

adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Wilp, Woningbouw Binnenweg

Gemeente Voorst

Datum: 16 oktober 2020

Projectnummer: 170353.02

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	16
3	Conclusie	17

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.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

1.2 Het plan

In het dorp Wilp bevindt zich tussen de Binnenweg en Rijksstraatweg een inbreidingslocatie. Het voornemen bestaat om deze locatie in twee fasen te ontwikkelen met in totaal maximaal 43 nieuwe grondgebonden woningen. De bestaande molen in het plangebied, die reeds in gebruik is als woning, wordt ingepast. In totaal zal het plangebied dan ook de ruimte bieden voor 44 grondgebonden woningen.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een volledig grondgebonden programma in een kleinschalige en groene setting. Met deze kleinschalige woningbouwontwikkeling wordt een woonmilieu gerealiseerd dat zich ergens tussen een dorps en landelijk woonmilieu bevindt. Het functioneel programma bestaat uit zowel rij-, twee-onder-één-kap- als vrijstaande woningen. Zo is er sprake van een divers programma, gericht op meerdere doelgroepen. Er doen zich in het plangebied mogelijkheden voor om een

deel van de woningen voor de starters- en/of seniorendoelgroep te realiseren, maar geldt dat ook de gezinnen een woning in het plangebied kunnen vinden. Dit biedt kansen om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. Doorstromers zijn veelal 'oude' starters, die op zoek zijn naar een nieuwe woning om zo een stap te kunnen maken in hun 'wooncarrière'. Deze doelgroep laat een woning achter, die vaak geschikt is voor starters. Verder krijgen diverse woningen in het plangebied een levensloopbestendig karakter door bijvoorbeeld garages in te richten als extra slaapkamer. Het gaat om circa 6 tot 8 woningen in het plangebied. Overwogen wordt om enkele vrijstaande woningen als vrije kavels uit te geven, zodat mensen hun eigen 'woonwens' op deze kavel kunnen verwezenlijken. Verder gelden de volgende programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling:

Segment	Totaal		Fase 1		Fase 2	
	#	%	#	%	#	%
Betaalbaar	13	30%	10	36%	3	20%
Midden	12	28%	6	21%	6	40%
Vrij	18	42%	12	43%	6	40%
Totaal	43	100%	28	100%	15	100%



Schetsontwerp plangebied d.d.16 juli 2020 met daarop fase 2 globaal donker gekleurd
(bron: SAB)

De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt een planologische procedure opgestart. Voor de 28 nieuwe woningen in de eerste fase wordt een directe bouwtitel beoogd. De resterende 15 woningen uit de tweede fase worden voorzien van een indirecte bouwtitel (wijzigingsbevoegdheid). In de planologische procedure 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 toetsing 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 volgen 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 realisatie van maximaal 43 nieuwe grondgebonden (28 direct en 15 indirect) woningen in de bebouwde kom van Wilp. Tevens wordt de bestaande molen met woonfunctie ingepast in de beoogde situatie. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. 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 wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling².

Op grond van de geldende bestemmingen is de realisatie van woningbouw niet mogelijk. De beoogde ontwikkeling van maximaal 43 nieuwe woningen in het plangebied voorziet in een dusdanige functiewijziging én in de ontwikkeling van meer dan 12 woningen. Daarom wordt de ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwontwikkeling.

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 Voorst vormt samen met de Gelderse gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem en Zutphen al jaren de regio Stedendriehoek. Ook de Overijsselse gemeente Deventer behoort tot deze regio. Voor Voorst geldt dat het haar woonafspraken afstemt met de regio Stedendriehoek. De regio Stedendriehoek wordt ook wel de Cleantech regio genoemd.

Verhuisbewegingen gemeente Voorst

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 dat bijna 45% van de gevestigde personen in de gemeente Voorst uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast komt circa 53% van de verhuisbewegingen naar Voorst vanuit andere gemeenten. Bovendien komt circa 2,5% van het totale aantal vestigers in Voorst uit het buitenland.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Voorst in 2018

Verhuisbewegingen Voorst	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Voorst	987	44,8%
Vanuit andere gemeenten	1.161	52,7%
Vanuit het buitenland	54	2,5%
Totaal aantal verhuizingen	2.202	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Voorst naar herkomst in 2018

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Voorst	987	44,8%
Deventer	300	13,6%
Apeldoorn	289	13,1%
Brummen	38	1,7%
Lochem	38	1,7%
Zutphen	38	1,7%
Ede	33	1,5%
Epe	31	1,4%
Arnhem	26	1,2%
Utrecht	23	1,0%
Amsterdam	18	0,8%
's-Gravenhage	13	0,6%
Heerde	11	0,5%
Nijmegen	11	0,5%
Raalte	11	0,5%
Elders	335	15,2%
Totaal	2.202	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de bovenstaande tabel volgt verder dat in eerste instantie vooral een verhuisrelatie bestaat met de gemeente Deventer en Apeldoorn, de twee grote steden binnen de Stedendriehoek. Daarnaast is sprake van een verhuisrelatie met de gemeenten Brummen, Lochem en Zutphen. Het gaat om geografisch nabijgelegen gemeenten behorende bij de regio Stedendriehoek. Deze verhuisbewegingen zijn naar verhouding relatief gezien beperkt te noemen. Zowel absoluut als relatief gezien volgt dat de verhuisbewegingen naar de gemeente Voorst voornamelijk door inwoners vanuit de eigen gemeente worden gevormd.

Wanneer ingezoomd wordt naar de situatie van Wilp dan volgt uit een woningbehoefteonderzoek³ uit 2017, uitgevoerd door Guidan Nieuwbouwadvisering in opdracht van de Belangenvereniging Wilp e.o., dat in Wilp veel inwoners op zoek zijn naar een nieuwe woning in de kern. Deze onderzoeksresultaten bevestigen het beeld dat de verhuisbewegingen in de gemeente Voorst voornamelijk lokaal zijn.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Voorst. Gelet op de aard, omvang en ligging van de ontwikkellocatie geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft. De kans zal groot zijn dat huidige bewoners uit Wilp zich aange trokken voelen tot het beoogde plan.

³ Guidan, Woningbehoefte, Onderzoek naar de woningbehoefte nieuwbouw in de dorpskern van Wilp, 11 april 2017.

2.3 Behoeft

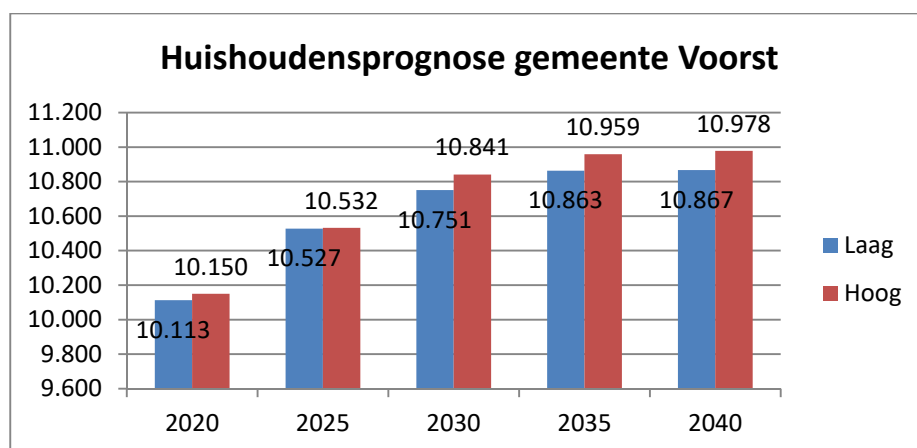
2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen de planperiode van het bestemmingsplan voorziet in een behoefte binnen het 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. De provincie Gelderland heeft eind 2019 de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose uitgebracht. De prognose gaat uit van een laag en hoog scenario. Voor de gemeente Voorst ziet de huishoudensprognose voor de periode 2020 – 2040 er als volgt uit:



(Bron: Prognose Provincie Gelderland 2019 (Primos 2019 Gelderse variant)).

Uit de voorgaande informatie is af te leiden dat de gemeente Voorst de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent. De verwachting is dat het aantal huishoudens tussen 2020 en 2040 met circa 750 tot 830 zal toenemen.

Woonagenda Cleantech Regio 2018-2023

De gemeente Voorst maakt deel uit van de Cleantech Regio waarbinnen de samenwerkende gemeenten op regionaal niveau afspraken maken. Dit gebeurt onder meer op het gebied van woningbouw in de regionale woonagenda. In deze regionale woonagenda is de woningbehoefte voor de regio in de periode 2018-2027 uiteengezet:

Woningbehoefte Cleantech Regio 2018 tot 2027 (op basis van Primos 2016, afgerond op 25-tallen)								
	Apeldoorn	Brummen	Epe	Heerde	Lochem	Voorst	Zutphen	Totaal
A) Op basis van alleen huishoudensgroei	3400	650	450	350	600	775	700	6925
B) Inclusief inlopen (theoretisch) woningtekort	5150	700	575	400	875	975	1025	9700

Woningbehoefte 2018 tot 2027 op basis van Primos 2016: uitgaande van alleen de huishoudensgroei en de hogere bandbreedte waarin ook rekening wordt gehouden met het inlopen van het huidige (theoretische) woningtekort (Bron: Cleantech Regio).

De regio gaat uit van een bandbreedte wat betreft woningbouwbehoefte. Voor de realisatie van de hogere bandbreedte (B in de tabel) is het noodzakelijk dat vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten en is het dan ook noodzakelijk om te sturen op de gewenste kwalitatieve aspecten.

Woonvisie Aantrekkelijk Voorst 2025

In de gemeentelijke woonvisie wordt aangegeven dat de vraag naar woningen in de gemeente Voorst de komende jaren toeneemt als gevolg van een groei van het aantal huishoudens. Het gaat om circa 800 huishoudens in de periode 2015-2025, voornamelijk als gevolg van huishoudensverdunding. De gemeente zet in op een jaarlijkse realisatie van circa 80 woningen. De gemeente geeft daarbij aan dat de meeste van deze woningen onderdeel uitmaken van bestaande plannen. Daarbij wordt wel rekening gehouden met het feit dat een deel van de plancapaciteit uiteindelijk niet gerealiseerd zal worden. Daarom is het uitgangspunt om een totale planruimte van 900 woningen aan te houden voor de periode 2015-2025.

Woningbehoefteonderzoek Wilp

Belangenvereniging Wilp e.o. heeft in 2017 een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren naar de kern Wilp. Uit dit onderzoek⁴, uitgevoerd door Guidan Nieuwbouwadvisering, volgt dat in Wilp circa 325 serieuze woningzoekenden aanwezig zijn en er kansen zijn om 20 tot 30 nieuwe woningen in Wilp te realiseren. Door de voorgenomen ontwikkeling in twee fases te ontwikkelen (fase 1 = 28 woningen en fase 2 = 15 woningen) wordt aangesloten bij de resultaten van dit woningbehoefteonderzoek.

Gemeentelijke woningbouwprogrammering

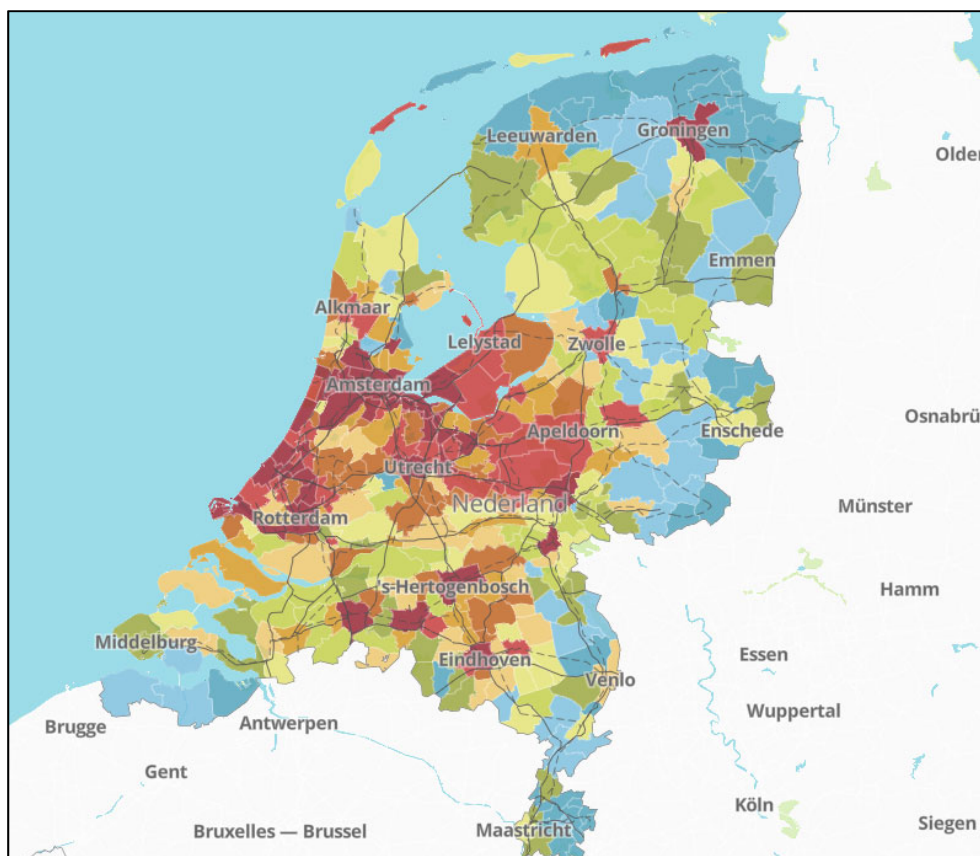
Voorliggende ontwikkeling is reeds opgenomen in het gemeentelijk woonprogramma, dat regionaal is afgestemd. Er is voldoende ruimte in het gemeentelijk woonprogramma op de opgenomen zachte plancapaciteit om te zetten naar harde plancapaciteit.

Hittekaart woningmarkt

De afgelopen tijd is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2020 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, Utrecht en Rotterdam 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 steden Apeldoorn en Deventer zijn op de hittekaart aangemerkt als gemeenten met een bovengemiddelde (en aanhoudende) vraag naar woningen en een toenemende druk op de woningmarkt. Logischerwijs zal dit ook uitstralen naar de tussengelegen gemeente Voorst.

⁴ Guidan, Woningbehoefte, Onderzoek naar de woningbehoefte nieuwbouw in de dorpskern van Wilp, 11 april 2017.



Hittekaart van de woningmarkt 2020 (BPD).

Conclusie kwantitatieve behoefte

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Voorst, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente, het feit dat de ontwikkeling reeds onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke woningbouwprogrammering, de concrete woonbehoefte in Wilp en de oplopende druk op de woningmarkt in de regio Stedendriehoek, wordt geconcludeerd dat er behoefte bestaat aan nieuwe woningen in Wilp. De behoeftebepaling van de tweede fase van het plan zal aan de orde komen bij het eventueel effectueren van de wijzigingsbevoegdheid.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke.

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

De kwalitatieve behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling. De provincie Gelderland heeft eind 2019 de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose uitgebracht, waarin deze aspecten zijn meegenomen.

Voor de gemeente Voorst is de volgende huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling voor de periode 2020-2040 van toepassing:

	Alleenstaand					Eenouder					Overige huishoudens				
	<30	30-	45-	65-	75+	<30	30-	45-	65-	75	<30	30-	45-	65-	75+
	jaar	44	64	74		jaar	44	64	74	+	jaar	44	64	74	
2020	228	291	809	550	906	16	101	313	34	35	2	4	16	16	5
2025	240	312	823	656	1061	11	98	334	45	37	13	5	9	9	4
2030	192	333	765	779	1237	17	89	310	93	26	3	17	3	3	0
2035	167	297	740	840	1437	11	103	268	113	43	12	18	2	1	1
2040	161	293	694	805	1641	11	112	264	122	71	11	13	6	1	0
	Paar zonder kind(eren)					Paar met kind(eren)									
	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+					
2020	156	270	1222	1293	789	73	1093	1763	106	25					
2025	154	282	1092	1281	1080	64	1119	1653	122	23					
2030	138	263	998	1248	1276	98	1141	1563	145	14					
2035	92	230	866	1210	1429	85	1215	1503	170	10					
2040	86	196	750	1124	1503	90	1180	1567	156	10					

Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling 2020 – 2040 (Bron: Prognose Provincie Gelderland 2019 (Primos 2019 Gelderse variant laag)).

Uit deze gegevens valt op dat voornamelijk de oudere huishoudensgroepen de komende jaren zullen toenemen. Tegelijkertijd is ook sprake van een groei onder de jonge gezinnen (paar met kind(eren) tot 45). Voor de andere huishoudensgroepen geldt een stabiele of krimpsituatie. Van hele grote krimpsituaties is geen sprake.

Woonagenda Cleantech Regio 2018-2023

Naast de kwantitatieve afspraken die de gemeente Voorst in de Cleantech Regio heeft gemaakt, zijn er ook kwalitatieve afspraken gemaakt ten aanzien van woningbouwontwikkelingen. Zo maakt het behouden en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de regio een belangrijk onderdeel uit van de regionale woonagenda. Een speerpunt daarbinnen is bijvoorbeeld het vinden van oplossingen van ruimtelijke en maatschappelijke knelpunten door transformatie of sloop van leegstaand vastgoed. Op het gebied van wonen is vraaggericht bouwen met een rol van de consument in de ontwikkeling een van de richtinggevendende principes binnen de regionale woonagenda. Concreet bevat de regionale agenda een tiental richtinggevendende principes:

ONZE TIEN RICHTINGGEVENDE PRINCIPES

RUIMTELIJKE KWALITEIT

De locatie in relatie tot zijn omgeving staat centraal. In gemeentelijke structuur- en omgevingsvisies ligt de koers vast. Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit in de regio **geven wij vorm** door:

1. Wij stimuleren het vestigingsklimaat met focus op binnensteden en dorpskernen (bijv. leefomgeving, bereikbaarheid, innovatie en sociaal kapitaal)
2. Wij dragen bij aan het oplossen van ruimtelijke en maatschappelijke knelpunten (bijv. transformatie of sloop leegstand/vrijkomend vastgoed)
3. Wij stimuleren de leefbaarheid van wijken en dorpskernen (bijv. sociale veiligheid, levendigheid en verblijfskwaliteit)
4. Wij hebben oog voor beeldbepalende unieke locaties (bijv. monumentaal, CTR iconen)
5. Wij gaan duurzaam en zorgvuldig om met de beschikbare ruimte in de steden, dorpen en ommeland (bijv. benutten bestaand vastgoed of bebouwde ruimte, duurzame foodprint, oog voor klimaatadaptatie)

WONEN

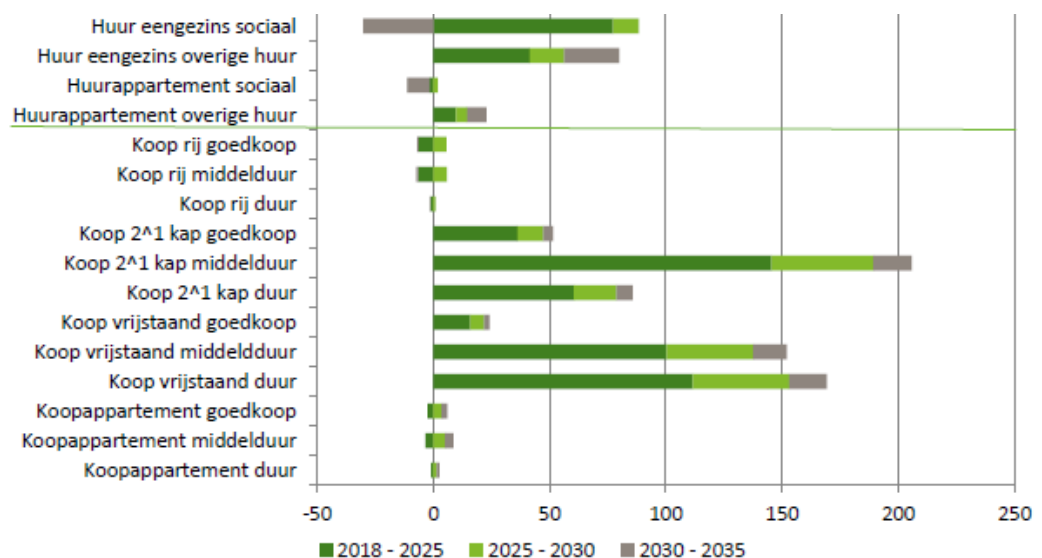
De goede woning op de juiste plek voor [een] specifieke doelgroep(en) staat centraal. Met woonvisies/ -agenda's en provinciale en regionale beleidsvorming **geven wij hier invulling** aan:

6. Wij gaan voor een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad (bijv. aanvullend op wat er al staat c.q. waarin de bestaande voorraad niet kan voorzien, aanpasbaar bouwen)
7. Wij hebben ook voor het sociaal-demografisch perspectief (bijv. langer zorgeloos thuis wonen, friends concepten)
8. Wij bouwen vraaggericht en zo flexibel mogelijk (bijv. rol consument in ontwikkeling, tijdelijke woonvormen)
9. Wij creëren het juiste woonmilieu (bijv. ook voor woning én omgeving in termen van kwaliteit, bereikbaarheid, voorzieningen, etc.)
10. Wij stimuleren het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad (bijv. duurzame foodprint)

Voorliggend initiatief sluit bij veel van de principes aan. Zo wordt met voorliggend initiatief een binnenstedelijke locatie (her)ontwikkeld, waarbij zich kansen voordoen om de huidige beperkingen op het gebied van klimaatadaptie, leefbaarheid en duurzaamheid op te pakken (2, 3 en 5). Tevens wordt voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling met huisvestingsmogelijkheden voor starters, gezinnen én senioren (7, 8 en 9), waarbij een groen en landelijk-dorps karakter is verzekerd. Zo draagt dit initiatief bij aan het realiseren van verschillende regionale woonambities uit de regionale woonagenda.

Woningmarktonderzoek gemeente Voorst

In 2019 is een woningmarktonderzoek voor de gemeente Voorst gepubliceerd. In dit onderzoek is onder meer gekeken naar de toekomstige woningbehoefte en de woningmarktopgaven. In het onderzoek wordt onder andere een doorrekening gepresenteerd van de overschotten en tekorten van verschillende woningtypologieën, gebaseerd op het spiegelen aan de huidige kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad aan de toekomstige behoefte.



Nb. Prijsklassenindeling bij koopwoningen gebaseerd op WOZ-waarde: goedkoop tot 200.000 (bij vrijstaand tot €250.000), duur: vanaf €300.000 (€375.000 bij vrijstaand).

Bron: CBS Microdata 2016, Provinciale huishoudensprognose 2018, WoON2015, bewerking Companen.

De grootste tekorten worden gezien in de grondgebonden woningtypen, waarbij de vrijstaande en twee-onder-één-kapkoopwoningen (focus op middelduur en duur) uit-schieten. De vraag naar rijwoningen in de koopsector lijkt beperkt, maar daarbij wordt in het onderzoek wel aangegeven dat de kans reëel is dat op korte termijn toch vraag zal zijn aan dergelijke woningtypen. Dit vanwege de stijgende prijzen op de woningmarkt, waardoor een deel van de huishoudens zal moeten uitwijken naar een lager segment.

Woonvisie Aantrekkelijk Voorst 2025

In 2017 heeft de gemeente Voorst de woonvisie 'Woonvisie Aantrekkelijk Voorst 2025' vastgesteld. De gemeente Voorst identificeert zich als een groene gemeente die goed bereikbaar is vanuit de drie stedelijke centra (Zutphen, Deventer en Apeldoorn) en waar ondanks de geringe grootte een goed voorzieningenaanbod is.

De gemeente richt zich daarom ook op vier pijlers:

1. Aantrekkelijke woongemeente. Hier zet de gemeente Voorst onder meer in op het inspelen op veranderende woonbehoeften en het verbeteren van de leefbaarheid in de gemeente.
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid. Vraag en aanbod van de sociale huurwoningen en bereikbare koopwoningen staat hier centraal.
3. Kwaliteit van de woningvoorraad. Het gaat hier vooral om het verbeteren van de duurzaamheid van woningen in de gemeente.
4. Vergrijzing en wonen met zorg. De vergrijzing heeft gevolgen voor het wonen en de zorg. Langer zelfstandig wonen is het uitgangspunt.

Navolgend zijn de speerpunten samengevat die uit de vier pijlers volgen.

Aantrekkelijke woongemeente Voorst 	• Nieuwbouw naar behoefte door een kwalitatieve benadering • Geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen • Leefbare kernen en ruimte voor kleinschalige initiatieven en experimentele woonvormen • Gemeente Voorst als 'groene hart' van de Stedendriehoek
Betaalbaarheid en beschikbaarheid 	• De woonvraag van lage en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen • Vergroten van het goedkope koopwoningaanbod • Vergroten van het aanbod sociale huurwoningen • Betaalbaar bouwen • Huishoudens wonen in een woning die past bij hun inkomen • Realiseren taakstelling statushouders • Voorkomen van betaalbaarheidsproblematiek
Kwaliteit van de woningvoorraad 	• Woningverbetering in de particuliere sector • Woningverbetering in de sociale huursector • Faciliteren van lokale initiatieven
Vergrijzing en wonen met zorg 	• Geschikt woningaanbod voor ouderen • Ouderen ondersteunen in het zo lang mogelijk zelfstandig wonen • Ruimte voor kleinschalige woon-zorginitiatieven • Woonaanbod voor overige zorgdoelgroepen (o.a. GGZ / VG)

De visie en speerpunten samengevat in een schema.

> Speerpunten uit de woonvisie verbeeld (p.8 Woonvisie Aantrekkelijk Voorst 2025)

Uit de speerpunten volgt onder meer dat de gemeente de ambitie heeft om de voorraad aan goedkope koopwoningen te vergroten, evenals het woonaanbod voor ouderen. Verder wordt in de woonvisie aangegeven dat de gemeente kiest om in de middelgrote kernen, zoals Wilp, minimaal 30% van de nieuwbouwproductie in het segment 'sociaal' te laten vallen. In voorliggend plan wordt aan deze ambitie voldaan: 13 van de 43 nieuwbouwwoningen behoort tot het segment 'betaalbaar'. Het gaat om 30% van het programma. Voor de eerste fase geldt zelfs dat 10 van de 28 woningen (36%) betaalbaar is. Voor deze woningen wordt nu een directe bouwtitel opgenomen. Verder is er met de realisatie van 6 tot 8 levensloopbestendige woningen ook nadrukkelijk aandacht voor de seniorendoelgroep en wordt met de mix aan grondgebonden woningtypen (vrijstaande, twee-onder-één-kap-, én rijwoningen) woningaanbod voor vrijwel alle doelgroepen gerealiseerd.

Woningbehoefteonderzoek Wilp

In het woningbehoefteonderzoek van Guidan is eveneens ingegaan op de kwalitatieve woningbehoefte. Verjonging van de kern Wilp is noodzakelijk om diverse basisvoorzieningen te handhaven. Uit de statistieken van het onderzoek blijkt dat de vergrijzing in Wilp hoger ligt dan het landelijke gemiddelde. Tevens blijkt dat starters en doorstromers ruim vertegenwoordigd zijn in de groep woningzoekende. Uit de analyse van

de bestaande markt blijkt dat de krapte het grootst is in de segmenten tussenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen.

De meest kansrijke doelgroepen zijn volgens het onderzoek de doelgroepen 'Landelijk Leven' en 'Vrijheid en Ruimte'. Dit heeft te maken met het ruime aanbod aan vrijstaande woningen in de kernen. Deze twee doelgroepen worden opgevolgd door 'Samen Starten' en 'Modale Koopgezinnen'. Voor deze twee laatste doelgroepen is het huidige woningaanbod gering. Dit komt overeen met de constatering dat het aanbod twee-onder-één-kap- en rijwoningen momenteel beperkt in Wilp aanwezig is. Tegelijkertijd blijkt uit het onderzoek dat uit een analyse van de zoekresultaten van woningzoekers dat de zoekvraag zich richt tot woningen met een prijs tot € 500.000,=. Ook wil meer dan de helft van de zoekers graag vijf kamers en is er een sterke voorkeur voor ruime kavels. Al met al levert dit ook een woningvraag op naar ruime woningen, die gekoppeld kunnen worden aan het vrijstaande segment. Zeker wanneer dit in relatie wordt gebracht met de kansrijke doelgroepen ('Landelijk Leven' en 'Vrijheid en Ruimte') en het feit dat de ligging en goede bereikbaarheid niet alleen zorgen voor een aantrekkingskracht van 'terugkeerders', maar ook om mensen uit Twello en van buitenaf.

Conclusie kwalitatieve behoefte

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan woningtypen) kan gesteld worden dat het plan met haar diverse woonprogramma aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Er is in het plangebied immers ruimte voor woningen voor starters, senioren en gezinnen. Meer specifiek geldt in Wilp een concrete kwalitatieve behoefte aan rij- en twee-onder-één-kapwoningen. Door in dit plan 86% van het totale programma in deze woningtypen te realiseren wordt een concrete bijdrage aan deze kwalitatieve behoefte geleverd. Tevens worden er concrete ambities waargemaakt op het gebied van betaalbaarheid (30% van het programma) en levensloopbestendigheid. In het plan is slechts in zeer beperkte mate ruimte voor enkele vrijstaande woningen, deze woningen zorgen voor het waarmaken van het landelijke en dorpse woonmilieu. Bovendien sluiten dergelijke woningen ook aan bij verschillende zoekinteresses uit het uitgevoerde woningonderzoek voor Wilp (denk aan: ruime woonpercelen en 5 kamers) en het feit dat de bijbehorende doelgroepen aanwezig zijn. In meer algemene zin geldt dat in de gemeente Voorst nog een tekort bestaat aan vrijstaande woningen. Wilp kan vanwege haar ligging en goede bereikbaarheid met de toevoeging van enkele woningen goed inspelen op dit tekort. Bovendien worden met dit plan ook diverse concrete bijdragen geleverd aan het realiseren van regionale en gemeentelijke volkshuisvestelijke ambities uit de woonvisie, waaronder het realiseren van ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid (behoud jongeren en aantrekken 'terugkeerders'). Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.3.4 Conclusie kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de regio en gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een divers woonprogramma voor diverse doelgroepen. Daarbinnen is nadrukkelijk ruimte geboden voor het realiseren van ambities op het

gebied van onder andere betaalbaarheid en levensloopbestendigheid. Tevens wordt aangesloten op de gemeentelijke ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleidsafspraken en is het plan reeds opgenomen in de regionaal afgestemde gemeentelijke woningbouwprogrammering. De ontwikkeling voorziet daarom in een behoefte binnen het verzorgingsgebied. Voor de tweede fase van het plan zal te zijner tijd, bij effectuering van de wijzigingsbevoegdheid, de behoefte worden onderzocht.

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Wilp. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen, een maatschappelijke voorziening en andere (kleinschalige) bedrijvigheid. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, geconcludeerd wordt dat het plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt. Gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de locatie gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers ook al vrijwel volledig ingericht ten behoeve van wonen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingeklemd door bestaande stedelijke functies.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling is voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De eerste fase van de ontwikkeling voorziet in een behoefte die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. Enkel voor deze fase wordt nu ook een directe bouwtitel vastgelegd. Voor de tweede fase wordt slechts een indirecte bouwtitel vastgelegd door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Bij het effectueren van de wijzigingsbevoegdheid zal de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte van deze tweede fase onderzocht moeten worden. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.