw - VSO makelaars, (de heer M. Onderdijk, de heer J. Aalberts en mevrouw M. Hartman)

2 Locatie en plan

Locatie LandsEnd Ketelhaven

De ontwikkellocatie LandsEnd Ketelhaven is een unieke locatie, direct gelegen aan het Ketelmeer. De locatie ligt grotendeels op de landtong in het meer. Het Ketelmeer is een van de randmeren van Flevoland en is samen met het Vossemeer aangewezen als Natura2000-gebied. Er is rond het plangebied veel recreatie op en rond het water mogelijk. De verbinding met de IJssel, het Vossemeer en het Zwarte Meer aan de ene kant, en het IJsselmeer aan de andere kant maakt dat het Ketelmeer onderdeel is van een belangrijke (recreatie)vaarroute. Met de ontwikkeling van appartementen op deze bijzondere locatie ligt er een kans om een in het oog springende 'landmark' aan de gemeente toe te voegen.

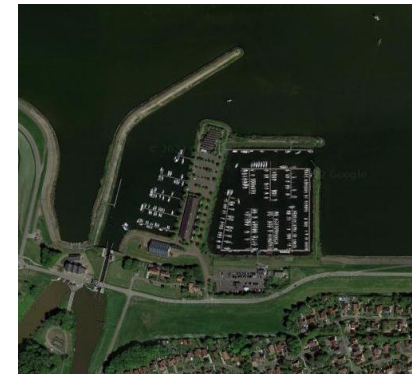
Ten behoeve van eerdere plannen heeft de ontwikkellocatie in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming recreatie-watersport gekregen. De ambitie van Zuider Zee Development is om dit te wijzigen naar een woonbestemming. Ondanks dat het gebied een buitendijkse ligging kent, wordt de locatie, gelet op de aard van de huidige functies en voorzieningen in het kader van de Bro, beschouwd als bestaand stedelijk gebied (zie voor een uitgebreide toelichting: Memo Arcadis, dd 23-2-2022).

Als kern heeft Ketelhaven op dit moment een bescheiden omvang. Tegenover de haven ligt een villapark waar op dit moment ruim 200 bungalows staan. Ketelhaven is dan ook geen drukke toeristische badplaats, maar een stille woonkern midden in het weidse polderlandschap met veel natuur in de nabije omgeving.

Ligging en bereikbaarheid

Op 1 januari 2021 had de gemeente Dronten 42.011 inwoners. Hiermee is Dronten de 4^e gemeente van de provincie Flevoland. Bijna tweederde van de inwoners woont in de kern Dronten. In de kernen Biddinghuizen en Swifterbant wonen beide ongeveer een zesde van de bevolking. Ketelhaven is met 610 inwoners de kleinste woonkern van de gemeente. Via de Vossemeerdijk en de Colijnweg, beide vertakkingen van de N307, is de kern goed ontsloten waardoor het centrum van Dronten binnen 10 minuten te bereiken is. Ketelhaven is daarnaast gunstig gelegen ten opzichte van verschillende steden in de omgeving. Zowel Lelystad als Kampen liggen hemelsbreed ongeveer 15 km van het plangebied verwijderd. Daarnaast liggen ook Zwolle (25km) en Almere (30km) in de nabije omgeving. De ligging van Ketelhaven ten opzichte van de N307, N50 en A6 zorgen er verder voor dat Lelystad en Kampen (20 minuten), Zwolle (29 minuten) en Almere (35 minuten) eveneens goed bereikbaar zijn.

Figuur 2.1: Ligging van kern Ketelhaven, en de planlocatie LandsEnd



Bron: Google Maps, 2022.

In Ketelhaven is geen openbaar vervoer aanwezig. Wel is het station van Dronten binnen tien minuten met de auto te bereiken. Er is daar veel parkeer-

gelegenheid beschikbaar waardoor er volgens makelaars door inwoners van Ketelhaven makkelijk gebruik wordt gemaakt van het station. Het ontbreken van een busverbinding met Dronten is volgens makelaars daarnaast geen probleem. De doelgroep die in Ketelhaven woont beschikt vaak over een auto of elektrische fiets. De echt kwetsbare doelgroepen die afhankelijk zijn van openbaar vervoer (zoals ouderen van 75 jaar en ouder) zullen volgens makelaars niet snel naar Ketelhaven verhuizen.

Nabijheid voorzieningen

Naast de aanwezigheid van de jachthaven en een restaurant op de landtong zijn er op dit moment geen voorzieningen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Voor sommige doelgroepen - zoals jonge gezinnen - is dit volgens makelaars een reden om niet naar Ketelhaven te verhuizen. Maar voor andere doelgroepen is dit geen probleem. Voor de dagelijkse boodschappen zijn Dronten, Swifterbant of Biddinghuizen met de auto goed bereikbaar. In alle drie de kernen zijn winkelveorzieningen te vinden en is aanbod van verschillende supermarkten aanwezig. Daarnaast is ook in alle kernen (klein-schalige) horeca gevestigd. In Dronten, Swifterbant en Biddinghuizen zijn daarnaast ook voldoende basisscholen en sportclubs te vinden. In de kern Dronten is daarnaast ook hoger onderwijs aanwezig; middelbare scholen, een ROC en een Hogeschool. Volgens de woonmilieu-indeling van ABF Research schatten wij in dat delen van de kern Dronten, mede hierdoor, als groen-stedelijk/centrum-dorps woonmilieu kan worden gedefinieerd. De overige kernen vallen volledig onder een centrum-dorps woonmilieu. De minder dicht bebouwde gebieden en kernen in de gemeente (waaronder Ketelhaven) behoren tot een landelijk woonmilieu.

2.1 Conclusies

- Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van woningen op LandsEnd in Ketelhaven beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ondanks de buitendijkse ligging van het gebied wordt de ontwikkeling in het kader van het Bro - gelet op de aard van de huidige (planologische) situatie - als binnen bestaand stedelijk gebied gezien. Dit betekent dat er een beperkte laddertoets uitgevoerd moet worden, die uitsluitend ingaat op de behoefte van deze ontwikkeling.
- Het voorliggende plan is door de zeer aantrekkelijke ligging in de nabijheid van natuur en direct aan een populaire vaarroute een interessante locatie voor een brede doelgroep; van watersportliefhebbers tot rustzoekers. Deze kwaliteiten en beoogde doelgroep wordt ook door de gesproken makelaars als zeer kansrijk omschreven.
- De potentiële doelgroep voor LandsEnd komt hierdoor waarschijnlijk niet alleen uit Flevoland, maar uit een veel bredere regio.

3 Beleidskaders

In de eerste stap van de behoeftebepaling onderzoeken we in hoeverre de ontwikkeling van woningen in Ketelhaven past binnen het geldende beleid. De achtergrond hierbij is dat overheden bij het vaststellen van het beleid hun beleidskeuzes zorgvuldig afwegen. Als blijkt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders die van toepassing zijn op een ontwikkellocatie, kan geconcludeerd worden dat een ontwikkeling beleidsmatig gezien wenselijk is.

3.1 Regionaal en lokaal woonbeleid

Omgevingsprogramma Flevoland

In het kader van de Omgevingswet heeft de provincie het Omgevingsprogramma Flevoland opgesteld. Uit het Omgevingsprogramma komt naar voren dat de provincie het belangrijk acht om in Flevoland een goede woon-, werk- en leefomgeving te creëren. Aantrekkelijke woongebieden in een groen-blauwe omgeving maken Flevoland concurrerend met andere gebieden. Hoewel Flevoland een opvangtaak voor andere delen van Nederland behoudt, komt de woningbehoefte van de huidige inwoners hierbij steeds nadrukkelijker op de voorgrond te staan. Hierbij is er ook specifiek behoefte aan landelijk wonen.

De woonfunctie is in Flevoland sterk gebonden aan bebouwd gebied. Nieuwe grootschalige clusters van bebouwing worden in principe uitgesloten. Er is vraag naar bijzondere woonmilieus en combinaties van wonen en werken. Voor een deel heeft deze vraag betrekking op wonen in het landelijk gebied. Het waterbeleid is er daarnaast op gericht dat het watersysteem functies als wonen, natuur en agrarische activiteiten zoveel mogelijk dient te faciliteren. De provincie koppelt de kansen die het watersysteem biedt voor ontwikkelingen

als de toenemende verstedelijking en de klimaatverandering aan provinciale opgaven als de versterking van de economie, natuur, landschap, wonen en recreatie.

Flevolandse Woonagenda

In 2021 heeft de provincie Flevoland een Woonagenda opgesteld. Doel van deze agenda is het agenderen van activiteiten die eraan bijdragen dat het in Flevoland goed wonen is voor iedereen. Middels de acties die uit de Woonagenda voortvloeien, wil de provincie komen tot een goed en volwaardig woonaanbod en een meer evenwichtige Flevolandse woningmarkt. Het gaat hierbij om méér dan alleen goede woningen. Het gaat ook om wonen op een plek van waaruit je makkelijk je werk, scholen en andere voorzieningen kunt bereiken, maar ook een mooie (natuurlijke) omgeving. De provincie Flevoland vult haar woonbeleid in vanuit een aantal pijlers, waaronder:

1. Via Flevoland bouwt voor NL (project '100.000') faciliteert de provincie de bouwopgave. Samen met gemeenten zoekt zij naar mogelijkheden voor een kwantitatieve versnelling van de woningbouw.
2. Een volwaardige kwalitatieve ontwikkeling van het wonen in Flevoland. De provincie wil kansen bieden aan Flevolandse woningzoekenden door meer variatie in woonaanbod te creëren. De ruimte en rust die Flevoland te bieden heeft, waardering voor het (polder)landschap en Flevoland als 'Pioniersprovincie' worden hierbij specifiek als veel gewaardeerde Flevolandse woonkwaliteit benoemd.

Structuurvisie gemeente Dronten 2030 (2012)

De gemeentelijke structuurvisie is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie waarin de gemeente de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten van Dronten beschrijft en daarbij vooruit kijkt naar 2030. In de structuurvisie wordt Ketelhaven aangewezen als de vierde woonkern in de gemeente, maar wordt gezien als woongebied zonder voorzieningen (anders dan recreatieve voorzieningen).

Hiermee wordt Ketelhaven dus aangemerkt als een gebied waar woningbouw mogelijk is. Qua sfeer hoort Ketelhaven bij de natuurlijk-recreatieve zone aan de randmeren. De randmeren zijn natuurgebieden van nationaal en Europees belang, voor zowel natuur als recreatie. Binnendijs is de kern Ketelhaven aangesloten op een aaneengesloten ecologische zone die van Ketelhaven tot het Harderbos loopt. In de visie wordt beschreven dat het woningaanbod in Ketelhaven tot 2030 kan worden verruimd. Zowel binnendijs als buitendijs zijn mogelijkheden om bijzondere woonmilieus te creëren.

Woonvisie gemeente Dronten (2016)

De woonvisie is het kaderstellende woondocument op gemeentelijk niveau. In de woonvisie wordt het actuele woonbeleid beschreven, waarin de ambities en richtingen voor de toekomst op het gebied van wonen zijn vastgelegd. Een van de belangrijkste uitgangspunten uit de woonvisie van de gemeente Dronten is het ontwikkelen en behouden van een gevarieerd woningaanbod. Dit betekent ook dat de gemeente ruimte wil bieden voor bijzondere woonmilieus en (innovatieve) nieuwe woonvormen. De term bijzondere woonmilieus of nieuwe woonvormen kan breed worden geïnterpreteerd. In de woonvisie schetst de gemeente een aantal voorbeelden:

- het ontwikkelen van een eigen landgoed;
- wonen aan de randmeren;
- appartementen op bijzondere plekken nabij station, centrum en haven.

Ten aanzien van nieuwbouw is in de woonvisie van 2016 opgenomen dat er geen nieuwe uitbreidingslocaties worden ontwikkeld, tenzij het gaat om bijzondere woonmilieus die niet concurrerend zijn.

De gemeente Dronten is op dit moment bezig met voorbereidingen voor het opstellen van een nieuwe Woonvisie. In de loop van dit jaar zal dit verder vorm krijgen en pas in 2023 zal er waarschijnlijk een definitieve versie beschikbaar

komen. In dit proces wordt ook de groei en verdere ontwikkeling van Dronten besproken.

3.2 Beleid met betrekking tot (buitendijkse) waterveiligheid

In buitendijkse gebieden gelden in tegenstelling tot binnendijkse gebieden landelijk geen wettelijke normen voor bescherming tegen overstromingen. De ontwikkellocatie in Ketelhaven kent een buitendijkse ligging en is daardoor gebonden aan extra regels voor ontwikkelingen in het gebied.

Buitendijkse waterveiligheid in Flevoland

Om ook de buitendijkse gebieden rond Flevoland bescherming te bieden tegen overstromingen heeft de provincie kaders voor deze gebieden ontwikkeld. Binnen de waterveiligheidskaders maakt de provincie onderscheid tussen buitendijkse ontwikkelingen met én zonder een provinciaal belang. Het provinciaal belang is aan de orde bij grootschalige kwetsbare functies in het buitendijs gebied. Voor woningbouw in buitendijkse gebieden betekent dit concreet dat er sprake is van een provinciaal belang bij de (ontwikkeling van) fysieke aanwezigheid van 25 of meer woningen en/of (de ontwikkeling van) gebouwen bestemd voor het verblijf van niet zelfredzame personen zoals ouderen, zieken of gehandicapten in bijvoorbeeld ziekenhuizen of verzorgings-tehuizen.

Voor de ontwikkeling in Ketelhaven geldt gezien de omvang van > 25 woningen dus dat er sprake is van een provinciaal belang. Dit betekent dat het risico op schade aan mens en milieu (door de initiatiefnemer) vooraf moet worden bepaald. Bij een eventuele invoering van het bestemmingsplan dient de

gemeente vervolgens met provincie/waterschap af te stemmen over de gemaakte keuzes in relatie tot de waterveiligheid.

3.3 Conclusie

- Het plan voor LandsEnd in Ketelhaven sluit op hoofdlijnen goed aan bij het regionale en lokale (woon)beleid. De ligging van het gebied past uitstekend binnen uitgangspunten van het provinciale Omgevingsprogramma (mogelijkheden voor woongebieden in een groen-blauwe omgeving) en de Flevolandse Woonagenda (inzet op volwaardige kwalitatieve ontwikkeling van Flevoland, met kansen voor toevoegen van bijzondere woonmilieus).
- Lokaal sluit de beoogde ontwikkeling specifiek goed aan bij het uitgangspunt uit de huidige woonvisie om woningen toe te voegen in het bijzondere woonmilieu 'wonen aan de randmeren'. Hiermee lijkt de ontwikkeling zich te onderscheiden van andere nieuwbouwlocaties, waardoor het beperkt concurreert met andere plannen.
- Door de buitendijkse ligging van de locatie is de ontwikkeling van het plan gebonden aan extra regels wat betreft de waterveiligheid. Het is aan te raden om in samenspraak met de gemeente afstemming te zoeken met provincie/waterschap over de gemaakte keuzes in relatie tot de waterveiligheid.

4 Kwantitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de onderbouwing van de woningbehoefte. Allereerst bepalen we de woningmarktregio op basis van verhuisbewegingen uit het verleden. Daarna gaan we in op de kwantitatieve behoefte in Dronten en in een bredere regio.

4.1 Bepalen woningmarktregio

De eerste stap voor het doorlopen van een Ladderonderbouwing bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeente(n).

De afgelopen tien jaar waren er in de gemeente Dronten gemiddeld 1.960 verhuisbewegingen per jaar. Ruim 54% van deze verhuisbewegingen vond binnen de gemeentegrenzen plaats. Bij de overige verhuizingen verhuisde er iemand vanuit een andere gemeente naar Dronten toe. Het valt op dat Dronten vooral aantrekkelijk is voor mensen uit Flevoland en Gelderland. Daarnaast verhuisden er ook relatief veel mensen uit Overijssel en Noord-Holland naar de gemeente toe. Vanuit de overige provincies trokken er beduidend minder mensen naar Dronten toe.

Gezien de unieke locatie van LandsEnd – in een rustige en landelijke omgeving, direct aan een randmeer – verwachten wij een marktvraag die niet alleen uit Dronten zelfs zal komen. De locatie zal voor huishoudens uit een veel bredere regio interessant zijn. Op basis van de analyse van de verhuisbewegingen concluderen we dat het woningmarktgebied voor LandsEnd in Ketelhaven

primair bestaat uit huishoudens uit Flevoland, en secundair uit de omliggende provincies Gelderland, Overijssel, Noord-Holland en Utrecht.

Tabel 4.1: Gemeente Dronten. Gemiddeld aantal in Dronten gevestigde personen per jaar, naar herkomst, 2011 - 2020

Herkomst provincie	Aantal	Percentage
Flevoland	520	27%
Gelderland	305	16%
Overijssel	220	11%
Noord-Holland	215	11%
Utrecht	130	7%
Overig NL	570	29%
Totaal	1.960	100%

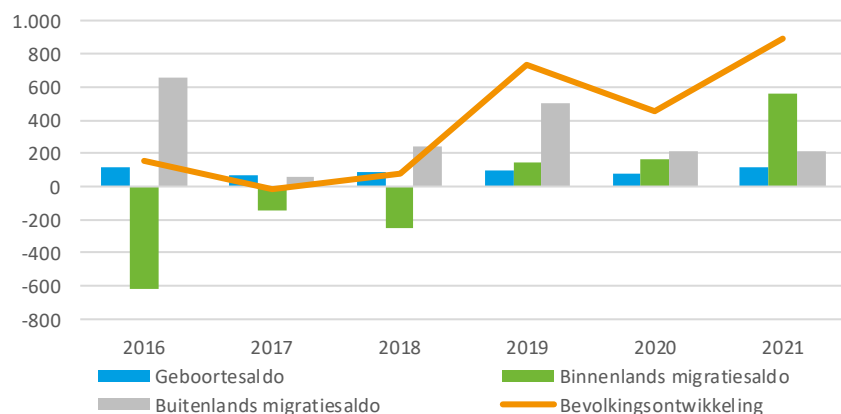
Bron: CBS statline, 2022.

4.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Demografische ontwikkeling Dronten in afgelopen jaren

Op 1 januari 2022 telde de gemeente Dronten 42.902 personen. In de afgelopen zes jaar is het aantal inwoners met ruim 2.300 personen toegenomen. Dit is een gemiddelde groei van circa 385 personen per jaar. Ter vergelijking: in de periode 2007-2015 groeide de bevolking met gemiddeld 265 personen per jaar. Deze groei komt met name door de ontwikkeling van het binnenlandse migratiesaldo. Waar in de periode 2016 tot en met 2018 nog sprake was van een vertrekoverschot, wist de gemeente Dronten in 2019 en 2020 per saldo juist mensen aan te trekken. In 2021 is dit, met een binnenlands migratiesaldo van +555 personen, fors gestegen.

Figuur 4.1: Gemeente Dronten. Ontwikkeling geboortesaldo en migratiesaldo (2014 - 2020)



Bron: Bron: CBS statline, 2022.

Hoewel de gemeente Dronten een relatief jonge bevolkingsopbouw heeft, is ook in Dronten sprake van vergrijzing van de bevolking. Het aandeel 65-plussers is in de afgelopen vijf jaar toegenomen van 16% naar 18% en in dezelfde periode is het aantal 0 tot 15 jarigen afgenomen van 18% naar 16%. De toename van het aantal ouderen zal in de komende jaren voortzetten.

Verwachte huishoudensontwikkeling tot 2040

Voor de kwantitatieve woningbehoefte baseren we ons op recente beschikbare prognoses. Hiervoor zijn verschillende vertrekpunten mogelijk. De prognose van de gemeente Dronten (2016) vormt de basis voor de woningbehoefte zoals beschreven in de woonvisie, maar is inmiddels enigszins verouderd. De Primos prognose (2021) wordt landelijk veel gebruikt, en is daarmee de standaardprognose in Nederland. Verder beschikt de provincie Flevoland over een eigen

prognose uitgevoerd door Pronexus (2020). Onderstaande tabel vergelijkt de uitkomsten van de drie prognoses voor de gemeente Dronten. Samen vormt dit de bandbreedte van de verwachte huishoudensontwikkeling in komende jaren.

Tabel 4.2: Gemeente Dronten. Verwachte huishoudensgroei 2021 - 2035

Prognose	2021	2025	2030	2035	2021 - 2030	
Primos 2019	17.738	18.450	19.230	19.910	+1.492	+8%
Primos 2021	17.830	18.770	20.070	21.240	+2.240	+13%
Pronexus 2020	17.539	17.898	18.724	19.629	+1.185	+7%

Bron: Pronexus (2020), ABF Research Primos (2019, 2021).

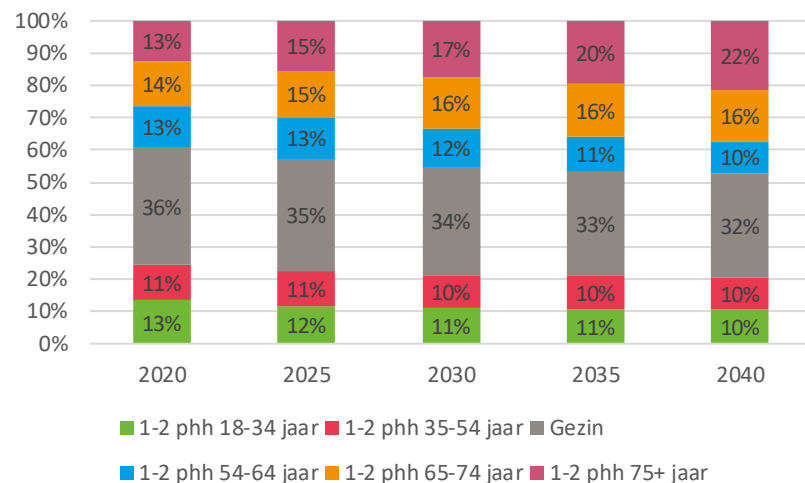
Volgens de statistieken van CBS had de gemeente Dronten op 1-1-2021 17.842 huishoudens. Afhankelijk van de prognose komt de huishoudensontwikkeling in de gemeente Dronten tot 2030 uit op minimaal +1.185 tot +2.240 huishoudens.

Verwachte ontwikkeling huishoudenssamenstelling

Al eerder bleek dat het aandeel en aantal ouderen van de bevolking flink is toegenomen in de afgelopen jaren. Figuur 4.1 laat zien hoe de huishoudenssamenstelling zich naar verwachting verder zal gaan ontwikkelen.

Het aandeel 65-plus huishoudens neemt sterk toe in de komende 20 jaar (van 27% naar 38%). Dit gaat vooral ten koste van het aandeel gezinnen, en jongeren; het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens van 35 tot 55 jaar blijft naar verwachting ongeveer gelijk.

Figuur 4.2: Gemeente Dronten: Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en samenstelling, 2020 - 2040



Bron: Pronexus (2020), Primos 2021, bewerking Companen.

Kwantitatieve woningbehoefte Flevoland: 100.000 extra woningen tot 2030

In februari 2020 is in de Tweede Kamer een motie aangenomen van kamerlid Koerhuis om de bouw van 100.000 extra woningen in Flevoland te onderzoeken. De woningnood in Nederland is hoog, terwijl men tegelijkertijd in Flevoland planologisch ruimte ziet voor de bouw van extra woningen. In de motie wordt een aantal specifieke locaties genoemd waar ruimte zou zijn voor extra woningbouw. In Dronten en in twee Lelystadse wijken (Warande en het centrum) zou men mogelijkheden zien om 20.000 tot 30.000 woningen te bouwen. In het kader van de motie Koerhuis vindt op dit moment nog overleg plaats tussen Rijk en Provincie over het eventueel verhogen van het bouwtempo. Er zijn dus nog geen besluiten genomen.

Wel heeft de gemeenteraad van Dronten aangegeven een bijdrage te willen leveren aan het vergroten van de woningbouw in de provincie; van de huidige 42.000 inwoners zou de gemeente willen groeien naar ongeveer 65.000 tot 75.000 inwoners. Dit biedt op termijn kansen voor ontwikkelingen in Ketelhaven. Hoewel de ambities nog definitief vorm moeten krijgen in (woon)beleid, lijkt wel duidelijk dat Dronten de komende jaren harder wil/gaat groeien dan voorheen. De gemeente heeft aangegeven dat op dit moment nog onzeker is waar deze extra opgave zal gaan landen. Mogelijk worden er nieuwe locaties rond bestaande kernen aangewezen, maar mogelijk kan Ketelhaven als nieuwe vierde woonkern hier ook een rol in gaan spelen.

4.3 Conclusie

- Gezien de unieke ligging van LandsEnd - in een rustige en landelijke omgeving, direct aan een randmeer - verwachten wij een marktvraag uit een geografisch bredere regio. Op basis van de geanalyseerde verhuisbewegingen concluderen we dat het woningmarktgebied primair bestaat uit huishoudens uit Flevoland, en secundair uit de omliggende provincies Gelderland, Overijssel, Noord-Holland en Utrecht.
- De kwantitatieve woningbehoefte zoals deze door de gemeente wordt beschreven in de huidige woonvisie is wat verouderd. Door onder andere de toegenomen binnenlandsemigratie sinds 2019, laten de meeste recente prognoses een lokale woningbehoefte zien van +2.240 woningen tot 2030.
- Provinciaal ligt er daarnaast een grote behoefte en ambitie om de komende jaren in versneld tempo woningen te bouwen. In Oost-Flevoland (waar Dronten onder valt) ligt er een opgave om de komende 10 jaar circa 20.000 tot 30.000 extra woningen bij te bouwen. Dit biedt veel (beleidsmatige) mogelijkheden voor nieuwe woningbouwontwikkelingen zoals LandsEnd.

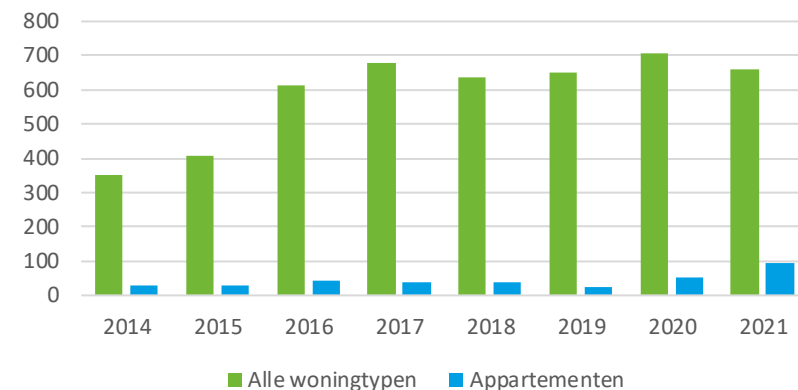
5 Kwalitatieve woningbehoefte

In hoofdstuk 5 kijken we naar de kwalitatieve woningbehoefte. Hiervoor kijken we eerst naar de ontwikkelingen op de koopmarkt. Hierdoor wordt inzichtelijk hoe de vraag naar koopwoningen en de druk op de koopmarkt zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Vervolgens kijken we naar de aanwezigheid van mogelijk vergelijkbare plannen. Zijn er niet al voldoende woningbouwplannen in voorbereiding? Tot slot bekijken we de woonwensen van huishoudens die op zoek zijn naar een woning in de omgeving van Dronten op basis van het WoOn2018.

5.1 Ontwikkeling koopmarkt 2017 - 2020

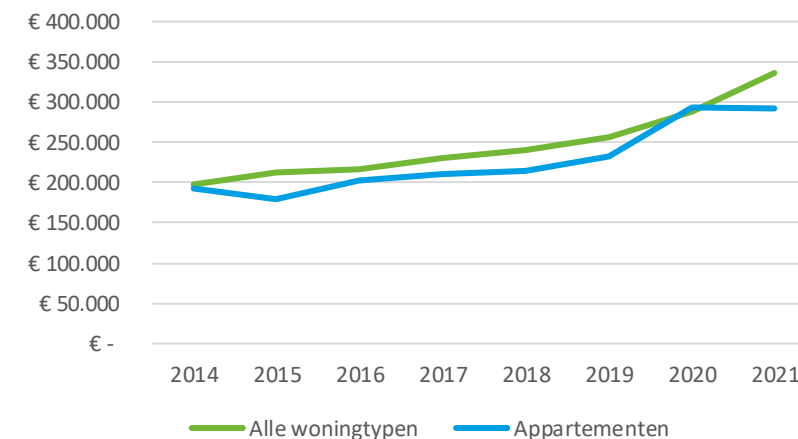
Het aantal transacties op de koopmarkt is in de gemeente Dronten vanaf het herstel na de economische crisis gestaag toegenomen. In 2020 zijn in Dronten de meeste woningen van eigenaar verwisseld, namelijk 707. In 2021 is dat aantal weer iets gedaald. De gemiddelde transactieprijs nam in de periode 2014 tot en met 2021 jaarlijks met gemiddeld € 19.000 toe. In 2021 kostte een gemiddelde woning in de gemeente zo'n € 335.000, dat was ruim 70% meer dan in 2014. De gemiddelde transactieprijs van appartementen laat een vergelijkbare ontwikkeling zien, maar vlakt vanaf 2020 wat af.

Figuur 5.1: Gemeente Dronten. Ontwikkeling aantal transacties, 2014 - 2021



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2022.

Figuur 5.2: Gemeente Dronten. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs, 2014 - 2021



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2022.

In vergelijking met het Nederlands gemiddelde valt op dat de transactieprijzen in zowel Flevoland als Dronten tussen 2018 en 2021 sterker zijn toegenomen. Voor Dronten vormt de gemiddelde transactieprijis van appartementen hier een uitzondering op. Tussen 2018 en 2021 nam de gemiddelde prijs voor een appartement in Dronten toe met +36%, terwijl een gemiddeld appartement in Flevoland (+53%) en Nederland (+43%) sneller in prijs steeg. Dit heeft mede te maken met het beperkte aanbod appartementen dat in deze periode in Dronten beschikbaar kwam (ongeveer 40 per jaar).

Tabel 5.1: Gemeente Dronten en provincie Flevoland. Ontwikkeling van de transactieprijis per woningtype, 2018 - 2021

Woningtype		Dronten	Flevoland	Nederland
Tussenwoning	Gem. transactieprijis 2021	280.000	323.000	353.000
	Ontw. 2018 - 2021	+42%	+45%	+34%
Hoekwoning	Gem. transactieprijis 2021	294.000	347.000	369.000
	Ontw. 2018 - 2021	+41%	+47%	+34%
2 [^] 1 kap	Gem. transactieprijis 2021	347.000	412.000	404.000
	Ontw. 2018 - 2021	+41%	+36%	+33%
Vrijstaand	Gem. transactieprijis 2021	504.000	610.000	577.000
	Ontw. 2018 - 2021	+43%	+36%	+37%
Ap.mnt	Gem. transactieprijis 2021	292.000	309.000	353.000
	Ontw. 2018 - 2021	+36%	+53%	+43%
Totaal	Gem. transactieprijis 2021	336.000	363.000	394.000
	Ontw. 2018 - 2021	+40%	+43%	+37%

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2022.

5.2 Ruimte in gemeentelijke woningbouwplanning

Het huidige woningbouwprogramma van de gemeente Dronten - zoals vastgelegd in de Woonvisie - komt uit 2016 en is daarmee al relatief verouderd. De woningmarkt ziet er ondertussen totaal anders uit. Met de ambitie om jaarlijks

250 woningen in de gemeente te bouwen is het programma dan ook vrij terughoudend te noemen. In een telefonisch gesprek heeft de gemeente Dronten aangegeven dat er ten opzichte van dit bouwprogramma nog maar zeer beperkt ruimte is om appartementen toe te voegen. Er zijn namelijk al veel andere plannen aanwezig die in de behoefte aan appartementen voorzien, waardoor er mogelijk zelfs overcapaciteit dreigt te ontstaan.

Op korte termijn gaat de gemeente aan de slag met het opstellen van een nieuwe Woonvisie. Ook het woningbouwprogramma zal in het kader hiervan worden herzien. Op dit moment is het nog onbekend wat de (groei)ambitie van de gemeente op (middel)lange termijn zal zijn. Zeker lijkt echter wel dat het woningbouwprogramma omhoog bijgesteld zal gaan worden. Dit komt onder andere door:

- Het toegenomen aantal verhuizingen naar Dronten sinds ongeveer 2019. Dit zorgt voor een grotere woningbehoefte in de gemeente.
- De rol die de gemeente Dronten wil spelen in de provinciale ambitie om de komende jaren 100.000 woningen aan Flevoland toe te voegen (zie kader over Motie Koerhuis).

Het is nog onzeker hoe deze grotere groeiambitie vorm moet gaan krijgen en hoe deze vervolgens vertaald gaat worden in beleid. Wil de gemeente er bijvoorbeeld op toezien dat groei vooral rond de hoofdkern Dronten plaatsvindt? Of moet er juist een heel nieuw woondorp bijkomen? De positie van Ketelhaven is hierin op dit moment vooralsnog onduidelijk. De gemeente geeft aan dat hierdoor de wenselijkheid van grote woningbouwontwikkelingen in Ketelhaven op dit moment nog lastig te beoordelen is.

De gemeente erkent daarentegen wel de unieke en aantrekkelijke ligging van de locatie LandsEnd. In vergelijking met bijvoorbeeld plannen voor nieuwbouwapartementen in het centrum van Dronten, zou LandsEnd voor een

geheel andere doelgroep aantrekkelijk zijn. Waar ‘reguliere’ appartementen in Dronten aantrekkelijk zijn voor starters of senioren die dichtbij voorzieningen willen wonen, zouden appartementen in Ketelhaven juist aantrekkelijk kunnen zijn voor watersportliefhebbers of senioren die in de nabijheid van de natuur willen wonen. Makelaars geven daarnaast aan dat appartementen in Ketelhaven ook aantrekkelijk zouden zijn voor bewoners van het bungalowpark in Ketelhaven die in een volgende woning minder ruimte en onderhoud willen. LandsEnd richt zich daarmee niet alleen op een lokale woningvraag, maar zal voor een bredere regionale- of zelfs landelijke doelgroep interessant zijn.

5.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Om de doelgroep en potentiële marktvraag voor LandsEnd nader in beeld te brengen is een analyse gemaakt van het WoOn2018. Dit is een landelijk woningmarktonderzoek gebaseerd op antwoorden van ruim 60.000 respondenten. De data van het WoON2018 wordt veelvuldig gebruikt voor ladderonderbouwingen en marktstudies.

De doelgroep waarop de analyses zich richten, wordt afgebakend op de unieke kenmerken van de appartementen op LandsEnd Ketelhaven. Het gaat om huishoudens die op korte termijn willen verhuizen (binnen nu en twee jaar) en die een specifieke voorkeur aangeven voor:

- een nieuwbouw koopappartement,
- gelegen in een landelijk woonmilieu,
- en gelegen in een waterrijke woonomgeving.

¹ Provincies Noord-Holland + Utrecht.

Tabel 5.2: Belangstelling voor een koopwoning in woonmilieu landelijk wonen, in combinatie met een waterrijke omgeving, in een nieuwbouwwoning

Percentage	Flevoland	Gelderland	Overijssel	Randstad-Noord ¹⁾	Nederland
Belangstelling voor landelijk wonen in de koopsector	16,1% van de totale koopvraag	21,8% van de totale koopvraag	17,7% van de totale koopvraag	11,7% van de totale koopvraag	16,8% van de totale koopvraag
Belangstelling voor landelijk wonen in de koopsector, in combinatie met waterrijk wonen	5,1% van de totale koopvraag	6,6% van de totale koopvraag	5,1% van de totale koopvraag	4,5% van de totale koopvraag	5,2% van de totale koopvraag
Belangstelling voor landelijk wonen in de koopsector, in combinatie met waterrijk wonen, in een nieuwbouwwoning	2,4% van de totale koopvraag	1,5% van de totale koopvraag	0,8% van de totale koopvraag	1,3% van de totale koopvraag	1,2% van de totale koopvraag

Bron: WoOn2018.

Volgens de analyse van het WoON2018 bestaat in Nederland gemiddeld 1,2% van de totale koopvraag uit de vraag naar dit type woning. Dit aandeel ligt in Flevoland en Gelderland net wat hoger dan in de ander provincies.

Splitsen we de woonwensen van de potentiële doelgroep uit naar gewenst woningtype en de gewenste oppervlakte, dan valt op dat de meeste huishoudens in een vergelijkbare omgeving naar een eengezinswoning zoeken. De vraag naar (middel)grote appartementen blijkt in heel Nederland te bestaan uit ongeveer 1.900 woningen. Wanneer we specifiek kijken naar het markt-

gebied voor LandsEnd (Flevoland, Gelderland, Overijssel, Randstad-Noord), dan blijkt dat de potentiële vraag van de groep verhuiscapabelen, met een voorkeur voor appartementen aan het water en een oppervlakte van 85m² tot 120m², kan oplopen tot ruim 450 - 750 appartementen per jaar. Het hoeft overigens niet te betekenen dat verhuiscapabelen, hoewel zij geen specifieke voorkeur voor waterrijk wonen aangeven, niet naar Ketelhaven zouden willen verhuizen.

5.4 Concurrerend aanbod

Gezien het feit dat LandsEnd een landelijke vraag bedient is een concurrentieanalyse gemaakt van bestaand woningaanbod dat vergelijkbaar is met de voorziene appartementen. Hierbij zijn te koop staand aanbod en referentieprojecten geselecteerd op basis van verschillende selectiecriteria:

- Appartementen met een koopprijs variërend van € 300.000 tot € 500.000 v.o.n./k.k.
- Bouwjaar 2000 of later
- Woonoppervlakte groter dan 75m²
- Gelegen in een landelijk woonmilieu
- Gelegen aan het water en nabij een jachthaven

Tabel 5.3: Woonvoorkeuren van huishoudens met belangstelling voor een koopwoning in het woonmilieu landelijk wonen, in combinatie met wonen aan groot open water in een nieuwbouwwoning, uitgesplitst naar woningtype en prijsklasse, vraag per jaar

Absoluut aantal verhuiscapabelen per jaar	Flevo-land	Gelder-land	Overijssel	Randstad-Noord ¹⁾	Nederland
Eengezinswoning					
Tot 85m ²	30	90	30	180	670
85m ² tot 100m ²	< 20	40	< 20	90	320
100m ² tot 115m ²	30	70	< 20	140	510
> 115m ²	340	900	270	1.770	6.570
<i>Subtotaal eengezins</i>	<i>420</i>	<i>1.100</i>	<i>330</i>	<i>2.180</i>	<i>8.070</i>
Appartement					
Tot 85m ²	< 20	20	< 20	40	130
85m ² tot 100m ²	30	70	< 20	140	500
100m ² tot 115m ²	< 20	40	< 20	80	280
> 115m ²	30	90	30	170	640
<i>Subtotaal app.</i>	<i>100</i>	<i>220</i>	<i>90</i>	<i>430</i>	<i>1.550</i>
Totaal	520	1.320	420	2.610	9.620

Bron: WoOn 2018.

We baseren ons in de concurrentieanalyse op te koop staand woningaanbod via Funda en op een bureaustudie naar vergelijkbare nieuwbouwprojecten in Nederland. De manier van onderzoeken geeft een goede indicatie van het aanbod, maar is niet uitputtend.

Te koop staand aanbod via Funda

Een analyse van huizensite Funda biedt inzicht in het te koop staand aanbod appartementen vergelijkbaar met LandsEnd. Wanneer we de bovengenoemde criteria combineren leidt dit slechts tot één concreet zoekresultaat: Zuiderzee op Zuid in Biddinghuizen. Op deze locatie staan op dit moment 13 appartementen te koop. Zuiderzee op Zuid beschikt net als LandsEnd over een jacht-

haven en kent daarnaast ook een buitendijkse landelijke ligging. We zien dit project op dit moment als het meest concurrerend.

Wat verder opvalt is dat vergelijkbaar koopaanbod niet voorhanden is. De combinatie van appartementen, gelegen in een landelijke omgeving aan (vaar)water, is daarmee amper aanwezig. Verwijderen we een criterium als landelijke ligging of een ligging aan open (vaar-)water, dan neemt het aantal te koop staande woningen toe. Echter gaat het dan om luxe appartementen in compleet andere woonmilieus, zoals in een meer stedelijke omgeving zoals Lelystad of Almere. Dit aanbod is niet vergelijkbaar met het aanbod op Lands-End.

Tabel 5.4: LandsEnd Ketelhaven. Vergelijkbaar koopaanbod met LandsEnd Ketelhaven

Locatie	Koopprijs	Oppervlakte	Bijzonderheden
Zuiderzee op Zuid (Biddinghuizen)	Ca € 325.000	Ca 125m ²	• 13 appartementen te koop • landelijke omgeving • buitendijks • naast jachthaven • nabij voorzieningen-centrum met winkel, restaurant, zwembad
Claerbeek (Lelystad)	€ 385.000	107m ²	• niet landelijk (binnenstedelijk) • gelegen aan Bataviahaven
Havenkant 68 (Biddinghuizen)	€ 325.000	98m ²	• minder landelijk (dorsrand) • wel aan water, niet nabij jachthaven
Oorgat 23 G (Edam) 2 stuks	€ 449.000	80m ²	• minder landelijk • aan het water, nabij jachthaven • aan andere kant van IJsselmeer
Koetsierbaan/- Hengelostraat (Almere) 3 stuks	€ 385.000 – € 475.000	84 - 127m ²	• 3 appartementen • stedelijk • aan het water

Bron: Funda, peildatum 8-2-2022.

Positie LandsEnd ten opzichte van ZuiderZee op Zuid

(Een groot deel van) de appartementen op ZuiderZee op Zuid hebben een dubbele bestemming: een recreatieve- en een permanente woonbestemming. Bij aankoop moeten deze appartement vanuit de recreatieve bestemming nog tot en met 2024 verhuurd worden via Landal Greenparcs. Hierdoor kunnen kopers tot 2024 recreatief gebruik maken van het appartement en pas vanaf 2024 een keuze maken om het appartement permanent te bewonen.

De gesproken makelaars bevestigen dat de verkoop van de appartementen zonder deze verhuurconstructie/-verplichting beduidend goed in de markt liggen. Er is veel animo voor de appartementen met een prijs van ca € 350.000, en deze verkopen in de huidige markt dan ook snel en goed.

Om de kansen voor een succesvolle afzet van LandsEnd te vergroten benadrukken de makelaars dat het belangrijk is oog te hebben voor de kwaliteit en uitstraling van de te ontwikkelen appartementen. Dit betekent onder andere:

- Goed uitgeruste appartementen: ruim, meer kamers, ruime balkons (in Dronten veel vraag naar)
- Voldoende parkeergelegenheid
- Relatie met de omgeving (natuur en water): duurzaamheid en gebruik van bijvoorbeeld zonne-energie zeer wenselijk
- Goede prijsstelling: in huidige markt ca € 3.800 à € 4.000 per m²
- Voldoende variatie (voorkomen eentonigheid binnen complex)
- Eventueel een gefaseerde ontwikkeling: mocht de woningmarkt inzakken zou een fasering in het bouwen (en verkopen) een goede strategie zijn.

Door hierop in te zetten zou LandsEnd zich duidelijk kunnen onderscheiden van ZuiderZee op Zuid. Makelaars benadrukken daarbij dat beide locaties dermate ver uit elkaar liggen dat in zeker mate een doelgroep uit een andere regio te verwachten is (ZuiderZee op Zuid – Harderwijk e.o. , LandsEnd - Dronten/-Kampen e.o.).

Concurrerende nieuwbouwplannen

Naast de analyse van te koop staand aanbod hebben we een bureaustudie uitgevoerd naar nieuwbouwprojecten in Nederland die mogelijk concurreren met LandsEnd.

Tabel 5.5: LandsEnd Ketelhaven. Vergelijkbare nieuwbouwprojecten met LandsEnd

Locatie	Koopprijs	Oppervl.	Aantal	Bijzonderheden
IJsselmonde (Kampen)	€ 500.000 – € 875.500 v.o.n.	121 - 178 m ²	52 appartementen	• Minder landelijk, nabij stad • Aan water, nabij jachthaven (aan de IJssel)
Jachthaven Laamens (Akersloot)	onbekend	Gem. 80 m ²	90 appartementen 14 recreatiewoning	• Landelijke ligging • Aan water naast jachthaven
Duin en Water (Lelystad)	vanaf € 345.000	Vanaf 111 m ²	122 ggb woningen	• Landelijk • Aan water, nabij jachthaven
De Admiraal (Zeewolde)	Ca € 360.000 - € 485.000	90 - 145 m ²	14 appartementen	• In centrum , niet landelijk • Wel nabij haven, niet direct gelegen aan water
Rengerspark (Spakenburg)	Ca € 350.000	70 - 80 m ²	22 appartementen	• Nabij haven • Niet landelijk, in centrum
Nieuw Waterfront (Harderwijk)	Ca € 400.000	90 m ²	15 appartementen	• Gelegen aan haven(tje) • In woonwijk (centrum)

Ook uit de bureaustudie blijkt het concurrerend aanbod in de nieuwbouw beperkt. Door de unieke combinatie van appartementen met een landelijke ligging, aan het water en met een directe toegang tot de jachthaven onderscheidt LandsEnd zich van andere locaties. Gelet op de unieke kwaliteiten van LandsEnd is er slechts één die vergelijkbaar is: Jachthaven Laamens in Akersloot (90 appartementen). De overige plannen wijken qua woonmilieu of ligging aan een jachthaven en vaarwater te veel af van LandsEnd om als concurrentie te kunnen worden gezien. Dat beeld wordt ook herkend door de gesproken

makelaars. Daarnaast geldt dat het projecten in Akersloot qua oppervlakte niet overeenkomt met het bouwprogramma voor LandsEnd.

5.5 Conclusie

- Zowel lokaal als regionaal neemt de druk op de koopmarkt de afgelopen jaren duidelijk toe. De prijsstijgingen in Dronten en Flevoland waren zelfs sterker dan het Nederlandse beeld.
- Op hoofdlijnen heeft de gemeente geen (markttechnische) bezwaren tegen ontwikkeling van LandsEnd. Daarnaast lijkt het (bijna) zeker dat de gemeentelijke woningbouwopgave naar boven zal worden bijgesteld. Dit biedt kansen voor de ontwikkeling van LandsEnd.
- Gelet op de kwalitatieve woonwensen van huishoudens in het totale marktgebied die de komende twee jaar willen verhuizen, kan de potentiële marktvraag voor nieuwbouw koopappartementen in een landelijk woonmilieu, in een waterrijke omgeving oplopen tot ruim 450 - 750 appartementen per jaar. Daarnaast is er ruimschoots vraag naar (vrijstaande) eengezinswoningen in een vergelijkbaar woonmilieu.
- Het huidige te koop staande aanbod dat vergelijkbaar is met LandsEnd is beperkt. De appartementen op ZuiderZee op Zuid zien we op dit moment als voornaamste concurrentie. Makelaars geven aan dat de appartementen op ZuiderZee op Zuid erg goed in de markt liggen. Mede door de unieke en mooie ligging van de locatie in Ketelhaven zien zij goede kansen voor een succesvolle afzet van 54 appartementen.
- Door bij de ontwikkeling in te zetten op een goede uitrusting (ruim, meer kamers), voldoende parkeergelegenheid, (duurzame) relatie met de omgeving, een goede prijsstelling (ca € 3.800 à € 4.000 per m²), en voldoende variatie binnen het plan, zijn bovendien voldoende mogelijkheden om LandsEnd kwalitatief onderscheidend te maken.
- Er zijn in het totale marktgebied slechts plannen voor ca 90 appartementen die eveneens inspelen op de vraag naar appartementen in een landelijk woonmilieu in waterrijke omgeving, met een jachthaven of toegang tot vaarwater.

6 Conclusies

Samenvatting plan

Zuider Zee Development is voornemens om het gebied Ketelhaven Buitendijks (LandsEnd) te ontwikkelen tot een woonlocatie. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van 55 woningen:

- 1 vrijstaande woning
- 24 appartementen met een oppervlakte van 85 tot 100m²
- 24 appartementen met een oppervlakte van 100 tot 115m²
- 6 appartementen met een oppervlakte van 115 tot 120 m²

Plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets verplicht

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

Ontwikkeling past binnen de huidige en toekomstige beleidskaders

De ontwikkeling sluit goed aan bij de uitgangspunten van het regionale en lokale (woon)beleid. De ligging van het gebied past binnen uitgangspunten van het provinciale Omgevingsprogramma om woongebieden in een groen-blauwe omgeving te creëren. Daarnaast draagt het plan bij aan het uitgangspunt van de Flevolandse Woonagenda om door bijzondere woonmilieus toe te voegen

in te zetten op een volwaardige kwalitatieve ontwikkeling van Flevoland. Binnen het lokale beleid sluit de beoogde ontwikkeling specifiek goed aan bij het uitgangspunt uit de Woonvisie om woningen toe te voegen in het bijzondere woonmilieu '**wonen aan de randmeren**'. Hiermee onderscheidt LandsEnd zich van andere nieuwbouwlocaties in Dronten.

Door de buitendijkse ligging van de locatie is de ontwikkeling van LandsEnd gebonden aan extra regels met betrekking tot waterveiligheid. Het is aan te raden om in samenspraak met de gemeente afstemming te zoeken met provincie/waterschap over de gemaakte keuzes in relatie tot de waterveiligheid.

Ontwikkeling past binnen kwalitatieve woningvraag

Gezien de unieke ligging van LandsEnd – in een rustige en landelijke omgeving, direct aan een randmeer – zien we een marktvraag uit een geografisch bredere regio. Op basis van de geanalyseerde verhuisbewegingen concluderen we dat het marktgebied bestaat uit huishoudens uit Flevoland, en de omliggende provincies Gelderland, Overijssel, Noord-Holland en Utrecht.

Gelet op de kwalitatieve woonwensen van huishoudens in het totale marktgebied die de komende twee jaar willen verhuizen, kan de potentiële marktvraag voor nieuwbouw koopappartementen in een landelijk woonmilieu, in een waterrijke omgeving oplopen tot ruim 450 - 750 appartementen per jaar. Daarnaast is er ruimschoots vraag naar (vrijstaande) eengezinswoningen in een vergelijkbaar woonmilieu.

Het huidige te koop staand aanbod dat vergelijkbaar is met LandsEnd is zeer beperkt. Daarnaast zijn er binnen het marktgebied momenteel slechts plannen voor de ontwikkeling van 90 vergelijkbare appartementen (in een landelijk woonmilieu, in waterrijke omgeving, met een jachthaven of toegang tot vaarwater). Op basis hiervan concluderen we dat de voorgenomen ontwikkeling in

belangrijke mate inspeelt op de kwalitatieve woningvraag in Flevoland, Gelderland, Overijssel, Noord-Holland en Utrecht.

Conclusie: plan beantwoordt in ruime mate aan kwalitatieve vraag

Het plan LandsEnd Ketelhaven beantwoordt aan vele aspecten van het huidige woonbeleid. Het plan voorziet in regionale/landelijke woonwensen van huishoudens die in een waterrijke omgeving in een landelijk en rustig woonmilieu willen wonen, en voegt daarnaast een kwalitatieve impuls toe aan de bestaande woningvoorraad van Dronten. Ons inziens voldoet de ontwikkeling van LandsEnd daarmee aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.