

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

'Wonen op Droppers' te Woold

Gemeente Winterswijk



Inhoud

1.	Algemeen	1
1.1	Inleiding.....	1
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	1
1.3	Stedelijke ontwikkeling	1
1.4	Planbeschrijving	1
2.	Inhoudelijke toets	2
2.1	Inleiding.....	2
2.2	Aanleiding.....	2
2.3	Behoeft.....	2
2.3.1	Algemeen	2
2.3.2	Provincie Gelderland.....	3
2.3.3	Regio Achterhoek.....	4
	Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025	4
	Achterhoeks Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek.....	5
2.3.4.	Gemeente Winterswijk	7
	Woonvisie Winterswijk 2020-2025	7
	Volkshuisvestelijke Afwegingskader Woningbouw Winterswijk	10
2.3.5.	Behoeftpeiling informatieavond	10
2.4	Conclusie	11
	Kwantitatieve behoefte	11
	Kwalitatieve behoefte	11
2.5	Bestaand stedelijk gebied	12
3	Samenvatting en conclusie	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Kwantitatieve behoefte.....	13
3.3	Kwalitatieve behoefte	13
3.4	Conclusie	13

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Er bestaat het voornemen om 16 woningen te realiseren op een agrarisch perceel gelegen aan de Droppersweg, Gosselinkweg en Meerdinkweg in Woold, een buurtschap ten zuiden van Winterswijk. 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. 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. 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 16 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 voorliggende plan voorziet in de realisatie van 16 woningen opgedeeld in drie erven. De erven bevinden zich nabij de kern van Woold, een kleine buurtschap in de omgeving van Winterswijk. In alle erven worden de zelfde typen woningen gerealiseerd. De erven zijn opgebouwd uit een hoofdgebouw en bijgebouwen. Het hoofdgebouw is een vrijstaande woning en de bijgebouwen hebben de vorm van rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen die als grondgebonden starters- of gezinswoningen worden aangeboden.

In totaal worden er zes vrijstaande koopwoningen, 8 rijwoningen waarvan 4 in de koopsector en 4 in de huursector en één twee-onder-één-kapwoningen in de koopsector aangeboden.

2. Inhoudelijke toets

2.1 Inleiding

In voorliggend hoofdstuk volgt de inhoudelijke toets aan de Ladder voor 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 Aanleiding

Bij het jaarlijkse buurtfeest in het Woold, augustus 2018, werd de behoefte uitgesproken, dat er gebouwd moet worden in het Woold, om te voorzien aan de behoefte van jongeren. Zij moeten in staat zijn om in het buurtschap waar zij zijn opgegroeid te kunnen wonen. Een gevarieerde bevolkingsontwikkeling is eveneens van groot belang voor het voortbestaan van de plaatselijke school.

Er was reeds een woningbouwplan, gelanceerd was door Nico Deunk, van tafel geveegd. Het plan voorzag in de bouw van 4 woningen, gelegen tussen het de Wooldse school en gebouw Juliana. Omdat de familie Hendriksma grond had liggen in de omgeving, min of meer grenzend aan de kern van het Woold, vond een gesprek plaats met de gemeente Winterswijk (Gerhard Overkamp) om de mogelijkheden voor nieuwbouw te bekijken. De reactie van de gemeente was enthousiast en er werd aangemoedigd het initiatief nader uit te werken en door te zetten. De mogelijke locatie werd besproken en afgesproken werd met voorstellen te komen.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Het plangebied ligt in het zuiden van de gemeente Winterswijk in de buurtschap Woold. De gemeente Winterswijk is de meest oostelijk gemeente van de regio Achterhoek, die eveneens in het oosten van de provincie Gelderland is gelegen. De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hierbij is de provincie ingedeeld in zes regio's.



Bron: Provincie Gelderland

2.3.2 Provincie Gelderland

Het rapport 'Primos 2019' is de meest recente bevolkings- en woningmarktprognose van de provincie Gelderland. Deze prognose is gebaseerd op de prognose van het CBS en de verwachte woningbouwproductie voor de komende jaren. Uit het rapport komt naar voren dat de huidige prognose voorziet in ongeveer één miljoen huishoudens in 2040. De prognose van 2017 ging nog uit van 972.000 huishoudens in 2040. Het woningtekort in Gelderland bedraagt 4 procent. In de koopsector is de behoefte sterk gericht op het goedkope en middeldure segment. Door prijsstijgingen loopt het aanbod in het goedkope segment terug.

Gelderland heeft dus te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Het provinciale 'Actieplan Wonen 2020-2025' is een actieplan voor heel Gelderland. Met het plan wil de provincie het tekort aan (betaalbare) huizen terugdringen. Er moet worden gewerkt aan het 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 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 status¹ 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.

2.3.3 Regio Achterhoek

Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025

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

Woningvoorraad

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

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

De nieuwbouw tot 2025

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

¹ 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.

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

Wonen en zorg

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

Betaalbaarheid en financierbaarheid

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

Energie besparen en opwekken

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

Achterhoeks Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek

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

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

De actuele situatie op de woningmarkt

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

Toekomstige trends, woonwensen en -behoeften

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

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

Inwoners helpen bij het realiseren van hun woonwensen

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

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

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

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

De toekomstwaarde van het bestaande woningaanbod

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

Transformatieopgaven in de sociale huursector

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

Particulieren bewegen tot aanpassing van hun woning

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

Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw werden vastgesteld in 2019 ten behoeve van de beoordeling van woningbouwplannen. De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt echter langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen bovenop het aantal dat nu in afspraken is vastgelegd. Er moet meer ruimte gegeven worden aan de bouw van extra woningen. De prioriteit moet daarbij liggen op woningen waar nu behoefte en een duidelijk tekort aan is. Het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWLO) geeft een helder advies over de bouwopgave: blijf bouwen voor starters en creëer geschikt aanbod waar (actieve) senioren naar kunnen doorstromen. Dit is vertaald naar het geven van extra ruimte door scherpe voorwaarden te stellen aan nieuwe initiatieven voor woningbouw. Met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' zijn regionaal kwalitatieve criteria afgesproken waaraan de gemeenten nieuwe plannen moeten toetsen. Dit betreft de volgende drie kwaliteitscriteria:

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

2.3.4. Gemeente Winterswijk

Woonvisie Winterswijk 2020-2025

De woonvisie Winterswijk 2020-2025 'Passend en duurzaam wonen in Winterswijk' geeft weer waar de gemeente Winterswijk zich de komende jaren op wil richten op het gebied van wonen. In de woonvisie worden 41 maatregelen benoemd die de gemeente samen met inwoners en maatschappelijke partners op gaat pakken op het gebied van wonen in de periode tot 2025. Daarnaast werden er een aantal verschillende ambities geformuleerd daarmee iedereen in Winterswijk een passende en duurzame woning kan vinden die aansluit bij zijn of haar woonwensen, nu en in de toekomst.

Deze ambities zijn:

- Inspelen op verschillende woonwensen;
- Energieneutraal 2030;
- Verbeteren van bestaande woningen;
- Kwalitatief goede woonomgeving;
- Het aantal inwoners laten groeien;
- Voldoende huisvesting voor nieuwe beroepsbevolking;
- Aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat op langere termijn.

Inspelen op verschillende woonwensen

Nieuwe woningen met aandacht voor de lokale behoefte is het uitgangspunt. De woningvoorraad wordt hierdoor divers en dus passend bij de diverse bevolking. Er wordt gekeken naar verschillende woonwensen in de kern, wijken, de buurtschappen en het buitengebied.

Energieneutraal 2030

Winterswijk wil in 2030 energieneutraal zijn. Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is daarbij een belangrijk onderdeel. De maatregelen in de bestaande woningvoorraad worden gestimuleerd en gefaciliteerd. Naast maatregelen voor het verminderen van het energieverbruik gaat het ook om maatregelen om energie duurzaam op te wekken.

Verbeteren van de bestaande woningen

Naast de verduurzaming is het verbeteren van de bestaande woningen op het gebied van wooncomfort en levensloopbestendigheid een belangrijke opgave. Hierdoor kan men langer passend blijven wonen in de eigen woning en worden woningen geschikt gemaakt voor de behoeften van verschillende doelgroepen.

Kwalitatief goede woonomgeving

Een kwalitatief goede woonomgeving is van groot belang voor het woongenot. Winterswijk heeft aantrekkelijke buurten, wijken en buurtschappen en dat wil de gemeente ook behouden. Leefbaarheid, bereikbaarheid en mobiliteit, voldoende openbaar groen met aandacht voor biodiversiteit en cultuurhistorie zijn slechts enkele van deze kwaliteiten. Ook is er aandacht voor de klimaatveranderingen, waarvan de impact steeds duidelijker wordt.

Het aantal inwoners laten groeien

De gemeente Winterswijk heeft als doelstelling om het aantal inwoners te laten groeien. Vooral door het toevoegen van geschikte woningen met voldoende kwaliteit kan de aantrekkelijkheid worden verhoogd, waardoor er vooral ruimte komt voor jongeren en jonge gezinnen.

Voldoende huisvesting voor nieuwe beroepsbevolking

In de toekomst wordt gezorgd voor voldoende huisvesting voor nieuwe beroepsgroepen. Dit is vooral belangrijk voor de bedrijven in Winterswijk en beperkt tegelijkertijd de woonwerkverplaatsingen. De gemeente wil dus ruimte bieden voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat op de langere termijn

Door Winterswijk te laten groeien en te zorgen voor voldoende huisvesting voor nieuwe beroepsbevolking wordt de lokale economie versterkt en de voorzieningen in Winterswijk op peil gehouden. Zo ontstaat er op de langere termijn een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat: sociaal, duurzaam, veilig, met toekomstperspectief en met een Winterswijks/Achterhoeks kwaliteit van leven.

Kwantitatieve opgave

In de woonvisie Winterswijk is de volgende tabel weergegeven die een overzicht geeft van aanbod en vraag naar bepaalde woningen en dus ook waar een overschot en een tekort is op de woningmarkt.

	lokale vraag	EGW-Koop	EGW-huur	Sen.won (grondgeb.)	App-Koop		App-Huur		Zorg- woningen*
					gelijkvloers	niet-gelijkvloers	gelijkvloers	niet-gelijkvloers	
Thuiswon.	178	112	27		1	6	3	29	
Aleenstaanden + Stellen < 30 jaar	91	58	14		0	3	2	15	
Aleenstaanden + Stellen 30-49 jaar	137	77	27		4	5	11	14	
Aleenstaanden 50-74 jaar	70	12	20	15	8		13		
Stellen 50-74 jaar	43	13	4	10	6		9		3
Aleenstaanden 75+ jaar	21	-	-	5	1		8		3
Stellen 75+ jaar	15	1	1	3	1		4		8
Gezinnen	185	143	33						5
totaal	740	414	125	33	21	14	49	57	18
Potentieel aanbod	897	241	266	26	8	14	98	243	nb
Lokale mismatch marktsegmenten		-173	141	-8	-12	0	50	186	nb

Bron: Woonvisie Winterswijk 2020-2025

Uit het tabel blijkt dat er een potentieel aanbod is van circa 900 woningen en dat het de vraag alleen in beperkte mate kan volstaan: er is een mismatch op de lokale woningmarkt. Dat betekent dat er een overschot is aan woonruimte van minder gevraagde typen woningen maar er juist een tekort is aan woonruimte is die wel gevraagd is. Concreet is er lokaal dus een tekort aan eengezinswoningen in de koopsector en tegelijkertijd een overschot aan niet-gelijkvloerse huurappartementen.

Kwalitatieve opgave

De doelstelling is om bestaande woningen te transformeren in toekomstbestendige en duurzame woningen die beter aansluiten op de lokale woonbehoefte. Vooral ongelijkvloerse huurappartementen zijn niet populair noch toekomstbestendig en zullen in de loop van de tijd getransformeerd moeten worden.

De lokale vraag naar eengezinswoningen in de koopsector met voldoende kwaliteit is groter dan het aanbod. Voor de woningbouwplannen in Winterswijk is er marktruimte om eengezinswoningen in de koopsector te realiseren. Om de lokale woonwens te vervullen moeten zowel geschikte woningen voor ouderen als ook eengezinswoningen gebouwd worden. Waar het mogelijk is worden bestaande woningen aangepast en levensloopbestendig gemaakt, zodat ouderen langer in zo'n woning kunnen wonen. Echter, het is van belang dat deze woningen ook geschikt zijn voor andere doelgroepen zodat er meer flexibiliteit ontstaat op de woningmarkt. Daarnaast is er vraag naar grondgebonden woningen met tuin en appartementen nabij voorzieningen. Hierbij is het van belang dat ouderen de stap zetten om naar dit type woningen te verhuizen. De opgave bestaat dus ook uit het toevoegen van grondgebonden woonruimte om het aanbod op peil te houden en doorstroming te waarborgen.

Uitbreiding in het buitengebied

In de Omgevingsvisie Buitengebied wordt onder andere aandacht besteed aan het maken van keuzes voor wat betreft het uitbreiden in het buitengebied. Dit wordt zoals volgt kort weergegeven in de woonvisie Winterswijk: 'De Omgevingsvisie buitengebied biedt beleidsruimte om naast de inbreiding ook het aantal woningen in het buitengebied uit te breiden. Dit vindt plaats in of aansluitend op de buurtschappen in het buitengebied of op de bestaande erven. Voor de vitaliteit en de toekomstbestendigheid van het buitengebied is het wenselijk dat verschillende doelgroepen, vooral jongeren en jong volwassenen er kunnen blijven en komen wonen. Uitgangspunt is dat het woningbouwprogramma aansluit bij de (lokale) behoefte. De uitbreidingen in het buitengebied zijn niet specifiek gericht om het aantal inwoners te laten groeien.'

Volkshuisvestelijke Afwegingskader Woningbouw Winterswijk

Het afwegingskader, vastgesteld op 28 juni 2018, beoordeelt plannen op basis van de volkshuisvestelijke ambities van de gemeente Winterswijk, zoals die zijn vastgesteld in het gemeentelijke woonbeleid. Het afwegingskader wordt toegepast voor de volkshuisvestelijke beoordeling van woningbouwplannen en wordt op deze zes criteria beoordeelt:

- Invulling geven aan kwalitatieve woningbehoefte;
- Levensloopbestendig bouwen voor meerdere doelgroepen;
- Verduurzaming bebouwde omgeving;
- Herbestemming en onttrekken leegstaand vastgoed;
- Onttrekken incurante woningen.

2.3.5. Behoeftetepeiling informatieavond

Op de informatieavond, die in juli 2019 werd gehouden, waren circa 100 personen aanwezig. In het Juliana gebouw in het Woold zijn drie concept-plannen gepresenteerd. De aanwezigen kregen de gelegenheid om zich uit te spreken over kwaliteit van de plannen en naar welk plan de voorkeur uit ging. Tevens kon men aangeven of zij geïnteresseerd waren in een bouwkaavel. In totaal zijn er toen 39 formulieren ontvangen met in het algemeen zeer positieve reacties. In totaal zijn er ruim 20 geïnteresseerden om te gaan wonen op het plan Droppers.

De geïnteresseerden komen voor 40% uit het Woold, 40% uit Winterswijk en 20% van buiten Winterswijk. De geïnteresseerden uit het Woold zorgen zeker voor de helft voor doorstroming in de woningmarkt, het zijn overwegend senioren die een woning of boerderij achterlaten. De geïnteresseerden uit Winterswijk en van buiten Winterswijk, zijn veelal oud Wooldenaren of kinderen die hun jeugd in het Woold zijn opgegroeid en terug willen. Dit plan biedt hen de mogelijkheid daarvoor. Andere mogelijkheden om binnen Woold te wonen zijn er amper. Het aantal woningen binnen het buurtschap is zeer beperkt en van doorstroming is momenteel weinig sprake.

Kijkend naar wie de geïnteresseerden zijn, dan zijn 25% senioren, die zorgen voor de nodige doorstroming, 50% starters en 25% doorstromers van middelbare leeftijd. Dit rijmt ook met het type woningen dat zal worden gerealiseerd. Van de 16 woningen zullen er 8 (50%) rijwoningen worden gerealiseerd, welke voornamelijk voor starters zijn bedoeld. Daarnaast worden er twee twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd en een drietal kleinere vrijstaande woningen. Deze woningen zijn voornamelijk bedoeld voor de doorstromers van middelbare leeftijd. Tot slot zal er één vrijstaande woning specifiek voor senioren worden gerealiseerd, en bij de overige vrijstaande woningen is het mogelijk om deze woningen levensloopbestendig te maken.

2.4 Conclusie

Kwantitatieve behoefte

Uit de voorgaande paragraaf komt naar voren dat in de regio Achterhoek ongeveer 305 woningen per jaar in de zeven gemeenten gerealiseerd moeten worden om aan de behoefte te voldoen. Per gemeente zijn dat ongeveer 44 woningen per jaar. De gemeente Winterswijk laat uit onderzoek blijken dat er een hogere behoefte is aan woonruimte. Het onderzoek en de daaruit resulterende woonvisie Winterswijk 2020-2025 is recenter dan de regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025. Om aan de toekomstige vraag te voldoen moet de gemeente Winterswijk jaarlijks circa 100 woningen toevoegen aan de voorraad. Dat zijn ongeveer 60 woningen meer dan overeengekomen op regionaal niveau.

Kwalitatieve behoefte

Uit de voorgaande paragraaf komt naar voren dat in de gemeente Winterswijk vooral behoefte is aan eengezinswoningen in de koopsector en gelijkvloerse appartementen. Ook is het toevoegen van grondgebonden woningen en appartementen van belang om ouderen geschikte woonruimte te bieden en de doorstroming te waarborgen. Daarnaast is het belangrijk dat deze woonruimte ook geschikt is voor andere doelgroepen.

Op provinciaal niveau wordt onder andere zorg gedragen voor het beschikbaar en betaalbaar maken van sociale en middeldure huur- en koopwoningen. De regio Achterhoek legt de nadruk op de bestaande woningvoorraad. Het doel is om de kwaliteit van de bestaande woningen af te stemmen op de toekomstige vraag. Ook is huisvesting van senioren van belang. De regio wil kansen en mogelijkheden benutten om het langer zelfstandig wonen te stimuleren.

De gemeente Winterswijk wil eengezinswoningen in de koopsector, grondgebonden woningen en gelijkvloerse appartementen toevoegen en bestaande woningen levensloopbestendig maken. Ook de transformatie van minder populaire type woningen gaat in de toekomst een rol spelen.

Dit voornemen voorziet in de toevoeging van grondgebonden woningen en eengezinswoningen in de vorm van vrijstaande huizen, rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen. Dit voornemen voorziet dus vooral in de toevoeging van grondgebonden woonruimte en is een mogelijkheid om geschikte woonruimte te realiseren voor senioren. Kijkend naar wie de geïnteresseerden zijn, dan zijn 25% senioren, die zorgen voor de nodige doorstroming, 50% starters en 25% doorstromers van middelbare leeftijd. Dit rijmt ook met het type woningen dat zal worden gerealiseerd.

Ook zijn de nieuwe woningen gelegen in een groene omgeving die ruimte biedt voor biodiversiteit en cultuurhistorie. Het initiatief past bij de kwalitatieve behoefte van de provincie, de regio en de gemeente.

2.5 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 nabij de kern van de buurtschap Woold en sluit erop aan. In de nabije omgeving wordt het plangebied omringd door andere stedelijke functies zoals wonen, bedrijvigheid en een maatschappelijke functie. Er is met het plan sprake van een functiewijziging van agrarisch naar wonen.

Het buurtschap Woold is geordend als een wooncluster, passend in het landschap. Om de woonkwaliteit van dit wooncluster niet aan te tasten is ervoor gekozen een drietal nieuwe kleine woonclusters te realiseren. Er wordt tegelijkertijd afgezien van een inbreiding in het bestaande buurtschap Woold die mogelijk nadelige gevolgen heeft voor de leef- en woonkwaliteit van de nabije omgeving en voor de omwonenden.

Daarnaast zijn andere plannen die meer aansloten bij het cluster door de gemeente als niet gewenst bestempeld. Zo is er eerder onderzoek gedaan naar de volgende locaties:

- Lintbebouwing langs de Schoolweg
- Lintbebouwing langs de Hietkampweg
- Lintbebouwing langs de Gosselinkweg.

Deze locaties werden als niet gewenst bestempeld omdat deze voornamelijk de zichtlijnen tussen de Wooldse school en het verenigingsgebouw zouden verstoren. Vervolgens werd er naar een locatie gezocht die voldeed aan de wensen van de gemeente Winterswijk en voldoet aan hetgeen wat hierover is opgenomen in de omgevingsvisie.

Met de opmerkingen die er gemaakt zijn door de aanwezigen op de informatieavond, is in overleg met landschap en ecologie, stedenbouw en planologie van de gemeente Winterswijk en Buro Ontwerp en Omgeving gekomen tot het definitieve plan. Het plan heeft alles in zich dat gewenst is voor een juiste inpassing in het buitengebied:

- kleinschalige inpassing door 3 afzonderlijke clusters;
- ruime aandacht voor extra groenvoorzieningen;
- grote verscheidenheid in woningtypes afgestemd op de woningbehoefte;
- het behouden van de landschappelijke zichtlijnen.

3 Samenvatting en conclusie

3.1 Algemeen

In het voorliggend document is de ontwikkeling van het plangebied gelegen aan de Droppersweg, Gosselinkweg en Meerdinkweg getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in de realisatie van 16 woningen in een drietal clusters op voormalig agrarisch terrein en volgt daarmee de voorhanden vorm van woonclusters die voor het buurtschap Woold kenmerkend zijn.

3.2 Kwantitatieve behoefte

Per saldo is sprake van een toename van 16 woningen. Binnen het kader van het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid levert het initiatief een bijdrage aan het bereiken van de doelstelling over het toevoegen van woningen.

3.3 Kwalitatieve behoefte

Het voornemen voldoet vooral aan de provinciale, regionale en gemeentelijke kwalitatieve behoefte door het toevoegen van geschikte woningen voor bepaalde doelgroepen. Dit initiatief levert een waardevolle bijdrage aan het toevoegen van ééngezinswoningen in de koopsector en eveneens van grondgebonden woningen voor senioren. Met dit woningprogramma wordt woonruimte gecreëerd die aantrekkelijk is voor starters, zoals de rijwoningen in de koopsector, en voor jong volwassenen, stellen, gezinnen en senioren.

3.4 Conclusie

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