



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Wilsum, De Thijs fase 2

Gemeente Kampen

Datum: 28 maart 2022

Projectnummer: 210185

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	5
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Marktgebied	6
2.3	Behoefte	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	15
3	Conclusie	16

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.

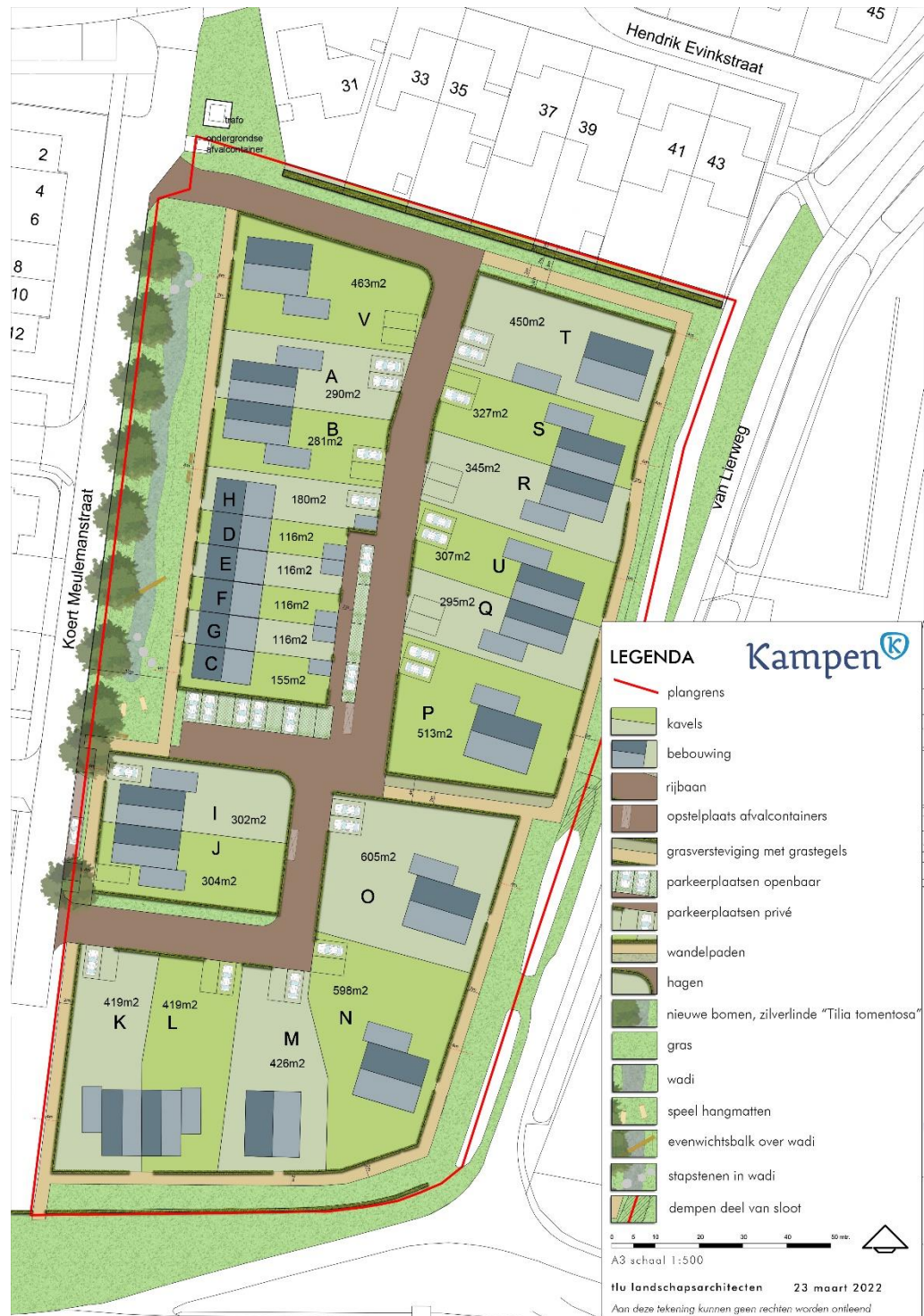
Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan, is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel,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

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de kern Wilsum. Het betreft gronden die in de huidige situatie onbebouwd zijn en globaal worden begrensd door de Koert Meulemanstraat aan de westzijde, de Quarles van Uffordweg aan de oost- en zuidzijde en door woningen aan de noordzijde. Het voornemen bestaat om ter plaatse te voorzien in woningbouw. Met deze ontwikkeling krijgt de laatste inbreidingslocatie binnen de kern Wilsum een passende invulling.

In het plangebied worden maximaal 21 woningen mogelijk gemaakt in diverse typologieën en prijsklassen. Zo zijn er zes rijwoningen, tien twee-onder-een-kapwoningen en vijf vrijstaande woningen beoogd binnen het plangebied. Met dit divers programma wordt een brede doelgroep aangesproken. Eens te meer daar er kansen zijn om wo-

ningen levensloopbestendig in te richten. Zo worden woningen gerealiseerd voor starters, gezinnen en senioren). De woningen worden gerealiseerd op ruime kavels, waarbij met name aan de randen van het plangebied nadrukkelijk ruimte is voor groen en water. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een groen en dorps karakter, liggend aan het landelijk gebied. Navolgende afbeelding toont een impressie van het plan.



Stedenbouwkundig plan De Thijs, Wilsum fase 2 (Bron: Gemeente Kampen).

De gronden van het plangebied kennen momenteel een agrarische bestemming, waarbinnen de beoogde woningen niet zijn toegestaan. Daarom wordt voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dat bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgen de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 21 woningen aan de oostzijde van de kern Wilsum. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van het plan 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.

2.2 Marktgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. Concreet stelt het Bro: *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.*

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

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

De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgings- of marktgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

De Omgevingsverordening van de provincie Overijssel regelt in artikel 2.2.2 dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan wanneer de behoefte hiervan is aangetoond. Ook is vastgelegd dat de woningen moeten passen binnen de geldende woonafspraken. Indien een ontwikkeling niet past binnen de gemaakte woonafspraken dan dient door middel van een actueel onderzoek instemming te worden verkregen voor deze ontwikkeling van zowel de gemeenten in de regio als door Gedeputeerde Staten.

De gemeente Kampen vormt samen met de gemeenten Staphorst, Steenwijkerland, Olst-Wijhe, Zwartewaterland, Zwolle, Hardenberg, Dalfsen, Ommen, Deventer en Raalte de woningmarktregio West-Overijssel. Binnen deze regio worden onderling woonafspraken gemaakt. Dit gebeurt in de Regionale Woonprogrammering (RWP), die iedere twee jaar wordt geactualiseerd. Dit is voor het laatst in 2021 gebeurd.

Verhuisbewegingen

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied 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 regio of gemeente.

Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Kampen wordt geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat circa twee derde van alle gevestigde personen in de gemeente uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Kampen in 2020

Verhuisbewegingen Kampen	Aantal	Aandeel
Binnen gemeente Kampen	3.724	67,6%
Vanuit andere gemeenten	1.579	28,7%
Vanuit het buitenland	205	3,7%
Totaal aantal verhuizingen	5.508	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met de buurgemeenten Zwolle, Dronten en Zwartewaterland. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Kampen vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Kampen naar herkomst in 2020

Gemeente	Aantal	Aandeel
Zwolle	344	21,8%
Dronten	129	8,2%
Zwartewaterland	76	4,8%
Oldebroek	73	4,6%
Noordoostpolder	57	3,6%
Amsterdam	53	3,4%
Elburg	41	2,6%
Groningen	36	2,3%
Heerde	32	2,0%
Almere	25	1,6%
Elders	713	45,2%
Totaal	1.579	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Kampen en secundair op de omliggende gemeenten in de regio. Gelet op de aard en ligging van de beoogde ontwikkeling geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovenregionale aantrekkingskracht heeft.

2.3 Behoefte

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve behoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

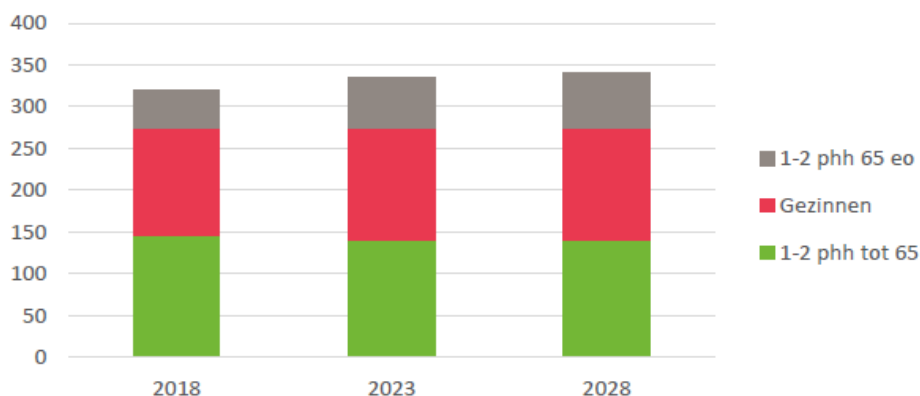
In een provinciale scenariostudie van het Economisch Instituut voor de Bouw is een prognose gepresenteerd waaruit blijkt dat het aantal huishoudens de komende jaren in de gemeente Kampen zal groeien van circa 21.800 huishoudens in 2020 naar 23.900 huishoudens in 2040. Dit betekent een groei van ruim 2.000 huishoudens. In de navolgende tabel is de huishoudensprognose weergegeven voor de regio.

			EG		
	2000	2010	2020	2030	2040
N-Overijssel	132,5	145,6	160,2	172,5	178,9
Dalfsen	9,3	10,5	11,7	12,5	12,7
Hardenberg	20,6	22,5	24,4	25,6	26,0
Kampen	18,5	19,9	21,8	23,2	23,9
Ommen	6,2	7,0	7,2	7,4	7,3
Staphorst	4,8	5,2	5,8	6,3	6,6
Steenwijkerland	16,9	18,2	19,6	20,5	20,7
Zwartewaterland	7,6	8,0	8,5	8,9	9,1
Zwolle	48,5	54,4	61,2	67,9	72,6

Huishoudensprognose 2020-2040 (bron: EIB)

In een woningbehoefteonderzoek voor de kleine kernen van de gemeente Kampen is specifiek voor de kern Wilsum een prognose opgenomen voor wat betreft het aantal huishoudens, zoals navolgend weergegeven. Het aantal huishoudens groeit de komende jaren met circa 20. Het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder neemt toe terwijl het aantal gezinnen en het aantal huishoudens jonger dan 65 jaar ongeveer gelijk blijft.

Prognose komende jaren - huishoudens



Huishoudensprognose 2018-2028 (bron: Companen)

Regionale Woonprogrammering West-Overijssel 2019

De Overijsselse gemeenten gebruiken een huishoudensprognose als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en de programmering daarvan. Daarvoor is een systematiek ontwikkeld waarbij 1) actuele marktinzichten worden betrokken, 2) ontwikkelingen op regionaal niveau worden meegewogen en 3) op lokaal niveau een stabiel beeld ontstaat over de verwachte huishoudensontwikkeling als basis voor programmering. Omdat prognoses gepaard gaan met enige onzekerheid werken gemeenten in West-Overijssel daarbij met een bandbreedte die onder voorwaarden kan worden gebruikt. De navolgende tabel geeft een indicatie van de woningvraag in de gemeente Kampen en de beschikbare harde plancapaciteit per 1 januari 2019.

Tabel: indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2017 t/m 2026

Gemeente	Woningvraag	Beschikbare harde			Vraag-aanbod verhouding
	periode	plancapaciteit 1 januari 2019			
	2017 t/m 2026				
	Netto woningvraag (prognose)	Directe bouwtitel	Indirecte bouwtitel	Totaal	
Kampen	1.525 tot 1.865	735	405	1.140	60 tot 75%

Bron: Regionale Woonprogrammering West-Overijssel 2019

Uit de tabel is af te leiden dat de harde plan­capa­ci­teit op 1 januari 2019 niet voldoende toereikend is om te kunnen voldoen in de netto woningvraag die binnen de gemeente Kampen aanwezig is.

Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

De komende tien jaar wordt verwacht dat de regio West-Overijssel verder zal groeien met circa 35.000 - 40.000 huishoudens. De verwachting komt voort uit de beschikbare woningbehoefteprognoses en de ambitie om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Overijssel en Nederland door het naar voren halen van een deel van het woningbouwprogramma na 2030. De totale plan­capa­ci­teit (hard plus zacht) bedraagt tot aan 2030 25.803. Daarmee bestaat een grote restopgave in de regio.

Woningbouwbehoefteonderzoek kleine kernen 2019

Bevolkings- en huishoudensprognoses zijn op gemeenteniveau doorgaans een robuuste 'voorspeller' van de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling. De ontwikkeling van het geboortesaldo en migratiebewegingen in de afgelopen jaren geven namelijk een goede inschatting van de te verwachten ontwikkelingen in de toekomst. Op kernniveau zijn deze onzekerheden beduidend groter omdat zeker bij kleine aantallen een factor als verhuizingen (migratie) een belangrijke rol speelt.

Op basis van de gemeentelijke prognose en de huidige bevolkingssamenstelling is een doorrekening gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de verschillende kernen. Hierbij is geen rekening gehouden met migratiebewegingen die worden veroorzaakt door nieuwbouw. Het is dus een prognose op basis van natuurlijke groei in de betreffende kern. Op basis van deze doorrekening ontstaan de volgende kwantitatieve woningbehoefte:

Type woning	Kwantitatieve woningbehoefte 2018-2028
Grafhorst	15-20 woningen
's-Heerenbroek	15-20 woningen
Kamperveen	15-20 woningen
Wilsum	20-25 woningen
Zalk	15-20 woningen

Bron: Companen

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Kampen, het feit dat de huidige (harde) plancapaciteit onvoldoende kan voorzien in de woningvraag, zowel op regionaal als op kernenniveau wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve bevolkingsontwikkeling en huishoudenssamenstelling

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 bevolkings- en huishoudensopbouw qua samenstelling en leeftijd en resulteert in een bepaalde woonwens.

Uit de huishoudensprognose voor de gemeente Kampen in de periode 2020-2050, zoals opgenomen in de navolgende tabel, bestaat voor iedere categorie een positieve prognose.

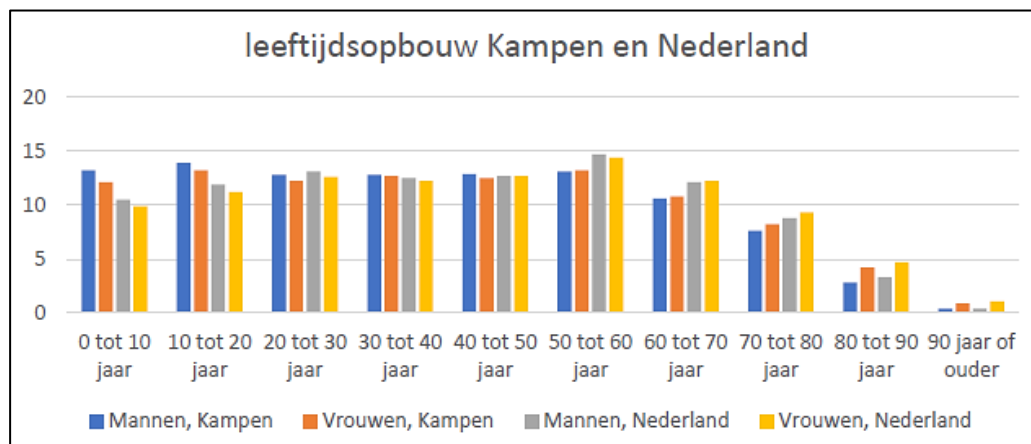
		Particuliere huishoudens															
Regio-indeling 2018	Particulier huishouden								Eenpersoonshuishouden								
	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050			
	x 1 000																
Kampen	22,1	22,8	23,3	23,7	23,8	23,9	23,9	6,7	6,9	7,1	7,2	7,2	7,2	7,2			
Bron: CBS																	
		Eenouderhuishouden								Paar							
		2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050		
		1,3	1,4	1,4	1,3	1,4	1,4	1,4	14,0	14,5	14,8	15,0	15,1	15,1	15,2		

Wat betreft demografie wijkt de gemeente enigszins af van het gemiddelde in Nederland, maar algemene demografische tendens krijgen ook in Kampen haar weerslag. Hier benoemen wij drie belangrijke tendensen die invloed hebben op de Kampense woningmarkt.

Vergrijzing is de meest zekere en invloedrijkste tendens. De vergrijzing leidt tot meer alleenstaande huishoudens (één van de partners overlijdt en de ander leeft nog een aantal jaren alleen). Daarnaast neemt het aandeel ouderen met een eigen woning fors toe. In 2018 woont 65 procent van alle 55-plussers in een koopwoning. Oudere huishoudens die willen verhuizen, zijn niet meer alleen op de sociale huursector aangewezen, maar ook op de koopsector en de markthuur. Huishoudens hebben na pensionering een lager inkomen dan als werkende, maar de vermogenspositie wordt steeds beter en de kosten steeds lager door een afgeloste woning. Al met al is de tendens dat het aantal ouderen fors toeneemt en dat zij duidelijk rijker zijn dan eerdere generaties. De gemiddelde woningbezetting in Kampen is nu 2,4 (landelijk 2,1) en onder andere door vergrijzing zal de gemiddelde woonbezetting in Kampen nog iets verder dalen.

Onderzoeksbureau Rigo heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar de gevolgen die vergrijzing gaat hebben op de woningmarkt. In de periode tussen 1945 en 1970 waren de geboortecijfers in Nederland hoog. De mensen die in deze periode zijn geboren,

zijn nu tussen de 51 en 76 jaar oud. Kampen vergrijst minder dan gemiddeld in Nederland. Kampen heeft een hogere groei door een hoger geboortecijfer. We zien dit terug in de bevolkingssamenstelling. Deze is in onderstaande grafiek weergegeven.



Bron: Rigo

Een tweede factor is migratie. Volgens het CBS heeft Kampen nu relatief weinig huishoudens met een migratieachtergrond, maar doordat de woningmarkt als een 'olie-vlek' werkt, zal de diversiteit ook in Kampen langzaam toenemen. Migratie en de ontwikkeling daarvan is een grote onzekere factor op de woningmarkt op lange termijn.

Ten slotte geldt het geboortecijfer als tendens. Twintig jaar geleden werden er voor het laatst meer dan 200.000 kinderen geboren in Nederland. Dit getal is afgenomen naar minder dan 170.000 kinderen per jaar. Het gemiddelde geboortecijfer in Nederland schommelt rond de 1,7. In Kampen is dit cijfer 1,9. Het geboortecijfer in Kampen is dus beduidend hoger dan het gemiddelde in Nederland. Bij een geboortecijfer van 2,1 blijft de bevolking op lange termijn stabiel, mits het migratiesaldo nul is. Na 2030 zal het sterftecijfer stijgen door de geboortecohorten van 1946-1969.

Woonagenda West-Overijssel

In het regionaal beleid wordt nader ingegaan op woonmilieus; onder andere in de kleine kernen van de regio: ontspannen wonen in het landelijk gebied en kleine kernen. Hier is het wonen nauw verbonden met het Overijsselse landschap, het dorpse leven, natuur en landbouw. Het zijn bijzondere en karakteristieke woonomgevingen die we koesteren en met kwaliteiten die we zoveel mogelijk willen behouden. De kracht van de gemeenschap en sociale samenhang zijn hier belangrijk. Er liggen kansen om wonen in deze gebieden als vliegwielen in te zetten voor versterking van de vitaliteit van de dorpen, de vestigingsmogelijkheden voor jongeren en de transitie in het landschap, zoals in de landbouw, of de klimaatadaptieve opgaven in de IJsselzone. Het omzetten van landbouwgrond in natuur kan bijdragen aan biodiversiteit, robuuste natuurontwikkeling en de wateropgave. De natuurontwikkeling kan hand in hand gaan met kleinschalige woningbouw, waarbij de woningbouw de kostendrager is. We zien mogelijkheden om op specifieke plekken nieuw aanbod te creëren, passend bij de leefomgeving en als contrapunt van wonen in het stedelijk gebied. De transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar woningen of het werken via CPO zijn goede voorbeelden.

Woningbehoefteonderzoek kleine kernen

De gemeente Kampen heeft in 2019 een woningbehoefteonderzoek laten doen in de kleine kernen. De belangrijkste conclusies waren dat er behoefte is aan een beperkt aantal nieuwbouwwoningen elk jaar en een sterke voorkeur voor koopwoningen. Bij de participatiebijeenkomsten in 2021 met inwoners is gesproken met bewoners en bewonersorganisaties van Grafhorst, Wilsum, Zalk, 's-Heerenbroek en Kamperveen. Hierin zijn een aantal problemen gesignaleerd en de conclusies uit het woningbehoefteonderzoek uit 2019 worden nog steeds gedeeld. Er is een sterke behoefte aan een continue stroom nieuwbouw met jaarlijks enkele woningen voor de startende huishoudens die in het eigen dorp willen blijven wonen. Wanneer zij lang op een woning moeten wachten, kiezen zij ervoor om de kern te verlaten. Daarnaast zien we dat woningen worden opgekocht door 'empty nesters' van buiten, die graag landelijk willen wonen. Bij de participatie-sessies gaven insprekers aan dat toewijzing van woningen aan de eigen inwoners het probleem van de instroom van buiten kunnen oplossen. Een te grote instroom van leidt ertoe dat er zorgen zijn over de leefbaarheid, de dorpsidentiteit en het verenigingsleven.

Specifiek voor de kern Wilsum geeft ongeveer 45% van de huishoudens aan zeker of misschien plannen te hebben om te verhuizen. Hiervan geeft ongeveer 10% aan zeker te willen verhuizen. De kernbinding in Wilsum is erg sterk: 84% geeft aan binnen de kern te willen verhuizen. Verder komt duidelijk naar voren dat huishoudens tot 65 jaar gericht zijn op de koopvoorraad en dat dit bij 65-plussers meer verschuift naar de voorkeur voor een huurwoning. Huishoudens tot 65 jaar zoeken een eengezinswoning of een grondgebonden 0-tredenwoning. Huishoudens van 65 jaar en ouder zoeken juist een grondgebonden woning en hebben geen voorkeur voor een appartement. De gewenste samenstelling voor de komende jaren ziet er als volgt uit: 2 tot 5 multifunctionele huurwoningen (bij voorkeur levensloopgeschikt), 3 tot 6 grondgebonden koopwoningen tot € 185.000, 5 tot 8 koopwoningen in de prijsklasse € 185.000 tot € 285.000 en 3 tot 6 koopwoningen boven € 285.000.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar dorpse woonmilieu en gevarieerde programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in de gemeente Kampen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet immers in woningen voor diverse doelgroepen, huishoudenssamenstellingen en leeftijdsgroepen. Zo is er ruimte voor de huisvesting van jongeren, ouderen en gezinnen. Het plan draagt bij aan de regionale ambitie om woningen als vliegwiel in te zetten om dorpen te versterken en vitaliteit te behouden. Daarnaast is CPO een goed voorbeeld van de creatie van nieuw woningbouwaanbod, passend in de gegeven leefsituatie. Ook op het kleine schaalniveau van de kern zelf wordt tegemoet gekomen aan de kwalitatieve woningbouw wensen, zoals volgend uit het woningbouwonderzoek.

2.3.4 Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied. Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling en het tekort aan harde plancapaciteit op regionaal, gemeentelijk en kernniveau is sprake van een kwantitatieve behoefte. Daarnaast anticipeert de ontwikkeling op de demografische

ontwikkelingen en ruimtelijke/volkshuisvestelijke ambities van de gemeente Kampen door in te zetten op een dorps woonmilieu voor diverse doelgroepen, bestaande uit diverse type grondgebonden koopwoningen. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Wilsum. De gronden van het plangebied kennen weliswaar een agrarische bestemming, maar worden direct begrensd door woningbouw. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen en andere stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

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.