

# Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Lanen Oost

Gemeente Barneveld





# INHOUD

Pagina

1	Algemeen .....	1
1.1	Inleiding.....	1
1.2	Ladder van duurzame verstedelijking .....	1
1.3	Stedelijke ontwikkeling .....	1
2	Inhoudelijke toets .....	3
2.1	Inleiding.....	3
2.2	Behoeft.....	3
2.3	Buiten bestaand stedelijk gebied.....	9
3	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

Het onderhavige initiatief voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk 'Lanen Oost' in Barneveld. Het plangebied is gelegen op agrarische gronden ten zuidoosten van de kern van Barneveld. 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 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. 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 circa 227 nieuwe woningen gerealiseerd, wat dus moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Om die reden is een toets aan de Ladder noodzakelijk, waarin voorliggend document voorziet.

## 1.4 Planbeschrijving

Het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan van woonwijk 'De Burgt' dateert uit 1996 en de aanleg van De Burgt III startte in 1998. De woonwijk is als één geheel ontworpen, maar wordt gefaseerd gerealiseerd. Lanen Oost maakt deel uit van woonwijk 'De Burgt III'.

Het plangebied ligt op 1,4 km afstand van het centrum van Barneveld en wordt gerealiseerd op agrarische gronden. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Scherpenzeelseweg, aan de westzijde door de Burgemeester Aschofflaan en aan de noord- en oostzijde door agrarische percelen, waar andere fasen van de woonwijk 'De Burgt III' worden gerealiseerd. Aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt een bouwmarkt gerealiseerd waarvan het bestemmingsplan 'Rozenstraat-Burgemeester Aschofflaan' is vastgesteld op 7 juli 2021.

Het plan voorziet in de realisatie van een gevarieerd woningprogramma met circa 227 woningen. Het woonprogramma bestaat uit appartementen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Deze worden in zowel de vrije sector, (middeldure) koopsector als ook sociale huursector aangeboden. Voorliggend rapport geeft een onderbouwing van de behoefte aan woningen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.



*Inrichting plangebied*

## 2 Inhoudelijke toets

### 2.1 Inleiding

In voorliggend hoofdstuk volgt de inhoudelijke toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking. In de volgende paragraaf wordt uiteen gezet of het nieuwbouwplan voorziet in een behoefte. Vervolgens wordt in de derde paragraaf bezien 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 ligt in de gemeente Barneveld. De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hierbij is de provincie opgebouwd in regio's. Barneveld valt binnen de regio 'Foodvalley'.



### Regioindeling provincie Gelderland



*Regio-indeling (Bron: Provincie Gelderland)*

## 2.2.2 Provincie Gelderland

### Provinciale Actieplan Wonen 2020-2025

Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. In de periode 2020-2025 moeten er in de provincie ruim 45.000 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. 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*

Het Actieplan Wonen versnelt de komende vijf jaar de bouwproductie van 43.000 woningen met vijftig doorbraakprojecten. Het actieplan begint met 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 Foodvalley

### Regionale woonagenda 2.0

Het Actieplan Wonen van de provincie Gelderland beschrijft dat de woningbouw moet versnellen. De verwachte woningbouwproductie in de regio is gebaseerd op afspraken met de regio Foodvalley. De Regio Foodvalley heeft in 2018 een Regionale Woonagenda 2.0 opgesteld. Het doel van deze regionale woonagenda is "het vergroten van de aantrekkelijkheid, wervingskracht en betaalbaarheid van het wonen in de Foodvalley regio, uitgewerkt in het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad (energiezuinigheid/duurzaamheid, levensloopbestendigheid, leefbaarheid) en voorzien in de (nieuwe) woningbehoefte van starters, ouderen, studenten, kenniswerkers en doorstromers". In de regionale woonagenda worden zeven thema's benoemd:

#### *Flexibiliteit en differentiatie in woningbouw*

Vergroten van de flexibiliteit en differentiëren van de kwaliteit van de uitleglocaties in de regio Foodvalley.

#### *Middenhuur*

Stimuleren van meer middenhuur in de regio Foodvalley in nieuwbouw en in de bestaande voorraad.

*Duurzaamheid*

Stimuleren van eenduidig regionaal beleid voor energieneutraliteit en gasloos bouwen voor nieuwbouw en bestaande bouw.

*Wonen, welzijn en zorg / kwetsbare en bijzondere doelgroepen*

Inzicht in vormen van gewenste samenwerking voor wonen, welzijn, zorg incl. kwetsbare en bijzondere doelgroepen als arbeidsmigranten, AMV'ers, studenten.

*Transformatie en herontwikkeling*

Ontwikkelen van regionale afspraken/tools voor transformaties en binnenstedelijke (her-) ontwikkelingen.

*Leefbaarheid / naoorlogse wijken*

Ontwikkelen van regionale afspraken/tools voor versterking van leefbaarheid in jaren '50-'70 wijken.

*Monitoring*

Regelmatig actualiseren van gerealiseerde woningen, afzet en verhuur, doorstroming en planvoorraad

Die uitwerking van de thema's en afspraken vormen de regionale woonagenda 2.0. De regio Foodvalley denkt na over de vraag in hoeverre de bestaande woningvoorraad (straks) nog aansluit op de woningvraag. De vraag verandert snel en ook in Regio Foodvalley staat de kwaliteit van het wonen in wijken en buurten onder druk. Verder zullen vergrijzing en individualisering van het wonen ook in de regio doorzetten. De regio heeft een stevige economische ambitie die een goed vestigingsklimaat vereist, waar het wonen een belangrijk onderdeel van uitmaakt. De veranderende woningmarkt en behoeften worden opnieuw gemonitord en in nieuwe ambities gewerkt. Dit leidt tot de woonagenda 3.0 die bij huidige stand van zaken nog niet is vastgesteld.

**Ruimtelijke verkenning regio Foodvalley**

De 'Ruimtelijke Verkenning Regio Foodvalley', van januari 2021, geeft inzicht in behoeften en prognoses die betrekking hebben tot de kwantitatieve ruimtelijke opgaven die worden verwacht voor de toekomst.

*Kwalitatieve woningbehoefte*

De woonbehoefte op middellange termijn (tot 2030) is in totaal ongeveer 925 hectare. Deze behoefte is opgedeeld in grondgebonden woningen en appartementen. Er is een behoefte aan ongeveer 355 hectare aan grondgebonden woningen waarvan 92 hectare aan sociale huurwoningen, 8 hectare aan huurwoningen in de vrije sector en 255 hectare aan koopwoningen. De woningbehoefte aan appartementen is eveneens ongeveer 355 hectare aan woningen waarvan 117 hectare aan sociale huurwoningen, 70 hectare aan huurwoningen in de vrije sector en 168 hectare aan koopwoningen.

De lange termijn woonbehoefte (tot 2040) is in totaal ongeveer 1333 hectare. De behoefte aan grondgebonden woningen is ongeveer 524 hectare waarvan 139 hectare aan sociale huurwoningen, 10 hectare aan huurwoningen in de vrije sector en 375 hectare aan koopwoningen.



De behoefte aan appartementen is ongeveer 594 hectare woningen waarvan 198 hectare aan sociale huurwoningen, 124 hectare aan huurwoningen in de vrije sector en 272 hectare aan koopwoningen.

### **Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteiten Foodvalley**

Het rapport 'Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit', van januari 2020, is een verkenning van ambities, knelpunten en oplossingsrichtingen. De verkenning is regionaal gericht op de kwantiteit en kwaliteit van mogelijke toekomstige woningbouwplannen gebaseerd op analyses van de acht Foodvalley-gemeenten, waaronder ook Barneveld.

#### *Plancapaciteit*

De gemeente Barneveld beschikt over een plancapaciteit van circa 3.150 woningen (t/m 2026) die zowel een harde of zachte status hebben. Daarnaast loopt er een verkenning van locaties voor circa 1.600 woningen die vooralsnog geen planstatus hebben. Alleen de harde plannen zijn onvoldoende om de huidige bouwproductie van 450-500 woningen per jaar te kunnen opvangen. De gemeente beschikt wel over voldoende zachte plancapaciteit om de bovengenoemde bouwproductie te kunnen opvangen. Het is aannemelijk dat aan de woningbehoefte kan worden voldaan.

#### *Kwalitatieve woningbehoefte*

Gebaseerd op de inventarisatie zijn belangrijke kwalitatieve uitgangspunten in de woningbouw-programmering geformuleerd waaruit de kwalitatieve woningbehoefte voortvloeit. Het blijkt dat er voornamelijk behoefte is aan passende en flexibele woonvormen voor bijvoorbeeld ouderen of arbeidsmigranten, aan kleinere woningen op verdichtingslocaties en aan goedkope en middeldure huurwoningen. Toegespitst op de gemeente Barneveld ligt het accent op de realisatie van een groter aandeel meergezinswoningen en andere levensloopbestendige woningen. De verhouding tussen koop en huur is 70 percent koop en 30 percent huur.

## **2.2.4 Gemeente Barneveld**

### **Woonvisie gemeente Barneveld**

De woonvisie 'Wonen voor jong & oud', vastgesteld op 18 maart 2021 door de gemeenteraad van Barneveld, gaat over de ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende opgaven op het gebied van wonen voor de periode 2021-2025. Deze woonvisie speelt vooral in op de behoefte van de inwoners om beter te kunnen anticiperen op hun woon- en verhuiscwensen. Er zijn vier ambities geformuleerd:

#### *Hoog houden van het woningbouwtempo*

Aangezien de druk toeneemt op de huur- en koopwoningmarkt wordt het vinden van een woning voor een aantal groepen mensen steeds lastiger. Om inwoners de mogelijkheid te kunnen geven een wooncarrière binnen de gemeente Barneveld te kunnen doorlopen, moeten woningen worden gebouwd voor inwoners die tegen de problemen op de woningmarkt aanlopen. Ten behoeve van deze ambities wordt gestreefd naar een jaarlijkse toevoeging van gemiddeld 450-500 woningen.

*Extra aandacht voor jongeren/starters en ouderen in de woningdifferentiatie*

Het is van belang dat inwoners kunnen wonen passend bij hun behoefte. Aangezien het aantal één- en tweepersoonshuishoudens groeit en ook de huisvesting van onder andere statushouders, arbeidsmigranten, spoedzoekers en soms ook starters niet even makkelijk verloopt, is de toevoeging van betaalbare huur- en koopwoningen van groot belang. Ook flexibele woonvormen kunnen hier een oplossing bieden om te kunnen voorzien in veranderende behoefte.

*Werken aan vitale en gedifferentieerde buurten en kernen*

In de toekomst wordt het werken aan vitale en gedifferentieerde kernen en buurten vorm gegeven. Door oog te hebben voor de (demografische) veranderingen in de samenleving worden initiatieven ondersteund op het gebied van wonen, werken en voorzieningen om zo vraag en aanbod meer in balans te brengen.

*Werken aan een duurzame en klimaatbestendige woningvoorraad en woonomgeving*

Het onderwerp 'duurzaamheid' heeft de afgelopen jaren aan importantie gewonnen. Met het behalen van de benodigde klimaatdoelen moet anders met woningen en woonomgeving worden omgegaan. Bij nieuwbouw gelden steeds strengere normen, zoals Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) vanaf 2021. De grootste opgave ligt echter in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

*Kwantitatieve woningbehoefte*

In de afgelopen vier jaar zijn gemiddeld 485 woningen per jaar toegevoegd en deze koers wil de gemeente graag blijven varen. Ze voorziet een toevoeging van jaarlijks 450-500 woningen in de vraag naar woningen. Dit aantal kan met de huidige bekende plancapaciteit tot 2030 worden volgehouden. Zo is er een planvoorraad van ruim 5.600 woningen. Een grote bijdrage aan de realisatie van de plancapaciteit leveren de uitbreidingslocaties, waaronder De Burgt met een toevoeging van 700-800 woningen.

*Kwalitatieve woningbehoefte*

Aangezien de huidige woningvoorraadsamenstelling (namelijk 70% koopwoningen), de inkomensstructuur en typering van de gemeente Barneveld is er de meeste vraag naar koopwoningen. Daarnaast blijft binnen de koopsector de belangstelling voor duurdere woningen (€ 300.000 en hoger) in vorm van een eengezinswoning met tuin het grootst. De belangstelling voor koopappartementen is relatief groot ten opzichte van het bestaande markt aandeel en dat vraagt om passende toevoeging van koopappartementen. In de huursector liggen eengezinswoningen en appartementen in de trend. Het doel is om in de eerste vier jaar betaalbare woonvormen toe te voegen aan de voorraad voor bijvoorbeeld starters en kleine huishoudens. Hierbij kan ook aan creatieve woonvormen worden gedacht, zoals flexibele woningen of tiny houses.

Voor de kern Barneveld wordt vooral gevraagd naar starterswoningen in de huursector, seniorenwoningen in allerlei verschijningsvormen en gezinswoningen. De gemiddelde woninggrootte bij nieuwbouw neemt af en het aandeel levensloopbestendige woningen neemt toe.

## 2.2.5 Conclusie

**Kwantitatieve behoefte**

Uit de voorgaande paragrafen komt de kwalitatieve woningbehoefte naar voren op zowel op provinciaal niveau alsook op regionaal en gemeentelijk niveau.

De provincie Gelderland heeft te maken met een toenemende vraag naar woonruimte en dat slaat neer in de regionale en gemeentelijke woningbehoefte. Voor de gemeente Barneveld wordt een toevoeging van jaarlijks 450-500 woningen aangehouden. Met de huidige harde en zachte plancapaciteit kunnen deze aantallen op jaarbasis gerealiseerd worden tot 2026.

### **Kwalitatieve behoefte**

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

#### *Provinciaal beleid*

In het provinciale 'Actieplan Wonen 2020-2025' ligt het accent op het terugdringen van het tekort aan betaalbare huizen. Er zijn acties om de woningbouw te versnellen, acties voor betaalbaar wonen en acties voor flexibele woonvormen. In Gelderland is de behoefte sterk gericht op het goedkope en middeldure koopsegment want het aanbod loopt door prijsstijgingen in het goedkope segment terug.

*Met de realisatie van circa 227 woningen is sprake van een ontwikkeling die een aannemelijke bijdrage levert aan het terugdringen van het woningtekort. Gericht op de kwalitatieve behoefte kan dit project voorzien in de toevoeging van woningen in het goedkope en middeldure koop- en huursegment.*

#### *Regionaal beleid*

Uit het regionale woonbeleid blijkt dat er tot circa 2030 voldoende plancapaciteit aanwezig is om aan de woonbehoefte te voldoen. Voor de periode daarna wordt op basis van de huidige prognose een tekort aan woningbouwlocaties voorzien. Daarnaast bestaat op regionaal niveau een kwalitatieve behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen in het (sociale) huur- en koopsegment. Sterker nog, de behoefte aan huurwoningen richt zich volgens de inventarisatie vooral op het goedkope en middeldure segment. Ook is er een behoefte aan passende en flexibele woonvormen voor bijvoorbeeld ouderen of arbeidsmigranten en aan kleinere woningen op verdichtingslocaties.

*De ontwikkeling vindt aan de zuidelijke rand van Barneveld plaats, in de wijk De Burgt. Deze locatie is aangewezen als één van de uitbreidingslocaties waar ruimte wordt geboden aan groei. De ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een woonprogramma met een mix van verschillende woningtypen. Het woningprogramma is vooral gericht op het toevoegen van middeldure rij- en hoekwoningen, rijwoningen in de sociale huur- en koopsector en hoekwoningen in de vrije huursector.*

#### *Gemeentelijk beleid*

Uit de 'Woonvisie gemeente Barneveld' blijkt dat er binnen de gemeente Barneveld behoefte is aan koopwoningen omdat de woningvoorraad in Barneveld uit een groot deel uit koopwoningen bestaat, welbeschouwd circa 70 percent van de woningvoorraad. Ook komt naar voren dat er binnen het koopsegment vraag is naar duurdere woningen (300.000+) van de typologie eengezinswoningen met tuin. Deze vraag staat in discrepantie met de regionale woningbehoefte, maar kan worden verklaard door de inkomensstructuur van de gemeente Barneveld. Opvallend is ook dat er een onevenwicht bestaat tussen voorraad van appartementen en de vraag ernaar. Er is namelijk meer vraag naar appartementen dan aanbod en dat vraagt om een meer koopappartementen. Daarnaast is er een behoefte aan huurappartementen en eengezinswoningen.

Geconcludeerd kan worden dat de gemeente de komende jaren inzet op de toevoeging van betaalbare woningen maar ook een gezond evenwicht van koop- en huurwoningen wil houden in de woningprogramma's.

*Dit initiatief voorziet in de toevoeging van een gevarieerd woningprogramma. Dit programma omarmt de aanwezige structuren van de gemeente Barneveld en voorziet in de toevoeging van koopwoningen. Daarnaast wordt er met de beoogde ontwikkeling, wel in mindere mate, ruimte geboden aan huurappartementen die in de sociale huursector aangeboden worden. Ook is er voldoende ruimte gereserveerd voor toevoeging van verschillende woningen in de vrije sector. Met dit initiatief worden dus betaalbare woningen toegevoegd aan de voorraad, maar ook een nadruk gelegd op de woningbehoeften aan koopwoningen en appartementen.*

### **2.3 Buiten bestaand stedelijk gebied**

De ontwikkeling kan niet binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. De bevolking in de regio groeit en de behoefte naar verschillende woningtypen neemt de komende jaren toe. Op basis van de huidige prognose wordt een tekort aan woningbouwlocaties voorzien. De bevolkings- en huishoudensgroei moet zoveel mogelijk worden opgevangen in bestaand bebouwd gebied, maar bijvoorbeeld in Barneveld wordt er ook ruimte geboden aan groei op aangewezen uitbreidingslocaties.

*Het plangebied is gelegen aan de rand van Barneveld. De gronden binnen het plangebied zijn in de huidige situatie agrarisch in gebruik. Deze locatie is door de gemeente aangewezen als één van de uitbreidingslocaties waar ruimte wordt geboden aan groei. De uitbreidingslocatie 'De Burgt', waarvan dit initiatief onderdeel uitmaakt, biedt ruimte voor in totaal 700-800 woningen. De ontwikkeling voorziet in de woningbehoefte in Barneveld.*

### **3 Conclusie**

#### **3.1 Algemeen**

In voorliggend document is de ontwikkeling 'Lanen Oost', die onderdeel is van de uitbreidingslocatie 'De Burgt' in Barneveld, getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de huidige situatie zijn de gronden in het plangebied agrarisch in gebruik. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van 227 woningen buiten bestaand stedelijk gebied.

#### **3.2 Kwantitatieve behoefte**

Met dit initiatief is er sprake van een toename van 227 woningen aan de voorraad van Barneveld. Van de geprognosticeerde capaciteit van 700-800 woningen van de uitbreidingslocatie 'De Burgt' levert dit initiatief een bijdrage aan het bereiken van deze capaciteit.

#### **3.3 Kwalitatieve behoefte**

Deze ruimtelijke ontwikkeling voorziet in 227 woningen. Het woonprogramma bestaat uit sociale huurappartementen, beneden-bovenwoningen, rug-aan-rug woningen, rij- en hoekwoningen (sociale huur, middeldure koop, vrije sector), vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Dit programma sluit aan bij de provinciale, regionale en gemeentelijke behoefte aan betaalbare woningen in het goedkope en middeldure segment.

#### **3.4 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat met het initiatief buiten bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkellocatie. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro).