



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

De Tuit

Gemeente Oude IJsselstreek

Datum: 16 augustus 2023

Projectnummer: 210451

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	5
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Verzorgingsgebied	7
2.3	Behoeft	9
2.4	Bestaand stedelijk gebied	17
3	Conclusie	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en 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.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

1.2 Het plan

De kern Varsseveld neemt twee van de vijf uitbreidingslocaties binnen de gemeente Oude IJsselstreek voor haar rekening, dit betreft Varsseveld De Tuit en Varsseveld Noord. De gemeente is van plan om in de periode tot en met 2030 in ieder geval 1.500 woningen te realiseren en heeft de ambitie om maximaal 2.250 woningen te realiseren, dit betreft inbreiding én uitbreiding. Om deze ambitie te realiseren zal onder andere Varsseveld De Tuit ontwikkeld moeten worden waar tussen de 550 en 580 woningen zijn gepland. In navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig plan weergegeven voor de locatie.



Figuur 1 Stedenbouwkundig plan (bron: SAB – juli 2023)

Het plangebied De Tuit is westelijk gelegen van de kern Varsseveld. Het plan wordt ontsloten door de Doetinchemseweg welke dwars door het gebied loopt vanuit de kern naar de A18 aan westelijke zijde. Doordat de Doetinchemseweg dwars door het plangebied loopt is er in de planontwikkeling geregeld sprake geweest van het noordelijk en het zuidelijk gedeelte. Dit komt ook in onderhavig document terug in bijvoorbeeld het woningbouwprogramma.

Op basis van de geldende bestemmingsplannen is het niet mogelijk om de gewenste woningbouw te realiseren. De gronden hebben in het vigerende planologische regime overwegend een agrarische bestemming. Zodoende dient voor de ontwikkeling het bestemmingsplan te worden herzien. In dat bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toets of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de ontwikkeling van 566 woningen. De vraag is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Raad van State in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen of meer wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van het plan wordt gesteld dat er hier sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bovendien is er geen sprake van een woningbouwplan in bestaand stedelijk gebied, maar is sprake van een uitbreidingslocatie, welke direct aangrenzend aan de bestaande dorpskern van Varsseveld ligt.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

Hoofdstuk 2 van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland bevat onder andere regels inzake wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie. Voor voorliggend plan is het dan ook noodzakelijk om te kijken welke regels ten aanzien van wonen zijn vastgelegd. De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland regelt in artikel 2.2 dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan wanneer deze passen binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

De gemeente Oude IJsselstreek vormt samen met zes andere gemeenten de regio Achterhoek. Binnen deze regio vindt onderlinge afstemming plaats over woningbouw-ontwikkelingen. De regio en de provincie stelden in februari 2023 de Regionale Woonagenda 2023-2030 Achterhoek vast, deze komt verderop in paragraaf 2.3.2 terug.

Verhuisbewegingen gemeente Oude IJsselstreek

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente.

Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt voor het meetjaar 2021 (tabel 1) dat ruim 50% van de gevestigde personen in de gemeente Oude IJsselstreek uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast komt circa 45,7% van de verhuisbewegingen naar Oude IJsselstreek vanuit andere gemeenten. Nog geen 4% van het totale aantal vestigers in Oude IJsselstreek komt uit het buitenland. Tabel 2 laat zien dat het aandeel vestigers van buiten de eigen gemeente de laatste jaren is toegenomen. In tabel 1 is niet meegenomen dat er eveneens 1.215 verhuisbewegingen vanuit de gemeente Oude IJsselstreek naar elders zijn, gezien dit aantal geen betrekking heeft op de vraag wat het verzorgingsgebied is.

Tabel 1 Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Oude IJsselstreek in 2021 (Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek)

Verhuisbewegingen Oude IJsselstreek	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Oude IJsselstreek	1.620	50,4%
Vanuit andere gemeenten	1.468	45,7%
Vanuit het buitenland	125	3,9%
Totaal aantal verhuizingen	3.213	100%

Tabel 2 Percentage verhuisbewegingen gemeente Oude IJsselstreek van de afgelopen jaren (Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek)

Verhuisbewegingen Oude IJsselstreek	Aandeel (%) 2006	Aandeel (%) 2011	Aandeel (%) 2016	Aandeel (%) 2021
Binnen gemeente Oude IJsselstreek	64,3%	60,0%	53,1%	50,4%
Vanuit andere gemeenten	33,4%	36,9%	41,6%	45,7%
Vanuit het buitenland	2,3%	3,1%	5,3%	3,9%
Totaal aantal verhuizingen	100%	100%	100%	100%

Daarnaast is er in eerste instantie vooral een verhuisrelatie met de gemeente Doetinchem en in kleinere mate de andere omliggende gemeenten zoals Montferland, Aalten, Bronckhorst en Arnhem. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Oude IJsselstreek vanuit andere gemeenten zien. Hoewel het aandeel verhuisbewegingen vanuit elders aanzienlijk is, is hier geen duidelijke piek te zien van waaruit de bewegingen komen. Vanuit de vier grote steden uit de Randstad zijn bijvoorbeeld totaal 55 verhuisbewegingen genoteerd (Amsterdam 19, Utrecht 18, Den Haag 6 en Rotterdam 12).

Tabel 3 Verhuisbewegingen naar Oude IJsselstreek vanuit andere gemeenten in 2021 (Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek)

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Doetinchem	407	27,7%
Montferland	136	9,3%
Aalten	90	6,1%
Bronckhorst	75	5,1%
Arnhem	74	5,1%
Apeldoorn	44	3,0%
Elders	642	43,7%
Totaal	1.468	100%

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat voorheen het marktgebied voor de woningen zich primair richtte op de gemeente Oude IJsselstreek. Echter neemt het aandeel verhuisbewegingen vanuit andere gemeente de laatste jaren toe ten opzichte van de verhuisbewegingen binnen de gemeente eigen gemeente. Deze groei aan verhuisbewegingen vanuit andere gemeentes loopt parallel aan de stijgende werkgelegenheid binnen de gemeente en met de ontwikkeling van het Varsseveld Industriepark (VIP) is de verwachting dat deze groei zich doorzet. Hoewel er een groot aandeel van

de totale verhuisbewegingen van buiten de regio naar Oude IJsselstreek komt, is de afkomst verdeeld over vele gemeenten en hier springt geen gemeente duidelijk uit. Gelet op de aard en omvang van het plan worden de gemeente Oude IJsselstreek (aandeel 50%) en Doetinchem (aandeel 28%) als grootste marktgebied gehanteerd voor deze toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030

De woningmarkt in de Achterhoek is de afgelopen jaren fors aangetrokken. Momenteel staat de woningmarkt in de regio onder een groeiende druk en zijn de woningtekorten hoog. Met name voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen geldt dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen op de Achterhoekse woningmarkt.

De regio geeft aan in de woonagenda dat het de ambitie heeft om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee wordt de woningvoorraad flink en versneld uitgebreid. De regionale productie lag de afgelopen jaren gemiddeld op circa 600 woningen netto per jaar. De regio streeft ernaar dit aantal te verdubbelen naar ruim 1.200 woningen per jaar. 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. Voor de gemeente Oude IJsselstreek betekent dit het volgende:

Tabel 4 Woningbouwaantallen en betaalbaarheid (bron: Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030)

	Werkelijk te realiseren woningen (bod/woondeal-aantal)	Aantal sociale huurwoningen (bruto*)	Aantal huurwoningen van sociale huurgrens tot € 1.000 per maand	Aantal koopwoningen tot betaalbaarheids-grens (€ 355.000)	Betaalbaarheid totaal	Aantal woningen door woning-corporaties	Totaal ambities nieuwbouw woningen
Oude IJsselstreek	1.500	450	75	484	1.009	452	2.250

Gemeentelijke woningbehoefte

De gemeente Oude IJsselstreek heeft onderzoeken (woningbehoefte onderzoek – Companen en onderzoek uitbreidingslocaties - SAB) uitgevoerd naar de toekomstige woningbehoefte, gegevens over groei van de bevolking, toekomstige ontwikkelingen en mogelijkheden voor locaties in de gemeente.

De gemeenteraad heeft in april 2021 de ambitie uitgesproken om tot 2030 maximaal 2.250 woningen te realiseren op verschillende in- en uitbreidingslocaties. Er is een afwegingskader nieuwbouwlocaties opgesteld waarbij verschillende mogelijke nieuwbouwlocaties binnen de gemeente zijn getoetst. De toetsing voor de nieuwbouwlocaties is verder onderbouwd in paragraaf 2.4.2.

Uit het afwegingskader nieuwbouwlocaties zijn uiteindelijk vijf uitbreidingslocaties gekomen: Varsseveld Noord, Varsseveld De Tuit (in navolgende overzichten nog genoemd 'Varsseveld West'), Terborg Voorbroek, Ulft Biezenakker en Gendringen Lenteleven. Deze zijn in april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Er is een inschatting gemaakt van het aantal mogelijke woningen per locatie.

Nu – 2025

	Inbreiding	Uitbreiding
Kern Varsseveld (inbreiding)	100	
Varsseveld Noord (uitleglocatie)		
Varsseveld West (uitleglocatie)		400/500
Kern Ulft en Gendringen (inbreiding)	200	
Gendringen Lenteleven fase 1 en fase 2 (uitleglocatie)		100
Ulft Biezenakker fase 1 en 2 (uitleglocatie)		150/200
Kern Silvolde- Terborg-Etten (inbreiding)	200	
Terborg Voorbroek (uitleglocatie)		

2025 – 2030

	Inbreiding	Uitbreiding
Kern Varsseveld (inbreiding)	50	
Varsseveld Noord (uitleglocatie)		350/450
Varsseveld West (uitleglocatie)		
Kern Ulft en Gendringen (inbreiding)	200	
Gendringen Lenteleven fase 1 en fase 2 (uitleglocatie)		100
Ulft Biezenakker fase 1 en 2 (uitleglocatie)		200/300
Kern Silvolde- Terborg-Etten (inbreiding)	50	
Terborg Voorbroek (uitleglocatie)		100/150

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Oude IJsselstreek en de regio Achterhoek, de indicatieve woningbehoefte binnen de gemeente zoals naar voren komt in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030, de uitkomsten van recente onderzoeken en signalen vanuit de samenleving wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling. Voor de gemeente Oude IJsselstreek is de volgende huishoudensprognose naar samenstelling voor de periode 2022-2040 van toepassing.

Tabel 5 Prognose huishoudensontwikkeling Oude IJsselstreek (bron: Statistisch Zakboek, provincie Gelderland)

	Samenwonend met kinderen	Samenwonend zonder kinderen	Alleenstaanden	Eénoudergezinnen	Overige
2022	4.814	5.800	5.502	1019	64
2025	4.655	5.870	5.793	1.060	62
2030	4.475	5.889	6.348	1.107	56
2035	4.363	5.636	6.626	1.148	47
2040	4.254	5.336	6.869	1.195	48

Voor de regio Achterhoek is het beeld als volgt:

Tabel 6 Prognose huishoudensontwikkeling Achterhoek (bron: Statistisch Zakboek, provincie Gelderland)

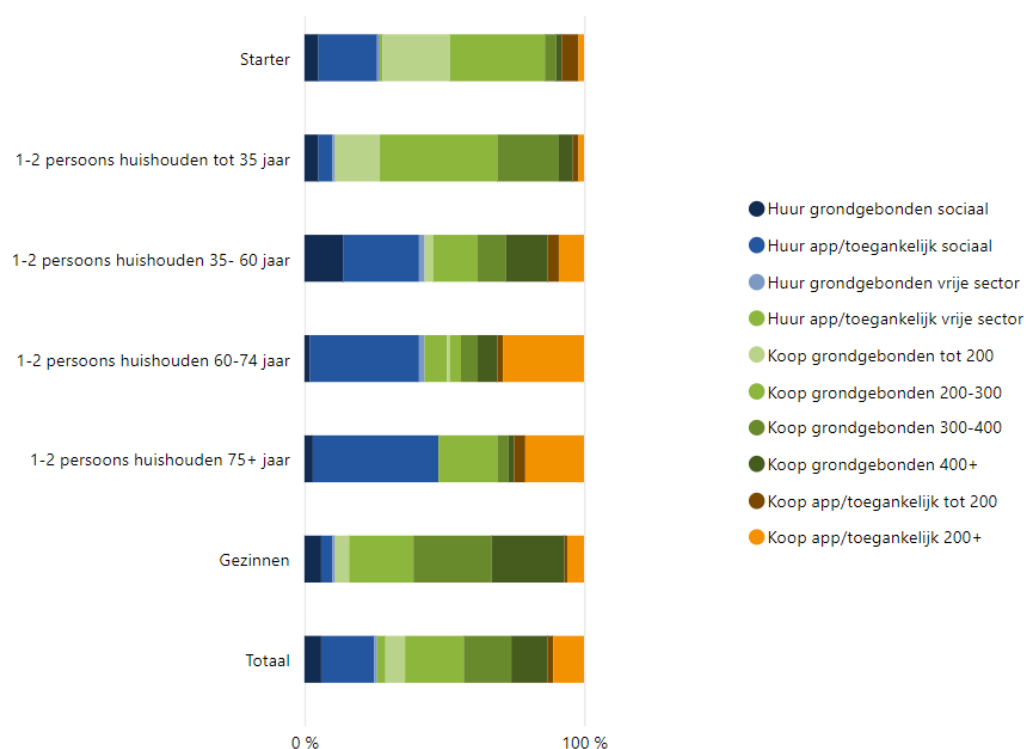
	Samenwonend met kinderen	Samenwonend zonder kinderen	Alleenstaanden	Eénoudergezinnen	Overige
2022	48.047	60.670	58.087	11.031	634
2025	47.026	62.156	61.208	11.372	591
2030	45.438	62.842	65.367	11.867	577
2035	44.364	61.368	67.952	12.214	557
2040	43.664	58.757	69.424	12.673	548

Uit deze gegevens blijkt dat in zowel de gemeente Oude IJsselstreek als de regio Achterhoek de alleenstaanden en éénoudergezinnen toenemen, en dat in beide prognoses de samenwonenden met en zonder kinderen afnemen.

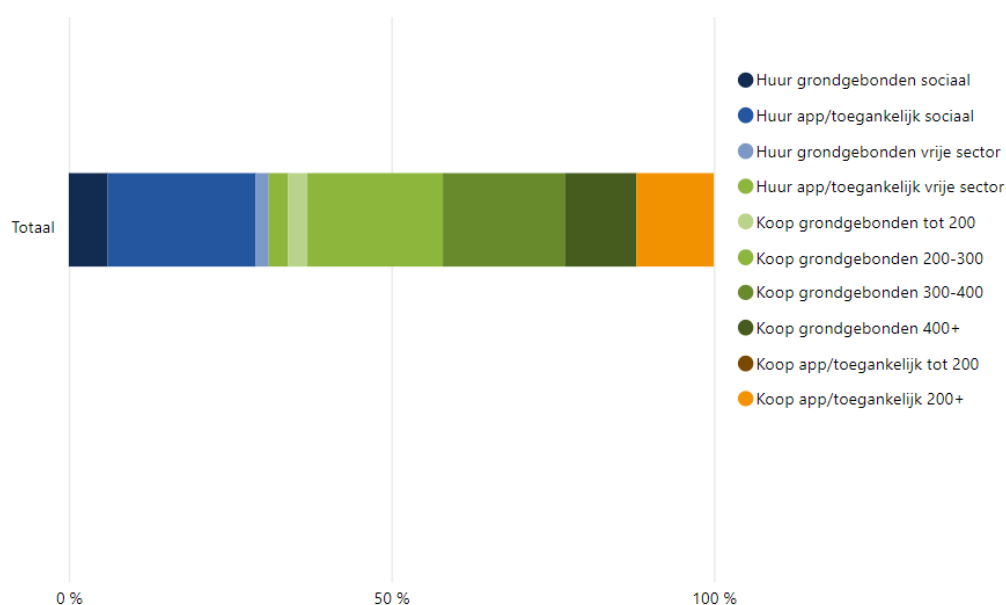
Regionale en gemeentelijke woningbehoefte

Uit de Regionale Woonagenda Achterhoek komt naar voren dat met name voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen geldt dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen op de Achterhoekse

woningmarkt. De behoefte is weergegeven in navolgend overzicht die voortkomt uit de woon- en vastgoedmonitor die is ontwikkeld in opdracht van de regio, de zeven Achterhoekse gemeenten, de corporaties en de provincie Gelderland.



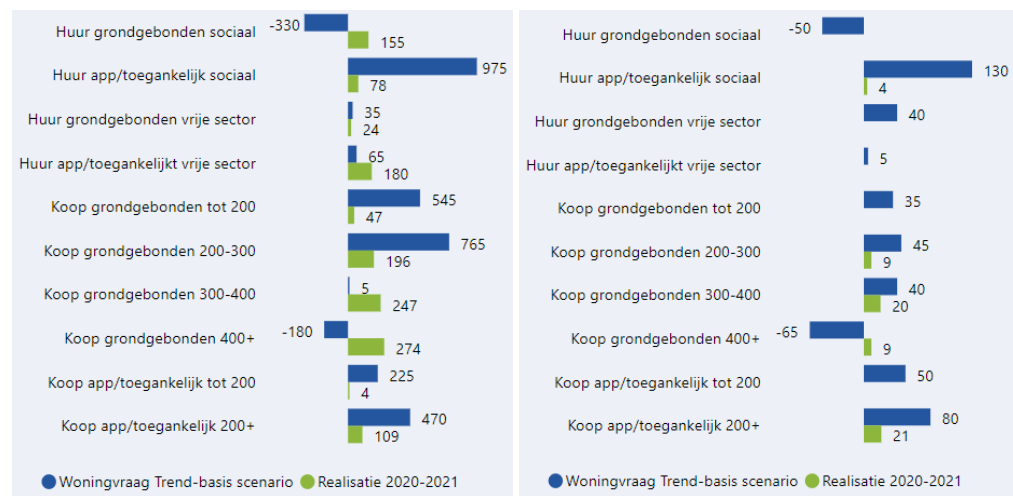
Figuur 2 Behoefte aan reguliere woonvormen van de Achterhoek (bron: awlo.nl)



Figuur 3 Behoefte aan reguliere woonvormen van de Oude IJsselstreek (bron: awlo.nl)

In de navolgende overzichten is de 'woningvraag Trend-basis scenario' en 'realisatie tot 2025' weergegeven van zowel de Achterhoek (linker overzicht) als de gemeente Oude IJsselstreek (rechter overzicht). De gepresenteerde prognose 'woningvraag Trend-basis' is gebaseerd op Primos en een trendmatige (op basis van historische

cijfers) ontwikkeling van de regio. Hierin is geen beleid opgenomen, noch veranderingen in trends.

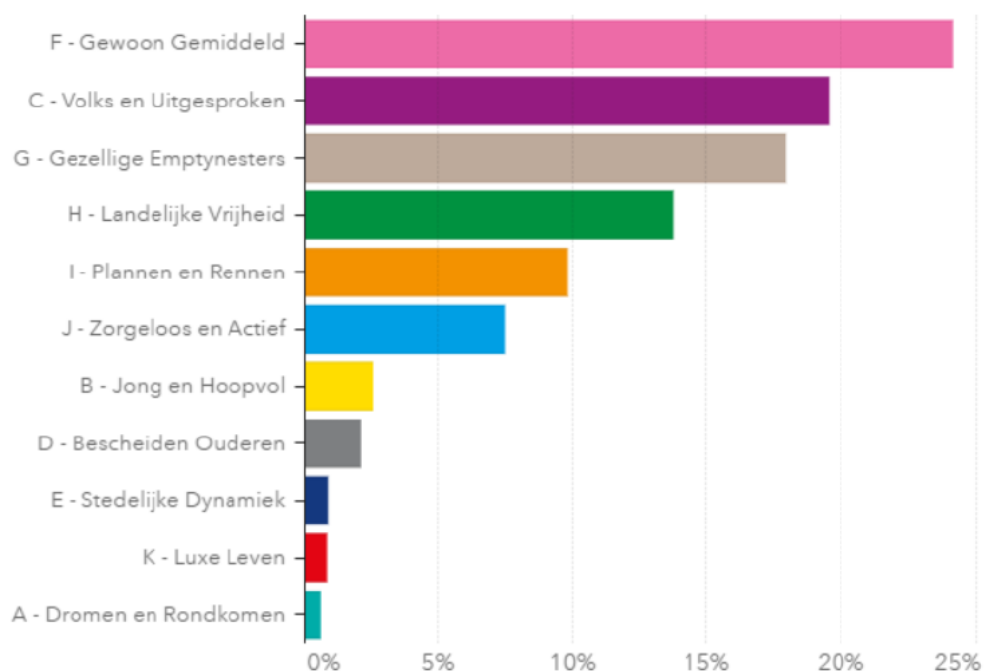


Figuur 4 Woningvraag en realisatie in de Achterhoek (links) en gemeente Oude IJsselstreek (rechts) (bron: awlo.nl)

Naar voren komt dat de grootste behoefte is naar sociale huurappartementen en koop appartementen. Daarnaast is er vraag naar grondgebonden huurwoningen en grondgebonden koopwoningen in alle categorieën met uitzondering van de duurste categorie. Ook is er geen behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen.

In de Markttoets³ woningbouw gemeente Oude IJsselstreek is een doelgroepenanalyse gemaakt. Hierin zijn het de bestaande situatie meegenomen en de potentieel kansrijke doelgroepen bij nieuwbouw en bij bestaande woningen. Voor nieuwbouw geeft dit het volgende beeld:

³ Markttoets woningbouw gemeente Oude IJsselstreek – analyse van de woningbehoefte – 23 maart 2022 - Meander



Figuur 5 Kansrijke doelgroepen – potentieel nieuwe bewoners (bron: Marktoets Woningbouw gemeente Oude IJsselstreek – Meander)

Navolgend zijn de omschrijvingen per doelgroep weergegeven.

Dromen en Rondkomen

Deze mensen huren meestal een eenvoudig, relatief klein appartement van circa 60 tot 90m² dat vlak na de oorlog is gebouwd (1945-1969). de waarde van de woningen ligt op 2 ton of lager.

Jong en Hoopvol

De mensen van Jong en Hoopvol hebben nog niet vaak de middelen voor een koopwoning, dus ze huren vooral. Het gaat dan om een klein tot gemiddeld appartement in de buurt van hogescholen en universiteiten in grote steden, de gemiddelde woningwaarde is tot 2,5 ton.

Volks en Uitgesproken

Dit segment bestaat vooral uit huurders. Ze wonen in allerlei soorten woningen, maar de goedkopere rijwoningen zijn duidelijk oververtegenwoordigd. Het gaat vaak om sociale woningbouw met een gemiddeld tot beneden gemiddeld woonoppervlak. De woningen dateren uit de naoorlogse periode 1945-1989 en hebben een woningwaarde tot 2,5 ton

Bescheiden Ouderen

Deze groep huurt vaak een appartement of eenvoudige oude rijtjeswoning met een waarde tussen de 1,5 en 2,5 ton.

Stedelijke Dynamiek

Deze groep woont vooral in grote de grote steden. Daar wonen ze vaak in een vooroorlogs appartement van minder dan 100m² in de prijsklasse tot 2,5 ton. In de betere stadswijken loopt de woningwaarde op tot wel boven de 5 ton.

Gewoon Gemiddeld

Gewoon Gemiddeld bezit een koopwoning in de vorm van een rijtjeshuis. In sommige gevallen betreft het een hoekwoning of twee-onder-een-kapwoning. De ruimte is prima voor wat het gezin nodig heeft; gemiddeld 120m². De woningwaarde bedraagt gemiddeld 3 ton en de woning is vaak gebouwd tussen 1970 en 1989.

Gezellige Emptynesters

Ze hebben een rijtjeswoning en in sommige gevallen bezitten ze een twee-onder-een-kap. Veel ruimte hebben deze mensen niet nodig, dus met gemiddeld 120m² komen ze ruim uit. De woningwaarde ligt net onder de 3,5 ton en de woningen gebouwd in 1970-1989

Landelijke Vrijheid

De personen die tot dit segment behoren hebben veelal een vooroorlogse, vrijstaande koopwoning met veel grond. De woningwaarde verschilt enorm: van 3,5 tot 7,5 ton.

Plannen en Rennen

De gezinnen die behoren tot het segment Plannen en Rennen wonen vooral in een relatief nieuwe, gekochte rijtjeswoning, twee-onder-een-kapper of een vrijstaande woning van gemiddeld net iets meer dan 5 ton.

Zorgeloos en Actief

Zorgeloos en Actief heeft vaak een ruime koopwoning van gemiddeld 135m². Een rijtjeswoning, twee-onder-een-kapwoning of zelfs een vrijstaand huis van voor 1945 of juist relatief nieuw (na 1990).

Luxe Leven

De happy few van Luxe Leven wonen in huizen waar anderen alleen van kunnen dromen. Het gaat om prachtige historische panden en luxe moderne woningen. De woningwaarde ligt hoog: minimaal 7,5 ton, maar ook vaak boven het miljoen.

Uit het overzicht komt naar voren dat de doelgroep vooral 'Gewoon Gemiddeld', 'Volks en Uitgesproken' en 'Gezellige Emptynesters' zullen zijn.

Specifiek voor de locatie Varsseveld De Tuit is onder andere in april 2022 een inwonersavond georganiseerd. Bij deze digitale inwonersavond waren 116 mensen aanwezig en ruim 100 mensen hebben hun mening gegeven over verschillende sfeerbeelden voor de nieuw te bouwen wijk. Tijdens deze avond zijn er diverse onderwerpen besproken waaronder woonsferen en landschapssferen maar ook woningtypen, waar over gestemd kon worden waar behoefte naar is. Navolgend is het overzicht weergegeven met de resultaten.



Figuur 6 Mentimeter resultaten woningtypen woningbouw (bron: info avond Varsseveld De Tuit, april 2022)

Afwijkend van de door Primos opgestelde prognose 'woningvraag Trend-basis' blijkt dat er tijdens de inwonersavond appartementen minder aanspreken en vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en levensloopbestendige woningen juist meer aanspreken. Deze afwijkende gedachte ligt zeer waarschijnlijk in het feit dat men graag wil wonen in wat voor Varsseveld en de omgeving normaal is, zoals dat in een landelijke omgeving zoals de Achterhoek voornamelijk grondgebonden woningen zijn waarbij de nadruk op koop ligt.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen, die naar voren komen in de verschillende behoefteonderzoeken, waarbij vraag is naar vrijwel alle soorten woningen kan gesteld worden dat het plan met haar grote diversiteit aan woningen, aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. De ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

Woningbouwprogramma

Voor de gehele woningbouwlocatie De Tuit is een woningbouwprogramma opgesteld. In het woningbouwprogramma zijn diverse categorieën woningen in verschillende prijsklassen opgenomen, ook is er zowel sprake van koop als huur. In navolgende tabel is het woningbouwprogramma weergegeven.

Tabel 7 Woningbouwprogramma woningbouwlocatie De Tuit

kenmerk	categorie	aantal		
		noord	zuid	totaal
Vrijstaand huis	koop duur	21	42	63
Twee-onder-een-kap woning	koop duur	38	28	66
Rijwoning	huur sociaal	21	20	41
	huur midden	13	12	25
	koop goedkoop	70	57	127
	koop betaalbaar	48	66	114
	koop duur	21	41	62
Rug-aan-rug woning	koop goedkoop	0	6	6
Appartement	huur sociaal	0	12	12
	koop betaalbaar	17	13	30
	koop duur	20	0	20
		269	297	566

De ontwikkeling van het plangebied voor woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een divers woonprogramma waarbij de vraag naar woningen in verschillende categorieën beantwoord wordt. Met het woningbouwprogramma wordt zowel tegemoet gekomen aan de behoeftes zoals deze voortkomen uit de prognoses als de resultaten uit de digitale inwonersavond, waarbij de kanttekening geplaatst moet worden dat de wensen van inwoners soms niet geheel overeenkomen met wat zij zich daadwerkelijk kunnen veroorloven. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op gemaakte beleidsambities op verschillende niveaus en wordt ook een kwantitatieve bijdrage geleverd aan de woningbehoefte. De ontwikkeling voorziet daarom in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *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*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

In het raadsbesluit van 22 april 2021 zijn vijf uitleglocaties met een capaciteit van 1.400 tot 1.850 woningen voor de komende 10 jaar (tot 2030) aangewezen. Deze vijf locaties liggen verspreid over de grootste kernen. Om te komen tot de shortlist van vijf uitleglocaties, is een multicriteria-analyse van vijftien potentiële locaties uitgevoerd.

Hierbij is gekeken naar capaciteit, de eigendomssituatie, inpasbaarheid binnen de structuur van de kern, inpasbaarheid in de landelijke structuur, bereikbaarheid, nabijheid van voorzieningen, de complexiteit van milieucontouren, de faseerbaarheid,

hoeveelheid in te passen kavels, buren met uitzicht op de locatie, beleving / onderscheidend woonmilieu, draagvlak en versterking beleving dorpsrand. De verschillende mogelijke locaties binnen de gemeente Oude IJsselstreek zijn getoetst op de zojuist genoemde aspecten en daaruit is de navolgende score naar voren gekomen:

OUDE IJSSELSTREEK UITBREIDINGSLOCATIES

Ruimtelijk afwegingskader locatiekeuze



VARSSEVELD



DE TUIT ZUID



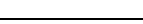
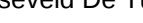
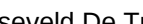
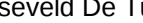
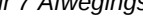
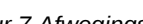
ULFT



EITEN



TERBORG



Figuur 7 Afwegingskader nieuwbouwlocaties (bron: Gemeente Oude IJsselstreek)

Varsseveld De Tuit scoorde hoog en kwam daarmee op de shortlist. De raad wees Varsseveld De Tuit aan als eerste locatie om de planvorming voor op te pakken. Dit omdat de druk op de woningmarkt in Varsseveld het grootst is. Dit komt door de snel

gestegen werkgelegenheid de afgelopen jaren en het feit dat er relatief weinig woningen zijn gebouwd in Varsseveld. De druk wordt bovendien nog verder vergroot door de ontwikkeling van het bedrijventerrein het VIP.

Het plangebied van Varsseveld De Tuit ligt aan de westrand van de kern Varsseveld. Het plangebied ligt in de noordzijde in de oksel van de A18 en de Twenteroute. Het zuidelijke deel grenst ten noorden aan de Doetinchemseweg. Aan de zuidzijde vormt de Tuitstraat de grens en voor het westen vormt de Buulsdijk als grens. Het plangebied bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom en kan daarmee getypeerd worden als overgangsgebied van een landelijk-dorps woonmilieu naar het buitengebied. De gronden van het plangebied kennen grotendeels een agrarische bestemming en zijn ook nog zodanig in gebruik. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten het bestaand stedelijk gebied ligt. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de voorliggende ontwikkeling niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Varsseveld De Tuit heeft een groen en ruim opgezet karakter vanwege de lage dichtheid woningen per hectare en het inpassen van de aanwezige groenstructuren zodat leefgebied van diverse aanwezige diersoorten behouden en versterkt worden. Woningbouwlocatie De Tuit met een dergelijke omvang en grote diversiteit aan woningen maakt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling met een groot aantal kenmerken, waarvan gesteld wordt dat er binnen de planperiode onvoldoende potentiële inbreidingslocaties met voldoende capaciteit en dezelfde kwalitatieve kenmerken (tijdig) voorhanden zijn.

Locaties als de Boterfabriek, de voormalige Rabobank en de Helminklocatie zijn recent al getransformeerd naar wonen of er zijn concrete plannen voor. In 2020/2021 is er na protest een streep gegaan door een gemeentelijk plan op de hoek Koningin Emmastraat / Koningin Julianalaan. Naar aanleiding daarvan zijn de lokale kwaliteitscriteria aangescherpt. Dit betekent dat er nog meer potentiële inbreidingslocaties afvallen.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling niet wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte die niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. De buiten bestaand stedelijk gebied gelegen ontwikkeling is daarmee gerechtvaardigd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht wordt voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.