



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Vaassen, Oosterhof-Zuid

Gemeente Epe

Datum: 23 juni 2021

Projectnummer: 190600.01

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	14
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

Aan de oostrand van Vaassen liggen enkele agrarische percelen. De gemeente Epe heeft de locatie al lange tijd op het oog om een uitbreiding van Vaassen te realiseren. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan opgesteld, waarin 87 woningen zijn ingepast. Als onderdeel van het plan is het loonwerkbedrijf aan de zuidzijde betrokken in het plan. De bedrijfsvoering ter plaatse zal worden beëindigd. Ter plaatse van het bedrijf bestaat het voornemen een viertal vrije kavels te realiseren (welke zijn opgenomen in de 87 woningen). Ten slotte zal de bestaande boerderij ten oosten van het loonwerkbedrijf blijven staan.

Het programma ziet er, exclusief de vier vrije kavels in de tabel, als volgt uit:

vrijstaand (dure koop) - dubbele oprit met garage	3
tweekapper (dure koop) - dubbele oprit met garage	16
rijwoning hoek (middeldure koop& huur) met garage	4
rijwoning tussen/hoek (middeldure koop& huur)	21
hofwoning (goedkope koop)	23
Rijwoning (sociale huur)	16
Totaal	83



Programma Oosterhof-Zuid (bron: SAB)

Aan de Zichtstede is bebouwing met een losse korrel (vrijstaand en twee-onder-een-kap) doorgezet. Deze weg loopt vervolgens in een lus rondom het centrale groen. De oorspronkelijke noord-zuid georiënteerde kavelstructuren komen terug in het plan als groenzones waar ook de afvoer van water kan plaatsvinden. In het plan zijn de beoogde woningtypes opgenomen die de gemeente voor ogen heeft. De dure woningen bevinden zich aan de Zichtstede en aan de buitenrand van het plangebied. De middeldure huur en koop, sociale huur en goedkope koop bevindt zich rondom de centrale groenzone en bij de hofwoningen. Tussen de Zichtstede en Eierstreekweg zijn vier vrije kavels beoogd.

De gronden van het plangebied 'Oosterhof-Zuid' kennen een uit te werken woonbestemming. De gronden ter plaatse van het huidige loonwerkbedrijf kennen een bedrijfsbestemming. Daarom wordt voor het plangebied als geheel voorzien in zowel een uitwerkingsplan als bestemmingsplan. In het kader van de planologische procedure 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 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 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 volgen 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 ontwikkeling van maximaal 87 woningen aan de zuidrand van Vaassen. 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 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.

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 het plan wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het plangebied 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 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die worden beschreven. De behoefte moet 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 en de omvang daarvan.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

Hoofdstuk 2 van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland bevat onder andere regels inzake wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie. Voor voorliggend plan is het dan ook noodzakelijk om te kijken welke regels ten aanzien van wonen zijn vastgelegd. De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland regelt in artikel 2.2 dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan wanneer deze passen binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. De gemeente Epe vormt samen met de Gelderse gemeenten Apeldoorn, Brummen, Lochem, Voorst en Zutphen de regio Stedendriehoek. Ook de Overijsselse gemeente Deventer behoort tot deze regio. Voor Epe geldt dat het haar woonafspraken afstemt met de regio Stedendriehoek. De regio Stedendriehoek wordt ook wel de Cleantech regio genoemd.

Verhuisbewegingen gemeente Epe

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied 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 gemeente.

Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat circa 57% van de gevestigde personen in de gemeente Epe uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast komt circa 40% van de verhuisbewegingen naar Epe vanuit andere gemeenten. Bovendien komt 3,4% van het totale aantal vestigers uit het buitenland.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Epe in 2019

Verhuisbewegingen Epe	Aantal	Aandeel
Binnen gemeente Epe	1.660	56,8%
Vanuit andere gemeenten	1.165	39,8%
Vanuit het buitenland	99	3,4%
Totaal aantal verhuizingen	2.924	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar gemeente Epe naar herkomst in 2019

Gemeente	Aantal	Aandeel
Epe	1.660	56,8%
Apeldoorn	253	8,7%
Heerde	98	3,4%
Zwolle	66	2,3%
Deventer	37	1,3%
Voorst	32	1,1%
Amsterdam	29	1,0%
Utrecht	27	0,9%
Ede	23	0,8%
Elburg	19	0,6%
Hoogeveen	17	0,6%
Elders	660	22,6%
Totaal	2.924	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de bovenstaande tabel volgt dat in eerste instantie vooral een verhuisrelatie bestaat met de gemeente Apeldoorn; een grote stad binnen de Stedendriehoek. Verder zijn er voornamelijk verhuisrelaties met gemeentes op geografisch nabijgelegen afstand en/of gemeentes uit de Stedendriehoek, aangevuld met gemeentes uit de randstad.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Epe. Gelet op de aard, omvang en ligging van de ontwikkellocatie geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen de planperiode van het bestemmingsplan voorziet in een behoefte binnen het 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 navolgende tabel is voor de gemeente Epe de huishoudensprognose weergegeven voor de periode 2020-2050.

		Particuliere huishoudens						
		Particulier huishouden						
Regio-indeling 2018		2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
		x 1 000						
Epe		14,3	14,5	14,6	14,7	14,7	14,7	14,6

Bron: CBS

Uit de voorgaande informatie is af te leiden dat de gemeente Epe de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent. De verwachting is dat het aantal huishoudens tussen 2020 en 2050 met circa 300 zal toenemen.

Woonagenda Cleantech Regio 2018-2023

De gemeente 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.

Woningmarktmonitor

In de regionale woonagenda's maken de provincie en de gemeenten uit de regio kwantitatieve afspraken. Deze afspraken worden vervolgens opgenomen in de diverse gemeentelijke woningbouwprogramma's. De Gelderse Woningmarktmonitor geeft per regio en gemeente een overzicht van de bruto en netto plancapaciteit. Vanuit gegevens uit de provinciale woningmarktmonitor (stand per 1 januari 2019) ziet de regionale plancapaciteit er als volgt uit:

Bruto en netto plancapaciteit totaal	Apeldoorn	Brummen	Epe	Lochem	Voorst	Zutphen	Totaal
Bruto plancapaciteit totaal hard	2.503	344	289	385	369	1.165	5.055
Bruto plancapaciteit totaal zacht	927	374	706	399	615	897	3.918
Bruto plancapaciteit totaal status onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Bruto plancapaciteit totaal	3.430	718	995	784	984	2.062	8.973
Verwachte onttrekkingen	161	0	39	14	2	133	349
Netto plancapaciteit	2.499	344	250	380	367	1.032	4.872

totaal status hard							
Netto plancapaciteit totaal status zacht	770	374	706	390	615	897	3.752
Netto plancapaciteit totaal status onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Netto plancapaciteit totaal	3.269	718	956	770	982	1.929	8.624

Op basis van de regionale woonagenda volgt dat op regionaal niveau onvoldoende plancapaciteit voorhanden is om in de kwantitatieve opgave voor de periode 2018 tot en met 2026 te kunnen voorzien, uitgaande van scenario B. De gemeente Epe lijkt met een totale netto plancapaciteit van 956 woningen voldoende planvoorraad te hebben om in de kwantitatieve behoefte te kunnen voorzien behorende bij scenario B (575). Daarbij moet wel worden opgemerkt dat circa driekwart van de plancapaciteit van de gemeente Epe nog als 'zacht' moet worden bestempeld. Dit deel van de netto plancapaciteit is nog niet verankerd in het benodigde juridisch-planologische kader en kent daarmee nog een onzekerheidsmarge. Concreet betekent dit dat 250 nieuwbouwwoningen momenteel tot de 'harde' plancapaciteit behoren en een directe juridisch-planologische bouwtitel hebben. Wanneer deze harde plancapaciteit wordt afgezet tegen de regionale kwantitatieve woningbouwafspraken (450-575 woningen) is er nog voldoende ruimte om nieuwe woningbouwontwikkelingen toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Daarbij geldt dat voorliggend plan reeds deel uitmaakt van de zachte plancapaciteit.

Woonagenda Epe 2019-2023

De gemeente Epe heeft in de Woonagenda 2019-2023 haar volkshuisvestelijke ambities vanuit de Woonvisie 2013 verder uiteengezet, waarbij rekening wordt gehouden met de hiervoor beschreven regionale woonagenda. De gemeente geeft in haar gemeentelijke woonagenda aan te streven naar verhoging van de woningbouwproductie op korte termijn. Daarmee wil de gemeente de huidige behoefte faciliteren, de te verwachten huishoudensgroei opvangen en de huidige druk op de woningmarkt verminderen. Verder wordt aangesloten op de kwantitatieve afspraken vanuit de regionale woonagenda. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven zijn in de gemeentelijk woonagenda kaders opgesteld, bestaande uit kwantitatieve en kwalitatieve aspecten.

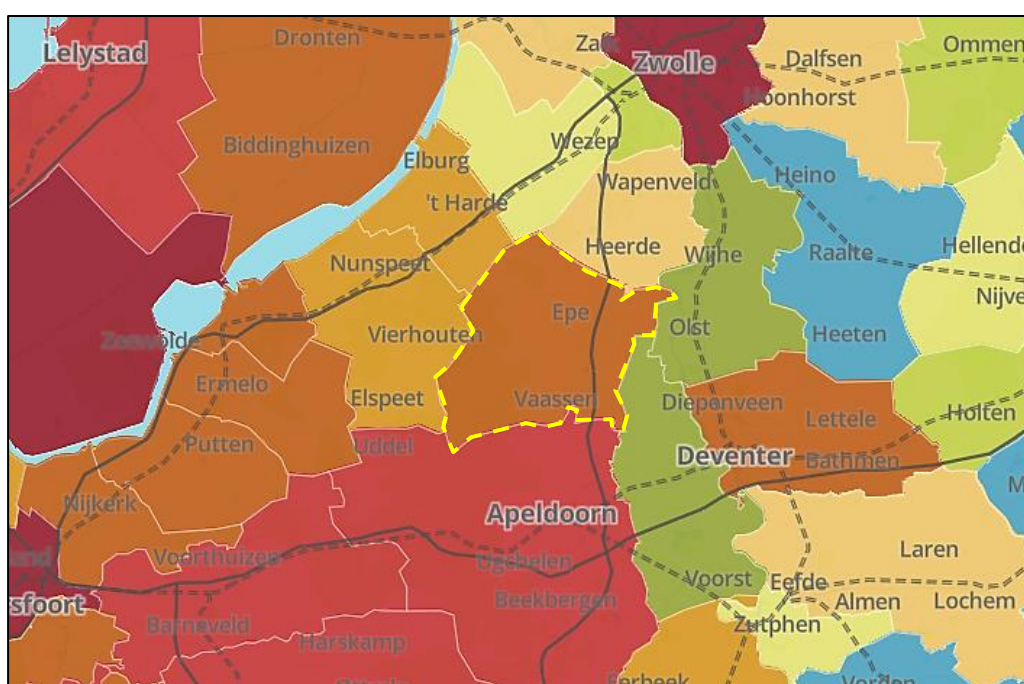
Kwantitatief is het volgende afgesproken:

- a *De in de regionale Woonagenda geschatte woningbehoefte voor de gemeente Epe hanteren wij als graadmeter om te bepalen aan hoeveel woningbouwplannen wij als gemeente ruimte geven.*
- b *Wij richten ons in eerste instantie op de kwalitatieve opgave bij het programmeren:*
 - 1 *bij de invulling van een woningbouwlocatie zijn niet de aantallen leidend maar de wijze waarop de bouw bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en leidt tot een behoeftegerichte invulling (passend bij de lokale vraag en gericht op huisvestingsmogelijkheden voor doelgroepen en/of een verrijking van de huidige woonvoorraad).*
 - 2 *het ontwikkelen van transformatielocaties geven we prioriteit.*
- c *Bij uitbreidingslocaties stemmen wij de programmering af met de gemeenten in de Cleantech Regio en de Provincie Gelderland, volgens de afspraken in de regionale Woonagenda 2018.*

Met voorliggend plan wordt voorzien in woningbouw op gronden die grotendeels een uit te werken woonbestemming kennen. Daarmee is reeds voorgesorteerd op de komst van woningen ter plaatse. Tevens geldt dat in het voorgaande een motivering is opgenomen dat er voldoende ruimte is binnen de regionale kwantitatieve afspraken om nieuwe woningbouwprojecten toe te voegen aan de harde plancapaciteit en dat onderhavig plan reeds deel uitmaakt van de zachte plancapaciteit. Het plan sluit daarmee aan bij de kwantitatieve kaders van de gemeentelijke woonagenda.

Hittekaart woningmarkt

BPD brengt jaarlijks de hittekaart uit, die inzicht geeft in de druk op de woningmarkt. Navolgende afbeelding geeft dit weer voor 2021. Hieruit blijkt dat in de gemeente een hoge woningvraag aanwezig is. Hiermee lijkt een bestaande behoefte aan de woningen binnen onderhavig plan bij voorbaat niet ter discussie te staan.



Uitsnede uit Hittekaart 2021 met aanduiding gemeente Epe (bron: BPD)

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Epe, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente, de geringe harde plancapaciteit, het feit dat reeds is voorgesorteerd op de onderhavige ontwikkeling en de hoge druk op de woningmarkt in de regio, wordt geconcludeerd dat het toevoegen van woningen past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.1 Kwalitatieve behoefte

Leeftijdsspecifieke 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 bevolkingsopbouw qua leeftijd. In de navolgende grafieken is weergegeven dat met name de groep 65-plussers toeneemt. Dit is eveneens terug te zien in het aandeel eenpersoonshuishoudens.

Indicator	Aantal	Percentage
65-plussers 2020	8.454	25,5
Prognose 65-plussers 2030	9.576	29,1
Prognose 65-plussers 2040	10.175	30,8
Prognose 65-plussers 2050	9.618	28,9

Bron: RIVM

Eenpersoonshuishouden							Eenouderhuishouden							Paar						
2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
4,4	4,5	4,7	4,7	4,8	4,8	4,8	0,8	0,8	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	9,1	9,2	9,2	9,1	9,0	9,0	9,0

Bron: CBS

Uit de gegevens valt op dat het aandeel ouderen en eenpersoonshuishoudens toeneemt. De overige categorieën blijven stabiel.

Woonagenda Cleantech Regio 2018-2023

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 richtinggevendende 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 richtinggevendende 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, vrienden 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 woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt ter plaatse van gronden waar reeds is voorgesorteerd op woningbouw, waarbij zich kansen voordoen om te versterken op het gebied van klimaatadaptie, sociale veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid (2, 3 en 5). Zo wordt onder andere voorzien in een groene, klimaatadaptatieve openbare ruimte met een natuurlijk watersysteem. Tevens wordt gedeeltelijk voorzien in levensloopbestendige woningen (woonhof) (7, 8 en 9). Zo draag dit initiatief bij aan het realiseren van verschillende regionale woonambities uit de regionale woonagenda.

Woonagenda Epe 2019-2023

In de gemeentelijke woonagenda wordt uitgesproken dat een belangrijk deel van het woningbouwprogramma in moet zetten op het marktsegment dat aansluit op de behoefte van gezinnen met kinderen en senioren. Met voorliggend woningbouwprogramma wordt voorzien in een scala aan woningtypologieën, waar kansen bestaan voor het levensloopbestendigheid (bijvoorbeeld het woonhof; 23 eenheden). Voor nieuwe woningbouwinitiatieven zijn in de gemeentelijk woonagenda kaders opgesteld, bestaande uit kwantitatieve en kwalitatieve aspecten. Kwalitatief is het volgende afgesproken:

- a *Het uitgangspunt is onze visie en de thema's zoals daarin genoemd:*
 - 1 *We richten ons op gezinnen en senioren om de groei van het aantal huishoudens in onze gemeente blijvend te faciliteren.*
 - 2 *We sturen op het toevoegen van sociale huurwoningen voor de lage inkomensgroepen.*
 - 3 *We faciliteren de bouw van betaalbare huurwoningen voor de middeninkomens.*
 - 4 *We streven naar een evenwichtige verdeling van het woningbouwprogramma in de koopsector waarbij het accent ligt op goedkope- en middel dure koopwoningen, met een beperkt aandeel dure koop.*
 - 5 *We hebben speciale aandacht voor jongeren en starters.*
 - 6 *We geven ruimte aan innovatieve concepten.*
- b *Wij laten ons leiden door de 10 richtinggevende principes over ruimtelijk kwaliteit en wonen. Een woningbouwinitiatief wordt langs deze meetlat gelegd. Bij een verzoek om woningbouw moet aangegeven worden hoe wordt bijgedragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en op welke wijze de woningbouw behoeftegericht is en aansluit op de lokale vraag.*
- c *Voor woningbouw aan beeldbepalende structuren of aan een cultuurhistorisch straatbeeld (welstandsniveau 1) gelden hoge kwaliteitscriteria en moet de kwaliteitsimpuls mede op de omgeving gericht zijn.*
- d *Wij kiezen voor transformatie, met aanvullend beperkt inbreiden en beheerst uitbreiden.*
- e *Voor het buitengebied geldt specifiek beleid voor vrijkomende gebouwen en landgoederen.*
- f *De te realiseren woningen zijn energieneutraal.*

Voorliggend plan voorziet in een divers programma waarin ruimte is voor woningen uit alle lagen van het segment. Zo wordt voorzien in sociale huur (16 eenheden), dure koop (24 eenheden), middeldure koop en huur (25 eenheden), alsmede goedkope levensloopbestendige woningbouw (23 eenheden), welke tevens geschikt zijn voor de startersdoelgroep. Zo wordt voorzien in een programma dat vanuit kwalitatief oogpunt aansluit bij de woonwensen van gezinnen, senioren, lage inkomens en starters. Zo-

doende wordt nadrukkelijk beantwoord aan de kwalitatieve aspecten uit de gemeentelijke woonagenda. Des te meer aangezien het plan eveneens in lijn is met de tien richtinggevende principes uit het regionaal beleid en gezien het feit dat het plangebied reeds is aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Ten slotte wordt aardgasloos gebouwd. Dit tezamen maakt dat het voorliggende programma nadrukkelijk beantwoordt aan het gestelde in het gemeentelijk woonbeleid.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan woningtypen) kan gesteld worden dat het plan met haar diverse woonprogramma aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Er is in het plangebied immers ruimte voor woningen voor starters, senioren en gezinnen. Dit zijn doelgroepen waarvoor in het woonbeleid is aangegeven dat vraag bestaat. Ook worden diverse concrete bijdragen geleverd aan het realiseren van regionale en gemeentelijke volkshuisvestelijke ambities uit de woonvisie. Tevens worden er concrete ambities waargemaakt op het gebied van betaalbaarheid (sociale huur) en levensloopbestendigheid. Daarbij komt dat het plangebied reeds jaren in het ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Epe is opgenomen als potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw (vertaald in de uit te werken woonbestemming). Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.3.2 Conclusie behoefte

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de regio en gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een divers woonprogramma voor diverse doelgroepen. Daarbinnen is nadrukkelijk ruimte geboden voor het realiseren van ambities op het gebied van onder andere betaalbaarheid (sociale huur) en levensloopbestendigheid (hofwoningen). Tevens wordt aangesloten op de gemeentelijke ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleidsafspraken en is het plangebied reeds jaren aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw. De ontwikkeling voorziet daarom in een behoefte binnen het verzorgingsgebied.

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 verkeerskundige bebouwde kom van Vaassen. Momenteel kent het plangebied een bedrijfs- dan wel uit te werken woonbestemming. Feitelijk is het plangebied ingericht ten behoeve van een bedrijf ter plaatse van desbetreffende bestemming en als weidegrond/groen ter plaatse van de uit te werken woonbestemming. Het plangebied grenst aan het buitengebied van Vaassen en vormt daarmee de overgang naar het achterliggend landschap. 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, zij het aan de rand. Met deze ligging nabij het buitengebied is rekening gehouden in het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. 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.