



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Leuvenheim, Landgoed de Wildbaan

Gemeente Brummen

Datum: 9 juni 2021
Projectnummer: 200243

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	Verzorgingsgebied	7
2.3	Behoefte	8
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

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Brummen, ten westen van de kern Leuvenheim. Ter plaatse is een landgoed gesitueerd, welke bestaat uit een landhuis, een koetshuis, een vrijstaande woning en de bijbehorende gronden. Voor het landhuis en het koetshuis geldt dat er sprake is van verregaande leegstand.

Om ervoor te zorgen dat het landgoed een toekomstbestendige en passende invulling krijgt, bestaat het voornemen om te voorzien in maximaal 18 zorgstudio's en de toevoeging van vier levensloopbestendige appartementen. De beoogde (zorg)woningbouw is als volgt over de gebouwen verdeeld:

Landhuis

Het plan voorziet onder andere in de oprichting van een kleinschalig woon-zorginitiatief voor ouderen met een 24-uurs zorgvraag, bestaande uit maximaal 18 zorgstudio's. Gezien het karakter van het pand zal worden ingezet op de doelgroep uit het hoge middensegment/hogere segment. Specifiek wordt hierbij ingezet op de groep ouderen met dementie en/of somatische problematiek. Deze zorg kent een zogenoemde ZZP 5 indicatie. Dat wil zeggen dat de desbetreffende zorgbehoevenden vanwege een kwetsbare gezondheid en problemen met oriëntatie en geheugen afhankelijk zijn van zorg, begeleiding, persoonlijke verzorging en het invullen van de dag. Tevens moet de mogelijkheid bestaan om 24 uur per dag een beroep te kunnen doen op zorg en begeleiding.

Het voornemen bestaat om de begane grond in te richten in de vorm van een grote salon als gezamenlijke ruimte. Verder kan de begane grond, de eerste verdieping en de tweede verdieping worden ingericht ten behoeve van de zorgappartementen. De precieze uitwerking wordt in een later stadium uitgewerkt.

Koetshuis

Daarnaast worden vier goedkope en/of middeldure huurappartementen gerealiseerd in het koetshuis. Deze appartementen zijn beoogd op de verdiepingen en kennen een oppervlakte van maximaal 50 m². De appartementen krijgen een levensloopbestendig karakter en worden rolstoelvriendelijk. Daarmee kunnen ze de ouderendoelgroep bedienen. Het voornemen bestaat om de appartementen budgettair geschikt te maken voor jongeren. Hiermee wordt een cultuur gecreëerd waarbij de senioren hulp krijgen bij dagelijkse bezigheden en zo niet afhankelijk zijn van bijvoorbeeld hun kinderen of een geïndiceerd zorgbudget. Op deze wijze ontstaat er op een natuurlijke manier een veilige en zelfstandige leefomgeving voor iedereen die op de Wildbaan woont. De functie van de begane grond, namelijk een appartement, blijft met voorliggend plan ongewijzigd.

Het koetshuis aan de Spankerenseweg 10/12 blijft ongewijzigd en herbergt daarmee twee reguliere wooneenheden. Ook de inrichting van het perceel blijft gehandhaafd.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld op basis waarvan de realisatie mogelijk wordt. 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 bepaald worden of en, zo ja, waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

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

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 22 extra woon(zorg)eenheden buiten de bebouwde kom van de kern Leuvenheim, gemeente Brummen. Het betreft 4 reguliere senioren-/starterswoningen en maximaal 18 zorgstudio's. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en extra planologische ruimte. Uit de overzichtsuitspraak¹ van de Afdeling volgt dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een ontwikkeling minder dan 500 m² bruto-vloeroppervlakte wordt toegevoegd. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie² 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 ontwikkeling³.

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen - Landgoed'. Binnen deze bestemming is juridisch-planologisch vastgelegd dat 4 wooneenheden en 750 m² aan kantoorfunctie is toegestaan, inclusief bijbehorende voorzieningen. De beoogde ontwikkeling van maximaal 22 extra woon(zorg)eenheden voorziet in een verkleuring van een woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming. Deze verkleuring c.q. functiewijziging is van een dusdanige aard dat de ontwikkeling wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

¹ Zie hiervoor <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/buttons/kopie-jurisprudentie/#hc4689667-5490-45bb-a466-7e949f6f94a2>.

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

³ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

Voor het woonprogramma uit voorliggend plan ligt dit anders. Als gevolg van de ontwikkeling is namelijk geen sprake van de toevoeging van meer dan 11 wooneenheden. Dit deel van de ontwikkeling betreft dan ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Volledigheidshalve wordt het woonprogramma toch meegenomen in deze toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het zorgdeel van 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. In de toets wordt volledigheidshalve ook het woonprogramma meegenomen als onderdeel van de nieuwe invulling van het landgoed.

2.2 Verzorgingsgebied

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 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. In onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving⁴ wordt gesteld dat onder ouderen in algemene zin sprake is van een geringe verhuismobiliteit. Ouderen willen graag zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woning blijven wonen. De Rijksoverheid stimuleert dit ook. Dit betekent dat opname in een zorginstelling wordt uitgesteld. Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat de doelgroep bestaat uit mensen met dementie en/of somatische problematiek. De reden dat deze doelgroep voor een locatie kiest is in de meeste gevallen als volgt:

1. De persoon woont zelf in de buurt en kan met de verhuizing naar het woon-zorg-initiatief in de buurt blijven wonen;
2. De persoon woont zelf niet in de buurt maar zijn/haar kinderen wel. Hierdoor besluiten de kinderen vaak om de vader of moeder bij hen in de buurt te laten wonen.

Daarnaast speelt hierin eveneens het huidige aanbod een rol. Het ontbreken van geschikt zorgaanbod in de directe omgeving van gebruikers maakt immers dat toch gekozen kan/moet worden voor aanbod op grotere afstand van de huidige woonplaats. Leefgoed de Wildbaan kent een onderscheidende positie in het regionale aanbod. Er zijn meerdere kleinschalige woonzorginitiatieven in de regio. Deze initiatieven zetten

⁴ Planbureau voor de Leefomgeving (2013). Vergrijzing en woningmarkt. PBL-publicatienummer: 1105.

zichzelf in de markt als zorgvilla's. Voor onderhavige ontwikkeling betreft dit slechts een onderdeel van de activiteiten. Doordat er naast het wonen met zorg ook dagbesteding en leer-werktrajecten worden aangeboden zal het zich onderscheiden van de andere initiatieven in de regio. Hiermee zullen de bewoners van het Leefgoed op een natuurlijke wijze in contact blijven met andere mensen naast hun naasten, medebewoners en het personeel. Daarnaast kent het landgoed een ruime opzet (circa 8 hectare), waarmee per bewoner een groot aandeel buitenruimte wordt geboden. Dit tezamen maakt dat het plan onderscheidend is ten opzichte van woonzorginitiatieven in de regio.

In de huidige situatie zijn in de gemeente Brummen twee grote locaties met zorgvastgoed aanwezig in het middensegment en één locatie voor het topsegment. Onderhavige ontwikkeling vult dit bestaande aanbod aan door in te zetten op het segment dat tussen het bestaande zit. Het verzorgingsgebied wordt zodoende hoofdzakelijk benaderd vanuit de doelgroep die wordt aangesproken. Deze doelgroep wordt momenteel nog niet bediend in de gemeente Brummen.

In de gemeentelijke Woonagenda wordt de behoefte gesteld op een toevoeging van 30 zorgappartementen op de korte termijn. Voor de lange termijn (2040) wordt een veel omvangrijkere behoefte geprognoseerd. Voor een onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied van voorliggende ontwikkeling niet kan worden gezien als een specifiek afgebakend geografisch gebied. Belangrijk is wel dat de ontwikkeling een aanvulling vormt op zowel het bestaande zorgaanbod in de gemeente Brummen als in de verdere regio. Het ligt voor de hand dat de toekomstige bewoners voornamelijk zullen bestaan uit personen die in de buurt willen blijven wonen, of kinderen/bekenden in de buurt hebben wonen.

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 Behoefte zorgwoningen

Kwantitatieve ontwikkeling aantal ouderen

De vraag naar zorgwoningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve zorgwoningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal ouderen. Het aantal 75-plussers neemt de komende jaren sterk toe. Van 2.437 in 2020 tot bijna 3.300 in 2030. Het Zilveren Kruis verwacht op basis van de demografische ontwikkeling dat het aantal klanten met verpleging en verzorging ook fors toeneemt. Tot 2040 verwacht zij een groei tot 89,5%, bijna een verdubbeling ten opzichte van nu. Daarbij valt op dat er in de ge-

meente Brummen nu al meer 75-plussers wonen dan gemiddeld in Nederland. Maar zij nemen significant minder verpleging en verzorging af (8,2%) in vergelijking met de regio (12,6%) en de Zorgkantoren van Zilveren Kruis (11,6%).

Ontwikkeling aantal mensen met dementie

De voorgenomen ontwikkeling van zorgstudio's richt zich op ouderen met een blijvende, intensieve dementiezorgbehoefte. In januari 2020 is een factsheet uitgebracht over het aantal mensen met dementie in Nederland, de provincies en gemeenten. De cijfers geven een beeld van het aantal mensen met dementie in 2020 en op basis van demografische voorspellingen is door ABF Research een prognose opgesteld van het toekomstige aantal personen met dementie. Deze factsheet laat het volgende beeld zien:

Aantal personen met dementie	2020	2025	2030	2040	2050
Brummen	440	510	600	770	940

Voor de gemeente Brummen wordt op de lange termijn (tot 2050) meer dan een verdubbeling van het aantal mensen met dementie verwacht. Ook op de korte termijn (periode 2020-2025) is sprake van een geprognosticeerde toename van 70 personen ten opzichte van het huidige aantal.

Ontwikkeling vraag zorgwoningen

De veranderingen in de zorgwetgeving hebben gevolgen voor de intramurale zorg. Mensen met een zorgindicatie ZorgZwaartePakket (ZZP) kunnen sinds 1 januari 2016 minder gemakkelijk naar een zorginstelling verhuizen. Dit zal door de vergrijzing leiden tot een tekort aan plaatsen. Zo'n 30 tot 40% (landelijke cijfers) wordt veroorzaakt door de toename van mensen met een vorm van dementie. Kwalitatief sluit het intramurale aanbod niet altijd goed aan. Het huidige aanbod is relatief grootschalig, terwijl er ook behoefte is aan meer kleinschalige zorgcentra. Tegelijkertijd zijn investeringen in zorgvastgoed steeds risicovoller door wijzigingen in de regelgeving, hetgeen leidt tot afwachtend gedrag bij investeerders.

Woonagenda 2019-2023

In de gemeentelijke woonvisie wordt geconstateerd dat de groeiende groep ouderen in de gemeente vraagt om voldoende geschikte woningen en voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen. De gemeente Brummen van kleur verschoten als het gaat om leeftijdsopbouw. Het meest opvallend is de 'dubbele' vergrijzing. Was in 2009 nog 1 op de 5 inwoners een 65-plusser, inmiddels is dat 1 op de 4. De vergrijzing zal verder doorzetten.

Met voorliggend initiatief wordt voorzien in een woonvorm voor mensen die afhankelijk zijn van intensieve zorg (dementie en/of somatische problematiek). De vraag naar woonzorgvastgoed voor dementie zal toenemen met 30 woningen in de periode 2018-2028, zoals volgt uit de woonagenda. Voor 8 zorgstudio's geldt dat deze reeds zijn opgenomen in de gemeentelijke planinitiatieven en daarmee passend zijn binnen de huidige kwantitatieve behoefte, zoals volgend uit de gemeentelijke woonagenda.

Woonzorgvisie 2021-2030

Met de toename van de vergrijzing, veranderende woonbehoeften van inwoners en wijzigende wet- en regelgeving komen er grote opgaven op ons af op het gebied van wonen, zorg en welzijn. In de woonzorgvisie wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling van dementie en bijbehorende zorg. Het staat vast dat het aantal ouderen en daarmee ook het aantal ouderen met dementie sterk zal groeien. Hoe sterk is afhankelijk van meerdere factoren. Op basis van de analyse kiest de gemeente ervoor om de prognose van het aantal plekken voor mensen met dementie vast te stellen op het prevalentiecijfer 5,4. Het nieuwe prevalentiecijfer is gebaseerd op het aantal afgegeven indicaties (inclusief het aantal indicaties dat is verzilverd met zorg in de eigen omgeving). Het houdt ook rekening met een mogelijke beperkte groei. Het totaal aantal beschermd woonplekken voor mensen met dementie de komende jaren komt hiermee op 132 in 2020, 159 in 2025 en 177 in 2030.

DEMENTIE	2020	2025	2030	2040
Aantal 75+ers	2.437	2.938	3.284	4.106
Gemeente Brummen	132	159	177	222
gemiddelde prevalentie 5,0	5,4	5,4	5,4	5,4

prognose beschermd wonen dementie gemeente Brummen (bron: gemeente Brummen)

Het verschil tussen de prognose (132) en het huidige aantal beschikbare plekken (82) is de theoretische behoefte (50). Er zullen op korte termijn 50 extra plekken moeten komen om met terugwerkende kracht 132 plekken te bieden. Er zijn enkele marktinitiatieven bekend die bij elkaar zorgen voor 41 extra plekken, waarbij de ontwikkeling van de Wildbaan is meegenomen. Met terugwerkende kracht zijn er dan 9 extra plekken nodig. De opgave tot 2030 ziet er als volgt uit.

DEMENTIE	2020	2025	2030
Aanbod	82	123	123
Planinitiatieven	41	0	0
Totaal	123	123	123
Benodigd aanbod	132	159	177
Opgave	9	36	54

opgave beschermd wonen dementie gemeente Brummen (bron: gemeente Brummen)

Wanneer wordt gekeken naar het huidige segment van zorgwoningbouw in de gemeente Brummen valt op dat er twee aanbieders zijn in het middensegment en één in het topsegment. Het voorliggende initiatief, in het middelhoge/hoge segment vormt hierop een passende aanvulling, waarbij geldt dat de plannen reeds zijn opgenomen in het woonzorgbeleid.

Conclusie

Gelet op de 'dubbele vergrijzing' in de gemeente Brummen (specifiek het toenemende aantal mensen met dementie en/of somatische problematiek), het feit dat er sprake is van een grote - en groeiende opgave - met betrekking tot de specifieke woonvraag en de aanvulling die wordt geboden op het huidige zorgwoningaanbod in de gemeente Brummen wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve en kwalita-

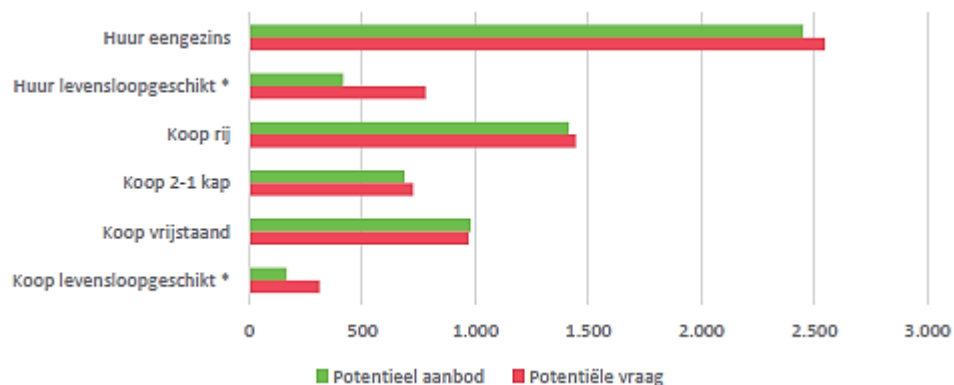
tieve woningbehoefte van het marktgebied. Eens te meer aangezien de plannen reeds zijn opgenomen in het gemeentelijk woonzorgbeleid.

2.3.3 Behoeft reguliere woningen

Naast zorgwoningbouw bestaat onderhavig plan eveneens uit de toevoeging van maximaal 4 reguliere appartementen. Deze appartementen zijn beoogd in het goedkope / middeldure segment en zijn levensloopbestendig van karakter. Daarmee wordt met name de starters- en seniorendoelgroep aangesproken. Het reguliere woonprogramma betreft geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Desalniettemin dient de behoefte te worden aangetoond.

Uit de gemeentelijke woonagenda 2019-2023 blijkt dat een behoorlijke vraag bestaat naar levensloopbestendige woningen (waaronder appartementen), zowel in de huur als koopsector. Wanneer specifieker wordt gekeken naar de vraag blijkt dat het voornamelijk voor mensen met een middeninkomen lastig is om een woning te vinden in de gemeente Brummen. Een groot deel bestaat uit starters, jonge huishoudens en ouderen die kleiner willen wonen. Daarmee beantwoordt het reguliere woonprogramma nadrukkelijk aan de kwalitatieve behoefte.

In kwantitatief opzicht is door Companen inzichtelijk gemaakt wat per segment aan potentieel aanbod en potentiële vraag. Hieruit volgt waar in de periode 2018-2028 waarschijnlijk het grootste verschil ontstaat tussen vraag en aanbod.



Actualisatie behoefte augustus 2020 (bron: Companen)

Op basis van de bovenstaande tabel blijkt dat met name overschot bestaat in de potentiële vraag voor levensloopbestendige woningen. Daaraan wordt met onderhavige ontwikkeling een bijdrage geleverd. Zodoende bestaat zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht behoefte aan de beoogde appartementen.

Conclusie

Gelet op het potentieel aanbod en de potentiële vraag in de gemeente Brummen wordt gesteld dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling nadrukkelijk beantwoordt aan de behoefte zoals die bestaat in de gemeente. Er wordt immers voorzien in levensloopbestendige appartementen in een segment die zowel starters als ouderen bedient.

2.3.4 Conclusie

De ontwikkeling van de (zorg)woningen voorziet in een behoefte.

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 het buitengebied van Brummen, in de directe nabijheid van de kern Leuvenheim. De gronden van het plangebied kennen een woonbestemming en het landgoed wordt enkel inpandig verbouwd. De omgeving kent een zeer landelijk karakter waarbij boerderijen, woonhuizen en landgoederen elkaar afwisselen. Het plangebied maakt dan ook deel uit van een lint aan stedelijke functies. Conform jurisprudentie is lintbebouwing te definiëren als bestaand stedelijk gebied. Daarbij komt dat het plangebied reeds is ingericht met een stedelijke functie (wonen). Het areaal aan stedelijke functies neemt niet toe door toedoen van onderhavig plan. Er wordt enkel een passende invulling geboden aan het landgoed dat in de huidige situatie een verregaande leegstand kent. Daarmee is de ontwikkeling passend te noemen op de voorgenomen locatie. Een nadere beschouwing is niet noodzakelijk.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien op een locatie met een stedelijke functie. 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 plaats op een locatie die reeds is voorzien van een stedelijke functie. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.