



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets ladder voor duurzame verstedelijking

Apeldoorn, Kanaalstraat-Noord

Gemeente Apeldoorn

Datum: 10 april 2025
Projectnummer: 230246

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het voornemen	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

Sinds 2012 maakt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' onderdeel uit van het ruimtelijk beleid vanuit de Rijksoverheid. Het doel van de Ladder is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, 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 stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied wordt voorzien.

De Ladder is in de Omgevingswet terug te vinden in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het artikel luidt als volgt:

- 1 *Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*
- 2 *Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*
 - a. *de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
 - b. *als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.*
- 3 *Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:*
 - a. *op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en*
 - b. *nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.*
- 4 *Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

De Ladder is opgenomen als een instructieregel voor het omgevingsplan, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.

1.2 Het voornemen

Langs de Kanaalstraat in Apeldoorn, nabij het centrum, bevindt zich een onbebouwd perceel. De voormalige bebouwing is reeds gesloopt en het perceel is al enige tijd in onbruik. Het voornemen bestaat om de locatie een nieuwe invulling te geven in de vorm van woningbouw. Er is een appartementengebouw met een (half)verdiepte parkeergarage beoogd. In totaal wordt ruimte geboden voor maximaal 162 woningen in het besluitgebied. Het programma zal voor 35% bestaan uit sociale huur/goedkope koopwoningen bestaan. Verder is 35% als middeldure koop beoogd en de overige 30% in het dure koopsegment. Dit maakt dat de woningen voor een groot deel zijn beoogd voor de kleinere huishoudensgroepen. Verder krijgen de woningen een levensloopbestendig karakter, onder andere door de aanwezigheid van liften.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het (tijdelijk) omgevingsplan, onder meer omdat het beoogde appartementengebouw niet past binnen het bestaande bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte ter plaatse. Om die reden wordt een procedure doorlopen ter afwijking van het omgevingsplan. Bij het wijzigen van het omgevingsplan geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Conform artikel 5.129g Bkl maakt een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hier onderdeel van uit. 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 artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 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’*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 162 woningen. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. 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 maximaal 162 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 stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. 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 meer dan de helft van alle gevestigde personen uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Apeldoorn in 2023

Verhuisbewegingen Apeldoorn	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Apeldoorn	10.120	55,9 %
Vanuit andere gemeenten	6.007	33,1 %
Vanuit het buitenland	1.991	11,0 %
Totaal aantal verhuizingen	18.118	100,0 %

(Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek).

Tabel: Verhuisbewegingen naar de gemeente Apeldoorn naar herkomst in 2023

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Apeldoorn	10.120	55,9 %
Arnhem	586	3,2 %
Deventer	390	2,2 %
Epe	259	1,4 %
Amsterdam	233	1,3 %
Utrecht	204	1,1 %
Voorst	197	1,1 %
Zutphen	190	1,0 %
Brummen	143	0,7 %
Elders	6.007	33,1 %
Totaal	18.118	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. Er zijn geringe verhuisrelaties met de gemeenten uit de omgeving, voornamelijk de gemeente Arnhem, Deventer en Epe. In op iets grotere afstand bestaat er ook een verhuisrelatie met de grote gemeenten Utrecht en Amsterdam.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Apeldoorn. Op basis van de aard (woonontwikkeling, met verschillende doelgroepen), ligging van de beoogde ontwikkeling en de verhuisbewegingen uit het

verleden geldt de verwachting dat de ontwikkeling geen noemenswaardige bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft.

2.3 Behoefte

2.3.1 Algemeen

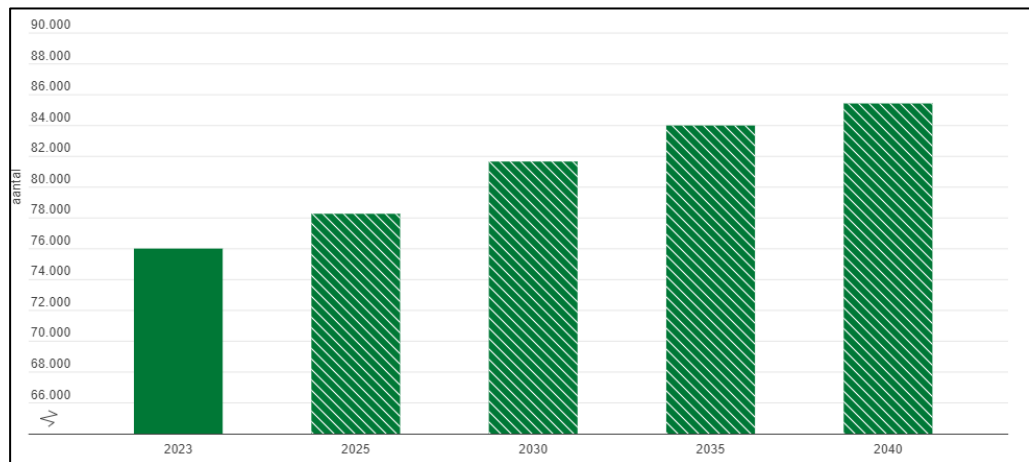
Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

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.

In 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 75.980 huishoudens in 2023 tot 85.400 huishoudens in 2040. Dit komt neer op een groei van circa 9.420 huishoudens.



Huishoudensprognose gemeente Apeldoorn tot 2040 (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'.

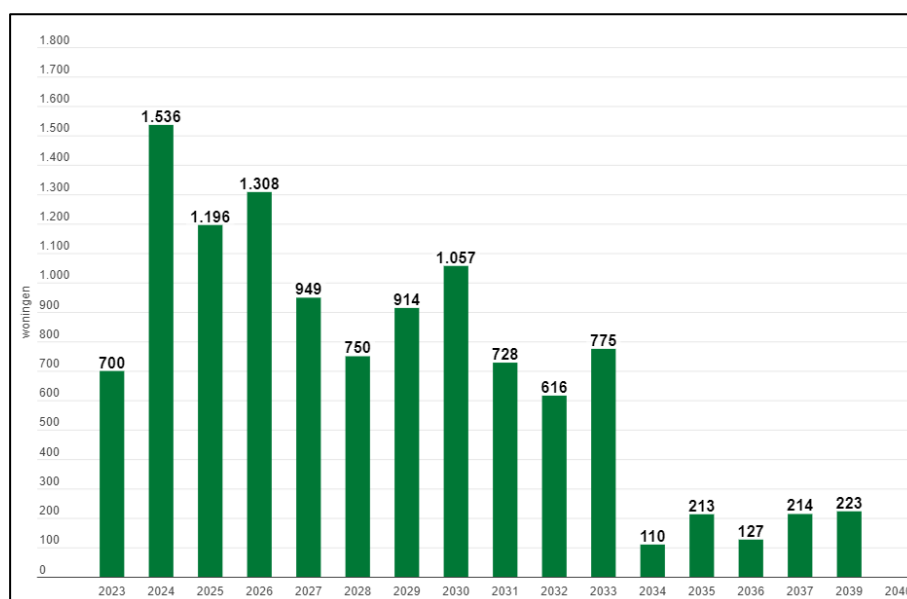
In de nieuwe prognose is er ruimte voor 7.950 woningen in de periode 2020 t/m 2030. Onderstaande tabel geeft de actualisatie van de bandbreedte per gemeente weer.

	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).

Woningmarktmonitor gemeente Apeldoorn

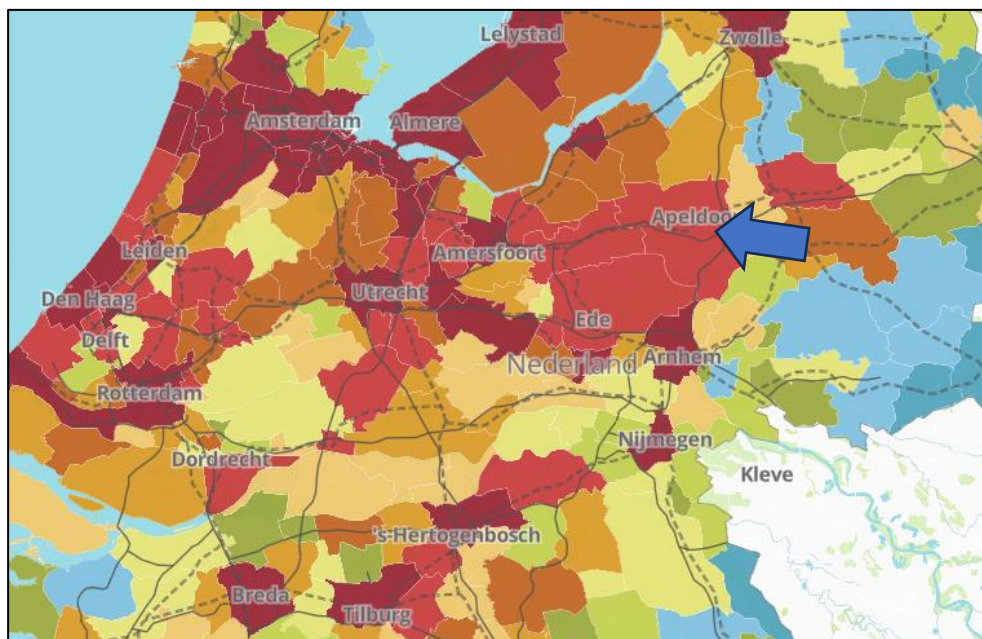
Op 23 augustus 2023 is de woningbouwprogrammering van de gemeente Apeldoorn geraadpleegd. Deze woningbouwprogrammering omvat zowel harde als zachte plannen. Harde plannen zijn plannen met een onherroepelijke status. Zachte plannen daarentegen zijn plannen waarvoor nog geen wettelijke status is gegeven. Zachte plannen zijn daardoor nog onzeker en zullen niet altijd tot uitvoering komen. De meest recente stand, van het eerste kwartaal van 2023, geeft een totale woningbouwprogrammering van 11.416 woningen tot 2040. Dit sluit min of meer aan bij de gemeten woningbehoefte uit de regionale agenda. Voorliggend initiatief is al opgenomen in de woningbouwprogrammering. Wanneer het volledige programma gerealiseerd wordt, kan meer dan worden voorzien in de behoefte. De praktijk wijst echter uit dat circa 30% van de plannen uitvalt. Hierdoor is het gerechtvaardigd om voorliggend plan te realiseren. Navolgende afbeelding geeft de woningbouwprogrammering weer inclusief het verwachte startjaar van de bouw.



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

Hittekaart 2024

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 2024 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2024 met daarop Apeldoorn globaal aangewezen met de blauwe pijl (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 woningbouwopgave. Het gaat in de regio Stedendriehoek (exclusief gemeente Deventer) om de realisatie van in totaal 17.000 woningen 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. Om dit te realiseren

zijn een aantal sleutelprojecten aangewezen. Eén daarvan is de Kanaalzone in Apeldoorn, waar voorliggend plan onderdeel van uitmaakt.

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 en de woondeal, 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, prijssklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua samenstelling en leeftijd.

In de Bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Gelderland wordt aangegeven dat veel gebieden in Nederland te maken hebben met een toenemend aandeel ouderen. 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.

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. Dit manifesteert zich in ruim opgezette woonwijken met weinig verkeer en veel (openbaar) groen. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een stedelijk woonmilieu op een inbreidingslocatie in de kanaalzone. Hiermee sluit het aan bij de kwalitatieve ambities van de gemeente Apeldoorn als gezinsstad.

Woonagenda Cleantech Regio 2018-2023 + addendum

Naast de kwantitatieve afspraken die de gemeente Apeldoorn 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	WONEN
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/rijkomend 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)	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 foodprint)

Voorliggend initiatief sluit goed aan bij een aantal van de principes. Zo wordt met voorliggend plan duurzaam omgegaan met de ruimte door een in onbruik perceel te ontwikkelen tot woningbouw, waarbij oog is voor aspecten als leefbaarheid, duurzaamheid en bereikbaarheid. Tegelijkertijd wordt aandacht besteed aan de verbinding met de omgeving en de groene kwaliteit binnen het plangebied. Zo sluit de bebouwing qua aard en schaal aan op de omgeving en zal openbaar groen worden gerealiseerd binnen het plangebied. Verder wordt voorzien in een mix aan appartementen in verschillende prijsklassen, welke geschikt zijn voor verschillende doelgroepen, waaronder starters en ouderen. De appartementen zijn bereikbaar met een lift en zijn levensloopbestendig ingericht. Zo draagt dit initiatief bij aan het realiseren van meerdere regionale woonambities uit de regionale woonagenda.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan voor een appartementengebouw met ruimte voor maximaal 162 woningen, geschikt voor voornamelijk kleinere huishoudensgroepen zoals starters en ouderen, passend is bij de kwalitatieve vraag binnen de gemeente. Dit is passend en wenselijk geacht in onder andere de Omgevingsvisie. Met de aandacht voor aspecten als betaalbaarheid en levensloopbestendigheid wordt aangesloten op het woonbeleid. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte van het marktgebied. Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling en het tekort aan woningen om aan de vraag te voldoen maakt dat sprake is van een kwantitatieve behoefte. Daarnaast wordt geanticipeerd op de demografische ontwikkeling binnen de gemeente

Apeldoorn door hoofdzakelijk in te zetten op woningen geschikt voor kleinere huishoudensgroepen, zoals starters en ouderen. Daarbij is aandacht voor levensloopbestendigheid en betaalbaarheid. De ontwikkeling sluit aan bij de ruimtelijk ambities om in de kanaalzone stedelijke woonmilieus te realiseren. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve 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 Bkl 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 moeten de geldende planologische mogelijkheden ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het besluitgebied ligt langs het Apeldoorns kanaal aan de rand van het centrum van de kern Apeldoorn. Momenteel bestaat het plangebied uit een onbebouwd perceel. De gronden hebben de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf'. De omgeving van het plangebied wordt omringd door stedelijke functies, zoals wonen en detailhandel. De huidige gronden van het besluitgebied zijn bestemd ten behoeve van stedelijke functies en ook de ruimtelijke structuren van de omgeving zijn aan te merken als stedelijk. Geconcludeerd wordt daarom dat het projectgebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het projectgebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Het appartementencomplex en de grondgebonden woningen sluiten qua aard en schaal aan bij de bebouwing rondom het projectgebied. Zo wordt een samenhangend geheel gerealiseerd welke past binnen de omgeving.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling is voorzien binnen stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in 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 die binnen stedelijk gebied kan worden voorzien. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht wordt voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.