

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Woningbouw Lichtenvoordsestraatweg 69, Barlo

Gemeente Aalten

Projectnummer: 3945.01
Datum: 25 augustus 2024

Inhoudsopgave

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.....	4
2.1	Inleiding.....	4
2.2	Behoefte	4
2.2.1	Algemeen	4
2.2.2	Ruimtelijk verzorgingsgebied.....	4
2.2.3	Provincie Gelderland.....	5
2.2.4	Regio achterhoek	6
2.2.5	Gemeente Aalten.....	7
2.3	Conclusie.....	8
2.3.1	Kwantitatieve behoefte	8
2.3.2	Kwalitatieve behoefte.....	9
2.4	Bestaand stedelijk gebied	9
3.	Samenvatting en conclusie	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Toetsing	10
3.3	Conclusie.....	10

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Voorliggende toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling te Barlo. Het plan voorziet in woningbouw van maximaal zestien woningen aan de zuidzijde van de kern Barlo.

Voor het projectgebied geldt het 'Omgevingsplan gemeente Aalten', met onderliggend het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015'. Op grond van het planologisch regiem zijn de gronden van het projectgebied bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Omdat het plan voorziet in de woningbouw van maximaal zestien woningen, is dit op grond van het planologisch regiem niet toegestaan.

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 een verdere toelichting op de planbeschrijving. Vervolgens volgt in hoofdstuk 2 de inhoudelijke toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aansluitend volgt in hoofdstuk 3 de conclusie.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een beleidsinstrument ten behoeve van een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, 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 laddertoets wordt de behoefte aan de betreffende ontwikkeling getoetst. De behoefte wordt aan de toelichting van een omgevingsplan of ruimtelijke motivering toegevoegd. Dit gebeurt op basis van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) op 1 januari 2024 was de Ladder opgenomen als procesvereiste in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een omgevingsplan of ruimtelijke motivering 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 Bkl (artikel 5.129g) opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit:

“Een ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.”

De realisatie van onderhavig plan moet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, aangezien het valt onder ‘een andere stedelijke voorziening’ waarbij er woningen worden gerealiseerd.

Artikel 5.129g Bkl bepaalt geen ondergrens. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Zo geldt er bijvoorbeeld voor woningbouwplannen uit deze jurisprudentie dat ontwikkelingen met elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2015:2921), maar woningbouwplannen met twaalf woningen of meer wel (ECLI:NL:RVS:2015:953). Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m². De Laddertoets wordt alleen uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Relevant voor onderhavig plan is de jurisprudentie waarin bepaald is dat een plan onder stedelijke ontwikkeling valt indien er sprake is van woningbouw vanaf twaalf woningen. Vanaf twaalf woningen geldt er een ladderplicht. De ontwikkeling betreft de woningbouw van zestien woningen en is daarmee ladderplichtig.

Op grond van bovenstaande jurisprudentie is een toets aan de Ladder noodzakelijk, waarin voorliggend document voorziet.

1.4 Planbeschrijving

Voor het projectgebied is het plan opgevat om de bestaande agrarische bebouwing volledig te slopen, en hier woningen voor terug te bouwen. Het schetsontwerp voorziet in de toevoeging van zestien nieuwe woningen. De nieuwe woningen zijn verdeeld over 2 compacte erven die bereikbaar worden door het verlengen van de bestaande ontsluitingsweg.

Het woningbouwprogramma bestaat uit zes woningen in de vrije sector en tien woningen in de betaalbare koop of huur. De onderverdeling in de vrije sector is als volgt:

- drie vrijstaande woningen;
- twee twee-aaneen woningen;
- één levensloopbestendige woning.

De onderverdeling in de betaalbare koop/huur is als volgt:

- vijf rijwoningen (tussenwoning);
- vier rijwoningen (hoekwoning);
- één levensloopbestendige woning.

In het plan zal ruim aandacht worden besteed aan natuurinclusief bouwen. De nieuwe erven komen tussen twee grotere nieuwe bosschages te liggen en worden hiermee aan de noord- en zuidrand door het groen omzoomd. De bosschage aan de noordzijde komt op een grondwal te liggen. Tussen de erven en de es zorgen losse bomen en heesters voor een groene overgang. Een belangrijk element in het ontwerp is het terugbrengen/versterken van de esrand. Deze is, afwijkend van de kadastrale grens, teruggebracht op de originele positie. De twee bestaande prominente eiken vormen de nieuwe brink op het gehele erf.



Concepttekening toekomstige situatie woningbouw Lichtenvoordsestraatweg 69.

2. Inhoudelijke toets

2.1 Inleiding

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

2.2 Behoefte

2.2.1 Algemeen

Met het plan is sprake van het realiseren van maximaal zestien woningen aan de zuidzijde van de kern Barlo.

Bij het woongebied bestaat het woonprogramma uit verschillende woningtypes, te weten: drie vrijstaande woningen, twee twee-onder-een-kapwoningen, negen rijwoningen en twee levensloopbestendige woningen. Qua typologie wordt bij het woonprogramma een verdeling gehanteerd, waarbij 'betaalbare koop' en 'vrije sector' worden toegepast. Het woongebied kenmerkt zich door een groene omgeving rondom de nieuwe woningen. De zestien nieuw te realiseren woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen (jongeren/starters, gezinnen en senioren).

Er is sprake van nieuwe woningen, waarbij de functie van het gebied wordt gewijzigd. Om die reden is in deze toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan op de behoefte aan de beoogde zestien woningen.

2.2.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de behoefte aan die ontwikkeling. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. De aard en omvang van de ontwikkeling bepalen het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte wordt afgewogen. Het projectgebied ligt in de gemeente Aalten aan de zuidzijde van de kern Barlo.

De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hierbij is de provincie ingedeeld in zeven regio's. De gemeente Aalten valt onder de regio 'Achterhoek'.



Regio-indeling provincie Gelderland

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 Aalten 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.

Op basis van het voorgaande wordt de regio Achterhoek als het ruimtelijk verzorgingsgebied voor het projectgebied aangemerkt.

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

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 worden¹. 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 status² 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.

¹ 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 is 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.

² 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.

2.2.4 Regio achterhoek

Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

Op 28 februari 2023 heeft de gemeenteraad van gemeentenaam de Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 ('Goed wonen in een vitale regio') vastgesteld als opvolger van de Regionale woonagenda 2015-2025. De directe aanleiding hiervoor zijn de veranderingen op de woningmarkt, in woonbehoeftes en de wens om wonen meer dan voorheen te bezien als een integrale gebiedsopgave.

De vorige regionale woonagenda (2015) ging uit van een krimpscenario. De bevolking in de Achterhoek neemt inmiddels toe en ook de woonbehoeftes veranderen. Er komen meer ouderen, kleine huishoudens en starters vinden moeilijk een plek op de woningmarkt. Alle reden om het bestaande beleid op wonen te actualiseren en doelstellingen aan te passen.

Deze nieuwe agenda kent vier programmaliijnen:

Vergroten woningvoorraad en versnelling productie

De ambitie is om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee wil de regio haar woningvoorraad flink en versneld uitbreiden. Het streven is om 1.200 woningen per jaar te realiseren. De gemeenten, de provincie en het Rijk maken in de Regionale Woondeal onder voorwaarden afspraken om tot en met 2030 in ieder geval 8.390 woningen te bouwen in de Achterhoek (waarvan 750 woningen in de gemeente Aalten).

Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad

De ambitie is om zoveel mogelijk woningen kwalitatief en energetisch te verbeteren. Met verbeteren wordt verduurzamen, levensloopbestendig maken en/of herstructurering bedoeld.

De Achterhoek, een plek voor iedereen

Er wordt fors geïnvesteerd in een toename van betaalbare woningen. Hiermee wordt ingezet op een evenwichtig woningaanbod in de regio. De Achterhoekse gemeenten geven elkaar de ruimte om te bouwen passend bij de lokale behoefte, tegelijkertijd wordt gezamenlijke verantwoordelijkheid genomen om de extra vraag van jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen te kunnen beantwoorden. Er wordt daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij de ambities van het Rijk om tot en met 2030 tweederde van de nieuwbouw in het betaalbare segment toe te voegen. Daarbij wordt het volgende nieuwbouwprogramma gehanteerd bij projecten van twintig of meer woningen: 28% sociale huur, 32% betaalbare koop tot € 355.000 (prijspeil 2022) en middenhuur (tot € 1.000, - per maand of minder). Voor starters ligt de betaalbaarheidsgrens vast op maximaal € 250.000 (prijspeil 2022). Bij minder dan twintig woningen vindt maatwerk plaats, met inachtneming van de gewenste kwaliteit zoals opgenomen in de regionale woonagenda. Elke gemeente is verantwoordelijk dat over het gemeentelijk totaal de verdeling in betaalbaarheid gehaald wordt.

Wonen als integrale gebiedsopgave

Vanuit de regionale woonagenda worden regionale woonstrategieën benoemd. Woonstrategieën zijn regionale aanpakken om op integrale wijze invulling te geven aan de woningbouw en transformatieopgaven in alle Achterhoekse gemeenten, passend bij de gebiedseigen opgaven en context. Het gaat daarbij om de volgende winstrategieën:

- Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten;
- Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus;
- Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteitsknooppunten;
- Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied.

Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen boven op het aantal dat nu in afspraken is vastgelegd. Er moet meer ruimte gegeven worden aan de bouw van extra woningen. De prioriteit moet daarbij liggen op woningen waar nu behoefte en een duidelijk tekort aan is. Het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWLO) geeft een helder advies over de bouwopgave: blijf bouwen voor starters en creëer geschikt aanbod waar (actieve) senioren naar kunnen doorstromen. Dit is vertaald naar het geven van extra ruimte door scherpe voorwaarden te stellen aan nieuwe initiatieven voor woningbouw. Met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' zijn regionaal kwalitatieve criteria afgesproken waaraan de gemeenten nieuwe plannen moeten toetsen. Dit betreft de volgende drie kwaliteitscriteria:

- De behoefte is aangetoond;
- Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop);
- Inbreiding gaat voor uitbreiding.

In september 2019 stemden de zeven gemeenteraden in de Regio Achterhoek in met de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek. In oktober 2019 is deze door de provincie Gelderland vastgesteld. De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw zijn doorvertaald in het 'Afwegingskader nieuwe initiatieven woningbouw' van de gemeente Aalten, vastgesteld op 23 februari 2021. Met dit afwegingskader kunnen nieuwe initiatieven omtrent woningbouw worden getoetst.

2.2.5 Gemeente Aalten**Woonvisie 2021 - 2026**

Op 23 februari 2021 is de geactualiseerde woonvisie vastgesteld voor de gemeente Aalten. De 'Woonvisie 2021 - 2026' beschrijft het beleid van de gemeente Aalten op het gebied van het wonen, zowel voor nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad, fysieke- als sociale opgaven. De visie geeft de kaders aan waar binnen via verschillende maatregelen, instrumenten en afspraken wordt gewerkt om de ambities op de gemeentelijke woningmarkt de komende vijf jaar (2021-2026) te bereiken. Deze kaders zijn richtinggevend waardoor er ruimte is voor flexibiliteit en maatwerk. De volgende onderwerpen komen aan bod in de woonvisie:

- Flexibel inspelen op de woonvraag: op het snijvlak van groei en krimp;
- Mogelijkheden voor starters vergroten;
- Meer ruimte voor innovatieve woonconcepten;
- Mogelijkheden voor woningsplitsing en vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in het buitengebied verruimen;
- Wonen en zorg voor ouderen;
- Spoedzoekers; voor wie moet de gemeente er zijn, voor wie wil de gemeente er zijn en wie zijn zelfredzaam?
- Evaluatie afwegingskader: meer ruimte voor duurzaam bouwen, grens goedkope koop omhoog.

Kleine kernen

De kleine kernen in de gemeente Aalten zijn De Heurne, IJzerlo, Lintelo, Barlo en Haart. Het voorzieningenniveau is beperkt, maar het gaat wel om geliefde woonplekken. De woningvoorraad in de kleinere kernen bestaat voornamelijk uit ruime, grondgebonden koopwoningen. Dit draagt bij aan de hoge woonkwaliteit in deze dorpen, maar maakt het lastig voor starters die een woning zoeken in de kern waar ze zijn opgegroeid. Weliswaar manifesteert de vraag naar starterswoningen zich wat sterker in de hoofdkernen, maar het voorzien in woningen voor starters uit het eigen dorp is volgens veel inwoners van belang om de leefbaarheid en vitaliteit van deze kleine kernen op lange termijn te waarborgen.

Met het afwegingskader voor woningbouwinitiatieven biedt de gemeente Aalten ruimte om (bij aantoonbare vraag) nieuwe woningen te realiseren (bijvoorbeeld het project Uuthuskes voor starters). Leefbaarheid en vitaliteit van de kleine kernen is niet alleen afhankelijk van extra woningen. Het is vooral van belang om met elkaar te investeren in de sociale cohesie en zelfredzaamheid van inwoners. Het openhouden van bestaande voorzieningen (zoals een school, winkel, vereniging of evenementen) zijn daarin van wezenlijk belang. De gemeente Aalten daagt bewonersorganisaties, welzijnsinstanties en andere betrokken partijen uit hoe gezamenlijk bestaande functies in het dorp op een andere manier beschikbaar gehouden kunnen worden, als de economische haalbaarheid er niet meer is (bijvoorbeeld door het opstarten en faciliteren van bewonerscollectieven, zorgcoöperaties, etc.).

Woningbouwstrategie gemeente Aalten:

Als uitwerking van de Woonvisie 2021 - 2026 heeft de gemeenteraad de woningbouwstrategie 'flexibel inspelen op de woningvraag' voor de gemeente Aalten vastgesteld. In deze notitie worden diverse uitgangspunten en scenario's belicht voor de kwantitatieve woningbouwopgave voor de komende 10 jaar in de gemeente Aalten. Op basis van de verschillende scenario's is de woningbehoefte ingepland op circa 820 woningen voor de periode 2021-2030. Hiervan is voor de kleine kernen (waaronder Barlo) destijds in eind 2021 de behoefte geraamd op een (theoretische) woningbouwopgave van 61 woningen voor de periode 2021-2031. De gemeente Aalten kende de afgelopen 10 jaar een gemiddelde bouwproductie van 55 woningen per jaar. Dit betekent een toevoeging van 550 woningen over een periode van 10 jaar. Voor de geplande woningbehoefte in 2030 in de gemeente Aalten dient het totale bouwtempo hierdoor verhoogt te worden.

Om eventuele planuitval op te vangen werkt de gemeente Aalten aan een planvoorraad van 1.050 woningen voor de komende 10 jaar.

2.3 Conclusie

2.3.1 Kwantitatieve behoefte

Uit de meest recente regionale afspraken (Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030) blijkt dat binnen de Regio Achterhoek een behoefte is aan 11.500 extra woningen in de periode tot en met 2030, waarbij aangesloten dient te worden bij diverse typologieën om aan de woningvraag van diverse doelgroepen woningzoekenden te voldoen. Specifiek voor de gemeente Aalten geldt in die periode een woningbouwopgave van 750 woningen. Anno eind 2023 is er nagenoeg geen harde plancapaciteit in de kleine kernen en Barlo specifiek. Dit betekent dat de behoefte aan nieuwe woningen groot is en er meer dan voldoende vraag is om nieuwe harde plancapaciteit toe te voegen.

Tevens in de opgestelde Woningbouwstrategie (als uitwerking van de Woonvisie 2021 - 2026) van de gemeente Aalten blijkt een grote vraag naar woningen (circa 850 woningen tot 2030). Hiervan wordt voor kleine kernen zoals Barlo de behoefte geraamd op een (theoretische) woningbouwopgave van 61 woningen. In de gemeente Aalten is veel behoefte aan enerzijds betaalbare (sociale) huur- en koopwoningen voor starters en anderzijds levensloopbestendige woningen voor senioren. Starters en senioren zijn dan ook de doelgroepen met de meeste aandacht binnen de nieuwbouwopgave van de gemeente Aalten voor de komende jaren.

Desalniettemin kan de gemeente Aalten ervoor gaan om een evenredige bijdrage te leveren aan het provinciale Gelderse woningtekort. Met ruim 27.000 inwoners is het aandeel van de gemeente Aalten in de provincie Gelderland ongeveer 1,3%. Dit betekent dat met de gestelde bouwproductie van circa 820 woningen de gemeente Aalten haar steentje zou kunnen bijdragen in het woningtekort binnen de provincie Gelderland.

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

2.3.2 Kwalitatieve behoefte

De afgelopen jaren is de druk op de lokale woningmarkt in de gemeente Aalten toegenomen. De vraag naar veel woningtypen is groter dan het huidige aanbod. Gerealiseerde nieuwbouw heeft deze druk niet doen afnemen. De gemiddelde koopsom voor een bestaande woning in de gemeente Aalten is daardoor de afgelopen jaren flink toegenomen (circa € 275.000 anno 2021), al ligt de gemiddelde transactieprijs wel onder het regionaal (Achterhoek), provinciaal (Gelderland) en landelijk gemiddelde. Uit de voorgaande paragraaf komt naar voren dat er een duidelijke behoefte is aan betaalbare en levensloopbestendige woningen ((sociale) koop en huur).

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 de realisatie van drie vrijstaande woningen, twee twee-onder-een-kapwoningen, negen rijwoningen en twee levensloopbestendige woningen. Qua typologie wordt bij het woonprogramma een verdeling gehanteerd, waarbij 'betaalbare koop' en 'vrije sector' worden toegepast. Het woongebied kenmerkt zich door een groene omgeving rondom de nieuwe woningen. De zestien nieuw te realiseren woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen (jongeren/starters, gezinnen en senioren).

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 de bijlage van het Bkl is stedelijk gebied als volgt gedefinieerd:

“stedelijk gebied: op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen;”

Het projectgebied ligt aan de zuidzijde van de kern Barlo. In de nabije omgeving wordt het projectgebied omringd door agrarische functies zoals landbouw en groen. In de huidige situatie heeft het projectgebied een agrarische functie. Er is met dit plan sprake van uitbreiding van het stedelijk gebied.

Het is wenselijk zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen. Onderhavig initiatief heeft echter betrekking op een agrarische veehouderij die in het kader van de ‘Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv)’ wordt opgekocht door de Rijksoverheid. In het kader van deze regeling is het realiseren van woningbouw op deze locatie wel gewenst. Hiermee wordt er een nieuwe impuls gegeven aan de locatie van de veehouderij.

3. Samenvatting en conclusie

3.1 Algemeen

Voorliggende toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgesteld ten behoeve van de beoogde woningbouw te Barlo. Onderhavig plan voorziet in de woningbouw op een terrein ten zuiden van de kern Barlo. Met het voornemen wordt gestreefd naar een aantrekkelijk woongebied met aandacht voor herstel van landschappelijke structuren en identiteit. Er zijn maximaal zestien woningen mogelijk op de locatie. De volkshuisvestelijke uitgangspunten voor de locatie zijn gebaseerd op het Nationale Bouw- en woonprogramma en de daaruit voortvloeiende provinciale-/regionale afspraken. De realisatie van onderhavig plan moet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Op grond van jurisprudentie is een toets aan de Ladder noodzakelijk.

3.2 Toetsing

Met het plan wordt er een bijdrage geleverd aan het voorzien in de kwantitatieve behoefte in de regio Achterhoek en meer specifiek in de gemeente Aalten in de kleine kernen (Barlo). Dit plan voegt zestien woningen toe aan de woningvoorraad.

Het plan voorziet in het realiseren van woningbouw te Barlo. Met het plan ontstaat een variëteit aan woningtypen, die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen (jongeren/starters, gezinnen en senioren). Het woonprogramma bestaat uit drie vrijstaande woningen, twee twee-onder-een-kapwoningen, negen rijwoningen en twee levensloopbestendige woningen. Qua typologie wordt bij het woonprogramma een verdeling gehanteerd, waarbij 'betaalbare koop' en 'vrije sector' worden toegepast. Het toevoegen van verschillende typen 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.

3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met het initiatief buiten bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de (her)ontwikkellocatie. Verder wordt geconcludeerd dat in de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsstukken op het gebied van wonen, de regionale/lokale behoefte voldoende is aangetoond. De ontwikkeling van het woongebied ter uitbreiding van de kern Barlo voorziet daarmee in een volkshuisvestelijke behoefte. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bkl).

