

# Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Vogelenzangstraat te Eibergen

Gemeente Berkelland





# 1 Algemeen

## 1.1 Inleiding

Aan de Vogelenzangstraat in Eibergen bevindt zich een agrarisch perceel. Het voornemen bestaat om een nieuw woonmilieu te creëren met ruimte voor demontabele, kleine House2Start woningen, kleinere twee-aaneengebouwde en rijwoningen en vrijstaande, levensloopbestendige woningen. In totaal zal dit nieuwbouwinitiatief ruimte bieden aan 21 woningen met parkeerplaatsen en voldoende ruimte voor groen.

Voorliggend rapport geeft een onderbouwing van de behoefte aan woningen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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

## 1.2 Ladder van duurzame verstedelijking

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

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

## 1.3 Stedelijke ontwikkeling

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

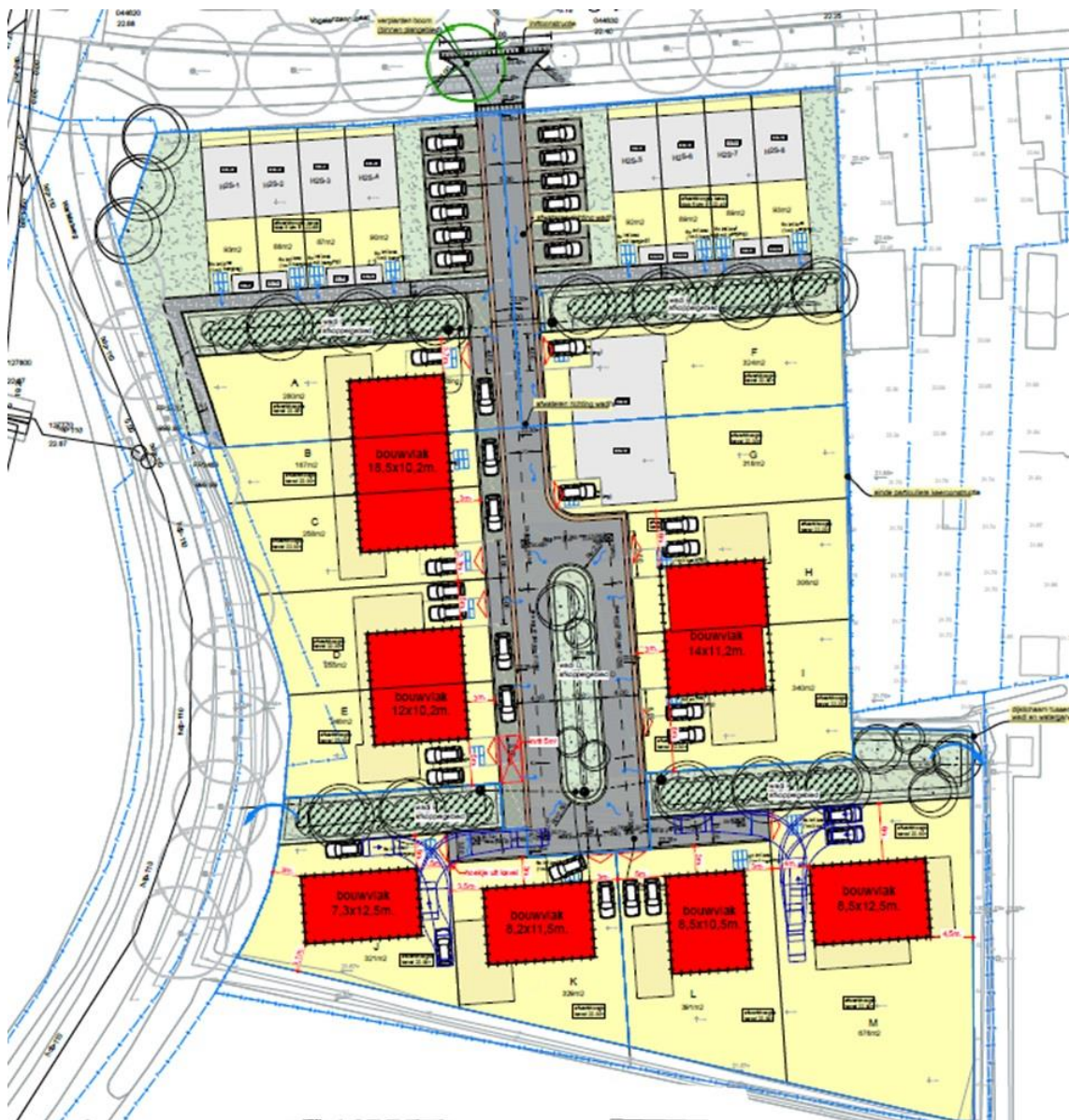
Overigens is de term ‘woningbouwlocatie’ niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld (ABRvS201407135/1/R1 en ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met 11 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar woningbouwplannen voor 12 woningen wel. In voorliggend plan worden 21 nieuwe woningen gerealiseerd. Het initiatief moet daarom worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Om die reden is een toets aan de Ladder noodzakelijk, waarin voorliggend document voorziet.

## 1.4 Planbeschrijving

In het noordelijke deel van het plangebied, direct aangrenzend aan de Vogelenzangstraat, voorziet onderhavig initiatief in de realisatie van acht House2Start Plus Model woningen. Deze woningen hebben een totale gebruiksoppervlakte van ruim 60 m<sup>2</sup> per woning en qua doelgroep zijn deze woningen geschikt voor starters, stellen en eenoudergezinnen.

In het midden van het plangebied worden zes twee-aaneengebouwde woningen en drie rijwoningen gerealiseerd. In het zuidelijke deel van het plangebied worden vier vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn geschikt voor gezinnen, stellen en senioren.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de stedenbouwkundige opzet weer.



Stedenbouwkundige opzet

## 2 Inhoudelijke toets

### 2.1 Inleiding

In voorliggend hoofdstuk volgt de inhoudelijke toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking. In paragraaf 2.2 wordt uiteen gezet of het nieuwbouwplan voorziet in een behoefte. Vervolgens wordt in de derde paragraaf (2.3) gezien in hoeverre de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

### 2.2 Behoeft

#### 2.2.1 Algemeen

De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Het plangebied, gelegen aan de Vogelenzangstraat in Eibergen, ligt in de gemeente Berkelland. Deze gemeente ligt in de provincie Gelderland. Gelderland is opgedeeld in zes regio's en het onderhavige initiatief bevindt zich in de regio Achterhoek.



Bron: Provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft samen met de regio Achterhoek afspraken gemaakt over de woningproductie en de realisatie ervan. Navolgend wordt het voornemen getoetst op basis van het beleid van de verschillende verzorgingsgebieden.

## 2.2.2 Provincie Gelderland

### Actieplan Wonen 2020-2025

Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. 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 woningtekort. Vanuit deze insteek benoemt het Actieplan Wonen 2020-2025 twaalf acties voor de woningmarkt en nodigt ze 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. Gelderland begint met de grote projecten met een harde status (opgenomen in een bestemmingsplan) die voor 2025 gerealiseerd kunnen zijn. Daarnaast zorgen de acties ervoor dat overal in Gelderland in bestemmingsplannen voldoende bouwplannen zijn opgenomen die uitgevoerd kunnen worden.

#### *Acties voor betaalbaar wonen*

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

#### *Acties voor meer flexibele woonvormen*

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

## 2.2.3 Regio Achterhoek

### Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025

In de 'Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025' worden heldere ambities geformuleerd om in te spelen op de afname in bevolking. Met behulp van deze woonagenda wordt gestreefd naar een vitale, economisch krachtige en toekomstbestendige Achterhoek. Het strategische doel luidt: Een aantrekkelijk woon- en leefmilieu, een gezonde leefomgeving en een mooi landschap. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan toekomstige opgaven zoals wonen en zorg, betaalbaarheid en financierbaarheid, en energie besparen en opwekken.

#### *Woningvoorraad*

Er wordt gestreefd naar een gezond evenwicht op de woningmarkt, dat wil zeggen: er zijn voldoende woningen van een door bewoners en woningzoekenden in gewenste kwaliteit. Het accent komt daarmee te liggen op de bestaande woningvoorraad.

Om de kwaliteit van de woningvoorraad beter af te stemmen op de toekomstige vraag (vanwege afname van het aantal huishoudens, ontgroening en vergrijzing) wordt na 2020 sloop van particulier eigendom onvermijdelijk. In de regio is het van belang om te voorkomen, dat er betere corporatiewoningen worden gesloopt in een gebied, waar 'slechtere' particuliere woningen staan.

#### *De nieuwbouw tot 2025*

Het aantal netto woningen dat oorspronkelijk toegevoegd zou worden bedraagt 5.900 tussen 2010 en 2025. Dit aantal wordt verlaagd met 10%. Alle gemeenten leveren naar vermogen een bijdrage aan het realiseren van deze verlaging. Doorbouwen vergroot de kans op leegstand en leidt tot een grotere sloopopgave vanaf het moment dat er sprake is van huishoudendaling.

In de periode 2010 t/m 2014 zijn 2.165 woningen toegevoegd. Dit betekent dat tussen 2015 en 2025 in de regio nog 3.145 woningen netto kunnen worden toegevoegd. Uitgaande van een evenredige verdeling over de jaren komt dit neer op 315 woningen per jaar in de zeven gemeenten samen. Per gemeente zouden dan ongeveer 45 woningen toegevoegd moeten worden aan de voorraad.

#### *Wonen en zorg*

Er dient in samenspraak met zorgpartijen na te worden gegaan of en op welke wijze er invulling gegeven dient te worden aan kleinschalige woonvormen voor ouderen, die enige vorm van zorg nodig hebben. Er moet toekomstig continu worden nagegaan welke behoeftes er zijn vanuit de vraagkant. De samenwerking tussen zorgpartijen moet verder gestimuleerd worden, zodat ook in kleinere hoofdkernen een optimaal zorgaanbod aanwezig blijft. Daarnaast worden lokale kansen en mogelijkheden benut, die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen en/of aan een adequaat aanbod van woon-zorgvoorzieningen.

#### *Betaalbaarheid en financierbaarheid*

Het blijkt dat betaalbaarheid en financierbaarheid de belangrijkste knelpunten vormen op de woningmarkt. Steeds meer bewoners lopen het risico dat ze hun huur of hypotheeklasten niet kunnen betalen. Vooral lagere inkomensgroepen huren of zijn op zoek naar sociale huurwoningen en geven relatief gezien een groot deel van hun inkomen uit voor wonen. Hoewel de sociale huursector bedoeld is voor mensen met een lager inkomen, versterkt de ontstane kloof tussen de huur- en koopmarkt de problemen voor de huishoudens met een middeninkomen. Daarmee staat toekomstig voorop het betaalbaar houden van voldoende particuliere woningen en huurwoningen om mensen met een laag inkomen en een middeninkomen adequaat te huisvesten. Daarnaast wordt ingezet op het ondersteunen van het bekostigen van ingrepen, gericht op het toekomstbestendig maken van een koopwoning.

#### *Energie besparen en opwekken*

De Achterhoekse gemeenten en corporaties zien het investeren in de kwaliteit van de bestaande voorraad als een van de prioriteiten voor de komende tien jaar. Het is van belang om activiteiten rond het verduurzamen van woningen te koppelen aan onderhoud en levensloopbestendig maken van woningen. Echter, om energieneutraal in 2030 te zijn staan er nog veel vragen open over hoe deze doelstelling bereikt kan worden.

## Achterhoeks Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek

In het rapport 'Achterhoeks Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek' dat in de periode april t/m december 2017 is uitgevoerd, komen de resultaten van de volgende onderwerpen naar voren:

- De actuele situatie van de woningmarkt;
- de toekomstige trends, woonwensen en -behoeften;
- de realisatie van woonwensen/ -behoefte van inwoners;
- de toekomstwaarde van het bestaande woningaanbod;
- de transformatieopgaven in de sociale huursector;
- en de woningaanpassing te laten doen door particulieren.

### *De actuele situatie op de woningmarkt*

De druk op de woningmarkt groeit in de Achterhoek met toenemende mate. In de periode van 2014-2017 verdubbelde het aantal woningverkopten en steeg de gemiddelde koopprijs van woningen naar 223.000. Dat is een stijging van gemiddeld 33.000 ten opzichte van de gemiddelde vraagprijs in begin 2014. Het Achterhoeks gemiddelde ligt onder het landelijk gemiddelde. Dat maakt woonruimte dus nog betaalbaar en tegelijkertijd ruim.

Ook stijgt de druk op de huursector omdat er steeds meer vraag is naar woningen onder de aftoppingsgrenzen.

### *Toekomstige trends, woonwensen en -behoeften*

De woningbehoefte blijft groeien in de Achterhoek. Alhoewel het aantal inwoners licht daalt neemt het aantal huishoudens toe. Echter, op lange termijn krijgen de Achterhoekse gemeenten te maken met bevolkingsdaling, afname in huishoudens en dalende woningbehoefte, en is er versterkt trek naar de hoofdkernen.

Het wordt verwacht dat er toekomstig vooral een tekort is aan huurappartementen met lift, en rijwoningen en tweekappers in de koopsector. Er is een potentieel overschot aan huurappartementen zonder lift en vrijstaande koopwoningen. Vooral de koopsector wordt het zwaarst getroffen door de krimp omdat er meer ouderen, minder jongeren en een afnemend aantal huishoudens gaan zijn.

### *Inwoners helpen bij het realiseren van hun woonwensen*

Er zijn een drietal groepen die niet even gemakkelijk hun weg kunnen vinden op de woningmarkt. Dat zijn onder andere huishoudens zonder eigen vermogen, zoals starters en/of jonge huishoudens, mensen met een middeninkomen en 65-plussers.

Starters en jonge huishoudens worden door regelingen belemmerd bij het verkrijgen van een hypotheek en zijn dus aangewezen op instapklare woningen, waar weinig aanvullende kosten worden gemaakt. In de toekomst moeten dus nieuwe strategieën gevonden worden om een passende woning te kunnen vinden in de bestaande voorraad.

Mensen met een middeninkomen kunnen, in verband met een relatief te hoog inkomen, niet terecht in de sociale huur en verdienen te weinig om een woning te kopen. Het wordt dus verwacht dat er in de gehele Achterhoek aanvullend behoefte is aan vrije sector huurwoningen, ook met een wat goedkopere huur onder en rond de €710.

65-Plussers ervaren vaak geen urgentie om te verhuizen en doen het pas op het moment dat het strikt noodzakelijk is. Het is dus van belang om de bestaande woningvoorraad beter toegankelijk te maken.



*De toekomstwaarde van het bestaande woningaanbod*

De komende jaren is de groei van de woningbehoefte het grootst bij koopwoningen, wat wederom op lange termijn ervoor gaat zorgen dat de krimp in de koopsector ook het grootst is. Op lange termijn zullen dan de meest eenvoudige en goedkope koopwoningen hun aantrekkingskracht verliezen mede door de lage kwaliteit van verouderde woningen en grote investeringsopgaven die met betrekking tot onderhoud erbij komen kijken. Het wordt verwacht dat de toekomstwaarde van dat soort woningen in de toekomst gaat dalen.

*Transformatieopgaven in de sociale huursector*

De huursector staat voor een transformatieopgave waarbij de bestaande voorraad moet worden aangepast aan de toekomstige behoefte. Dat houdt in dat woningen waar ouderen in wonen, geschikt worden gemaakt voor verdere bewoning op hogere leeftijd. Daarnaast moeten woningen in de huursector zoals appartementen zonder lift en eengezinswoningen getransformeerd worden.

*Particulieren bewegen tot aanpassing van hun woning*

Het is belangrijk dat de bestaande woningen goed blijven aansluiten bij de veranderende vraag. Dat vraagt dus investeringen in woningen. Particulieren zullen hierin hun eigen verantwoordelijkheid moeten kunnen nemen. Echter, er is een onevenwicht in investeringen. Jongeren zouden graag in hun woning willen investeren maar missen vaak het geld. Ouderen hebben de financiële middelen maar vinden de kwaliteit van hun woning voldoende, waardoor ze dus niet gaan investeren.

***Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek***

De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw werden vastgesteld in 2019 ten behoeve van de beoordeling van woningbouwplannen. De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt echter langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen bovenop 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.

**2.2.4 Gemeente Berkelland*****Structuurvisie Wonen Eibergen 2015***

De Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 is het toekomstig kader van de gemeente Berkelland voor de ontwikkeling van bouwlocaties in de bebouwde kom van Eibergen. Daartoe behoort onder meer het woongebied Op de Bleek. De structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijk handelen van de gemeente voor de woningbouwlocaties die er in zijn opgenomen.

Toen de gemeenteraad van Berkelland in mei 2015 de Regionale Woonagenda Achterhoek vaststelde werd er ingezet op de afname van woningbouwaantallen. Deze opgave is vertaald in de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015, waarin eveneens ingezet wordt op een afname van woningbouw. Aangezien de cijfers door de meest recente ontwikkelingen achterhaalt zijn, kan een verder toelichting van deze structuurvisie wonen achterwege blijven. In het volgende wordt ingegaan op het kwalitatief en kwantitatief woonbeleid dat een betere kader vormt voor de toetsing van dit initiatief.

### ***Woonvisie Thuis in Berkelland***

Met deze Woonvisie 2020-2025 formuleert de gemeente Berkelland haar ambities op het gebied van wonen. Om samen te zorgen voor een aantrekkelijke woningmarkt voor iedereen die in Berkelland woont of wil komen wonen, richt zich deze woonvisie op drie ambities:

#### *Toekomstgericht woningen en wijken*

Het doel is een duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad. Dat houdt in dat de kwaliteit en duurzaamheid van woningen verbeterd gaat worden. Daarnaast is er aandacht voor de wijk, de kern en het buitengebied. Ook deze dienen toekomstbestendig te worden om er prettig te kunnen wonen.

#### *Aantrekkelijke nieuwe woningen*

Er wordt ruimte geboden voor goede, innovatieve woningbouwplannen. Met name wordt ingezet op het toevoegen van woningen die er nu niet of onvoldoende zijn, zoals woningen voor de doelgroepen jongeren en senioren. Daarnaast wordt gekeken naar vernieuwende woonvormen, flexwonen en is er aandacht voor (kleinere) doelgroepen, zoals arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

#### *Wonen, welzijn en zorg*

De gemeente Berkelland wil stimuleren dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Lukt dit niet, dan moet er voldoende en divers aanbod aan huisvesting zijn in de kernen voor mensen met een zorgvraag. Hiervoor wordt onder andere de verbinding tussen corporaties en zorgpartijen verbeterd en wordt gezocht naar geschikte locaties voor woonzorginitiatieven in de kernen.

### ***Beleidsnotitie Ruimte voor Kwaliteit 'Onderweg naar wendbaar wonen'***

In juli 2018 heeft de gemeenteraad van Berkelland deze beleidsnotitie 'Ruimte voor Kwaliteit' vastgesteld. De gemeente Berkelland bevindt zich in een periode van demografische verandering. Het aantal inwoners daalt, inwoners worden ouder en er worden minder kinderen geboren. Het is van belang dat, ondanks deze veranderingen, inwoners in Berkelland prettig kunnen (blijven) wonen en dat ze de woning vinden in Berkelland waar zij behoefte aan hebben. Met het plan van aanpak 'Wendbaar Woonbeleid' wordt ervoor gezorgd dat er speelruimte komt om zowel in te spelen op de huishoudensdaling als ook transformatie mogelijk te maken. De gestelde ambities zijn:

- Inspelen op demografische veranderingen;
- Onderweg zijn naar een wendbaar woonbeleid om gelijktijdig in te blijven zetten op verminderen van de overtollige plancapaciteit en op transformatie naar de goede woningen.

### ***Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland***

In september 2019 stemden de 7 gemeenteraden in de Regio Achterhoek in met de Kwalitatieve Toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek. Met deze kwalitatieve toetsingscriteria ontstaat weer ruimte voor extra woningen, bovenop het aantal dat in de afspraken in de regio was vastgelegd. De drie criteria zijn:

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

Aanvullend op deze criteria heeft de gemeente Berkelland nadere uitwerking op de toetsingscriteria opgesteld. De belangrijkste aanvullende criteria worden in het volgende kort genoemd. De gemeente Berkelland stelt per kern een marktverkenning op die inzicht geeft in de mismatch tussen vraag en aanbod. De marktverkenning komt tot stand via data, gesprekken met marktkenners en met groepen woningzoekers. In de meeste kernen staan meerdere panden leeg of komen leeg te staan. In Berkelland ligt de prioriteit bij leegstaande panden in aanloopstraten van winkelgebieden en zichtlocaties, bij het herbestemmen cultuurhistorisch vastgoed dat Berkelland wil behouden en dat alleen behouden kan blijven door er een woonfunctie aan toe te voegen en zorgvastgoed dat niet meer voldoet aan de eisen van nu. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking wil de gemeente Berkelland in principe niet meer bouwen op uitleglocaties, maar indien (verdere) inbreiding niet (meer) mogelijk of ongewenst is kan een uitzondering worden gemaakt. Bijvoorbeeld voor het behoud van voldoende open ruimte in de kern of maatregelen gericht op klimaatadaptatie in de wijken.

### ***Ontwikkelagenda Ruimtelijke Leefomgeving Berkelland***

De ontwikkelagenda geeft een beeld van de projecten en activiteiten die het afgelopen jaar speelden in de Eibergse kernen en wijken, en in het komende jaar gaan spelen. De ontwikkelagenda werd geactualiseerd per 1 maart 2022 en geeft de meest recente ruimtelijke ontwikkelingen weer die spelen in de grote kernen, de kleine kernen en het buitengebied.

Voor de kern Eibergen staat aangegeven welke lopende projecten en/of activiteiten in de wijk in 2021 hebben plaatsgevonden en/of in 2022 gepland staan. Het plangebied valt binnen de Wijk 'Prins Bernhardstat – Plan Zuid – Vrijersmaat'. Onderhavig initiatief staat niet in verband met genoemde projecten in deze lijst. Wel is het plangebied in kaart gebracht als mogelijke uitleglocatie waar door collectief particulier opdrachtgeverschap invulling gegeven wordt aan een woningbouwplan.

### ***Woningbouwnota 'Ruimte voor Wonen 2022 – In Berkelland wordt gebouwd'***

Met deze woningbouwnota 'Ruimte voor Wonen 2022' geeft de gemeente Berkelland een actualisatie van de woningbouwprogrammering. De focus is gericht op groei en zet de gemeente in op vraag gestuurd aanbod. Het woningbouwprogramma voor de komende jaren is vastgelegd

op circa 850 woningen met een extra capaciteit van 30% (255 woningen) als zachte schil. Daardoor kan de gemeente inspelen op de markt.

Voor Eibergen betekent dit woningbouwprogramma dat het richtinggevende aantal te realiseren woningen geschat wordt op ongeveer 175 woningen waarvan circa 80 koopwoningen (inclusief de plannen in Op de Bleek), circa 85 huurwoningen en de circa 10 Tiny Houses.

## 2.3 Toetsing

### **Kwantitatieve behoefte**

De provincie Gelderland heeft de ambitie geformuleerd tot 2030 ruim 80.000 nieuwe woningen te realiseren. Deze forse opgave is doorvertaald naar de regionale opgave in de regio Achterhoek. In de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 werd aangegeven dat tussen 2015 en 2025 in de regio nog 3.145 woningen netto kunnen worden toegevoegd. Uitgaande van een evenredige verdeling over de jaren komt dit neer op 315 woningen per jaar in de zeven gemeenten samen. Dat komt neer op ongeveer 45 woningen per gemeente. Dit wordt wederom doorvertaald naar het gemeentelijke woonbeleid. In de woningbouwnota Ruimte voor Wonen 2022 werd vermeld dat de woningbouwprogrammering uit de Woonagenda Achterhoek 2015-2025 niet meer recent zijn. Inmiddels wordt weer uitgegaan van groei. Uit het meest recente beleid (Ruimte voor Wonen, 2022) blijkt dat de kwantitatieve behoefte aan woningen voor de kern Eibergen ligt bij in totaal ongeveer 175 woningen, waarvan circa 80 koopwoningen, 85 huurwoningen en tien Tiny Houses. Het plangebied is tevens aangewezen als uitleglocatie.

### **Kwalitatieve behoefte**

Navolgend volgt een toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de kwalitatieve wooncriteria uit het provinciale, regionale en gemeentelijk beleid.

#### *Provinciaal beleid*

Met het Actieplan Wonen 2020-2025 wil de provincie het tekort aan betaalbare woningen terugdringen en inzetten op versnelt woningbouw, betaalbaar wonen en flexibele woonvormen. Met de realisatie van 21 nieuwe woningen is er (deels) sprake van een realisatie van betaalbare woningen. De House2Start woningen worden via elementenbouw gerealiseerd en zijn betaalbare kleine woningen voor starters, stellen en eenoudergezinnen. Ook vallen de rij- en aaneengebouwde woningen binnen de categorie 'betaalbaar' en zijn geschikt is voor bijvoorbeeld gezinnen en doorstromers.

#### *Regionaal beleid*

In het regionale woonbeleid wordt nadruk gelegd op het behouden en versterken van een aantrekkelijk woon- en leefmilieu, een gezonde leefomgeving en een mooi landschap. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan toekomstige opgaven zoals wonen en zorg, betaalbaarheid en financierbaarheid van woningen, energie besparen en opwekken, het verduurzamen van bestaande koopwoningen, en het transformeren en aanpassen van bestaande woningen aan de toekomstige wensen. Dus het accent ligt hierbij op de bestaande woningvoorraad.

Het wordt verwacht dat er toekomstig vooral een tekort is aan huurappartementen met lift, en rijwoningen en tweekappers in de koopsector.

De ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een woonprogramma met betaalbare huur- een koopwoningen. Ook wordt rekening gehouden met de regionale ambities voor huisvesting van specifieke doelgroepen, door de realisatie van levensloopbestendige woningen voor senioren en

woningen voor jongere starters. De woningen krijgen een duurzaam karakter, doordat ze voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en worden klimaatadaptief ingepast.

#### *Gemeentelijk beleid*

Met het gemeentelijke beleid wordt de focus gelegd op het verduurzamen en levensloopgeschikt maken van de woningvoorraad en het toevoegen van geschikte woningen voor de doelgroep jongeren en senioren. Tevens speelt het flexibel kunnen inspelen op demografische veranderingen een grote rol binnen de gemeente Berkelland.

Met onderhavig initiatief worden er in totaal 21 duurzame woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Ook wordt er door de realisatie van acht House2Start woningen (via elementenbouw) invulling gegeven aan de vraag naar geschikte woonruimte voor jongeren en jonge starters.

Met de beoogde ontwikkeling worden tevens vier levensloopbestendige vrijstaande woningen mogelijk gemaakt die voor senioren een huisvesting bieden.

## **2.4 Bestaand stedelijk gebied**

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”*.

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en wordt gebruikt als landbouwgrond. Op basis van de definitie van bestaand stedelijk gebied is in het plangebied geen sprake van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het plangebied ligt daarmee buiten bestaand stedelijk gebied. Om die reden moet worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de woningbouwbehoefte.

Aangezien er door de gemeente Berkelland veel waarde wordt gehecht aan initiatieven voor en met de bewoners van onder andere Eibergen, wordt veel ruimte geboden aan het invullen van initiatieven op verschillende plaatsen binnen de bebouwde kom. Het plangebied werd door de gemeente tevens gekozen als uitleglocatie om extra ruimte te kunnen creëren in haar woningbouwprogrammering. Uit de meest recente beleidsstukken blijkt dat er een woningtekort is en er dus behoefte is aan betaalbare en geschikte woonruimte. Om doelgericht invulling te geven aan deze behoefte is samen met en door een bewonersinitiatief een woningprogramma opgesteld voor het plangebied. Daardoor kan ten eerste geconcludeerd worden dat de nieuwbouw voldoet aan de wensen van bewoners, het gemeentelijke en regionale beleid en daarom ook aan de lokale woningbehoefte.

In de toekomstige situatie krijgt het plangebied grotendeels een woonbestemming en bestemmingen die passen bij de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming past bij de nabije omgeving van het plangebied. Ten noorden van het plangebied ligt het woongebied van Eibergen met zijn diverse woonwijken. Qua ligging maakt het plangebied deel uit van de bebouwde kom en het woongebied van Eibergen, en is direct aan de Vogelenzangstraat gelegen die een verbinding vormt met de Groenloseweg. Ten oosten, zuiden en westen bevinden zich deels direct aangrenzend andere stedelijke functies zoals bedrijvigheid en culturele, recreatieve en maatschappelijke

voorzieningen. De realisatie van onderhavig initiatief en de gekozen locatie past in en bij de bestaande structuren van de omgeving van het plangebied.

### 3 Conclusie

In voorliggend document is het nieuwbouwininitiatief in het plangebied aan de Vogelenzangstraat in Eibergen getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in de realisatie van 21 woningen op agrarisch grond.

Met het initiatief is sprake van een toename van 21 woningen. Met de ontwikkeling wordt een aanmerkelijke bijdrage geleverd aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbouwbehoefte van de regio Achterhoek en de gemeente Berkelland in het algemeen en de kern Eibergen in het bijzonder.

Het initiatief wordt qua ligging aangrenzend aan het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. In het bestaand stedelijk gebied van Eibergen is onvoldoende geschikte ruimte beschikbaar om te voorzien in het beoogde woningbouwinitiatief met in totaal een 21 nieuwe woningen.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro).