



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Ugchelen, Hoenderloseweg 4

Gemeente Apeldoorn

Datum: 9 juni 2023

Projectnummer: 220468

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	Marktgebied	5
2.3	Behoefte	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	12
3	Conclusie	13

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

Op de Hoenderloseweg 4 te Ugchelen bevindt zich basisschool De Steenbeek. De schoolgebouwen en het schoolplein worden niet meer door de basisschool gebruikt. Om het gebied niet te laten verloederen en om leegstand te voorkomen doet zich de kans voor om de locatie opnieuw te ontwikkelen ter bevordering van woningbouw. Het voornemen bestaat om een deel van het schoolgebouw te slopen en in het te behouden deel 6 appartementen te realiseren. Daarnaast zullen 10 rijwoningen worden gerealiseerd. De woningen zijn allemaal beoogd voor ouderen en kennen een levensloopbestendig karakter. Uitzondering hierop zijn de bovenwoningen, welke hier niet geschikt voor zijn. Deze woningen zullen een andere doelgroep krijgen.

De gronden van het plangebied kennen momenteel een maatschappelijke bestemming, waarbinnen de beoogde ontwikkeling niet is toegestaan. Daarom wordt voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan moet worden kunnen 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 bepaald worden of en, zo ja, waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het marktgebied 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 in totaal 16 woningen. 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 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. Gelet op het programma van 16 woningen kan worden gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende woningbouwontwikkeling aan te merken als een nieuwe 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. 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

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).

ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

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 Apeldoorn worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat ruim meer dan de helft van alle gevestigde personen uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Apeldoorn in 2021

Verhuisbewegingen Apeldoorn	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Apeldoorn	10.765	60,9 %
Vanuit andere gemeenten	5.938	33,6 %
Vanuit het buitenland	976	5,5 %
Totaal aantal verhuizingen	17.679	100,0 %

(Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek).

Tabel: Verhuisbewegingen naar de gemeente Apeldoorn naar herkomst in 2021

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Apeldoorn	10.765	60,9 %
Arnhem	451	2,6 %
Deventer	326	1,8 %
Amsterdam	248	1,4 %
Epe	240	1,4 %
Zutphen	230	1,3 %
Voorst	220	1,2 %
Utrecht	214	1,2 %
Brummen	179	1,0 %
Elders	4.806	27,2 %
Totaal	17.679	100,0 %

(Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek).

De hiervoor opgenomen tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Apeldoorn vanuit andere gemeenten zien. Daarnaast zijn er geringe verhuisrelaties met de gemeenten uit de omgeving van de gemeente Apeldoorn, voornamelijk de gemeente Arnhem en Deventer, maar ook de gemeenten Amsterdam, Epe, Zutphen, Voorst en Utrecht.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Apeldoorn. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkellocatie wordt verwacht dat de ontwikkeling bovendien geen noemenswaardige 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.

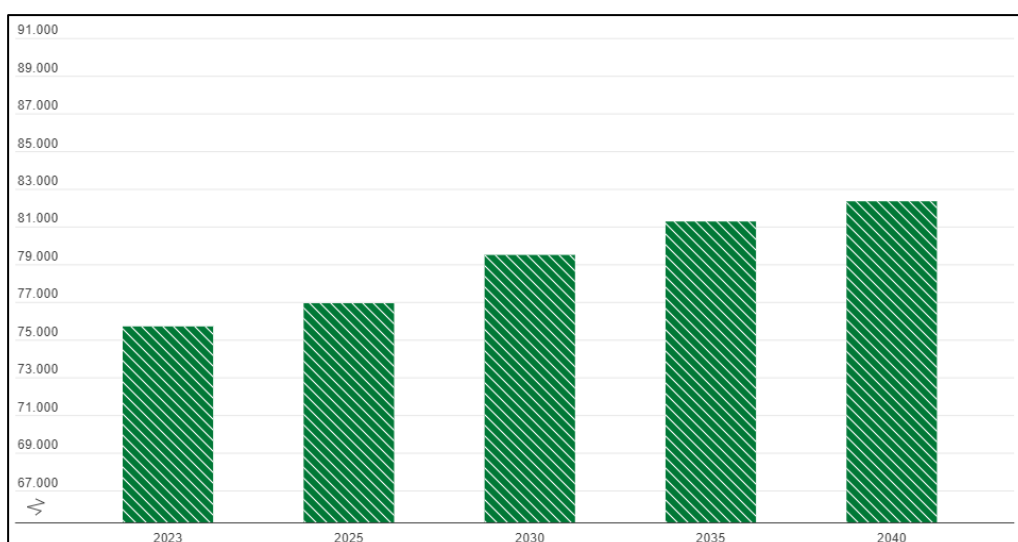
2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

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

Woningmarktmonitor gemeente Apeldoorn

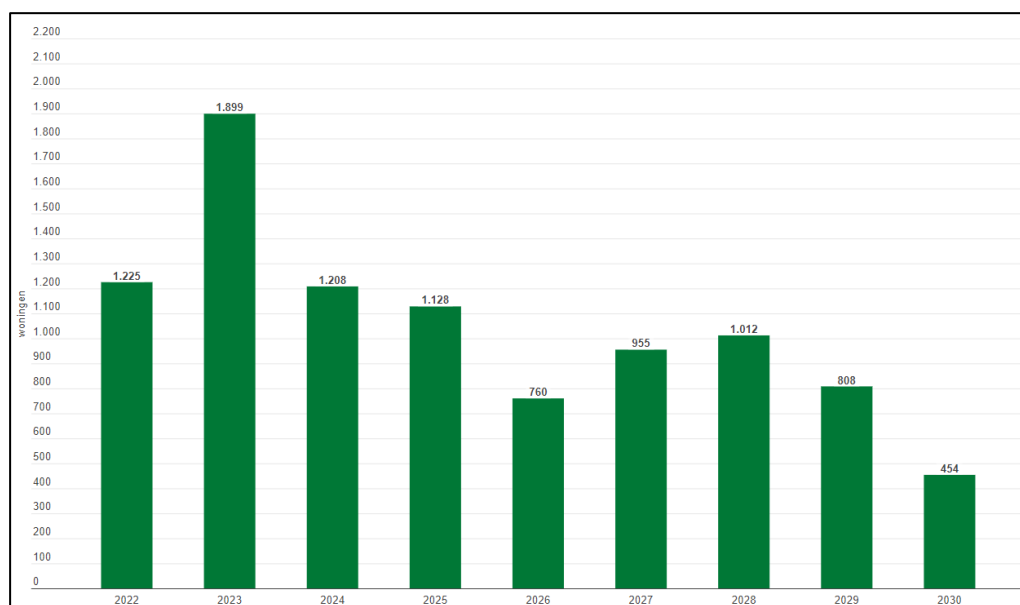
Met de woningmarktmonitor worden onder andere de huishoudensprognose en de woningbouwprogrammering bijgehouden. De huishoudensprognose tot 2040 laat een stabiele groei van het aantal huishoudens zien van 75.701 huishoudens in 2023 tot 82.339 huishoudens in 2040.



Huishoudensprognose gemeente Apeldoorn tot 2040 (Bron: Woningmarktmonitor).

Op 4 mei 2023 is de woningbouwprogrammering van de gemeente Apeldoorn geraadpleegd. Deze woningbouwprogrammering omvat zowel harde als ook zachte plannen. De meest recente stand, van het derde kwartaal van 2022, geeft een totale woningbouwprogrammering van 9.449 woningen tot 2030. Dit sluit enigszins aan bij de gemeten woningbehoefte uit de regionale agenda. Als ervanuit wordt gegaan dat 30% van de plancapaciteit niet wordt uitgevoerd, ontstaat een woningbouwprogrammering van 6.614 woningen tot 2030. De hiervoor beschreven huishoudensgroei van 75.701 naar 82.339 geeft een woningtekort van 6.638 woningen tot 2030. Geconcludeerd kan worden dat nog ruimte beschikbaar is in de plancapaciteit voor het toevoegen van circa enkele woningen tot 2030. Voorliggend initiatief is echter al opgenomen in de woningbouwprogrammering, waardoor geen belemmeringen verwacht hoeven te

worden. Navolgende afbeelding geeft de woningbouwprogrammering weer inclusief het verwachte startjaar van de bouw.



Woningbouwprogrammering inclusief verwachte startjaar van de bouw (Bron: Woningmarktmonitor).

Woonagenda Cleantech Regio 2018 (en actualisatie bandbreedte)

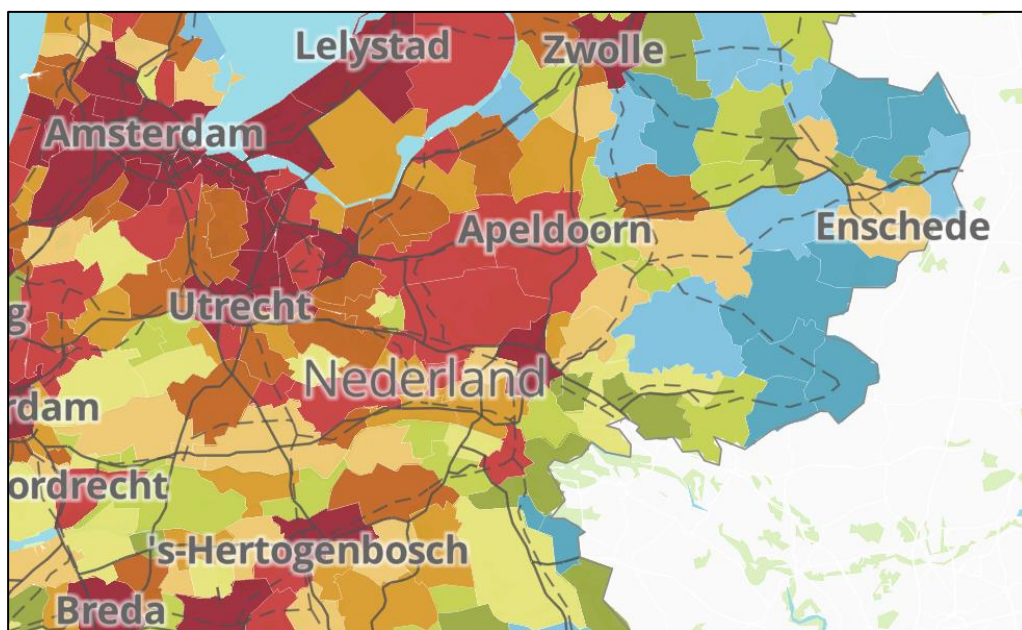
Op 11 september 2018 is de regionale woonagenda vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat er binnen de gemeente Apeldoorn een huishoudensgroei te verwachten is. Als gevolg hiervan zullen er extra woningen gebouwd moeten worden om aan deze groeiende vraag te kunnen voldoen. Voor de gemeente Apeldoorn betekent dat dat er voor de periode 2018-2027 ruimte is voor het toevoegen van extra woningen. In 2018 werd uitgegaan van een netto toevoeging van 5.500 woningen. Concreet gaf dit ruimte voor het toevoegen van nieuwe plannen voor in totaal 1.500 extra woningen naast de plannen voor 4.000 woningen die reeds in beeld waren. Op 6 november 2020 is deze prognose bijgesteld in de 'Actualisatie bandbreedte woningbouw Woonagenda 2018'. In de nieuwe prognose is er ruimte voor 7.950 woningen in de periode 2020 t/m 2030. Onderstaande tabel geeft de actualisatie van de bandbreedte per gemeente weer.

	AFSPRAAK 2018 2018 tot 2027		PRIMOS 2020 tot 2030	
	op basis huishoudensgroei	inclusief inlopen woningtekort	op basis huishoudensgroei	inclusief inlopen woningtekort
Apeldoorn	3.400	5.150	4.850	7.950
Brummen	650	700	600	850
Deventer*	3.000	3.000	4.500	6.350
Epe	450	575	1.025	1.350
Heerde	350	400	200	275
Lochem	600	875	600	1.000
Voorst	775	975	800	825
Zutphen	700	1.025	1.750	2.700
TOTAAL*	9.925	12.700	14.325	21.300
*Afspraak met Provincie Overijssel				

Actualisatie bandbreedte woningtekort per gemeente (Bron: ABF Research).

Hittekaart 2023

De afgelopen jaren 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 2023 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2023 (Bron: BPD).

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn traditioneel gezien de meest populaire woonlocaties. Aangrenzende gemeenten kleuren rood mee, maar de hittekaart laat ook zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. De gemeenten Apeldoorn, Deventer en Zwolle hebben ook te maken met een hoge score en een hoge druk op de woningmarkt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de grote druk binnen de gemeente ook zorgt voor een grote woningvraag.

Regionale woondeal Regio Stedendriehoek 2022-2030

In de regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van de afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in de regio Stedendriehoek (exclusief gemeente Deventer) om de realisatie van in totaal 17.000 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan 70% betaalbaar en inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen.

De gemeente Apeldoorn neemt een groot aandeel van de woningbouw in de provincie Gelderland voor haar rekening. In Regio Stedendriehoek realiseert de gemeente Apeldoorn met de bouw van 8.800 woningen 51% van de regionale woningbouwopgave. Daarvan behoren 6.700 woningen tot de betaalbare woningen.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Apeldoorn, de kwantitatieve woonopgave van de regio en gemeente, het feit dat de ontwikkeling al is opgenomen in de plancapaciteit, de beoogde regionale/gemeentelijke versnellingsopgave en de druk op de woningmarkt in de regio, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

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 samenstelling en leeftijd.

In de Bevolkings- en huishoudensprognose wordt aangegeven dat het veel gebieden in Nederland te maken hebben met een toenemend aandeel ouderen op de bevolking. Met het ouder worden van de grote naoorlogse (babyboom) generatie neemt het aantal personen in de leeftijd van 65 jaar en ouder, maar vooral in de leeftijd van 75 jaar en ouder, sterk toe. Het aandeel 75-plussers op de bevolking verdubbelt in Gelderland in de periode tot 2040 bijna. Op dit moment is 8% van de inwoners van de provincie 75 jaar en ouder. Over ruim twintig jaar is dit aandeel toegenomen naar 15%. Het aandeel 65-74-jarigen blijft in die periode vrijwel gelijk, maar het aandeel 45-64-jarigen neemt aanzienlijk af, van 29% in 2019 naar 22% in 2040. De leeftijdsgroepen tot 45 jaar blijven naar verhouding even groot. Er is daarmee geen sprake van een grote ontgroening in Gelderland, maar wel van een aanzienlijke vergrijzing. Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan deze trend door een aantal van de woningen levensloopbestendig in te vullen.

Omgevingsvisie Apeldoorn 2040

In de omgevingsvisie wordt Apeldoorn beschreven als een gezinsstad. Hierin staan kindvriendelijkheid, ruimte en groen centraal. Apeldoorn wilt een gevarieerd aanbod aan woningen aan kunnen bieden. Hierbij worden stedelijke woonmilieus gerealiseerd in de binnenstad, spoorzone en kanaalzone. En meer ontspannen woonmilieus in de dorpen en aan de randen van de stad. Echter erkent Apeldoorn ook dat vergrijzing, huishoudensverdunding en langer zelfstandig blijven wonen een rol speelt bij het invullen van de woonvraag. Het aantal senioren zal tot 2030 stijgen van 33.000 naar 48.000. Om in deze trends te kunnen voorzien zullen er extra woningen voor ouderen gerealiseerd dienen te worden. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 16 levensloopbestendige woningen, welke geschikt zijn voor senioren om zelfstandig te blijven wonen. Hiermee sluit het aan bij de kwalitatieve ambities uit de Omgevingsvisie Apeldoorn om een sociale, inclusieve stad te zijn en te blijven. Hiermee wordt tevens voldaan aan de kwalitatieve ambities van uit de Omgevingsvisie.

Woonagenda Cleantech Regio 2018-2023 + addendum

Naast de kwantitatieve afspraken die de gemeente Heerde in de Cleantech Regio heeft gemaakt, zijn er ook kwalitatieve afspraken gemaakt ten aanzien van woningbouwontwikkelingen. Zo maakt het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de regio een belangrijk onderdeel uit van de regionale woonagenda. Een speerpunt daarbinnen is bijvoorbeeld het vinden van oplossingen van ruimtelijke en

maatschappelijke knelpunten door transformatie of sloop van leegstaand vastgoed. Op het gebied van wonen is vraaggericht bouwen met een rol van de consument in de ontwikkeling een van de richtinggevende principes binnen de regionale woonagenda.

Meer specifiek wordt in de regionale woonagenda voor de gemeente Apeldoorn benoemd dat ingezet wordt op uitnodigingsplanologie waarbij inbreiding in stedelijk gebied de voorkeur heeft. Kwaliteit en het inzetten op woningen voor verschillende doelgroepen vormen daarbij speerpunten. Concreet bevat de regionale agenda een tiental richtinggevende principes:

ONZE TIEN RICHTINGGEVENDE PRINCIPES

RUIMTELIJKE KWALITEIT

De locatie in relatie tot zijn omgeving staat centraal. In gemeentelijke structuur- en omgevingsvisies ligt de koers vast. Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit in de regio **geven wij vorm** door:

1. Wij stimuleren het vestigingsklimaat met focus op binnensteden en dorpskernen (bijv. leefomgeving, bereikbaarheid, innovatie en sociaal kapitaal)
2. Wij dragen bij aan het oplossen van ruimtelijke en maatschappelijke knelpunten (bijv. transformatie of sloop leegstand/vrijkomend vastgoed)
3. Wij stimuleren de leefbaarheid van wijken en dorpskernen (bijv. sociale veiligheid, levendigheid en verblijfskwaliteit)
4. Wij hebben oog voor beeldbepalende unieke locaties (bijv. monumentaal, CTR iconen)
5. Wij gaan duurzaam en zorgvuldig om met de beschikbare ruimte in de steden, dorpen en ommeland (bijv. benutten bestaand vastgoed of bebouwde ruimte, duurzame foodprint, oog voor klimaatadaptatie)

WONEN

De goede woning op de juiste plek voor (een) specifieke doelgroep(en) staat centraal. Met woonvisies/-agenda's en provinciale en regionale beleidsvorming **geven wij hier invulling** aan:

6. Wij gaan voor een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad (bijv. aanvullend op wat er al staat c.q. waarin de bestaande voorraad niet kan voorzien, aanpasbaar bouwen)
7. Wij hebben ook voor het sociaal-demografisch perspectief (bijv. langer zorgeloos thuis wonen, friends concepten)
8. Wij bouwen vraaggericht en zo flexibel mogelijk (bijv. rol consument in ontwikkeling, tijdelijke woonvormen)
9. Wij creëren het juiste woonmilieu (bijv. ook voor woning én omgeving in termen van kwaliteit, bereikbaarheid, voorzieningen, etc.)
10. Wij stimuleren het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad (bijv. duurzame footprint)

Voorliggend initiatief sluit bij veel van de principes aan. Zo wordt met het initiatief een in onbruik geraakte schoollocatie binnen de bestaande stedelijke structuur van Ugchelen herontwikkeld, waardoor langdurige leegstand en verloedering kunnen worden voorkomen. Tegelijkertijd wordt de verbinding met de omgeving en de groene kwaliteit versterkt (2, 3 en 5). Tevens wordt deels voorzien in betaalbare koopwoningen en de mogelijkheid voor levensloopbestendige woningen, waarvoor een woningbehoefte voor is aangetoond (7, 8 en 9). Zo draagt dit initiatief bij aan het realiseren van verschillende regionale woonambities uit de regionale woonagenda.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan voor 16 levensloopbestendige woningen, geschikt voor ouderen, passend is bij de kwalitatieve vraag binnen de gemeente. Dit is goed voor de doorloop op de woningmarkt en passend bij de toenemende vergrijzing binnen de gemeente. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie behoefte

De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte van het marktgebied. Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling, de toename van het aantal senioren binnen de gemeente en het tekort aan woningen om aan deze vraag te kunnen voldoen maakt dat sprake is van een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. 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. Dit kan bijvoorbeeld door benutting van beschikbare gronden, herstructurering of transformatie. 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 Ugchelen. In de huidige situatie kent het plangebied een maatschappelijke bestemming en is het ingericht ten behoeve van een basisschool met een bijbehorend schoolplein. De omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gevormd door woningen en andere bebouwing/stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. De beoogde woningen sluiten aan bij de bestaande woonomgeving. Daarnaast wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving, door onder andere qua schaal en uitstraling aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Tevens zorgt het behoud van een groot deel van het schoolgebouw zorgt ervoor dat het bestaande straatbeeld onveranderd blijft.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling is gesitueerd in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. 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 kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.