



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Maurik, Kersentuin

Gemeente Buren

Datum: 16 januari 2019

Projectnummer: 170367.01

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

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Maurik behorende bij de gemeente Buren in de provincie Gelderland. Het betreft de gronden van voormalig zorgcomplex de 'Kersentuin' aan de Valentijnstraat, net ten zuiden van de hoofdstraat van Maurik. Met het verdwijnen van de zorgfunctie in het gebouw de Kersentuin in Maurik is er een inbreidingslocatie vrijgekomen dichtbij het centrum van het dorp. Voorliggend plan voorziet met ontwikkeling van een klein woonbuurtje in een nieuwe invulling van de Kerstentuin.

Het idee van de nieuwe Kersentuin is om een woongebied te maken waar veel interactie mogelijk is tussen de bewoners. Door de realisatie van kwalitatieve openbare ruimtes wordt de interactie bemoedigd door de mogelijkheden te bieden waar bewoners elkaar kunnen treffen. Centraal in het plangebied ligt een groene wig die geldt als centrale

ontmoetingsplek voor de buurt. De aansluiting op de bestaande omgeving gebeurt met groene bomenrijen rondom de woningen. Daarmee wordt aangesloten op de groene sferen van de omliggende straten en ontstaat ook een groene, dorpse uitstraling die past bij de kenmerken van Maurik. Dit tezamen maakt dat gesteld wordt dat de Kersentuin voorziet in typisch dorps woonmilieu, passend bij de karakteristieken en sfeer van Maurik.



Stedenbouwkundig plan (Bron: SAB).

Het programma bestaat uit 25 huurwoningen voor mensen met een beperking ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze. Daarmee wordt ingespeeld op de trend van het langer zelfstandig thuis wonen. De woningen worden te huur aangeboden binnen het regionale zoekstelsel 'Woongaard'. Binnen Woongaard werken 15 corporaties samen, verspreid over vier regio's: Alblasterwaard-Vijfheerenlanden, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena en Rivierenland. Met één inschrijving heeft een woningzoekende toegang tot alle (sociale) huur- en koopwoningen van de corporaties in deze regio's. De woningen zijn geschikt (te maken) voor mensen met een beperking, ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze.

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 25 grondgebonden woningen in de bebouwde kom van Maurik. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van Hof van Lienden wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

2.2 Marktgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. 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.

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).

2.2.2 Toetsing

Inleiding

De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland regelt in artikel 2.2.1.1 dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan wanneer deze passen binnen het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. De gemeente Buren vormt samen met de gemeenten Culemborg, Geldermalsen, Lingewaai, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel de woningmarkt regio Rivierenland. Binnen deze regio vindt onderlinge afstemming plaats over woningbouwontwikkelingen.

Verhuisbewegingen

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende regio of gemeente.

De gemeente Buren heeft in 2015 een onderzoek laten uitvoeren naar de marktkansen van de verschillende woningbouwprojecten in de gemeente. Binnen dit 'thermometer-onderzoek' zijn zowel de verhuisbewegingen met andere gemeenten als de verhuistromen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat ongeveer 43% van alle verhuisbewegingen zich binnen de gemeentegrens afspelen. Verder is er sprake van een positief saldo met de gemeenten ten oosten van Buren en een negatief saldo met de gemeenten ten westen. Met name Tiel vormt een belangrijke nieuwe bestemming voor mensen die de gemeente Buren verlaten. In totaal kent de gemeente een vestigingsoverschot van 380 personen.

Onderlinge migratie	naar gemeente										Subtotaal	Naar buiten de regio	Totaal
	BUREN	CULEMBORG	DRUTEN	GELDERMALSEN	LINGEWAAI	MAASDRIEL	NEDER-BETUWE	NEERIJNEN	TIEL	WEST MAAS EN WAAL	ZALT-BOMMEL		
Van gemeente													
BUREN	43%	5%	0%	3%	0%	0%	4%	1%	12%	1%	0%	1851	299
CULEMBORG	4%	59%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	2700	299
DRUTEN	0%	0%	59%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	8%	0%	1361	30%
GELDERMALSEN	4%	4%	0%	52%	1%	0%	1%	4%	5%	1%	1%	2147	27%
LINGEWAAI	0%	0%	0%	4%	49%	0%	1%	2%	1%	0%	2%	527	40%
MAASDRIEL	0%	0%	0%	0%	0%	55%	0%	1%	1%	2%	9%	1490	32%
NEDER-BETUWE	6%	1%	0%	1%	0%	0%	51%	1%	5%	1%	0%	1373	33%
NEERIJNEN	1%	1%	0%	9%	2%	1%	1%	43%	9%	1%	6%	814	25%
TIEL	5%	1%	0%	2%	0%	0%	2%	1%	63%	1%	0%	4751	23%
WEST MAAS EN WAAL	1%	0%	10%	0%	0%	1%	0%	0%	3%	59%	0%	1196	25%
ZALT-BOMMEL	0%	0%	0%	1%	0%	8%	0%	1%	1%	0%	61%	2170	27%
Subtotaal	1874	2630	1366	2045	532	1520	1334	804	4806	1309	2160	20380	28%
Van buiten de regio	1128	1516	682	959	410	890	663	436	1355	608	1004	9651	
Totaal	3002	4146	2048	3004	942	2410	1997	1240	6161	1917	3164	30031	

Migratiesaldo's Buren met regio en overig Nederland (2005-2013) (Bron: Regionaal Woningbehoefteonderzoek Rivierenland 2014).

Wanneer de verhuisbewegingen worden uitgesplitst naar de verschillende postcodegebieden binnen de gemeente Buren valt op dat de deelgebieden Lienden e.o. en Maurik e.o. een ruim vestigingsoverschot hebben. Beusichem e.o. kent een zeer miniem positief saldo en voor het deelgebied Buren e.o. geldt een negatief vestigingsoverschot. Dit betekent dat er meer mensen uit dit deelgebied vertrekken dan dat er zich mensen in het deelgebied vestigen. De navolgende tabel geeft dit verder weer.

Tabel: Binnenlandse in- en uitstroom in de gemeente Buren 2012-2013³

Postcodegebied	Gevestigd	Vertrokken	Saldo
Beusichem e.o.	293	288	+5
Buren e.o.	429	525	-96
Lienden e.o.	671	569	+102
Maurik e.o.	419	376	+43
Totaal gemeente	1.812	1.758	+54

Bron: gemeente Buren 2014

De navolgende tabel laat de verhuisbewegingen tussen de postcodegebieden van de gemeente Buren zien. Daaruit volgt dat de overgrote meerderheid van de verhuizingen binnen het postcodegebied plaatsvinden. Het deelgebied Maurik e.o. kent relatief de grootste aanwas van mensen uit een ander postcodegebied. Dit betreft echter wel een beperkte aanwas.

Tabel: Verhuizingen binnen gemeente Buren 2009-2013

		Naar				Totaal
Postcodegebied		Beusichem e.o.	Buren e.o.	Lienden e.o.	Maurik e.o.	
Van	Beusichem e.o.	122	30	3	32	187
	Buren e.o.	27	208	10	19	264
	Lienden e.o.	5	14	454	92	565
	Maurik e.o.	11	27	79	385	502
Totaal		165	279	546	528	1.518

Bron: gemeente Buren 2014

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Buren, meer specifiek het postcodegebied Maurik e.o. Ook is op te merken dat er relatief gezien een behoorlijke verhuisrelatie bestaat tussen Lienden e.o. en Maurik e.o.

2.3 Behoeft

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.

³ De gepresenteerde cijfers geven slechts een indicatie. Het is goed mogelijk dat er een relatie bestaat met opgeleverde woningen en verhuisbewegingen. Er is echter geen aanleiding om hier nader onderzoek naar te verrichten.

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.

Uit de studie 'Thermometer woningmarkt Buren' blijkt dat wordt verwacht dat het aantal huishoudens in de gemeente Buren van 10.377 in 2014 toeneemt naar 11.244 huishoudens in 2030. Meer specifiek geldt voor alle vier de postcodegebieden een positieve huishoudensontwikkeling. De prognose voor de huishoudensontwikkeling in de gemeente Buren ziet er als volgt uit:

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling in Buren

Aantal huishoudens	2014	2030	Ontwikkeling 2014-2030
Beusichem e.o.	1.726	1.870	+144
Buren e.o.	2.713	2.940	+227
Lienden e.o.	3.297	3.572	+275
Maurik e.o.	2.641	2.861	+221
Totaal gemeente	10.377	11.244	+867

Bron: CBS 2015, Provincie Gelderland (gemiddelde van Trend en 2050-prognose). Verdeling naar deelgebied is gebaseerd op huidige verdeling volgens Primos 2013 van ABF, bewerking Stec Groep 2014 en SAB 2017.

Thermometer woningmarkt Buren

In de studie 'Thermometer woningmarkt Buren' is de verwachte afzet, uitgesplitst per postcodegebied, geconfronteerd met de totale harde plancapaciteit. Daarbij is ook de harde plancapaciteit tot 2020 aangegeven. Daaruit blijkt dat er in Maurik sprake is van een groot overschot aan woningen.

Tabel: Jaarlijkse verwachte afzet per deelgebied 2014 tot 2025 en confrontatie met harde plannen

Deelgebied	Verwachte effectieve woningvraag		Totale harde plancapaciteit (vóór 2020)	Overschot/tekort
	Relatief	Absoluut		
Beusichem e.o.	18,5%	110-220	200 (74)	Overschot
Buren e.o.	28,5%	170-190	73 (73)	Tekort
Lienden e.o.	34%	210-230	50 (50)	Groot tekort
Maurik e.o.	27%	170-190	394 (209)	Groot overschot
Totaal gemeente	100%	660-730	717 (406)	Evenwicht

Bron: Regionaal Woningbehoefteonderzoek Rivierenland 2014 en gemeente Buren (plancapaciteit 2014)

Bouwen voor behoefte

Binnen de regio zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen dat in de gemeente Buren in de periode 2015 tot 2025 mag worden gebouwd. Op basis daarvan is er nog ruimte om circa 180 woningen te ontwikkelen. De gemeenteraad van Buren stelde 19 september 2017 de notitie "Bouwen voor Behoefte" vast. Daaruit blijkt dat er in het deelgebied Maurik voldoende woningen in plannen zijn opgenomen om te voorzien in

de kwantitatieve behoefte. De circa 25 woningen uit voorliggend plan gaan af van die circa 180 woningen waarvoor nog plannen ontwikkeld kunnen worden. Dit maakt dus dat er elders in de gemeente minder mogelijkheden zijn. Omdat dit plan een nadrukkelijke ruimtelijke meerwaarde heeft en er woningen toegevoegd worden die voorzien in een kwalitatieve behoefte geeft de gemeente Buren de voorkeur voor ontwikkeling van dit plan boven andere woningbouwontwikkelingen.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Buren én het post-codegebied Maurik e.o., en dat de ontwikkeling past binnen de gemaakte (regionale) woningbouwafspraken, 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 huishoudenssopbouw qua samenstelling en leeftijd. De prognose hiervan ziet er als volgt uit:

Tabel: Prognose doelgroepontwikkeling in Buren

Doelgroep	2014	2030	Ontwikkeling 2014-2030
Alleenstaanden <24 jaar	90	91	+1
Alleenstaanden 24 - 34 jaar	269	250	-19
Stellen >34 jaar	341	228	-113
(1-ouder)gezinnen	4.291	3.889	-402
Alleenstaanden en stellen 35 - 54 jaar	1.304	1.308	+4
Alleenstaanden en stellen 55 - 74 jaar	3.064	3.485	+420
Ouderen 75+	987	1.967	+980
Overig	31	27	-4
Totaal gemeente	10.377	11.244	+867

Bron: Provincie Gelderland (gemiddelde van Trend en 2050-prognose). Verdeling naar deelgebied is gebaseerd op verdeling volgens Primos 2013 van ABF in desbetreffende jaar, bewerking Stec Groep 2014 en SAB 2017.

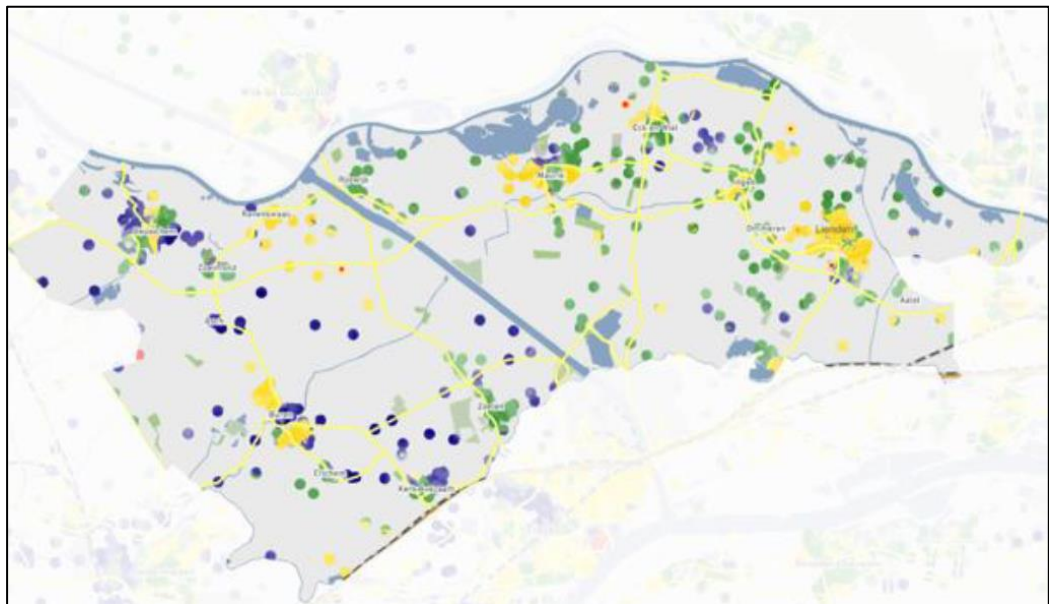
Uit de tabel is op te maken dat de gemeente Buren de komende jaren te maken krijgt met vergrijzing wat is af te leiden aan een grote groei aan huishoudens met een leeftijd van 55+.

Leefstijlen gemeente Buren

Ook de leefstijlen van mensen speelt een rol in de kwalitatieve behoefte. In het Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (2015) zijn de leefstijlen voor de gehele regio inzichtelijk gemaakt. Zoals op de navolgende afbeelding is af te leiden kennen de inwoners uit Maurik overwegende een gele of groene levensstijl.

Mensen met een gele levensstijl wonen graag in een omgeving waar je de hele samenleving ervaart: jong en oud, rijk en arm. De gele leefstijl is harmonie-gericht en conflictmijdend. Dat maakt het voor de gele leefstijl moeilijk om te wonen in een gebied dat heterogeen is samengesteld naar leefstijl. De gele leefstijl heeft een voorkeur voor een woonomgeving waar mensen elkaar kennen en waar gezamenlijk activiteiten ondernomen worden. De woningen staan bij voorkeur in de nabijheid van een grasveld of speelgelegenheid. Men woont graag in een grondgebonden woning met voldoende ruimte.

De groene leefstijl sorteert het eerste van de leefstijlen voor op het ouder worden. Ze zijn goed op de hoogte van de verschillende voorzieningen en betrekken het liefst net voordat het 'nodig' is een ouderenwoning. Daarbij blijven ze het liefst in hun eigen dorp wonen, mits er voorzieningen in de buurt zijn. Een veilige wijk in een middelgrote stad behoort ook tot de mogelijkheden. Zeker zolang het een gesloten wooncomplex is, met voorzieningen in de buurt. De groene leefstijl zoekt bij de gemeente / corporatie / huisarts (allen autoriteit) zekerheid. Ze willen geholpen worden bij de keuzes die ze maken. Wanneer ze hun dorp toch uit moeten, gaan ze bij voorkeur naar een plek waar ze tussen gelijkgestemden en mensen uit de eigen leeftijdsgroep kunnen wonen.



Leefstijlen in de gemeente Buren (Bron: Regionaal Woonbehoefteonderzoek Rivierland).

Woonvisie Buren 2014 - 2020

Voor nieuwbouwwontwikkelingen geeft de woonvisie aan dat gebouwd moet worden naar aard en schaal van de omgeving. De gemeente wil dan ook zorgdragen dat de nieuwbouwwoningen niet alleen qua type en prijsklasse passen bij de vragen, maar dat deze ook op de juiste plaats worden gebouwd. Daarbij geldt dat wonen in het groen een belangrijke kwaliteit van de gemeente is waar nog steeds veel vraag naar is. Ook het bevorderen van de doorstroming is een belangrijk aandachtspunt in de woonvisie. Tenslotte geldt dat de woonvisie aangeeft dat er behoefte is aan aangepaste woningen. De zorggeschikte sociale huurwoningen uit voorliggend plan sluiten aan op deze kwalitatieve doelstelling uit de gemeentelijke woonvisie.

Structuurvisie Buren 2009 - 2019

De structuurvisie van de gemeente Buren geeft aan dat de afgelopen jaren weinig woningbouw is gerealiseerd. Dit belemmert de doorstroming op de woningmarkt en daarmee een adequate huisvesting van verschillende (kwetsbare) doelgroepen zoals senioren en starters. Op basis daarvan concludeert de structuurvisie dat het gewenst is om in de nabije toekomst over voldoende woningen te beschikken voor de wensen van de verschillende inwoners.

Voor Maurik geldt dat de gemeente in wil zetten op een verdere kwaliteitsslag, onder andere door vernieuwing van het dorp. De ontwikkeling van de Kerstentuin hierbinnen onder andere genoemd als een potentiële herontwikkelingslocatie voor circa 30 woningen. De structuurvisie geeft aan dat er binnen Maurik vooral gekeken moet worden naar het betaalbare segment. Bij nieuwbouwontwikkelingen zou vooral ingezet moeten worden op nultredenwoningen, waarbij een iets zwaarder accent op de huursector zou moeten liggen.

Dorpsvisie Maurik

In de dorpsvisie voor Maurik is het plangebied is aangewezen als bestaand woongebied. Meer concreet wordt de Kersentuin genoemd als herstructureringslocatie. Voor de herstructurering van de Kersentuin stelt de Dorpsvisie de volgende randvoorwaarden:

- Geschikt als woonlocatie voor senioren, starters of gezinnen in verband met de ligging nabij het voorzieningencentrum Maurik-Oost en Oud Maurik.
- Groene kwaliteit aan Valentijnstraat behouden.
- In maat en schaal aansluiten op de omliggende woningen.

Zoals eerder gesteld voorziet voorliggend plan voor de Kersentuin in de ontwikkeling van 25 woningen die geschikt zijn (te maken) voor mensen met een beperking ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze. Daarbij komt dat het stedenbouwkundig plan voorziet in een plan met veel groene kwaliteit en woningen die qua maat en schaal aansluiten op de omgeving.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling en de overheersende levensstijlen in Maurik kan gesteld worden dat de ontwikkeling van de Kersentuin aansluit bij de demografische ontwikkelingen in Lienden. Bovendien voorziet het stedenbouwkundig plan in een ontwikkeling die qua aard en schaal past bij de omgeving, zoals dat ook in het ruimtelijk beleid van de gemeente. Ook het woningbouwprogramma van de Kersentuin past bij de gemeentelijke ambities om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren en extra aandacht te besteden aan de huisvesting van senioren. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van het plan 'Kersentuin' voorziet in een behoefte van het marktgebied. De ontwikkeling sluit aan op uitbreidingsbehoefte in het postcodegebied Maruik e.o. en anticipeert op de demografische ontwikkelingen binnen Buren door in te zetten op woningen voor zorggeschikte sociale huurwoningen. Daarbij komt dat de ontwikkeling aansluit bij het ruimtelijk beleid van de gemeente aangezien het plangebied al enkele jaren is aangewezen als potentiële ontwikkellocatie

voor woningbouw en ruimtelijk gezien tot een kwaliteitsimpuls leidt. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

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

2.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Maurik. Momenteel kent het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de stedenbouwkundig plan gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Voor alle woningen geldt namelijk dat sprake is van een groene setting waarin zij zich bevinden en wordt qua schaal en maatvoering aangesloten bij de omgeving. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien 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 behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.