



Heeten, Veldegge-Noord

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Gemeente Raalte



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het project	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Verzorgingsgebied	6
2.3	Behoeftes	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
3	Conclusie	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 2012 maakt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' onderdeel uit van het ruimtelijk beleid vanuit de Rijksoverheid. Het doel van de Ladder is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, 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 stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied wordt voorzien.

De Ladder is in de Omgevingswet terug te vinden in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het artikel luidt als volgt:

- 1 *Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*
- 2 *Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*
 - a. *de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
 - b. *als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.*
- 3 *Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:*
 - a. *op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en*
 - b. *nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.*
- 4 *Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

De Ladder is opgenomen als een instructieregel voor het omgevingsplan, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.

1.2 Het project

Het voornemen bestaat om aan de noordoostzijde van Heeten, binnen de gemeente Raalte, een woningbouwontwikkeling met ruimte voor maximaal 90 woningen te realiseren. De wijk is voorzien op agrarische gronden aansluitend op de bestaande woonwijk De Veldegge. Het plan bestaat uit een mix van sociale, middeldure en dure woningen, volgens navolgende verdeling:

Woningtype	Aantal
Duur, vrijstaand	8
Duur, tweekapper	16
Betaalbaar, tweekapper	4
Betaalbaar, rijwoning	28
Sociaal, rijwoning	24
Betaalbaar, rug-aan-rugwoning	10
Totaal	90

Op basis van het bestemmingsplan “Heeten, De Veldegge”, welke onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan gemeente Raalte, kennen de gronden de bestemming ‘Agrarisch met waarden - landschapswaarden’. Binnen deze bestemming is regulier wonen niet toegestaan. De ontwikkeling is daarmee niet mogelijk binnen de kaders van het (tijdelijk) omgevingsplan. Om die reden wordt een procedure doorlopen voor het wijzigen van het omgevingsplan. Bij het wijzigen van het omgevingsplan geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Conform artikel 5.129g Bkl maakt een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hier onderdeel van uit. 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 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 artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 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’*.

2.1.2 Toetsing

Het voornemen bestaat om een nieuwe woonwijk te realiseren met in totaal ruimte voor 90 woningen in verschillende typologieën en prijsklassen. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het project, in vergelijking met het voorgaande project, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte de ontwikkeling maakt in vergelijking met het voorgaande project.

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 woningbouwproject dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het programma van het project met maximaal 90 woningen wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het besluitgebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. 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

De woningen zijn primair bedoeld voor inwoners van de kern Heeten. Voor voorliggende ladder wordt het verzorgingsgebied bepaald op gemeentelijk of regionaal niveau.

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied 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 regio of gemeente. Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) uit 2023 (meest actuele cijfers) blijkt dat ruim 50% van de gevestigde personen in de gemeente Raalte uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast komt bijna 40% van de verhuisbewegingen naar Raalte vanuit andere gemeenten in Nederland en ruim 6,7% uit het buitenland.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Raalte in 2023

Verhuisbewegingen Raalte	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Raalte	1.548	55,3 %
Vanuit andere gemeenten	1.064	38,0 %
Vanuit het buitenland	187	6,7 %
Totaal aantal verhuizingen	2.799	100,0 %

(Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek)

Tabel: Verhuisbewegingen naar de gemeente Raalte naar herkomst in 2023

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Raalte	1.548	55,3 %
Zwolle	173	6,2 %
Deventer	108	3,9 %
Olst-Wijhe	95	3,4 %
Dalfsen	75	2,7 %
Groningen	37	1,3 %
Hellendoorn	36	1,3 %
Apeldoorn	31	1,1 %
Enschede	23	0,8 %
Elders	673	24,0 %

Totaal	2.799	100,0 %
---------------	--------------	----------------

(Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek)

Uit de bovenstaande tabel volgt verder dat in eerste instantie vooral een sterke verhuisrelatie bestaat met de gemeenten Zwolle, Deventer en Olst-Wijhe. Daarnaast is sprake van een relatief sterke verhuisrelatie met de gemeenten Dalfsen, Groningen, Hellendoorn, Apeldoorn en Enschede. Het betreffen voornamelijk gemeenten die op nabije geografische afstand van de gemeente Raalte liggen. Ook valt op dat de grote gemeenten Groningen en Enschede naar voren komen.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Raalte. Gelet op de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling geldt de verwachting dat de ontwikkeling geen noemenswaardige bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

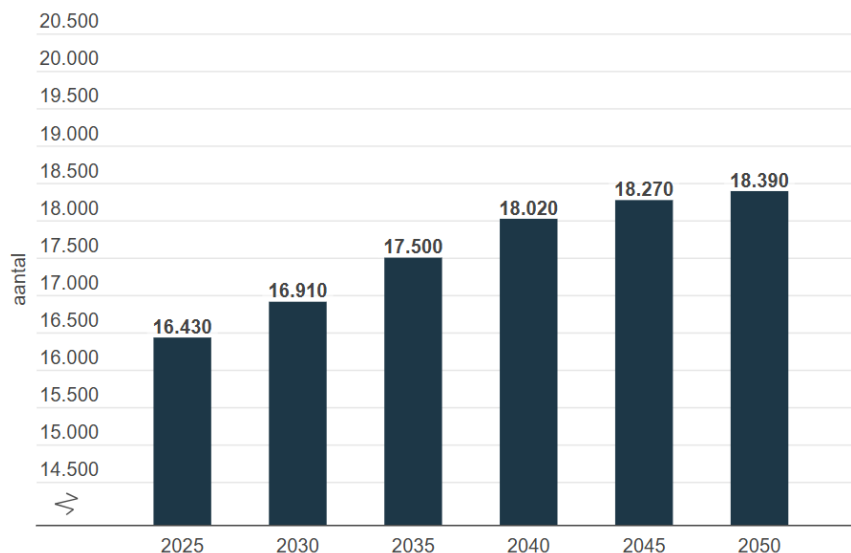
Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

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.

ABF Research heeft een Primos-Demografie prognose gepubliceerd waarin een huishoudensprognose per gemeente is opgenomen. Voor de gemeenten Raalte ziet de huishoudensprognose voor de periode 2025 - 2050 er als volgt uit:.



Huishoudensprognose gemeente Raalte (bron: ABF research, Primos prognose 2024).

Uit de voorgaande grafiek is af te leiden dat de huishoudensprognose voor de gemeente Raalte de komende jaren een continue groei kent. De verwachting is dat het aantal huishoudens in Raalte tussen 2025 en 2050 met circa 1.960 zal toenemen. De sterkste groei wordt in de komende jaren (tot 2040) verwacht, waarna de groei op de lange termijn iets minder snel zal gaan.

Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

De komende tien jaar wordt verwacht dat de regio West-Overijssel verder zal groeien met circa 35.000 - 40.000 huishoudens. De verwachting komt voort uit de beschikbare woningbehoefteprognoses en de ambitie om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Overijssel en Nederland door het naar voren halen van een deel van het woningbouwprogramma na 2030. De totale plancapaciteit bedraagt tot aan 2030 38.787. Hiervan zijn 19.044 woningen harde plancapaciteit en 19.743 woningen zachte plancapaciteit. Over het algemeen is het streven om circa 130% van de benodigde aantallen in plancapaciteit te hebben. Dit in verband met de verwachting dat niet alle plancapaciteit (tijdig) gerealiseerd zal worden. Dit maakt dat er nog een restopgave in de regio bestaat. Daarbij geldt dat voorliggend initiatief reeds opgenomen is in de zachte plancapaciteit. Er is geen reden om deze zachte plancapaciteit niet tot uitvoering te brengen.

Actualisatie woondeal West-Overijssel 2025 t/m eind 2030

De gemeenten Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle hebben in de Woondeal 'Wonen met kwaliteit' afspraken gemaakt om de woningbouw in de regio te kunnen versnellen. Deze woningbouwafspraken zijn eind 2022 vastgesteld in de Woondeal West-Overijssel. Om meerdere redenen bestond de wens om de woondeal op onderdelen te actualiseren. Daarom is op 20 maart 2025 de 'Actualisatie woondeal West-Overijssel 2025 t/m 2030' gepubliceerd. Hieruit volgt dat West-Overijssel nog steeds wil voorzien in een bouwopgave van 28.200 woningen tot en met 2030 om

het woningtekort te verminderen. Om dit doel te bereiken, wordt ingezet op voldoende plancapaciteit (130% van het aantal te realiseren woningen) en het afgeven van voldoende vergunningen voor de daadwerkelijke realisatie.

Op dit moment bedraagt in West-Overijssel de plancapaciteit 38.787 woningen (voor de periode 2024 tot en met eind 2030), waarvan 19.044 woningen onder de harde plancapaciteit vallen en 19.743 woningen onder de zachte plancapaciteit. Voorliggend project is opgenomen in de zachte plancapaciteit. Om aan de ambitie te kunnen voldoen om te voorzien in de bouwopgave van 28.200 woningen is het van belang om het overgrote deel van de zachte plancapaciteit om te zetten in harde plancapaciteit. Voorliggend initiatief kan daar een mooie bijdrage bij leveren. Daarnaast is het project "Versnellen kleine kernen" opgenomen als sleutelproject in de woondeal. Het voorliggende initiatief valt onder het sleutelproject versnellen kleine kernen.

Programma Wonen 2021-2025

In het Programma Wonen 2021-2025 van de gemeente Raalte wordt aangegeven hoe de gemeente de komende jaren wil werken aan het wonen binnen de gemeente. Er is in de huidige situatie een blijvende druk op de woningmarkt en dit zal hoogstwaarschijnlijk niet veranderen doordat het aantal huishoudens de komende jaren blijft stijgen. Voor de planningsperiode van 2020-2030 wordt uitgegaan van de realisatie van 1500-2000 woningen. De groei wordt benut om gericht woningtypen toe te voegen welke nu nog missen in zowel de koop als de huur om zodoende de diversiteit en aantrekkelijkheid van de woningvoorraad te vergroten. Uit het programma Wonen blijkt dus dat er nog een flinke woningbouwopgave binnen de provincie en de gemeente bestaat. De wens bestaat daarom om de woningbouw te versnellen waardoor de tekorten kunnen afnemen. Om dit te bereiken ligt de focus tot en met 2025 op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit en het versneld doorontwikkelen van de zachte plancapaciteit. Wel wordt er alvast onderzoek uitgevoerd om meer plancapaciteit te realiseren in de periode na 2025. Voorliggend plan is reeds opgenomen in de zachte plancapaciteit en de wens bestaat dus om deze versneld door te ontwikkelen.

Coalitieakkoord en woningmarktonderzoek

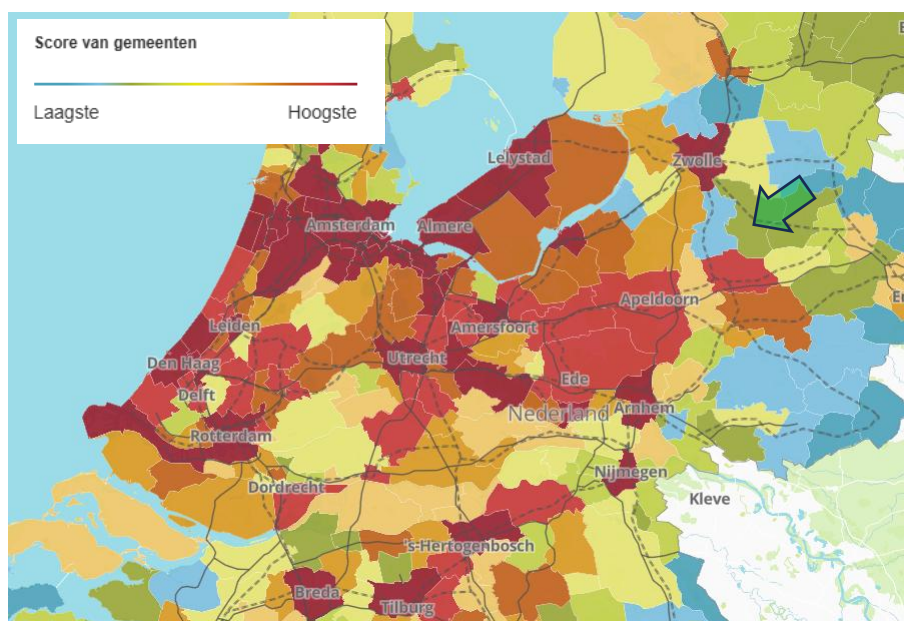
In de gemeente Raalte is de laatste jaren sprake van een toenemende woningkrapte in zowel de koop als huursector en steeds maar stijgende koopprijzen. Tegelijkertijd zal het aantal huishoudens de komende jaren nog groeien. Dit komt enerzijds door de autonome ontwikkeling van gezinsverdunding en anderzijds door het vestigingsoverschot zoals in de afgelopen jaren. Om het woningtekort het hoofd te bieden en de gemeentelijke ambities waar te maken, versnelt en verhoogt de gemeente hun bouwopgave. Voor de planningsperiode van 2023-2033 gaat de gemeente op basis van het coalitieakkoord en uitgevoerd woningmarktonderzoek uit van het realiseren van 3000 woningen. Op peildatum 1-1-2025 is het aantal gerealiseerde woningen + woningen in harde plancapaciteit voor deze periode in totaal 804. Er is nog dus voldoende kwantitatieve ruimte voor het opharden van zachte plannen.

Als we inzoomen op de kern Heeten specifiek, constateren we dat er in de periode 2023-2023 geschatte behoefte is aan 203 woningen waarbij er de afgelopen jaren geen woningen zijn gebouwd en er slechts enkele woningen (4) in harde plannen zijn opgenomen. Aanvullend op voorliggend plan is er in Heeten sprake van 30-35 woningen in zachte plancapaciteit op inbreidingslocaties, dit is onvoldoende om aan de vraag te voldoen. Een uitbreidingslocatie is nodig om op korte termijn aan de woningvraag van Heeten te voldoen.

Hittekaart woningmarkt

De afgelopen tijd is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt. Zo is een 'hittekaart' van de woningmarkt 2024 verschenen.

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht zijn traditioneel gezien de meest populaire woonlocaties. Aangrenzende gemeenten kleuren rood mee, maar de hittekaart laat ook zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. De gemeente Raalte kent op de hittekaart een donkergroene kleur. Dit betekent dat de druk op de woningmarkt hier niet zo hoog is als bijvoorbeeld in de randstad, maar wel hoger dan veel gemeenten in de Twente en de Achterhoek. Er is dus nog steeds wel degelijk sprake van een hoge druk binnen de gemeente.



Hittekaart van de woningmarkt 2024 met daarop de gemeente Raalte aangewezen met de groene pijl (Bron: BPD).

Conclusie

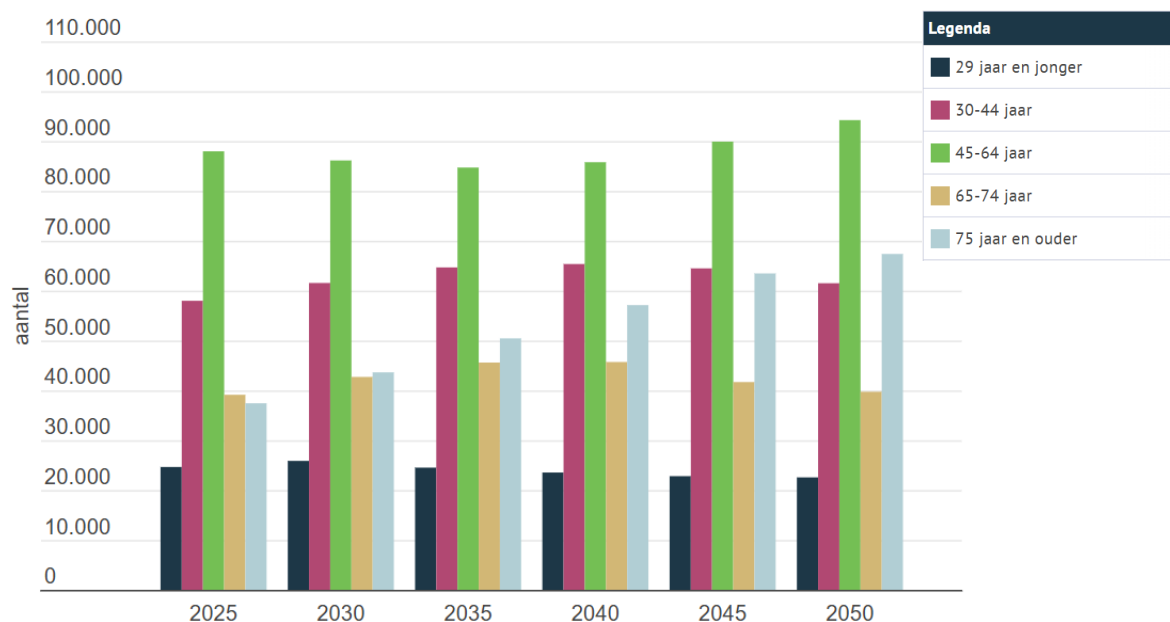
Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Raalte, het feit dat de huidige (harde) plancapaciteit onvoldoende kan voorzien in de woningvraag,

zowel op regionaal als op gemeentelijkniveau wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

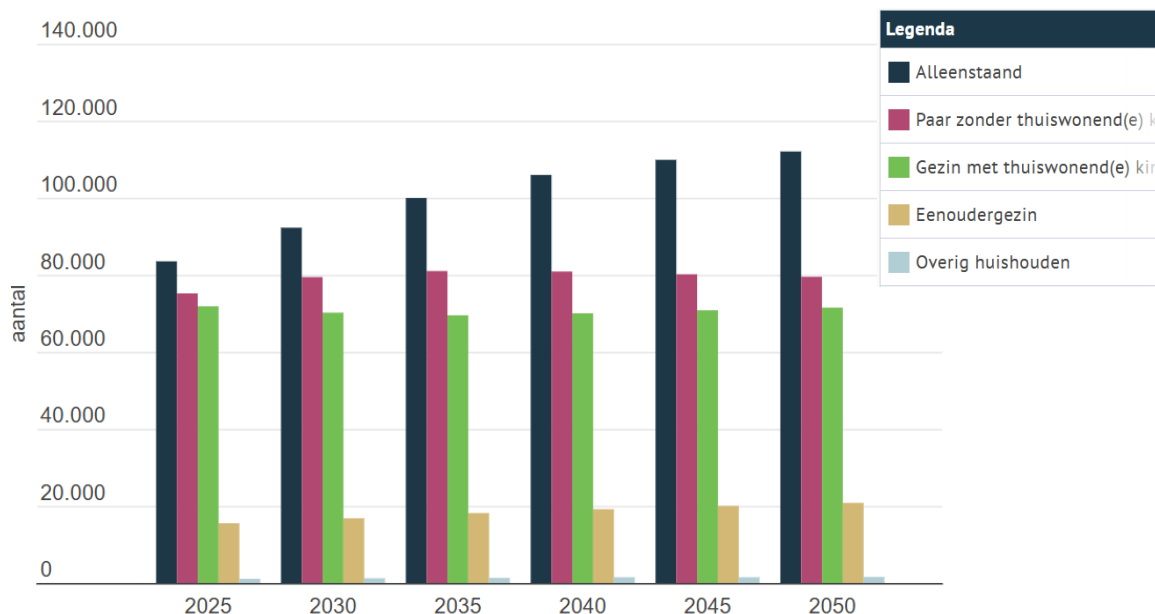
2.3.3 Kwalitatieve behoefte

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. ABF heeft in 2024 de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose uitgebracht, waarin deze aspecten zijn meegenomen. Deze prognoses zijn uitgevoerd voor zogenoemde ABF-woningmarktregio's. Deze regio's zijn gebaseerd op migratiestromen tussen gemeenten met daarbij de centrumgemeente als basis (in dit geval gemeente Zwolle). Voor de ABF-woningmarktregio Zwolle is de volgende huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling voor de periode 2024-2050 van toepassing:



Huishoudensprognose naar leeftijd ADF-woningmarktregio Zwolle 2024 - 2050 (Bron: ABF Research Primos 2024).



Huishoudensprognose naar samenstelling ADF-woningmarktregio Zwolle 2024 - 2050 (Bron: ABF Research Primos 2024).

Uit de gegevens uit de eerste grafiek valt op dat het aantal 75-plussers het sterkste zal toenemen binnen de regio. Dit maakt dat voornamelijk een groei verwacht wordt in huishoudensgroepen die vaak door ouderen bezet worden, namelijk alleenstaanden. Dit is te zien in de tweede grafiek waaruit blijkt dat de komende jaren voornamelijk de huishoudensgroep 'alleenstaanden' zal toenemen. Voor de andere huishoudensgroepen geldt in de meeste gevallen (vooral op de korte termijn) ook een lichte toename.

Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

In de regionale woonagenda wordt nader ingegaan op de verschillende woonmilieus. Hierin wordt Heeten niet specifiek genoemd. De regio wil de huidige en toekomstige vraag op een passende wijze accommoderen. In de kleine kernen is het wonen nauw verbonden met het Overijsselse landschap, het dorpse leven, natuur en landbouw. Het zijn bijzondere en karakteristieke woonomgevingen die worden gekoesterd en met kwaliteiten die zoveel mogelijk dienen te worden behouden. De kracht van de gemeenschap en sociale samenhang zijn hier belangrijk. Er liggen kansen om wonen in deze gebieden als vliegwiel in te zetten voor onder andere de versterking van de vitaliteit van de dorpen en de vestigingsmogelijkheden voor jongeren. In het algemeen het volgende gezegd over kernen zonder treinverbinding (zoals Heeten): *"Zij bieden een breed aanbod van dorpse, groenstedelijke en suburbane woonmilieus. De behoefte aan dergelijke woonmilieus is groot. Deze kernen vervullen daarom een belangrijke rol in de verstedelijkingsopgave van de Cleantech Regio en de regio Zwolle. We zien kansen in deze kernen woningen en milieus toe te voegen om daarmee hun vitaliteit en economie kracht bij te zetten."* Daarnaast wordt in de woonagenda onderstreept dat tegelijkertijd met de bevolkingsgroei een verandering van de huishoudenssamenstelling en leeftijdsopbouw plaatsvindt. Door vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunding neemt het aandeel kleine huishoudens fors toe. Dit leidt tot een gedifferentieerde kwaliteitsvraag binnen de regio's.

Hieruit kan opgemaakt worden dat kernen zoals Heeten met het realiseren van nieuwe woonmilieus kunnen bijdragen aan het realiseren van specifieke woonwensen die ontstaan door de veranderende kwalitatieve vraag.

Actualisatie woondeal West-Overijssel 2025 t/m eind 2030

In de actualisatie van de woondeal wordt ingegaan op kwalitatieve voorwaarden zoals betaalbaarheid. Er wordt vastgehouden aan het uitgangspunt om 30% van de woningbouwopgave te realiseren in sociale huur, 40% in de middenhuur en betaalbare koop en 30% in de vrije sector. Uit een tussentijdse evaluatie van de provincie blijkt dat gemeenten zich hard inzetten om deze verdeling te halen en het aandeel betaalbare woningen te vergroten. Alle gemeenten in de regio hanteren dit 30-40-30 principe als basis voor lokaal beleid, prestatieafspraken en uitgangspunten bij plan- en gebiedsontwikkelingen.

In de actualisatie van de woondeal zijn ook ambities opgenomen over wonen en zorg, om zo te kunnen voorzien in levensloopbestendige (zorg)woningen. Zo zijn de, in het voorjaar van 2024 vastgestelde, regionale woonzorgvisie en het afsprakenkader ouderenhuisvesting in de actualisatie van de woondeal geformaliseerd. Op het gebied van de realisatie van nultreden woningen, geclusterde en zorggeschikte woningen heeft de regio zich gecommitteerd aan de kwantitatieve aantallen uit het afsprakenkader ouderenhuisvesting. Dit betreft een basisopgave tot en met eind 2030 met de realisatie van 6.590 geschikte woonvormen, bestaande uit 3.560 nultredenwoningen geschikt voor ouderen, 1.855 geclusterde woningen en 1.175 zorggeschikte woningen, die onderdeel vormen van het afgesproken woningbouwprogramma uit de Woondeal (28.200 woningen).

Programma Wonen 2021-2025

In het programma wonen wordt aangegeven dat kan worden geconcludeerd dat de nieuwbouwopgave enerzijds ligt bij het toevoegen van eengezinswoningen in de koopsector en anderzijds bij het toevoegen van woningen in de levensloopbestendige woningen in de koop- en huursector. De grote vraag naar levensloopbestendige woningen komt voornamelijk door de trend van extramuralisering van de zorg en de vergrijzing. Ten slotte wordt gezien de huidige druk op de huurmarkt ook de nadruk gelegd op het op korte termijn toevoegen van sociale huurwoningen.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling, met bijbehorende woonwensen, kan gesteld worden dat het plan met haar uiteenlopende (en deels levensloopbestendige) programma en het groene woonmilieu aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Er is immers ruimte om in het besluitgebied starters, senioren en gezinnen te voorzien van een passende woning. Hierbij wordt nagenoeg voldaan aan de 30-40-30 regeling die als basis wordt genomen. Zo zijn 24 woningen (27%) in de sociale huursector voorzien, 40 woningen (circa 44%) in het betaalbare segment en 26 woningen (circa 29%) in het dure segment. In totaal kan 71% als betaalbaar worden gekwalificeerd.

Het plan sluit aan bij de vraag om in alle kernen voldoende (kleine en levensloopbestendige) huurwoningen én goedkopere koopwoningen aan de onderkant van de markt toe te voegen. Dit bedient de woningvraag van zowel starters als senioren en speelt in op de toename van 1 en 2 persoonshuishoudens. Ook worden enkele eengezinswoningen toegevoegd om zo voldoende aanbod te creëren om de doorstroming te bevorderen. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het besluitgebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen, door in te zetten op verschillende woontypologieën in verschillende prijsklassen. Ook zal een deel van de woningen levensloopbestendig worden ingericht voor met name kleinere huishoudens. Hierbij is ook aandacht voor betaalbaarheid, zodat bijvoorbeeld starters hier een passende woning kunnen vinden. Bovendien zijn de woningen voorzien binnen een groen woonmilieu. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op gemaakte regionale en gemeentelijke beleidsambities en wordt een kwantitatieve en kwalitatieve 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 Bkl 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 moeten de geldende planologische mogelijkheden ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Gezien de ligging (buiten bebouwde kom), kenmerken (onbebouwd) en huidige bestemming (Agrarisch met waarden) in het bestemmingsplan 'Heeten, De Veldegge' kan worden gesteld dat deze locatie zich buiten het stedelijk gebied bevindt. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de genoemde ontwikkeling van het plangebied niet binnen stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Het groene, dorpse en ruim opgezette karakter van de uitbreiding van Heeten met een dergelijke omvang en grote diversiteit aan woningtypen 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. De ontwikkeling van het plangebied ligt voor de hand als het logische gevolg van de uitbreiding van de kern Heeten en specifiek de wijk De Veld-egge. Het besluitgebied ligt namelijk aan de rand van de kern Heeten en vindt aansluiting bij de meest recente uitbreiding van Heeten, namelijk De Veldegge. Gezien de grote vraag naar woningen, die in voorgaande paragrafen is aangetoond, wordt geacht dat het aanvaardbaar is om het plangebied tot ontwikkeling te brengen als buitenstedelijke woningbouwontwikkeling.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling niet wordt voorzien in stedelijk gebied. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling op een buitenstedelijke locatie grenzend aan 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 stedelijk gebied kan worden voorzien. De buiten stedelijk gebied gelegen ontwikkeling is daarmee gerechtvaardigd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam