



Epe, Hoofdstraat 117

Ladder voor duurzame verstedelijking
Gemeente Epe



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 plan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Marktgebied	6
2.3	Behoeft	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	15
3	Conclusie	16

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 voornemen bestaat om op de locatie Hoofdstraat 117 te Epe een gebouw te realiseren met 18 appartementen en ca. 125 m² winkelruimte. De ontwikkeling vindt plaats in het centrum van Epe en sluit ruimtelijk en functioneel aan bij de omgeving. Mochten er tijdens de realisatie van het project nog geen huurders gevonden zijn voor de winkelruimte, dan worden deze ingevuld met twee extra appartementen. Het programma bestaat uit twee- en driekamerappartementen, waarvan 4 in de categorie goedkope koop, 5 in de categorie middeldure koop, en 9 in de categorie

dure koop. De woningen zijn levensloopbestendig en zijn hierdoor tevens geschikt voor ouderen.

De gronden van het plangebied kennen momenteel detailhandel bestemming, wonen is op de locatie niet toegestaan. Om die reden bestaat het voornemen om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst bepaald worden of en, zo ja, waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het marktgebied bepaald.

Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

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

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal circa 18 wooneenheden woningen. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie¹ dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het programma van circa 18 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 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.

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 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.

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 Epe worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat 48% van alle gevestigde personen in Epe uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Epe in 2022

Verhuisbewegingen Epe	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Epe	1.297	48,2%
Vanuit andere gemeenten	1.085	40,4%
Vanuit het buitenland	307	11,4%
Totaal aantal verhuizingen	2.689	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met de gemeenten uit de omgeving, zoals de Apeldoorn, Heerde en Zwolle. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Epe vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Epe naar herkomst in 2022

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Epe	1.297	48,2%
Apeldoorn	278	10,3%
Heerde	137	5,1%
Zwolle	61	2,3%
Deventer	43	1,6%
Amsterdam	42	1,6%

Elburg	35	1,3%
Voorst	27	1,0%
Utrecht (gemeente)	23	0,9%
Almere	20	0,7%
Arnhem	20	0,7%
Ede	20	0,7%
Enschede	20	0,7%
Elders	666	24,8%
Totaal	4.315	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

De hiervoor opgenomen tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Epe vanuit andere gemeenten zien. Er zijn geringe verhuisrelaties met de gemeenten uit de omgeving van de gemeente Epe, voornamelijk de gemeente Apeldoorn, Heerde en Zwolle.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Epe. Op basis van de aard (woonontwikkeling, koopappartementen), 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

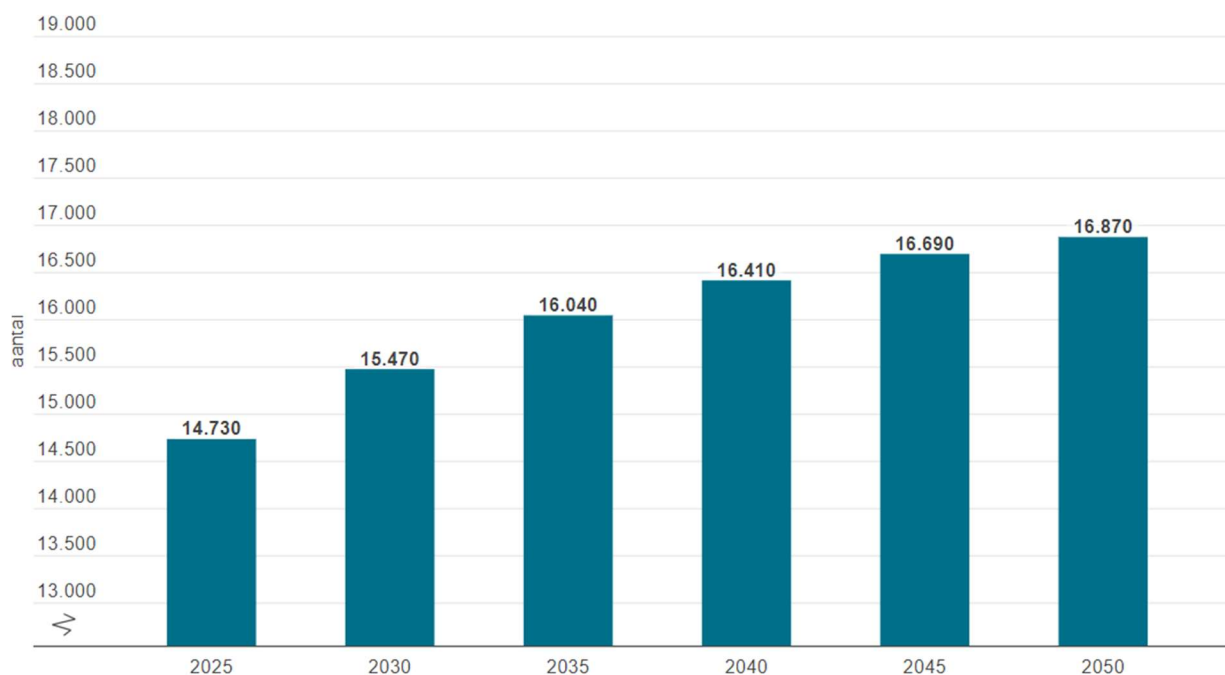
2.3.1 Algemeen

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. Voor de gemeente Epe geldt dat er voor de periode 2023-2050 een toename van bijna 2.140 huishoudens wordt geprognostiseerd. De komende jaren wordt hiervan de grootste toename verwacht. Dit is in navolgende grafiek weergegeven.



Huishoudensprognose gemeente Epe 2023-2050 (Bron: ABF Research Primos 2023).

Woonagenda Cleantech Regio 2018-2023

Epe maakt deel uit van de Cleantech Regio waarbinnen de samenwerkende gemeenten op regionaal niveau afspraken maken. Dit gebeurt onder meer op het gebied van woningbouw in de regionale woonagenda. In deze regionale woonagenda is de woningbehoefte voor de regio in de periode 2018-2027 uiteengezet:

Woningbehoefte Cleantech Regio 2018 tot 2027 (op basis van Primos 2016, afgerond op 25-tallen)								
	Apeldoorn	Brummen	Epe	Heerde	Lochem	Voorst	Zutphen	Totaal
A) Op basis van alleen huishoudensgroei	3400	650	450	350	600	775	700	6925
B) Inclusief inlopen (theoretisch) woningtekort	5150	700	575	400	875	975	1025	9700

Woningbehoefte 2018 tot 2027 op basis van Primos 2016: uitgaande van alleen de huishoudensgroei en de hogere bandbreedte waarin ook rekening wordt gehouden met het inlopen van het huidige (theoretische) woningtekort (Bron: Cleantech Regio).

De regio gaat uit van een bandbreedte wat betreft woningbouwbehoefte. Voor de realisatie van de hogere bandbreedte (B in de tabel) is het noodzakelijk dat vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten en is het dan ook noodzakelijk om te sturen op de gewenste kwalitatieve aspecten. Daarom is op 6 november 2020 de bandbreedte uit de Woonagenda geactualiseerd. Hieruit blijkt dat voor de gemeenten Apeldoorn, Epe en Zutphen een substantieel hogere woningbehoefteprognose is vastgesteld. Epe gaat van een geprognosticeerde woningbehoefte van 575 naar 1.350, een stijging van circa 135%. Voor de regio als geheel is de nieuwe prognose ruim 40% hoger dan de prognose in 2018. Navolgende tabel laat de oude en nieuwe prognose zien per gemeente.

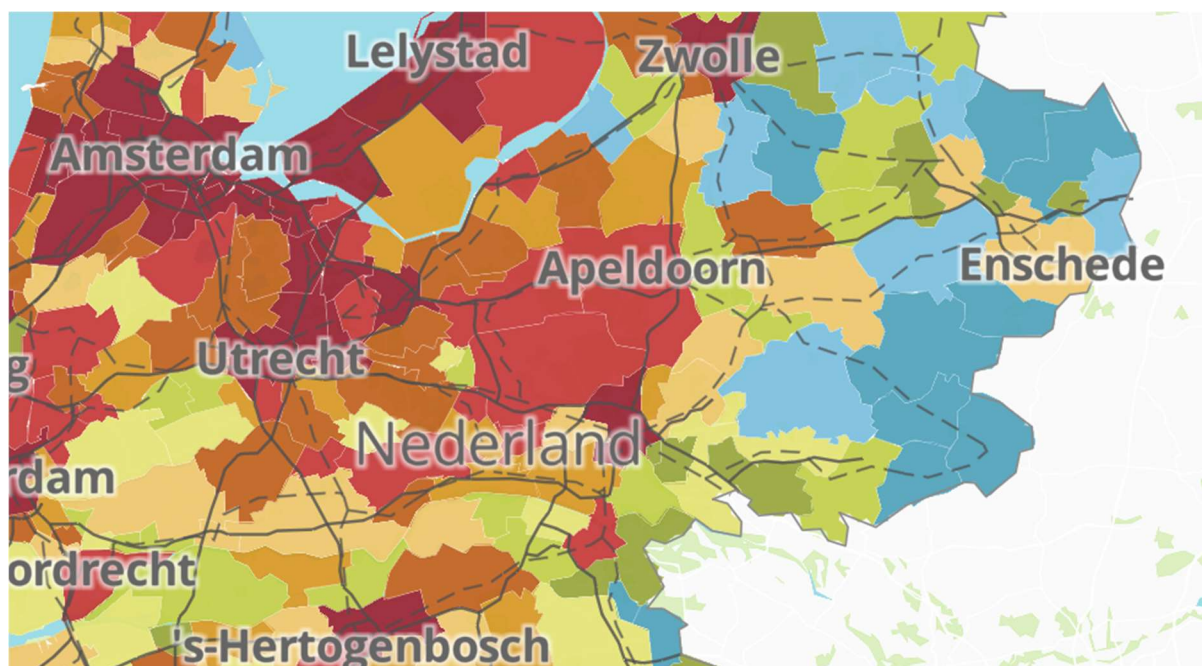
AFSPRAAK 2018 2018 tot 2027			PRIMOS 2020 tot 2030	
	op basis huishoudensgroei	inclusief inlopen woningtekort	op basis huishoudensgroei	inclusief inlopen woningtekort
Apeldoorn	3.400	5.150	4.850	7.950
Brummen	650	700	600	850
Deventer*	3.000	3.000	4.500	6.350
Epe	450	575	1.025	1.350
Heerde	350	400	200	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				

Prognosemodellen woningbehoefte uit 2018 en 2020 (Bron: Cleantech Regio).

De regionale bouwplancapaciteit van harde én zachte plannen tot 2030 (13.300 woningen) ligt net onder de laagste bandbreedte (14.300 woningen) en ruim onder de hoogste bandbreedte (21.300 woningen) van de woningbehoefteprognose. Het aantal woningen dat tot 2025 is gepland (in harde én zachte plannen) ligt in de regio binnen de bandbreedte van de woningbehoefte tot 2025. Geconcludeerd kan worden dat nog voldoende planruimte in de regio bestaat. In navolgende grafiek is de woningbehoefte afgezet tegen de totale plancapaciteit van de gemeente Epe. Te zien is dat er nog voldoende ruimte is voor het toevoegen van woningen.

Hittekaart 2023

De afgelopen jaren is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2023 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2023 (Bron: BPD).

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkoop, 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. Voor Epe geldt een gele kleur. De druk op de woningmarkt is hier minder groot dan in voorgenoemde gemeenten, maar er is nog steeds sprake van een hoge druk op de woningmarkt. Geconcludeerd wordt dat de druk op de woningmarkt binnen de gemeente ook zorgt voor een hoge 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 17.229 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 Epe draagt hier aan bij met de bouw van circa 1.843 nieuwe woningen. Dit is circa 10,7% van de regionale woningbouwopgave. Daarvan behoren in totaal bijna 1.347 woningen tot de betaalbare woningen. De gemeenten Brummen, Epe en Heerde nemen een extra inspanning op de woningbouw voor hun rekening ten opzichte van de eerder gemaakte afspraken in het kader van de regionale woonagenda. 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 gemeente Epe 2024 - 2028

De gemeenteraad van Epe heeft op 23 februari 2024 de Woonagenda 2024 - 2028 vastgesteld. De woonagenda is een herijking van de Woonagenda 2019 - 2023. In deze Woonagenda geeft de gemeente inzicht in de belangrijkste opgaven op de woningmarkt, de wijze waarop de gemeente met deze opgave aan de slag gaat en de concrete maatregelen die daarbij horen. De gemeente wil inzetten op een forse verhoging van hun woningbouwopgave. Verder wordt aangesloten op de kwantitatieve afspraken vanuit de regionale woondeal, waarin de gemeente Epe (net als enkele andere gemeenten) ruimte krijgt om meer woningen te kunnen bouwen om in te kunnen spelen op de grote regionale woningopgave. De gemeente heeft de ambitie om in de periode 2022 tot en met 2030 1.789 woningen (netto) toe te voegen aan de woningvoorraad. De huidige plancapaciteit ligt hoger dan de verwachte behoefte, al geldt hierbij wel dat een groot deel van de plannen nog uit zachte plancapaciteit bestaat (76%). De regionale opgave zal vrijwel volledig in de kern Epe landen.

	Woningbehoefte 2023 - 2030	Extra regionale opgave (ambities Woondeal)	Plan capaciteit 2023 - 2030
Emst	90		151
Epe	500		1.285
Vaassen	385		432
Oene	45		72
Gemeente Epe	1.020	769	1.940

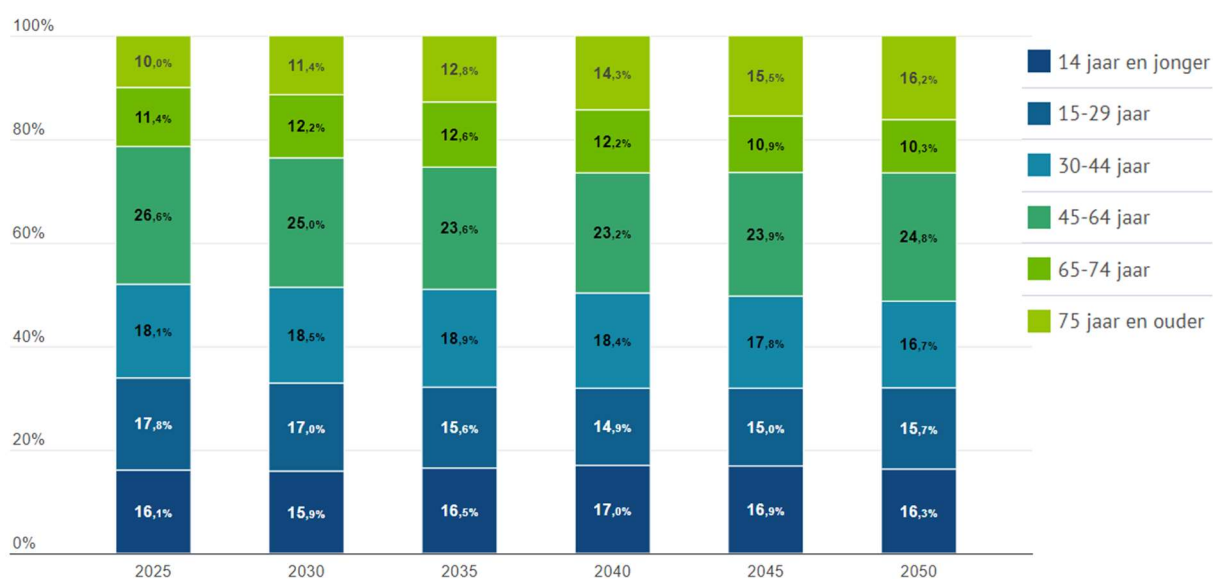
Woningbehoefte per kern afgezet tegen de plan capaciteit 2023 - 2030 (bron: Woonagenda gemeente Epe 2024 - 2028)

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de Regio Stedendriehoek en de gemeente Epe, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente, de geringe harde plan capaciteit en de hoge 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

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 leeftijd en samenstelling. De provincie Gelderland heeft eind 2019 de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose uitgebracht, waarin deze aspecten zijn meegenomen. Voor de Regio Stedendriehoek is de volgende huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling voor de periode 2025-2050 van toepassing:



Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd 2025 - 2050 (bron: ABF Research Primos 2023).

Uit deze gegevens valt op dat voornamelijk de groep 75+'ers sterk zal toenemen. Tegelijkertijd wordt een afname verwacht in personen met een leeftijd tussen de 15 en 65 jaar. Voor de overige groepen geldt een vrij stabiele situatie.

Woonagenda Cleantech Regio 2018-2023 + addendum

Naast de kwantitatieve afspraken die de gemeente Epe in de Cleantech Regio heeft gemaakt, zijn er ook kwalitatieve afspraken gemaakt ten aanzien van woningbouwontwikkelingen. Zo maakt het behouden en versterking 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 Epe benoemd dat onder meer wordt ingezet op het sneller bouwen van meer woningen, waarbij de focus ligt op transformatie, herstructurering, wonen en zorg en innovatieve woonvormen. Klimaat speelt een nadrukkelijke rol bij locatiekeuzes voor woningbouwontwikkelingen. Concreet bevat de regionale agenda een tiental richtinggevende principes:

ONZE TIEN RICHTINGGEVENDE PRINCIPES

RUIMTELIJKE KWALITEIT

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

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

WONEN

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

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

Voorliggend initiatief sluit bij veel van de principes aan. Zo wordt met het initiatief een verouderde binnenstedelijke locatie herontwikkeld, waarbij zich kansen voordoen om de huidige beperkingen op het gebied van klimaatadaptatie, sociale veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid op te pakken (2, 3 en 5). Tevens wordt voorzien in levensloopbestendige woningen in het centrum van Epe, waarvoor een woningbehoefte voor is aangetoond (7, 8 en 9). Zo draagt dit initiatief bij aan het realiseren van verschillende regionale woonambities uit de regionale woonagenda.

Omgevingsvisie gemeente Epe

Goed wonen is een belangrijke opgave voor de gemeente. In de komende jaren neemt het totaal aantal huishoudens naar verwachting toe. Vooral het aantal alleenstaande huishoudens sterk toe. De gemeente ziet huishoudens die kleiner worden, een grote vraag naar betaalbare woningen voor jongeren en ouderen, en een

verschuiving in de behoefte naar een bepaald type woningen. Voor nieuwe woningbouwlocaties geldt als basis transformatie voor inbreiding en dat inbreiding voor uitbreiding gaat.

In Epe ligt tevens een stevige bouwopgave voor woningen. In Epe wordt op meerdere locaties uitgebreid. Er wordt voor alle doelgroepen gebouwd en de gemeente zet in op nieuwe woontypologieën, bijvoorbeeld: flexibele bouw, innovatieve woonconcepten en woon-zorgbuurten met bijzondere nieuwe woonvormen voor ouderen. Met de realisatie van 18 levensloopbestendige appartementen in het centrum van Epe wordt ingespeeld op de behoefte naar woningen voor alleenstaande huishoudens. De helft van de appartementen valt onder de segmenten goedkope en middeldure koop, wat de appartementen zeer geschikt maakt voor ouderen en starters. Daarnaast betreft het een inbreidingslocatie, wat de voorkeur heeft binnen de gemeente over uitbreiding.

Woonagenda Epe 2024 - 2028

Op dit moment is de druk op de woningmarkt zodanig dat er in vrijwel elk segment wel ruimte is om woningen toe te voegen. Maar er zijn wel diverse doelgroepen op de woningmarkt voor wie het vinden van een geschikte woning extra lastig is. Vooral voor woningzoekenden met beperkte financiële middelen (zoals starters, alleenstaanden) is het lastig om een betaalbare woning te vinden. Daarom vormt het bouwen van betaalbare woningen een speerpunt van het woonbeleid van de gemeente Epe. In de Regionale Woonagenda is afgesproken dat minimaal 70% van de gemeentelijke nieuwbouwopgave moet bestaan uit betaalbare huur- en/of koopwoningen. Voor de gemeente Epe betekent dit dat ze tot en met 2030 ruim 540 betaalbare koopwoningen (< € 390.000) gaan realiseren. Bij nieuwe woningbouwplannen (uitgezonderd transformatielocaties) vanaf 11 woningen moet minimaal 35% van het programma uit sociale huur bestaan. Daarnaast ziet de gemeente al jaren dat het aandeel oudere huishoudens in de gemeente toeneemt. Daarom streeft de gemeente er naar dat minimaal 25% van de op te leveren woningen uit levensloopgeschikte woningen zal bestaan (conform landelijke opgave). De gemeente zet zich tevens in voor bijzondere bevolkingsgroepen, zoals woonwagenbewoners, internationale werknemers, statushouders en spoedzoekers. Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk om leefbare wijken te creëren met een gevarieerd woonaanbod en voldoende huisvestingskansen voor eigen inwoners. De gemeente streeft daarom naar natuurinclusieve en klimaatbestendige wijken, met een verminderd aantal auto's en een nadruk op de veiligheid van de bewoners.

		Behoefte 2022 - 2030
Huur	Goedkoop	35%*
	Middelduur	10%
	Duur	0%
Koop	Goedkoop	20%
	Middelduur	15%
	Duur	20%
Type	Grondgebonden	40%
	Appartement / LLG	60%
	Totaal	100%

*op basis van evenredige verdeling over de kernen.

In het dorp Epe is sprake van een zeer gevarieerde woningvraag. Het accent ligt op kleine, levensloopgeschikte woningen (huur en koop), gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens. Vaak zijn dat senioren die kleiner willen wonen in de buurt van het centrum, maar het gaat ook om jongeren/starters die een betaalbare woonplek zoeken.

Er is ook vraag naar eengezinswoningen in de koop. In absolute zin is die vraag in deze kern het grootst van de gemeente (omdat ook veel vestigende gezinnen uit de regio zich op deze kern richten).

Met voorliggend initiatief wordt ingezet op de realisatie levensloopbestendige appartementen in de goedkope, middeldure en dure koopsector. Daarmee wordt ingezet op de huisvestingsmogelijkheden van zowel starters als ook senioren. Daarbij komt dat met dit initiatief wordt voorzien van een nieuwe invulling van een verouderd gebied, waarmee kansen ontstaan om de huidige beperkingen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, sociale veiligheid, duurzaamheid e.d. op te pakken en te voorzien van een nieuwe, passende functie. Het bouwplan past qua aard en schaal bij de omgeving, zodat sprake is van een passende ruimtelijke uitstraling. Tot slot geldt dat het initiatief voorziet in energieneutrale appartementen, waarbij diverse duurzaamheidsprincipes worden toegepast, onder meer wat betreft het materiaalgebruik, energiegebruik ('Energie in balans') en de behandeling van regenwater. Het gebouw zal worden uitgevoerd als Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Tevens zal worden voldaan aan de GPR-gebouw score die de gemeente hanteert. Dit tezamen maakt dat het initiatief aansluit bij de kwalitatieve kaders uit de gemeentelijke woonagenda.

Wat betreft locatiekeuze zet de gemeente Epe allereerst in op transformatie, daarna op inbreiding en als laatste op uitbreiding. Met voorliggend initiatief wordt door middel van een sloop-nieuwbouw ontwikkeling bestaand bedrijfstakgebied herontwikkeld.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het project aansluit bij de principes en kaders uit de gemeentelijke woonagenda.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan woningtypen) kan gesteld worden dat het plan met haar gedeeltelijk betaalbare en levensloopbestendige programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Er is immers ruimte om in het projectgebied starters en senioren te voorzien van een betaalbare en passende woning op een wenselijke locatie nabij het centrum van Epe. Op verschillende schaalniveaus bestaan volkshuisvestelijke ambities om meer te bouwen voor deze doelgroepen. Tevens sluiten de beoogde woningtypologieën aan op de geconstateerde kwalitatieve behoefte die in Epe aanwezig is. Ook is het plan kleinschalig en flexibel te noemen en wordt aansluiting gezocht bij het principe om de prioriteit te leggen bij transformatieopgaven. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

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 Epe door onder andere in te zetten op levensloopbestendige woningen die zijn ingericht om aan de groeiende vraag naar seniorenwoningen te kunnen voldoen. Door een deel van de woningen te realiseren binnen het betaalbare koopsegment zijn de woningen tevens zeer geschikt voor starters. 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. Dit kan bijvoorbeeld door benutting van beschikbare gronden, herstructurering of transformatie. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Epe en is in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Detailhandel' en is momenteel ingericht als boekhandel. Omdat de locatie geheel een stedelijke bestemming heeft en gelegen is binnen de bebouwde kom, kan de locatie worden gezien als een locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. De beoogde woningen sluiten aan bij de bestaande centrum omgeving waar een afwisseling van wonen en detailhandel aanwezig is. Daarnaast wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving: de vormgeving van het bouwplan is geïnspireerd op de kenmerkende panden aan de Hoofdstraat en het Gruttersplein. Daarnaast is op sommige locaties met verhoogde bouwlagen gewerkt ten opzichte van de rest van het gebouw om aansluiting te zoeken met de omliggende bebouwing. Gezien dit feit is het niet noodzakelijk en niet zinvol om alternatieve locaties te zoeken.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling is voorzien binnen 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 die binnen bestaand 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