adviseurs voor leefomgeving

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Woudse Erven II te Barneveld

Projectnummer: 3916.01
Datum: 17 november 2025

Inhoud

1. Algemeen 1
   - 1.1 Inleiding 1
   - 1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 1
   - 1.3 Planbeschrijving 2

2. Inhoudelijke toets 4
   - 2.1 Inleiding 4
   - 2.2 Behoefte 4
     - 2.2.1 Algemeen 4
     - 2.2.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied 4
     - 2.2.3 Provincie Gelderland 5
     - 2.2.4 Regio Foodvalley 5
     - 2.2.5 Gemeente Barneveld 7
   - 2.3 Conclusie 9
   - 2.4 Buiten bestaand stedelijk gebied 11

3. Samenvatting en conclusie 12
   - 3.1 Algemeen 12
   - 3.2 Kwantitatieve behoefte 12
   - 3.3 Kwalitatieve behoefte 12
   - 3.4 Conclusie 12

1. Algemeen

1.1 Inleiding

De beoogde ontwikkeling is onderdeel van de woningbouwontwikkeling De Burgt III in Barneveld-Zuid. De Burgt III kent een uitvoerige geschiedenis. 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. Voor de laatste delen van de woonwijk was het noodzakelijk het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan te herijken. Dit is gedaan in het 'Actualisatie Stedenbouwkundig plan', daterend van 28 mei 2021. Recent is de fase 'De Lanen-Oost' in ontwikkeling gegaan.

Voorliggende ontwikkeling betreft de fase 'Woudse Erven II'. Het projectgebied van deze ontwikkeling wordt begrensd door de reeds ontwikkelde fase 'Woudse Erven I' aan de oostzijde van het projectgebied, de rondweg tussen de 'Woudse Erven II' en de 'Nederwoudse brinken' aan de zuidzijde van het projectgebied, de 'Woudse Erven III' aan de westzijde van het projectgebied en de Nederwoudseweg aan de noordzijde van het projectgebied.

Ter plaatse van onderhavig projectgebied worden 160 woningen gerealiseerd. Hierbij worden verschillende type woningen gerealiseerd, waarmee wordt ingespeeld op vraag naar een divers woningaanbod. Ter plaatse van de 'Nederwoudseweg 70-72' zullen tevens binnen de bestaande opstallen, rekening houdend met de monumentale status van het ensemble, woningen worden gerealiseerd. Het exacte aantal woningen dat in deze opstallen wordt gerealiseerd is nog niet geheel duidelijk. Dit zal in een later stadium uitgekristalliseerd worden.

Ter plaatse van het projectgebied zijn nog geen specifieke regelingen opgenomen in het omgevingsplan. Daarom geldt (hoofdzakelijk) het bestemmingsplan 'De Burgt - Veller e.o.' dat op 26 maart 2013 is vastgesteld door de raad van de gemeente Barneveld. Op basis van dit bestemmingsplan is het projectgebied bestemd als 'Agrarisch'.

Op basis van de geldende juridisch-planologische regelingen is de realisatie van het initiatief niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het doorlopen van een procedure met een TAM-omgevingsplan noodzakelijk.

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

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g van het Bkl wordt beschreven dat de Ladder voor duurzame verstedelijking een instructieregel is, en wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

De term ‘woningbouwlocatie’ wordt overigens niet gedefinieerd in het Bkl. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met meer dan elf woningen worden aangemerkt als woningbouwlocatie. In voorliggend plan worden 12 nieuwe woningen gerealiseerd, waardoor het moet worden aangemerkt als nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling. Om die reden is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk, waar voorliggend document in voorziet.

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 Planbeschrijving

De Woudse erven II is gesitueerd tussen de reeds gerealiseerde woningen van Woudse erven I en de geplande centrale parkzone en ligt ten noorden van de doorgetrokken Burgemeester Labreelaan. Onderstaande afbeelding toont een impressie van de toekomstige situatie ter plaatse van het projectgebied.



Stedenbouwkundig plan Woudse Erven II

De Burgt III zal met de realisatie van Woudse erven II, Woudse erven III, en Nederwoudse brinken voltooid zijn. Met de bouw van de afzonderlijke buurten zal voorzien zijn in de behoefte naar gerichte woonruimte binnen de gemeente Barneveld voor de komende jaren.

Naast de grote behoefte aan betaalbare woningen voor de startende doelgroep en kleinere huishoudens is er in Barneveld ook een grote groep woningzoekenden die graag hun huis verruilen voor een grotere woning.

In overeenstemming met de gemeente en de gemeentelijke doelstellingen voor wat betreft volkshuisvesting zal het programma voor de drie nog te realiseren woonbuurten in de Burgt III, onderverdeeld zijn in 40% betaalbare woningen (huur en koop), 20% middeldure woningen en 40% duurdere woningen. Als gevolg van de stedenbouwkundige structuur van de wijk zullen deze percentages voor de drie verschillende buurten onderling wat verschillen. Voor de 'Woudse Erven II' geldt het volgende programma:



Woningbouwprogramma Woudse Erven II

2. Inhoudelijke toets

2.1 Inleiding

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

2.2 Behoefte

2.2.1 Algemeen

Het plan voorziet in de realisatie van 160 grondgebonden woningen. In overeenstemming met de gemeente en de gemeentelijke doelstellingen voor wat betreft volkshuisvesting zal het programma voor de drie nog te realiseren woonbuurten in de Burgt III, onderverdeeld zijn in 40% betaalbare woningen (huur en koop), 20% middeldure woningen en 40% duurdere woningen. Als gevolg van de stedenbouwkundige structuur van de wijk zullen deze percentages voor de drie verschillende buurten onderling wat verschillen.

Er is sprake van nieuwe woningen, waarbij de functie van het gebied wordt gewijzigd. Om die reden is in deze toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan op de behoefte aan de beoogde 160 woningen.

2.2.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied

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’.



Regio-indeling (Bron: Provincie Gelderland)

2.2.3 Provincie Gelderland

Provinciale Actieplan Wonen 2020-2025

Het Actieplan Wonen is op 27 mei 2020 vastgesteld door de Provinciale Staten van Gelderland. Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. 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 status die vóór 2025 gerealiseerd kunnen zijn. Daarnaast zorgen de acties ervoor dat overal in Gelderland in bestemmingsplannen voldoende bouwplannen zijn opgenomen die uitgevoerd kunnen worden.

Acties voor betaalbaar wonen

Het 'Actieplan Wonen' zorgt voor de betere beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale en middeldure huur- en koopwoningen. De provincie zet daarbij niet alleen bestaande provinciale instrumenten in, zoals afspraken in de regionale woonagenda's, maar draagt ook bij aan de financiering en/of totstandkoming van deze woningen.

Acties voor meer flexibele woonvormen

Het 'Actieplan Wonen' wil 2.000 flexibele woningen (tijdelijke huizen gerealiseerd door nieuwbouw of transformatie van bestaande woningen) toevoegen.

2.2.4 Regio 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 inclusief 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 plan-voorraad

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 woningbouwprogrammering 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.

2.2.5 Gemeente Barneveld

Woonvisie Barneveld 2021-2025 en regionale bouwafspraken
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 verhuiswensen. Er zijn vier ambities geformuleerd:

Hooghouden 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 verzien in veranderende behoefte.

Werken aan vitale en gedifferentieerde buurten en kernen
In de toekomst wordt het werken aan vitale en gedifferentieerde kernen en buurten vormgegeven. 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 huidig 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 marktaandeel 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 huishouden. Hierbij kan ook aan creatieve woonvormen worden gedacht, zoals flexibele woningen of tiny houses.

Faseren en doseren woningmarkt
oor middel van het project 'Faseren en doseren woningmarkt Barneveld' wordt jaarlijks een actueel beeld van het planaanbod voor de komende vier jaar gegeven, waarbij ook een beeld wordt geschetst van de aantallen op te leveren woningen per kern, alsmede de differentiatie van deze nieuwbouw in termen van prijsklassen, eigendomsverhouding en bouwvorm (gestapeld of grondgebonden). Ook wordt een beeld geschetst van de mate waarin voor bepaalde doelgroepen wordt gebouwd (zoals starters, ouderen of mensen met een beperking) om zo vraag en aanbod meer met elkaar in overeenstemming te brengen. Voor de periode 2023 t/m 2026 is een programma van ruim 3.000 woningen bruto voorzien. De ervaring leert dat hiervan circa 75-80% daadwerkelijk in de genoemde periode wordt gerealiseerd, dit betekent zo'n 600 woningen per jaar. Dit is geheel in lijn met de wens van provincie Gelderland en de Woondeals regio Foodvalley en regio Amersfoort, waarin gemeente Barneveld haar bijdrage levert.

Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld
Sinds 1 januari 2018 is de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld van kracht. Deze verordening is in 2021 geactualiseerd, met als werktitel Doelgroepenverordening gemeente Barneveld 2021. Deze verordening ziet toe op sturing van de totale woningvoorraad en het bereikbaar houden van een deel van de woningvoorraad voor lage en midden inkomensgroepen. Het gaat daarbij om drie categorieën: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen.

In bestemmingsplannen en overeenkomsten met marktpartijen kan voor een bepaalde minimale tijdsduur de ingebruikname van sociale huurwoningen (25 jaar), goedkope koop (1 jaar met boetebeding tot 10 jaar) en middeldure huurwoningen (15 jaar) worden vastgelegd evenals de maximale hoogte van de huur- en koopprijs. Verder is een zekere prijs-/kwaliteitsverhouding geformuleerd om in relatie tot de hoogte van de huur- of koopprijs toch een minimale woninggrootte te garanderen. Daarbij is ook aangegeven dat deze drie woningcategorieën met voorrang aan bepaalde lage en middeninkomensgroepen moeten worden aangeboden om zo tot een rechtvaardige verdeling van de woningvoorraad te komen. Voor middeldure huurwoningen en sociale koop hoog ligt deze inkomensgrens voor huishoudens op € 70.000, voor sociale koop laag op € 60.000 en voor sociale huurwoningen is de grens vanuit de Woningwet van belang. Prijs- en inkomensgrenzen worden geïndexeerd conform de bepalingen in de verordening.

2.3 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 160 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. Veertig procent van de woningen worden als betaalbare woning aangeboden. Daarnaast wordt 20 procent aangeboden als middeldure woning. Hiermee wordt het aanbod in het goedkope segment uitgebreid.

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 duurde 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 huurwoningen 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.

2.4 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. Samenvatting en conclusie

3.1 Algemeen

In voorliggend document is de ontwikkeling ‘Woudse Erven II’, 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 160 woningen buiten bestaand stedelijk gebied.

3.2 Kwantitatieve behoefte

Met dit initiatief is er sprake van een toename van 160 woningen aan de voorraad van Barneveld. Van de geprognosticeerd 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 160 woningen. Het woonprogramma bestaat uit sociale beneden-bovenwoningen, 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 plan buiten bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de (her)ontwikkellocatie. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl).

adviseurs voor
leefomgeving