

# Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

## Uitbreiding woongebied kern IJzerlo

Gemeente Aalten





## Inhoud

1.	Algemeen .....	1
1.1	Inleiding.....	1
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking .....	1
1.3	Stedelijke ontwikkeling .....	1
1.4	Planbeschrijving .....	2
2.	Inhoudelijke toets .....	3
2.1	Inleiding.....	3
2.2	Behoeft.....	3
2.3	Conclusie .....	8
3	Samenvatting en conclusie .....	10
3.1	Algemeen .....	10
3.2	Kwantitatieve behoefte.....	10
3.3	Kwalitatieve behoefte .....	10
3.4	Conclusie .....	10

## 1. Algemeen

### 1.1 Inleiding

De gemeente Aalten is, in goed overleg met de Vereniging 'Ons Aller Belang', voornemens om een terrein ten noordwesten van de kern van IJzerlo te herontwikkelen. Door de toegenomen vraag naar woningen zijn diverse agrarische percelen door de gemeente Aalten aangewezen voor woningbouw ter uitbreiding van IJzerlo. Hierbij dient er aandacht te zijn voor diverse woningtypen en het geheel in te passen in het bestaande landschap. Het plangebied is gelegen tussen de Kruisdijk, de Warmelinckweg, de Thijsweg en agrarische percelen.

Tegelijkertijd is er de wens om naast de huidige basisschool CBS 't Warmelinck een nieuw parkeerterrein te realiseren. Daarnaast worden ten westen van het nieuwe parkeerterrein aan de Kruisdijk twee zogenaamde Rood-voor-Rood (RvR) kavels ontwikkeld. Tevens dienen de aanliggende gronden van twee 'uuthuskes' (bestaande woningen) op planologische wijze aansluiting te vinden met de voorgenomen herontwikkeling. Uiteindelijk bestaat het voornemen om met ter plaatse van het nieuwe woongebied en de twee RvR kavels op deze locatie in totaal 18 woningen te realiseren.

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015', dat is vastgesteld op 21 maart 2017 door de gemeente Aalten. Op basis het geldende bestemmingsplan is de ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

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

### 1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening). 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 grotere woningbouwplannen wel. In voorliggend plan worden in totaal 18 nieuwe woningen gerealiseerd. Het initiatief moet dus (onder meer) worden aangemerkt als een nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling. Om die reden is een toets aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling noodzakelijk, waarin voorliggend document voorziet.

#### 1.4 Planbeschrijving

De ontwikkeling bestaat uit een woongebied en twee RvR kavels, met in totaal 18 woningen. De ontwikkeling bestaat uit verschillende woningtypes met een verdeling, waarbij 'sociale huur' (of 'sociale koop'), 'betaalbare koop' en 'vrije sector' worden toegepast. Bij het woongebied bestaat het woonprogramma uit één vrijstaande woning, twee twee-onder-een-kapwoningen, vijf rijwoningen, vier seniorenwoningen en vier tiny houses. Het woongebied kenmerkt zich door een groene omgeving rondom de nieuwe woningen. Op de RvR kavels worden in totaal twee vrijstaande woningen gerealiseerd.

De entree voor het woongebied wordt overwegend centraal vanaf de Warmelinckweg gerealiseerd dat vervolgens overgaat in een groene zone gecombineerd met waterberging en parkeren. Ook zijn er voor woningen entrees aan de Thijsweg en aan de Kruisdijk (ter plaatse van de RvR kavels). Tussen de nieuwe woningen in het woongebied komen diverse groen- en padenstructuren. Ten westen van de woningen komt een groengebied met een wadi en bomen, waar de waterberging vanuit het woongebied grotendeels kan plaatsvinden. Er komt een verbinding met de omgeving, voor onder andere voetgangers en fietsers (richting de Thijsweg en het nieuwe parkeerterrein)

De navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie in het plangebied.



Stedenbouwkundigplan d.d. juli 2023

## **2. Inhoudelijke toets**

### **2.1 Inleiding**

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

### **2.2 Behoeft**

#### **2.2.1 Algemeen**

Het plan voorziet in de realisatie van een woongebied en twee RvR kavels, met in totaal 18 woningen. Bij het woongebied bestaat het woonprogramma uit verschillende woningtypes, te weten: één vrijstaande woning, twee twee-onder-een-kapwoningen, vijf rijwoningen, vier seniorenwoningen en vier tiny houses. Qua typologie wordt bij het woonprogramma een verdeling gehanteerd, waarbij 'sociale huur' (of 'sociale koop'), 'betaalbare koop' en 'vrije sector' worden toegepast. Het woongebied kenmerkt zich door een groene omgeving rondom de nieuwe woningen. Op de RvR kavels worden in totaal twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De 18 nieuw te realiseren woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen (jongeren/starters, gezinnen en senioren).

Er is sprake van nieuwe woningen, waarbij de functie van het gebied wordt gewijzigd. Om die reden is in deze toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan op de behoefte aan de beoogde 18 woningen.

#### **2.2.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied**

De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Het plangebied bevindt zich aan ten noordwesten van de kern IJzerlo, in de gemeente Aalten, op de locatie van huidige agrarische percelen. Het plangebied wordt aan de zuid- en oostkant begrensd door de kern IJzerlo en aan de west- en noordkant door agrarische percelen.

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



Regio-indeling Provincie Gelderland

De woningmarkt functioneert veelal op regionaal schaalniveau. Het grootste aantal verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeentegrenzen. Daarna van en naar gemeenten in de regio. Voor de woningmarkt van de gemeente Aalten geldt dat op basis van gegevens van het CBS (Statline) van de afgelopen jaren (tussen 2019 en 2021) het grootste deel van de verhuizingen binnen de gemeente zelf plaatsvindt.

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

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

### 2.2.3 Provincie Gelderland

#### Provinciale Actieplan Wonen 2020-2025

Het Actieplan Wonen is op 27 mei 2020 vastgesteld door de Provinciale Staten van Gelderland. Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden<sup>1</sup>. Het provinciale 'Actieplan Wonen 2020-2025' is een actieplan voor heel Gelderland. Met het plan wil de provincie het tekort aan (betaalbare) huizen terugdringen. Er moet worden gewerkt aan het oplossen van het woningtekort. Vanuit deze insteek benoemt het 'Actieplan Wonen 2020-2025' twaalf acties voor de woningmarkt en nodigt gemeenten en andere bij het bouwen en wonen betrokken partijen uit om samen met de provincie een impuls te geven aan de (verdere) versterking en vernieuwing

<sup>1</sup> De behoefte aan 80.000 woningen is gebaseerd op de huishoudensprognose uit 2019 die bij het opstellen van het Actieplan Wonen als uitgangspunt is genomen. De bouwpoging in Gelderland is inmiddels bijgesteld in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk. De ambitie is om 100.000 woningen te realiseren in de periode 2022 tot en met 2030, waarvan minimaal 60% betaalbare huur of koop.

van de regionale samenwerking. De twaalf acties zijn ondergebracht in drie thema's. Deze thema's betreffen:

- acties om de woningbouw te versnellen;
- acties voor betaalbaar wonen;
- acties voor meer flexibele woonvormen.

#### *Acties om de woningbouw te versnellen*

Het 'Actieplan Wonen' versnelt de komende vijf jaar de bouwproductie van 43.000 woningen, met vijftig doorbraakprojecten beginnend met grote projecten met een harde status<sup>2</sup> 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.

## **2.2.4 Regio Achterhoek**

### **Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030**

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

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

Deze nieuwe agenda kent vier programmaliijnen:

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

---

<sup>2</sup> De harde plancapaciteit betreft het aantal nieuwbouwwoningen die op basis van een onherroepelijk planologisch kader, zoals een bestemmingsplan, reeds is toegestaan, maar nog niet zijn gerealiseerd.



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

- *De Achterhoek, een plek voor iedereen*  
Er wordt fors geïnvesteerd in een toename van betaalbare woningen. Hiermee wordt ingezet op een evenwichtig woningaanbod in de regio. De Achterhoekse gemeenten geven elkaar de ruimte om te bouwen passend bij de lokale behoefte, tegelijkertijd wordt gezamenlijke verantwoordelijkheid genomen om de extra vraag van jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen te kunnen beantwoorden. Er wordt daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij de ambities van het Rijk om tot en met 2030 tweederde van de nieuwbouw in het betaalbare segment toe te voegen. Daarbij wordt het volgende nieuwbouwprogramma gehanteerd bij projecten van twintig of meer woningen: 28% sociale huur, 32% betaalbare koop tot € 355.000 (prijspeil 2022) en middenhuur (tot € 1.000,- per maand of minder). Voor starters ligt de betaalbaarheidsgrens vast op maximaal € 250.000 (prijspeil 2022). Bij minder dan twintig woningen vindt maatwerk plaats, met inachtneming van de gewenste kwaliteit zoals opgenomen in de regionale woonagenda. Elke gemeente is verantwoordelijk dat over het gemeentelijk totaal de verdeling in betaalbaarheid gehaald wordt.
- *Wonen als integrale gebiedsopgave*  
Vanuit de regionale woonagenda worden regionale woonstrategieën benoemd. Woonstrategieën zijn regionale aanpakken om op integrale wijze invulling te geven aan de woningbouw en transformatieopgaven in alle Achterhoekse gemeenten, passend bij de gebiedseigen opgaven en context. Het gaat daarbij om de volgende winstrategieën:
  1. Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten;
  2. Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus;
  3. Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteitsknooppunten;
  4. Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied.

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

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

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

In september 2019 stemden de zeven gemeenteraden in de Regio Achterhoek in met de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek. In oktober 2019 is deze door de provincie Gelderland vastgesteld. De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw zijn

doorvertaald in het 'Afwegingskader nieuwe initiatieven woningbouw' van de gemeente Aalten, vastgesteld op 23 februari 2021. Met dit afwegingskader kunnen nieuwe initiatieven omtrent woningbouw worden getoetst.

### 2.2.5 Gemeente Aalten

#### Woonvisie 2021 - 2026

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

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

#### *Kleine kernen*

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

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

### **Woningbouwstrategie gemeente Aalten:**

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

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

## **2.3 Conclusie**

### **2.3.1 Kwantitatieve behoefte**

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

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

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

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

### **2.3.2 Kwalitatieve behoefte**

De afgelopen jaren is de druk op de lokale woningmarkt in de gemeente Aalten toegenomen. De vraag naar veel woningtypen is groter dan het huidige aanbod. Gerealiseerde nieuwbouw heeft deze druk niet doen afnemen. De gemiddelde koopsom voor een bestaande woning in de

gemeente Aalten is daardoor de afgelopen jaren flink toegenomen (circa € 275.000 anno 2021), al ligt de gemiddelde transactieprijs wel onder het regionaal (Achterhoek), provinciaal (Gelderland) en landelijk gemiddelde. Uit de voorgaande paragraaf komt naar voren dat er een duidelijke behoefte is aan betaalbare en levensloopbestendige woningen ((sociale) koop en huur).

Het toevoegen van verschillende type woningen zorgt voor doorstroming op de markt en voor het bedienen van een zo groot mogelijke groep woningzoekenden. Het plan voorziet in de realisatie van een woongebied en twee RvR kavels, met in totaal 18 woningen. Bij het woongebied bestaat het woonprogramma uit verschillende woningtypes, te weten: één vrijstaande woning, twee twee-onder-een-kapwoningen, vijf rijwoningen, vier seniorenwoningen en vier tiny houses. Qua typologie wordt bij het woonprogramma een verdeling gehanteerd, waarbij 'sociale huur' (of 'sociale koop'), 'betaalbare koop' en 'vrije sector' worden toegepast. Het woongebied kenmerkt zich door een groene omgeving rondom de nieuwe woningen. Op de RvR kavels worden in totaal twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De 18 nieuw te realiseren woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen (jongeren/starters, gezinnen en senioren).

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

### 2.3.3 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 ligt aan de noordwestkant van IJzerlo, aangrenzend aan de kern met het woongebied. In de nabije omgeving wordt het plangebied omringd door agrarische, woon-en maatschappelijke functies. In de huidige situatie heeft het plangebied enkel een agrarische functie. Er is met dit plan sprake van herstructurering/herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

### **3 Samenvatting en conclusie**

#### **3.1 Algemeen**

In het voorliggend document is de ontwikkeling van het plangebied gelegen aan de noordwestzijde van IJzerlo getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in de realisatie van een woongebied en twee RvR kavels, met in totaal 18 woningen. Bij het woongebied bestaat het woonprogramma uit verschillende woningtypes, te weten: één vrijstaande woning, twee twee-onder-een-kapwoningen, vijf rijwoningen, vier seniorenwoningen en vier tiny houses. Qua typologie wordt bij het woonprogramma een verdeling gehanteerd, waarbij 'sociale huur' (of 'sociale koop'), 'betaalbare koop' en 'vrije sector' worden toegepast. Het woongebied kenmerkt zich door een groene omgeving rondom de nieuwe woningen. Op de RvR kavels worden in totaal twee vrijstaande woningen gerealiseerd.

Er is sprake van nieuwe woningen, waarbij de functie van het gebied wordt gewijzigd. Om die reden is in deze toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan op de behoefte aan de beoogde 18 woningen.

#### **3.2 Kwantitatieve behoefte**

Met het plan wordt er een bijdrage geleverd aan het voorzien in de kwantitatieve behoefte in de regio Achterhoek en meer specifiek in de gemeente Aalten in de kleine kernen (IJzerlo). Dit plan voegt 18 woningen toe aan de woningvoorraad.

#### **3.3 Kwalitatieve behoefte**

Het plan voorziet in het woongebied in een variëteit aan woningtypen, die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen (jongeren/starters, gezinnen en senioren). Het woonprogramma bestaat uit één vrijstaande woning, twee twee-onder-een-kapwoningen, vijf rijwoningen, vier seniorenwoningen en vier tiny houses. Qua typologie wordt bij het woonprogramma een verdeling gehanteerd, waarbij 'sociale huur' (of 'sociale koop'), 'betaalbare koop' en 'vrije sector' worden toegepast. Het toevoegen van verschillende typen woningen zorgt voor doorstroming op de markt en voor het bedienen van een zo groot mogelijke groep woningzoekenden. De 18 nieuw te realiseren woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen (jongeren/starters, gezinnen en senioren). Het initiatief sluit aan op de kwalitatieve woningbehoefte in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

#### **3.4 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat met het initiatief binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de (her)ontwikkellocatie. Verder wordt geconcludeerd dat in de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsstukken op het gebied van wonen, de regionale/lokale behoefte voldoende is aangetoond. De ontwikkeling van het woongebied ter uitbreiding van de kern IJzerlo voorziet daarmee in een volkshuisvestelijke behoefte. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro).