



Eerbeek, Händelstraat/Ringlaan

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Gemeente Brummen



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het project	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Verzorgingsgebied	6
2.3	Behoeft	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	13
3	Conclusie	14

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 project

Het voornemen bestaat om op een onbebouwd agrarisch perceel aan de Händelstaat en Ringlaan te Eerbeek een woningbouwontwikkeling met maximaal 59 woningen te realiseren. Het programma bestaat uit een appartementencomplex met ruimte voor 28 sociale huurappartementen, 22 rijwoningen, 6 twee-onder-één-kapwoningen en 3 vrijstaande koopwoningen. Twaalf van de rijwoningen zijn voorzien als betaalbare koop. De overige woningen vallen onder het dure segment. In totaal valt tweederde van de woningen in het betaalbare segment.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het (tijdelijk) omgevingsplan, onder meer omdat ter plaatse, met uitzondering van de bestaande woningen, geen woonactiviteiten kunnen worden uitgeoefend. 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 ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toets of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen 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

Het voornemen bestaat om in totaal maximaal 59 nieuwe wooneenheden te realiseren. 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 in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het project, in vergelijking met het voorgaande project, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de ontwikkeling maakt in vergelijking met het voorgaande project.

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. Aangezien de regelgeving omtrent de Ladder beleidsneutraal is overgegaan met de Omgevingswet kan worden aangenomen dat dezelfde maatstaf aangehouden kan blijven worden. Een woningbouwproject dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van het project met maximaal 59 nieuwe woningen wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het besluitgebied 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.

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).

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. 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 Brummen worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat bijna 40% van alle gevestigde personen in Brummen uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Brummen in 2023

Verhuisbewegingen Brummen	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Brummen	737	39,2%
Vanuit andere gemeenten	1.055	56,2%
Vanuit het buitenland	86	4,6%
Totaal aantal verhuizingen	1.878	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Brummen naar herkomst in 2023

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Brummen	737	39,2%
Apeldoorn	223	11,9%
Zutphen	137	7,3%
Rheden	84	4,5%
Arnhem	65	3,5%
Voorst	32	1,7%
Deventer	32	1,7%
Lochem	24	1,2%
Amsterdam	22	1,2%
Kampen	17	0,9%
Bronckhorst	16	0,9%
Elders	489	26,0%
Totaal	1.878	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met de gemeenten uit de omgeving, zoals de gemeenten Apeldoorn, Zutphen, Rheden en Arnhem. Opvallend is dat Brummen, ondanks de geografische afstand, ook een relatief grote verhuisrelatie met Amsterdam heeft. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Brummen vanuit andere gemeenten zien.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Brummen. Het voorliggende project voorziet niet in de toevoeging van woningen, waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit een significante hoeveelheid bewoners van buiten de gemeente zal trekken. Mede op basis van de kenmerken van het project is daarom met betrekking tot het verzorgingsgebied ook geen noemenswaardig grotere reikwijdte te verwachten dan de gemeente Brummen.

2.3 Behoefte

2.3.1 Algemeen

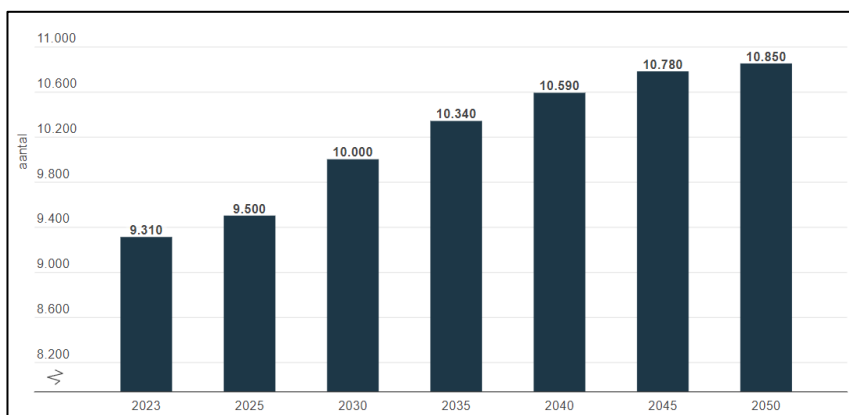
Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

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 ABF Primos prognose wordt een prognose gemaakt van de verwachte huishoudensontwikkeling. Voor de gemeente Brummen geldt dat de komende jaren een groei van het aantal huishoudens wordt verwacht. Het aantal huishoudens neemt van circa 9.310 huishoudens in 2023 toe naar verwachting circa 10.000 in 2030 en 10.850 in 2050. Dit komt neer op een groei van circa 1.540 huishoudens richting 2050.



Huishoudensprognose gemeente Brummen tot 2050 (Bron: ABF Primos prognose 2023).

Woonagenda Cleantech Regio 2018 (en actualisatie bandbreedte)

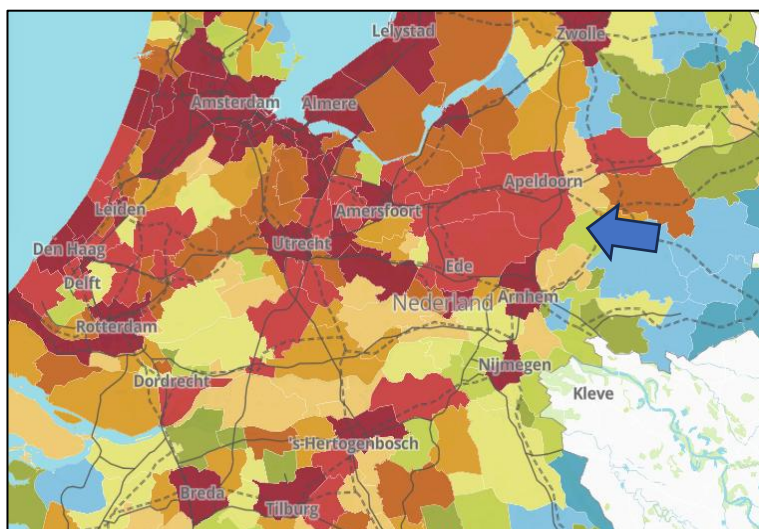
Op 11 september 2018 is de regionale woonagenda vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat er binnen de gemeente Brummen een geringe huishoudensgroei te verwachten is. Als gevolg hiervan zullen er extra woningen gebouwd moeten worden om aan deze groeiende vraag te kunnen voldoen. Voor de gemeente Brummen betekent dat dat er voor de periode 2018-2027 ruimte is voor het toevoegen van extra woningen. Op 6 november 2020 is deze prognose bijgesteld in de 'Actualisatie bandbreedte woningbouw Woonagenda 2018'. In de nieuwe prognose is er ruimte voor 850 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 woningmarkt

De afgelopen tijd 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 Brummen 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. Brummen kent ook een groene score op de hittekaart, dus een matige druk op de woningmarkt.

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 17.229 woningen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan 73% betaalbaar en inclusief minimaal 36% sociale huurwoningen.

De gemeente Brummen draagt hier aan bij met de bouw van circa 1.058 nieuwe woningen. Dit is circa 6,1% van de regionale woningbouwopgave. Daarvan behoren in totaal bijna 815 woningen tot de betaalbare woningen. Een belangrijke ambitie hierbij is dat de regio zich inzet om tot en met 2024 de plancapaciteit zoveel mogelijk om te zetten tot harde plannen.

Woonagenda Brummen 2019-2023

In de woonagenda van de gemeente Brummen wordt de koers voor het woonbeleid uitgezet. De Woonagenda geeft de ambitie aan en vormt de wettelijke basis voor de Prestatieafspraken met de corporatie en de gemeentelijke 'toezichtstaken'. In deze woonagenda ligt de nadruk op kwalitatief programmeren. Verder is de woonagenda het kader voor de woningbouwprogrammering. Een eerste aanzet hiervoor is gegeven in de Woonagenda Cleantechregio 2018. Ook geeft deze regionale woonagenda richting aan het aantal te bouwen woningen in de periode 2018-2027. Voor Brummen zijn dat, naar de huidige inzichten, 700 nieuw te realiseren woningen. Hier wordt in de woonagenda aan vastgehouden.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Brummen, de kwantitatieve woonopgave van de regio en gemeente, 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 Woonagenda Brummen 2019-2023 is de huishoudensontwikkeling naar samenstelling gegeven. De gemeente telde in 2018 9.030 huishoudens. Dit zijn ruim 3.100 huishoudens met kinderen, een kleine 2.600 alleenstaanden en 3.350 tweepersoonshuishoudens. Doordat het aandeel ouderen groter wordt, verandert de samenstelling van de huishoudens. Zo is het aandeel gezinnen de afgelopen jaren afgenomen van 38% naar 34%. Deze daling wordt gecompenseerd door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. De verwachting is dat het aantal eenpersoonshuishoudens verder toeneemt. Dit komt met name door de vergrijzing, waardoor mensen meer alleen achterblijven op hoge leeftijd. Daarnaast speelt mee dat men in andere gezinsverbanden leeft. Denk aan co-ouderschap. Er is potentie om nieuwe inwoners aan te trekken en daarmee de daling van het aantal inwoners te 'dempen'.



Bron: Provinciale prognose 2019 en CBS 2019, bewerking Companen.

Uit: Woonagenda Brummen 2019-2023

Verder wordt verwacht dat de extramuralisering zich voortzet. Ouderen blijven langer thuis wonen, voor kwetsbare doelgroepen wordt gestreefd naar een beschermd thuis in plaats van naar beschermd wonen. Daardoor blijven zij meer in de wijk wonen of stromen uit naar woonvormen en woningen in de wijken. Dit vraagt om extra inspanningen voor levensloopgeschikte woningen, alternatieve woonvormen en flexibele mogelijkheden voor mantelzorgers.

Woonagenda Cleantech Regio 2018-2023 + addendum

Naast de kwantitatieve afspraken die de gemeente Brummen 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 Brummen 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 footprint)

Voorliggend initiatief sluit goed aan bij een aantal van de principes. Zo wordt met het initiatief een duurzame, wenselijke invulling gegeven aan een onbebouwd agrarisch perceel binnen de kern Eerbeek. Hiermee wordt bijgedragen aan het in evenwicht brengen van de woningvoorraad voor verschillende doelgroepen, waarbij oog is voor aspecten als leefbaarheid, duurzaamheid en bereikbaarheid. Tegelijkertijd wordt de verbinding met de omgeving en de groene kwaliteit binnen het projectgebied versterkt door het toevoegen van openbaar groen en het accentueren van de langzaam verkeer doorsteek tussen de Händelstraat en de Ringlaan. Tevens wordt voorzien in een mix aan typen woningen in verschillende prijsklassen, welke onder andere geschikt zijn voor starters en ouderen. Zo draagt dit initiatief bij aan het realiseren van meerdere regionale woonambities uit de regionale woonagenda.

Woondeal Regio Stedendriehoek 2022-2030

In de Woondeal Regio Stedendriehoek 2022-2030 zijn afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering binnen de regio. Hiervoor is een aantal sleutelprojecten aangewezen en is per gemeente bepaald hoeveel zij zullen bijdragen aan het woningbouwprogramma. Voor de regio geldt dat er grote behoefte is aan betaalbare woningen. De gemeenten van de regio zetten zich tot en met 2030 in voor de realisatie van in totaal 12.400 woningen in het betaalbare segment, dat is 72% van de regionale woningbouwopgave. In voorliggend project wordt tweederde in het betaalbare segment gerealiseerd. In totaal is bijna de helft van het aantal woningen in het sociale huursegment beoogd, namelijk 28. Dit maakt dat invulling is gegeven aan het aspect betaalbaarheid.

Woonagenda Brummen 2019-2023

In de Woonagenda wordt aangegeven dat de gemeente Brummen ernaar streeft om een gemeente te zijn met een vertrouwd dorps woonklimaat in een economisch vitale gemeente met een duurzaam en sociaal karakter. Waar het goed wonen is voor jong en oud, dankzij een gedifferentieerd aanbod van kwalitatief hoogwaardige woningen. Hierbij is het van belang dat het leefmilieu passend is bij de omvang van de kern. Verder wordt aangegeven dat in en rondom het centrum van Eerbeek nog verschillende locaties zijn die voor herontwikkeling in aanmerking komen. Door ruimte te geven aan passende nieuwbouw in Eerbeek kan de kern weer groeien en ook nieuwe inwoners aantrekken. Daarbij wordt expliciet aandacht gevraagd voor betaalbaarheid en levensloopbestendig bouwen. Geacht wordt dat voorliggende ontwikkeling aansluit bij deze wensen in de woonagenda en de ambities die daarbij komen kijken.

Routekaart Woningbouw & Doelgroepenverordening Brummen 2023

De gemeente Brummen heeft de ambitie om tot 2030 ongeveer 1000 woningen aan de bestaande woningvoorraad toe te voegen. Om de diversiteit en doorstroom te bevorderen geldt voor de nieuwbouw als uitgangspunt dat ten minste 30% van die woningen beschikbaar komt voor sociale huur en 35% voor goedkope en betaalbare koop en middenhuurwoningen. Deze ambitie is vastgelegd in de Routekaart Woningbouw waarbij de programmering is opgenomen in het toetsingskader volgens de spelregels 30-35-35.

Met voorliggende ontwikkeling wordt tweederde van het programma uitgevoerd in het betaalbare segment. Ruim 40% van de ontwikkeling is beoogd voor het sociale huursegment. Dit maakt dat voorliggende ontwikkeling aansluit bij de ambities uit de Routekaart Woningbouw en de Doelgroepenverordening Brummen.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat de ontwikkeling, deels geschikt voor kleinere huishoudens zoals starters en ouderen, op een binnenstedelijke locatie passend is bij de kwalitatieve vraag binnen de gemeente. Dit 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 Brummen door onder andere in te zetten op levensloopbestendige woningen en woningen voor kleinere huishoudensgroepen. Verder zal tweederde van de woningen in het betaalbare segment zijn beoogd. Op deze manier wordt ingespeeld op de kwalitatieve woonvraag van onder meer starters, senioren en andere een- en tweepersoonshuishoudens. Ten slotte is de locatie binnenstedelijk en in de buurt van de voorzieningen in het centrum van Eerbeek. Dit tezamen maakt dat de

ontwikkeling van het projectgebied 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 projectgebied ligt in de kern Eerbeek. Momenteel bestaat het projectgebied uit een onbebouwd agrarisch perceel. De gronden hebben de enkelbestemming 'Agrarisch'. De omgeving van het projectgebied wordt hoofdzakelijk gevormd door woningen met een dorps karakter en verschillende (sport)voorzieningen. Aan de zuidoostzijde ligt het centrum van Eerbeek. Het projectgebied wordt aan alle zijden omsloten door stedelijke functies en heeft op geen enkele manier aansluiting met het buitengebied, waardoor gesteld kan worden dat het agrarisch perceel geïsoleerd is geraakt binnen stedelijk gebied. 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.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam