



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorthuizen, Prinsenbosch

Gemeente Barneveld

Datum: 6 oktober 2020
Projectnummer: 180287

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Verzorgingsgebied	6
2.3	Behoefte	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	13
3	Conclusie	15

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

Aan de Hunnenweg te Voorthuizen bevindt zich het terrein 'Prinsenbosch'. Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Voorthuizen in de gemeente Barneveld. De Hunnenweg vormt de westzijde van het plangebied. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door enkele bebouwde en onbebouwde percelen aan de Meeuwenvenseweg. Aan de oostzijde vormt een tweetal verblijfsrecreatieterreinen aan de Zevenbergjesweg de grens van het plangebied. De grens aan de zuidzijde wordt gevormd door enkele onbebouwde agrarische percelen, een woonperceel en de golfbaan. In totaal heeft het plangebied een grootte van circa 7,8 hectare.

Het terrein heeft in het verleden verschillende functies gehad. In de periode rond het jaar 2000 is het terrein in gebruik geweest voor de opvang van asielzoekers. Nadien is het gebruik gewijzigd naar recreatieve doeleinden (recreatiepark met onder andere

bungalows). Nadat het recreatieve gebruik was gestaakt, is alle bebouwing gesloopt en kent het terrein een agrarisch gebruik in afwachting van de realisatie van de woonbestemming zoals die in het geldende bestemmingsplan uit 2009 is vastgelegd.

In 2017 is besloten om de gronden te herontwikkelen tot een 'nieuw buurtschap' met een maximaal (koop)programma van 39 woningen. Een groot gedeelte van deze woningen zal grondgebonden zijn. Het gaat om vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Daarnaast is er binnen het plangebied ruimte voor de realisatie van een aantal appartementen. Met het beoogde woningbouwprogramma zet de initiatiefnemer voornamelijk in op gezinnen als doelgroep.

De woningen worden binnen het plangebied in een aantal woonvelden gerealiseerd, waartussen ruimte ontstaat om nieuwe groen- en waterstructuren aan te leggen. Zo wordt de bestaande Veldbeek in het plangebied verruimd en blijven de bestaande groenstructuren langs de randen gehandhaafd. Ook tussen de woonvelden is ruimte voor de realisatie van groenstructuren. Dit maakt dat het karakter van het plangebied zich bevindt in een landelijk woonmilieu. De navolgende afbeelding laat een impressie zien van de beoogde situatie van het plangebied.



Impressie beoogde situatie plangebied (Bron: Bosch Slabbers).

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst bepaald worden of en, zo ja, 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 volgens 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 39 woningen ten noordoosten van de kern Voorthuizen in de gemeente Barneveld. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie¹ 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.

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Hunnenweg I" en heeft de bestemming(en) Groen, Tuin, Verkeer - Verblijf, Water en Wonen. Binnen de woonbestemming is juridisch-planologisch vastgelegd dat er maximaal 15 vrijstaande woningen in het plangebied gerealiseerd mogen worden. Gelet op het feit dat het beoogde woningbouwprogramma van dit plan (maximaal 39 woningen) een grote verruiming betreft ten opzichte van het geldende planologische beslag, wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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 o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die worden beschreven. De behoefte moet 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 en de omvang daarvan.

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 2.2.1.1 dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan wanneer deze passen binnen het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. De gemeente Barneveld vormt samen met de Gelderse gemeenten Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen én de Utrechtse gemeenten Rhenen, Renswoude en Veenendaal de regio Foodvalley. Binnen deze regio vindt onder andere onderlinge afstemming plaats over woningbouwontwikkelingen.

Verhuisbewegingen gemeente Barneveld

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 ongeveer 60% van alle gevestigde personen in de gemeente Barneveld uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Barneveld in 2016

Verhuisbewegingen Barneveld	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Barneveld	3.673	60,3%
Vanuit andere gemeenten	2.244	36,8%
Vanuit het buitenland	178	2,9%
Totaal aantal verhuizingen	6.095	100 %

Bron: CBS.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Barneveld naar herkomst in 2016

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Barneveld	3.673	60,3%
Ede	369	6,1%
Amersfoort	173	2,8%
Nijkerk	133	2,2%
Apeldoorn	67	1,1%
Utrecht	67	1,1%
Putten	58	1,0%
Leusden	57	0,9%
Arnhem	55	0,9%
Scherpenzeel	47	0,7%
Veenendaal	40	0,6%
Elders	1.356	22,2%
Totaal	6.095	100 %

Bron: CBS.

Uit de bovenstaande tabel volgt verder dat in eerste instantie vooral verhuisrelaties bestaan met de gemeenten Ede, Amersfoort en Nijkerk. Het betreffen voornamelijk gemeenten die op nabije geografische afstand van de gemeente Barneveld liggen. Een aantal van deze gemeenten behoort ook tot de regio Foodvalley. Ook valt op dat gemeenten uit de regio Amersfoort en Utrecht in de verhuisrelaties naar voren komen. Dit zou kunnen duiden op het feit dat de gemeente Barneveld tot een overlooptgebied van deze regio's behoort.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande, de aard en de omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Barneveld.

2.3 Behoeft

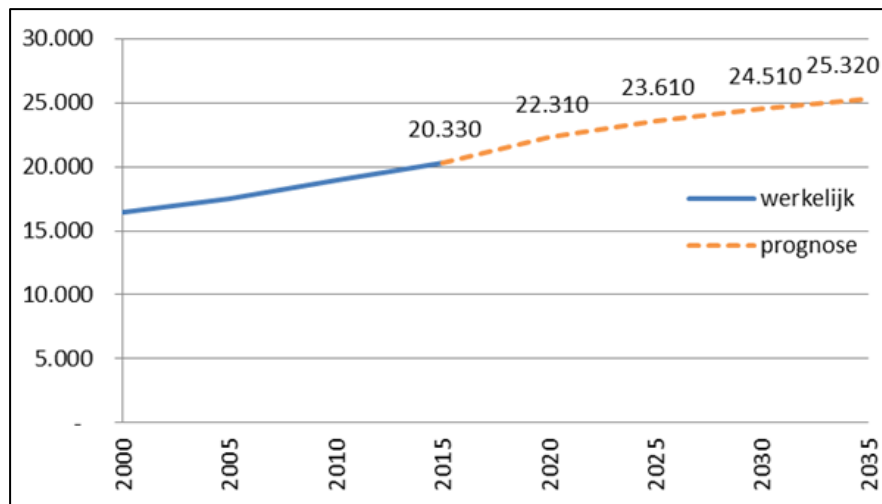
2.3.1 Algemeen

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. Voor de planperiode is uitgegaan van de periode 2019 t/m 2029. Het bestemmingsplan kent geen fasering.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen die binnen het verzorgingsgebied spelen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Voor de gemeente Barneveld geldt dat voor de periode 2015-2035 een toename van ongeveer 5.000 huishoudens wordt geprognostiseerd (zie de navolgende afbeelding).



Ontwikkeling aantal huishoudens gemeente Barneveld, 2000-2015 werkelijk en 2015-2035 Primos-prognose 2015 (referentieraming) (Uit: Woonvisie 2017-2021 gemeente Barneveld, bron: RIGO, Woningmarktonderzoek – Gemeente Barneveld o.b.v. WoON 2015).

Regionale woonagenda 2.0 Foodvalley

De regio Foodvalley heeft in januari 2018 de Regionale woonagenda 2.0 - Uitvoeringsplan 2018-2021 vastgesteld. In deze regionale woonagenda wordt geconstateerd dat de regio een sterke toename van het vestigingsoverschot kent. Ook laten de prognoses een huishoudensgroei voor de regio zien. Tot 2040 geldt voor de regio in ieder geval dat geen sprake zal zijn van krimp in het aantal huishoudens. Geconcludeerd wordt dat het vinden van kwalitatief goede nieuwe bouwlocaties, zowel binnen de bebouwde kom als uitleglocaties, een grote opgave voor de regio is. Binnen de regio zijn de volgende kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt:

	Gelderse 2014	Gelderse 2016	CBS/PBL 2016	Primos 2016	Onder- kant	Gemid- delde*	Boven- kant	Eventueel extra effect overloop
	Bandbreedte							
Barneveld	2.305	3.045	3.000	2.975	2.740	3.045	3.350	++
Ede	3.870	4.945	4.000	4.710	4.450	4.945	5.440	++
Nijkerk	1.945	1.640	1.000	1.630	1.475	1.640	1.805	++
Renswoude	110	100	200	270	245	270	295	-
Rhenen	545	415	600	505	455	505	555	-
Scherpenzeel	335	410	400	410	370	410	450	-
Veenendaal	3.105	2.445	2.100	2.740	2.465	2.740	3.015	+
Wageningen	945	1.295	900	-30	1.165	1.295	1.425	+
FoodValley	13.160	14.290	12.200	13.205	13.365	15.155	16.335	+ 830

Kwantitatieve verdeling woningbouw 2017-2027 (Bron: CBS/PBL (2016), Provincie Gelderland (2015 & 2017), Primos/ABF Research (2016). Bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op vijftallen. *Deze aantallen staan los van sloop-nieuwbouw, extra toekomstige overloop en doelgroepen als studenten en expats.

Uit het voorgaande blijkt dat er in de regio Foodvalley, uitgaande van een gemiddeld economisch scenario, tot 2027 nog ruimte is voor de toevoeging van ruim 15.000 woningen aan de woningvoorraad. Voor de gemeente Barneveld gaat het om ruim 3.000 woningen. Na de gemeente Ede betreft dit de grootste gemeentelijke kwantitatieve woonopgave binnen de regio. Daarbij geldt dat de gemeente Barneveld samen met Ede en Nijkerk de meeste effecten kan ondervinden van de overloop vanuit de regio's Amersfoort en Utrecht, hetgeen bij een voortzetting van deze trend betekent dat de kwantitatieve opgave voor de regio met circa 830 woningen kan worden verhoogd.

Vastgoedmonitor Foodvalley regio 2018

Stichting Vastgoedmonitor regio Foodvalley brengt samen met aannemers, overheid, woningcorporaties en vastgoedorganisaties jaarlijks een vastgoedmonitor uit waarin fietsen, visie en cijfers strategische antwoorden kunnen geven op vastgoed- en volkshuisvestingsvraagstukken voor de komende jaren. In de vastgoedmonitor van 2018 is te lezen dat de voorraad harde plannen in de regio steeds meer onder druk komt te staan. Dit komt voort vanuit het feit dat er steeds weer productierecords worden gebroken. Gesteld wordt dat, wanneer er geen nieuwe plannen aan de voorraad worden toegevoegd, de kans reëel is dat de plancapaciteit een belemmering gaat vormen voor de woningbouwproductie. De verwachting is dat 2018 opnieuw een recordjaar wordt.

De vastgoedmonitor geeft aan dat uit een vergelijking van achtereenvolgende planmonitors duidelijk wordt dat als gevolg van de hogere productie de totale planvoorraad in de regio aan het afnemen is. Voor de middellange termijn (drie tot zes jaar) houdt die afname een risico in om tijdig te kunnen voorzien in de gewenste planvoorraad om de benodigde productieaantallen te kunnen behalen. Gesteld wordt er in voor het jaar 2018 voldoende plannen zijn om de productie te halen, maar dat dit (nog) niet geldt voor 2019.

Woonvisie Barneveld

De gemeentelijke woonvisie van Barneveld heeft het faciliteren van de groei als één van de drie kernopgaven genoemd. Uitgangspunt daarbij is dat dit niet mag leiden tot ontwrichting van maatschappelijke verbanden en de bestaande organische ruimtelijke structuur gewaarborgd kan blijven. De groei moet grotendeels gebundeld worden in Barneveld en Voorthuizen. Groei in de overige kernen binnen de gemeente is nodig om de vitaliteit van deze kernen te kunnen waarborgen. Primair wordt dan ook gebouwd voor de eigen behoefte van de kern. In de woningbouwafspraken met de provincie Gelderland en op het niveau van Foodvalley is afgesproken dat de gemeente Barneveld in de periode 2015-2024 nog 3.500 woningen mag toevoegen.

Structuurvisie Barneveld

De 'Structuurvisie kernen Barneveld 2022' geeft aan dat de komende jaren nog een forse woningbehoefte zal spelen vanwege de relatief jonge bevolking. Ook zorgt de goede bereikbaarheid en de groeiende werkgelegenheid van Barneveld er voor dat de gemeente in de toekomst extra gevolgen zal ondervinden van de overloop vanuit het westen. De structuurvisie zet dan ook in op het accommoderen van de natuurlijke bevolkingsgroei maar ook 'een plus' vanwege de genoemde omstandigheden.

Woningbouwafspraken

Momenteel geldt dat voor het plangebied reeds juridisch-planologisch is vastgelegd dat de realisatie van maximaal 15 woningen (zeer grote villa's) is toegestaan. Dit maakt dat een groot deel van voorliggende ontwikkeling (15 van de 39 woningen) reeds behoort tot de harde plancapaciteit. Als gevolg van de crisis en ontwikkelingen in de woonwensen op de woningmarkt is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Raadpleging van actieve makelaars in de regio stellen dat dit (nieuwe) plan goed verkoopbaar is³. Dit maakt dat de provincie Gelderland heeft ingestemd met de opname van dit plan binnen de regionale woningbouwafspraken voor Foodvalley.

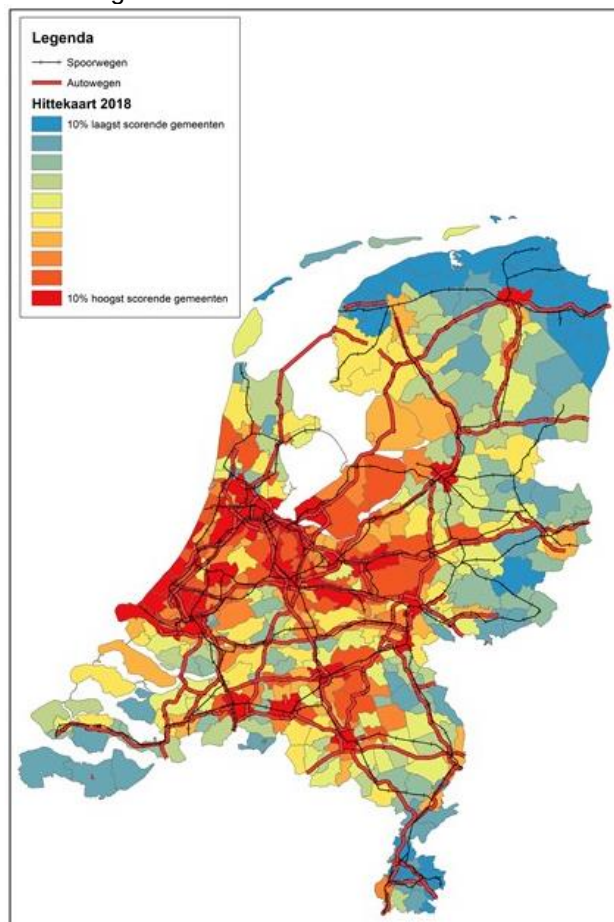
³ Bron: gemeente Barneveld

De gemeente beschikt over een plancapaciteit van circa 3.150 woningen (hard, zacht) in de periode tot en met 2026, waarvan de woningen in onderhavig bestemmingsplan Hunnenweg VI onderdeel uitmaken (inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit Regio Food Valley, Stec groep, januari 2020). Dit aantal ligt ruimschoots binnen het aantal van 3.500 dat met de Provincie Gelderland op het niveau van Foodvalley voor de gemeente Barneveld afgesproken werd voor de periode 2015-2024. Waarbij aangetekend wordt dat de gemeente Barneveld, vanwege de schaarste op de woningmarkt en de grote aantrekkingskracht van de Foodvalley op de noordvleugel van de Randstad, locaties voor nog circa 1.600 extra woningen verkent.

Binnen de gemeente Barneveld vormt Voorthuizen de 2e grootste kern. De bouw van 20% van de jaarlijkse opgave (zo'n 100 woningen per jaar) in Voorthuizen doet recht aan de bestaande verhoudingen.

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 2018 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2018 (Bron: BPD).

Een hoge score op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkoop, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Den Haag zijn de meest populaire woonlocaties volgens de hittekaart. De hittekaart laat dit jaar zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt

van de Randstad richting de provincie. De regio Foodvalley is op de hittekaart ook een regio met een hoge score en kent dan ook een hoge druk op de woningmarkt.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Barneveld, het feit dat Barneveld in grote mate effecten ervaart van de uitloop vanuit de regio's Utrecht en Amersfoort, de geschetste teruglopende plancapaciteit in de regio Foodvalley en de druk op de woningmarkt in Barneveld hoog is, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied. Daarbij komt dat een groot deel (15 van de 39 woningen) van de voorgenomen ontwikkeling reeds tot de harde plancapaciteit behoort én het nieuwe woningprogramma is opgenomen in de regionale woningbouwafspraken.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling. Voor de gemeente Barneveld is in de Gelderse Woningmarktmonitor een huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling voor de periode 2015-2040 weergegeven.

	Alleenstaanden <30 jaar	Alleenstaanden 30-44 jaar	Alleenstaanden 45-64 jaar	Alleenstaanden 65+	Paren <30 jaar jaar	Paren 30-44 jaar	Paren 45-64 jaar	Paren 65+	Gezinnen
2015	951	965	1.372	2.192	658	579	1.984	2.825	8.807
2020	1.059	844	1.896	2.590	795	584	1.959	3.306	9.384
2025	901	780	2.072	3.208	663	570	1.960	3.734	9.938
2030	810	711	2.031	3.893	577	498	1.774	4.199	10.306
2035	788	677	1.952	4.515	494	407	1.636	4.525	10.640
2040	786	651	1.862	4.989	494	375	1.559	4.721	10.888

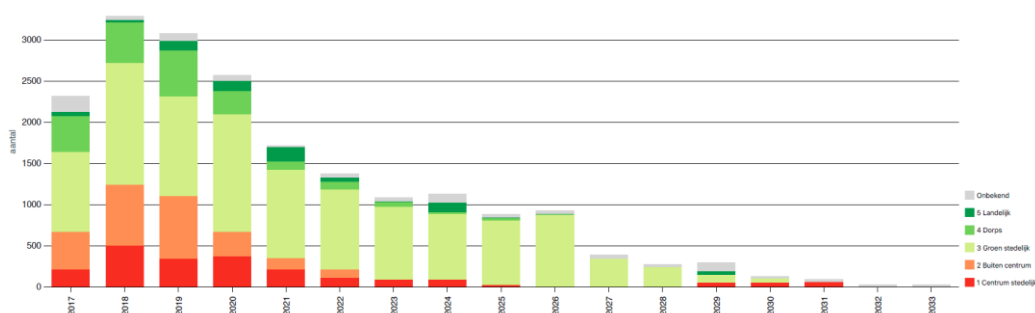
Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling 2015 – 2040 (Bron: Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant)).

Uit deze gegevens valt op dat de gezinnen in de gemeente Barneveld het grootst vertegenwoordigd zijn en tot aan 2040 ook met circa 2.000 huishoudens zal toenemen. Ook voor de alleenstaanden boven de 45 jaar en de paren boven de 65 jaar wordt een groei geprognosticeerd. Voor meer jongere, kleine huishoudensgroepen wordt krimp verwacht.

Vastgoedmonitor Foodvalley regio 2018

In de vastgoedmonitor voor 2018 is ook inzicht gegeven in de geldende plancapaciteit, waarbij een onderverdeling is gemaakt in verschillende typen woonmilieus.

Planmonitor: woonmilieus



Bron: Vastgoedmonitor Foodvalley regio 2018

Uit dit overzicht volgt dat de plancapaciteit op de korte termijn voor een groot deel nog bestaat uit de woonmilieus centrumstedelijk, buiten-centrum en dorps (rood, oranje en groen). Op de lange termijn (vanaf 2021) geldt dat er een stuk minder woningen binnen deze woonmilieus worden gerealiseerd. Voor de korte termijn (tot 2021) én lange termijn geldt dat de groen-stedelijke woonmilieus (lichtgroen) goed vertegenwoordigd zijn binnen de plancapaciteit. De landelijke woonmilieus (donkergroen) zijn zowel op de korte als lange termijn relatief gezien ondervertegenwoordigd in de planvoorraad van de regio Foodvalley.

Woonvisie Barneveld

De woonvisie van Barneveld stelt dat de gemeente een grote aantrekkingskracht heeft op jonge gezinnen en ouderen vanaf 65 jaar. Om recht te kunnen doen aan de demografische ontwikkelingen waarmee de gemeente de komende jaren te maken zal krijgen, is in de woonvisie een kwalitatief streefprogramma opgenomen. Daarbij blijft het programma in de (grondgebonden) koopsector het grootst vertegenwoordigd. Ook geldt dat er in de duurdere sector ruimte is om woningen (twee-onder-kap, hoek, vrijstaand of vrije kavels) aan de woningvoorraad toe te voegen, daar waar mogelijk in combinatie op aantrekkelijke locaties en/of specifieke woonmilieus. De volgende afbeelding geeft inzicht in het gemeentelijk streefbeeld voor de jaarlijkse woningbouw.

Streefbeeld woningbouw 2017-2021: eigendom en prijsklasse per jaar			Minimaal	Maximaal	Streefprogr.	Minimaal	Maximaal	Gemiddeld
Goedkoop	Koop	Tot € 175.000	5%	10%	7,5%	20	40	30
	Huur	< € 711	20%	25%	22,5%	80	100	90
	Subtotaal goedkoop		25%	35%	30,0%			
Middelduur	Koop	€ 175.000 - € 250.000	25%	28%	26,5%	100	112	106
	Huur	€ 711 - € 950	5%	7%	6%	20	28	24
	Subtotaal middelduur		30%	35%	32,5%			
Duur	Koop	> € 250.000	35%	40%	37,5%	140	160	150
	Subtotaal duur		35%	40%	37,5%			
Totaal						360	440	400

Streefbeeld woningbouw 2017-2021: eigendom en type per jaar			Minimaal	Maximaal	Streefprogr.	Minimaal	Maximaal	Gemiddeld
Koop	Grondgebonden	(incl rug aan rug)	45%	48%	46,5%	180	192	186
	Grondgebonden	senioren/nultreden	5%	10%	7,5%	20	40	30
	Appartementen	(incl. nultreden)	15,0%	20%	17,5%	60	80	70
	Subtotaal koop		65%	78%	71,5%			
Huur	Grondgebonden	(incl rug aan rug)	11%	13%	12,0%	44	52	48
	Appartementen	(incl. nultreden)	14%	16%	15,0%	56	64	60
	Onzelfstandig	woonruimten/kamers	0%	3%	1,5%	0	12	6
	Subtotaal huur		25%	32%	28,5%			
Totaal						360	440	400

Streefbeeld woningbouw 2017-2021 naar eigendom en prijsklasse en naar eigendom en woningtype (Bron: Gemeente Barneveld).

Woningbehoefteonderzoek Barneveld 2019

In 2019 is er een woningbehoefteonderzoek (mede op basis van WoON2018) voor gemeente Barneveld uitgevoerd en door bureau RIGO geanalyseerd. Hierin wordt qua behoefte ook nadrukkelijk een behoefte aan duurdere (vooral ook grondgebonden) koopwoningen vanaf € 400.000 geconstateerd.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan woonmilieus en woningtypen) kan gesteld worden dat het plan met haar voornamelijk grondgebonden woonprogramma (voornamelijk gericht op gezinnen) in een landelijk woonmilieu aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.3.4 Conclusie 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 (voornamelijk grondgebonden) koopprogramma binnen een landelijk woonmilieu. Daarbij komt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de (groeierende) kwantitatieve druk van de regio Foodvalley en de gemeente Barneveld. Tevens maakt het plan onderdeel uit van de (regionale) woningbouwafspraken en wordt aangesloten op de gemeentelijke volkshuisvestelijke beleidsafspraken. De ontwikkeling voorziet daarom in een behoefte binnen het verzorgingsgebied.

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

In de Nota van Toelichting bij het Bro staat beschreven dat de kwalificatie of gronden al dan niet behoren tot bestaand stedelijk gebied afhangt van zaken als de feitelijke situatie, de ligging, het geldende bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Zo zijn gronden met een niet-agrarische bestemming, ook al zijn ze onbebouwd, als bestaand stedelijk gebied te kwalificeren. Ook naar het oordeel van de Afdeling⁴ kunnen planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Aangezien voorliggend plangebied reeds een woon-

⁴ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4654).

bestemming kent, is ook in voorliggende situatie sprake van bestaand stedelijk gebied. Daarbij komt dat het groene, ruim opgezette karakter van het plan in combinatie met de beoogde omvang en woningtypen maakt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling met een groot aantal kenmerken, waarvan gesteld wordt dat er binnen de planperiode onvoldoende potentiële andere locaties binnen bestaand stedelijk gebied met voldoende capaciteit en dezelfde kwalitatieve kenmerken (tijdig) voorhanden zijn om te kunnen voorzien in de geschetste behoefte.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. 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 ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.