



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Zeeweg 9 en 23 en Horsterweg 179 te Ermelo

Gemeente Ermelo

Datum: 6 april 2022

Projectnummer: 210418

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	Marktgebied	7
2.3	Behoefte	9
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
3	Conclusie	15

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

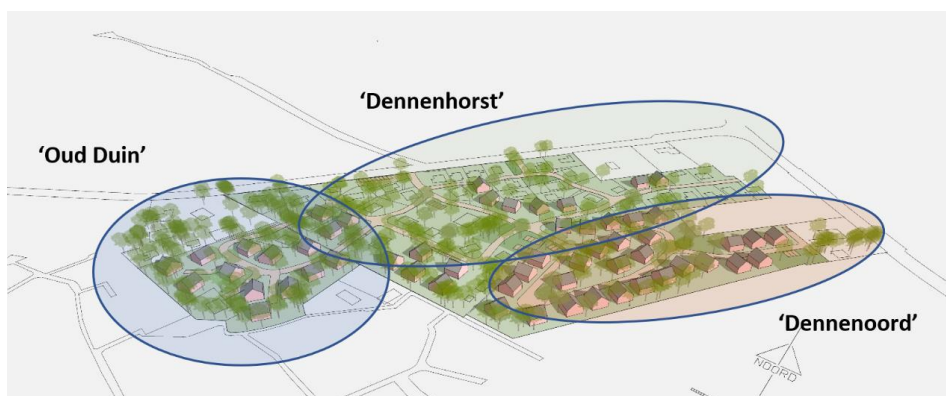
In het buitengebied van Ermelo, aan de Zeeweg en de Horsterweg liggen drie verouderde vakantieparken, te weten Dennenoord, Dennenhorst en Oud Duin. In de huidige situatie zijn er 111 vakantiewoningen, plekken voor stacaravans en drie bedrijfswoningen gesitueerd binnen het plangebied. Het doel is om ter plaatse te komen tot een volwaardig woonmilieu ten behoeve van voornamelijk kleinschalige en betaalbare woningen. Het is de bedoeling dat dit deels wordt gerealiseerd middels nieuwbouw van kleinschalige vrijstaande woningen alsmede door opwaardering van de bestaande recreatieobjecten. De huidige grenzen van de drie parken, inclusief aantal woningen is in de navolgende afbeelding weergegeven.



Bron: De Jong + Lafeber Architecten

Het programma voorziet in totaal in 102 woningen. Er blijven 40 vrijstaande recreatiewoningen staan, welke herbestemd worden tot reguliere burgerwoningen. Hetzelfde geldt voor de drie bestaande bedrijfswoningen. Daarnaast worden er 56 nieuwe vrijstaande woningen gebouwd. Dat brengt het totaal op 99 woningen. Het bestemmingsplan maakt maximaal 102 woningen mogelijk, in geval de indeling van het terrein iets verandert.

Het voorliggende plan voorziet in 56 woningen in het betaalbare huur-/koopsegment en 40 woningen in het sociale huur-/koopsegment. De overige woningen (5) zijn in het dure segment beoogd. Als doelgroep wordt ingezet op de kleine huishoudensgroepen en kleine gezinnen. Optioneel kunnen woningen geschikt worden gemaakt voor senioren en minder-valide bewoners. De huidige bedrijfswoningen zijn ten slotte beoogd in het dure huur-/koopsegment. Qua stedenbouwkundige opzet geldt als uitgangspunt een losse groepering, waarbij het 'wonen in het groen' extra kracht wordt bijgezet. Navolgende afbeelding toont een impressie van de toekomstige situatie.



Bron: De Jong + Lafeber Architecten

De gronden van de ontwikkellocatie kennen momenteel een recreatiebestemming. Daarom wordt voor de ontwikkeling een planologische procedure doorlopen, om reguliere woningbouw mogelijk te maken. In het kader van deze 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 toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Ook worden de effecten van de vestiging van de beoogde functies bepaald. 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 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 op het Bro (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 102 woningen ter plaatse van drie recreatieterreinen. 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 kern 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 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. Concreet stelt het Bro: *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.*

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 verzorgings- of marktgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

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. De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland regelt in afdeling 2.1 dat nieuwe woningen in overeenstemming moeten zijn met de regionale woonagenda. De gemeente Ermelo vormt samen met 7 andere gemeenten (Elburg, Harderwijk, Hattem, Heerde, Nunspeet, Oldebroek en Putten) de regio Noord-Veluwe. 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. Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Ermelo worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat ongeveer de helft van alle gevestigde personen in Ermelo uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Ermelo in 2020

Verhuisbewegingen Ermelo	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Ermelo	1.344	48,1%
Vanuit andere gemeenten	1.347	48,2%
Vanuit het buitenland	106	3,7%
Totaal aantal verhuizingen	2.797	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met de gemeenten uit de regio Noord-Veluwe, zoals de gemeenten Harderwijk en Putten, aangevuld met ge-

meentes op relatief korte geografische afstand. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Ermelo vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Ermelo naar herkomst in 2020

Gemeente	Aantal	Aandeel
Harderwijk	349	25,9%
Putten	133	9,9%
Amersfoort	59	4,4%
Zeewolde	49	3,6%
Amsterdam	47	3,5%
Lelystad	36	2,7%
Nijkerk	33	2,4%
Almere	32	2,4%
Apeldoorn	32	2,4%
Barneveld	32	2,4%
Elders	545	40,5%
Totaal	1.347	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Ermelo. Gelet op de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, 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 die binnen het marktgebied spelen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Voor de gemeente Ermelo geldt dat er voor de periode 2020-2035 een toename van 790 huishoudens wordt geprognosticeerd, op basis van PRIMOS-gegevens.

Groeienscenario	2025	2030	2035	2020-2030
realistisch MARK DEMOD	290	242	173	532
pessimistisch MARK DEMOD	199	145	71	344
optimistisch MARK DEMOD	468	430	371	898
Huishoudens > 65 jaar MARK DEMOD	296	343	260	640
PRIMOS	350	270	170	620

Bron: CBS bewerkt door Invisor KvRA en PRIMOS online

Regionale woonvisie en woonagenda

De Regio Noord-Veluwe (RNV) heeft een regionale woonvisie opgesteld die als uitgangspunt dient voor de lokale woonvisies. De woonvisie maakt duidelijk waar de gemeenten gezamenlijk en afzonderlijk naar toe willen.

Voortbordurend op de regionale woonvisie hebben intussen nagenoeg alle gemeenten een lokale woonvisie opgesteld. De gemeenten hebben hun lokale woonvisie beschikbaar gesteld via hun eigen website. Op basis van de regionale woonvisie is het onderstaande bouwprogramma tot stand gekomen. De gemeenten weten zo precies wat er de komende jaren van hen wordt verwacht om gezamenlijk de lokale en regionale kwantitatieve behoefte in te vullen.

	Woningbehoefte	Bouwprogramma
Elburg	580 - 790	685
Ermelo	1.030 - 1.350	1.190
Harderwijk	2.170 - 3.060	2.615
Hattern	430 - 520	475
Heerde	620 - 750	685
Nunspeet	830 - 940	885
Oldebroek	560 - 850	705
Putten	650 - 1.010	830
Totaal	6.870 - 9.270	8.070

Tabel: verdeling bouwopgave tot en met 2024

Bovenstaand kwantitatief bouwprogramma is in 2014 door de provincie vastgesteld. Daarbij is een reserve ingecalculeerd van ongeveer 800 woningen. Deze reserve is in 2016 naar rato verdeeld over de regiogemeenten. Voor Ermelo betekent dit een toename van zo'n 120 woningen. Daarmee komt de totale bouwopgave voor de periode tot 2024 uit op circa 1.300 woningen.

Aanvullend heeft de regio in 2019 de Regionale woonagenda 2019-2022 vastgesteld. Deze agenda gaat uit van lokale beleidsvrijheid waar dat kan en samenwerking waar dat meerwaarde heeft of noodzakelijk is. Doel van de agenda is om afspraken te maken over de regionale en gemeentelijke woningbouwaantallen voor de periode 2019-2029.

Woonvisie Ermelo 'Exclusief wonen voor iedereen' & Omgevingsvisie Ermelo

Net als de rest van Nederland heeft Ermelo de komende decennia te maken met een demografische transitie. De bevolkingssamenstelling zal de komende jaren sterk veranderen. De verwachting is dat Ermelo tot 2030 gaat groeien met 1.060 huishoudens. In beginsel beschikt de gemeente over voldoende plancapaciteit om deze groei op te vangen. Maar er zijn ook uitdagingen: de juiste woningen realiseren en voldoende snelheid houden in de bouwproductie om in de vraag te kunnen blijven voorzien.

Voor wat betreft de kwantitatieve woonbehoefte wordt in de Woonvisie gesteld dat er in de periode 2020 tot 2030 wordt ingezet op het realiseren van 1.060 woningen. Er wordt rekening gehouden met 30% planuitval. Zodoende worden er plannen gemaakt voor 1.350-1.400 woningen. Zoals aangegeven in zowel de Woonvisie als Omgevingsvisie wordt primair ingezet op inbreiding, transformatie en aangewezen locaties. Slechts wanneer de ruimte binnen de bebouwde kom ontbreekt, gaat de gemeente verkennen of uitbreiding op andere plekken wenselijk of haalbaar is.

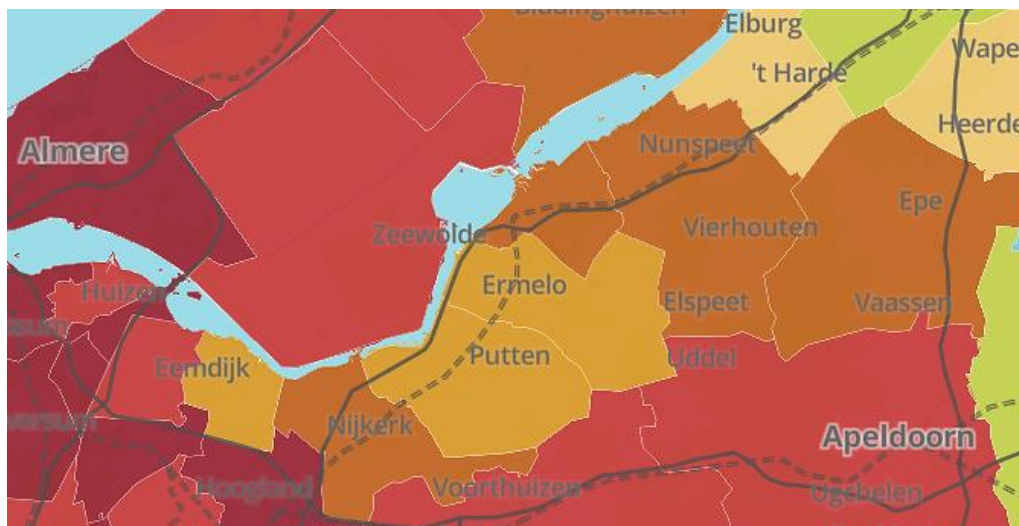
Eén van deze aangewezen locaties is de recreatiecluster Horst (zoals genoemd in de Woonvisie). Voorliggende ontwikkeling maakt deel uit van dit cluster en is zodoende een primaire locatie voor de gemeente om woningbouw te realiseren. Het plan maakt zodoende reeds deel uit van de gemeentelijke plancapaciteit.

Woningmarktanalyse najaar 2021

De gemeente Ermelo verzamelt intern en via externe partijen cijfers die inzichten geven over hoe de gemeente er voor staat op het gebied van woningbouw. De woningmarktanalyse zet kort uiteen welke ontwikkelingen er hebben plaatsgevonden op gebied van de woningmarkt in de gemeente Ermelo en geeft inzichten in de plannen voor de toekomst. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in de analyse onder de categorie 'bijna hard'. Het gaat in deze categorie in totaal om 841 woningen. De woningen in de wijk 'Horst' (waaronder voorliggend plan valt) ziet toe op 35% van de totale plancapaciteit van de gemeente. Dit is te verklaren door de plannen rondom de vakantieparken. Voorliggend plan is opgenomen in de plancapaciteit.

Hittekaart woningmarkt

BPD brengt jaarlijks de hittekaart uit, die inzicht geeft in de druk op de woningmarkt. Navolgende afbeelding geeft dit weer voor 2022. Hieruit blijkt dat in de gemeente Ermelo (centraal weergegeven in de navolgende afbeelding) een relatief hoge woningvraag aanwezig is.



Uitsnede uit Hittekaart 2022 (bron: BPD)

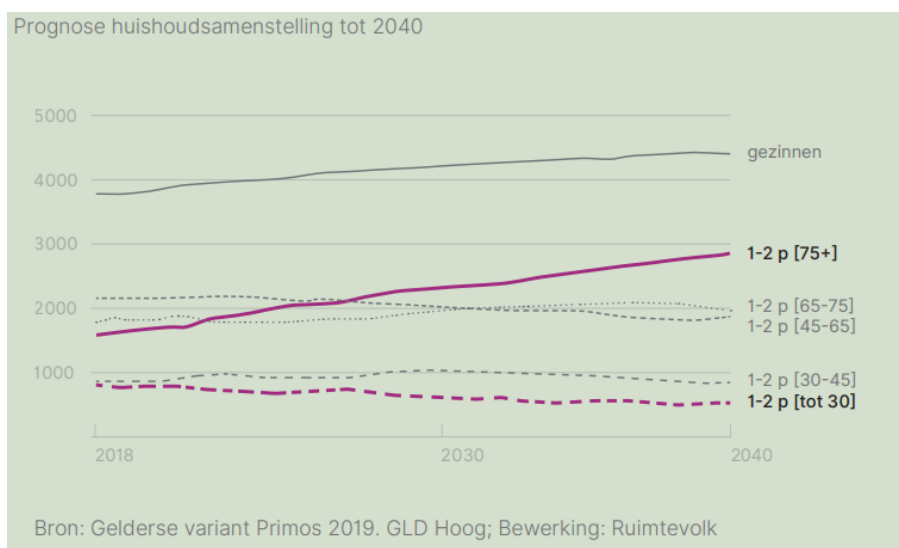
Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensprognose, de druk op de woningmarkt en de woningbouwopgave van ca. 1.350-1.400 woningen tot aan 2030, zoals blijkt uit de regionale en gemeentelijke woonvisie, is er sprake van een kwantitatieve behoefte. Het huidige planaanbod in Ermelo heeft in de basis voldoende plannen om te kunnen voldoen aan de opgave. Voorliggende locatie maakt deel uit van deze plancapaciteit. Op de kwalitatieve behoefte wordt in de navolgende subparagraaf ingegaan.

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 dergelijken. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling. Voor de gemeente Ermelo is met behulp van gegevens van Primos een huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling voor de periode 2018-2040 opgesteld, welke in de navolgende grafiek is weergegeven.



Uit deze informatie komt naar voren dat met name de 75+ doelgroep sterkt toeneemt. Ook het aandeel gezinnen neemt toe. De kleinere huishoudensgroepen in de overige leeftijdscategorieën blijven overwegend stabiel in aantal c.q. kennen een lichte daling.

Woonvisie Ermelo 'Exclusief wonen voor iedereen' & Omgevingsvisie Ermelo

De Woonvisie en Omgevingsvisie laten zich beiden uit over de kwalitatieve behoefte die bestaat in de gemeente Ermelo. Het volgende kan worden genoemd:

- Als gemeente zetten we de komende jaren (periode 2020- 2030) in op het extra toevoegen van woningen in het goedkope segment voor zowel koop als huur. Per nieuwbouwproject betekent dit dat tenminste 30% van de woningen bestaat uit sociale huur;
- Daarnaast bieden we starters meer kansen op de Ermelose woningmarkt en willen we doorstroming vanuit de voorraad sociale huur te bevorderen. Daarom bestaat elk nieuwbouwproject uit tenminste 20% sociale koop en 10% uit geliberaliseerde woning voor middenhuur;
- Het is noodzakelijk om kleinere woningen in huur en koop toe te voegen voor de groeiende groep senioren en (jonge) kleine huishoudens;
- We zetten in op het faciliteren van kleinschalige wooninitiatieven die aansluiten op de lokale behoefte en die bijdragen aan de leefbaarheid en het 'groene' karakter van de leefomgeving.

Het voorliggende plan voorziet in 56 woningen in het betaalbare huur-/koopsegment en 40 woningen in het sociale huur-/koopsegment. De overige woningen (5) zijn in het dure segment beoogd. Dat maakt dat de segmentering zoals vastgelegd door de gemeente wordt nageleefd met het voorgenomen plan. Daarnaast wordt specifiek ingezet op kleine woningen, waarbij de mogelijkheid bestaat om levensloopbestendigheid te creëren. Ook wat betreft doelgroepen is zodoende een passende aandacht binnen de transformatie van de drie recreatieterreinen. De recreatieterreinen kennen in de huidige situatie een groen karakter. Dit karakter, alsmede de losse groepering van woningen, wordt voortgezet met het voorgenomen plan. Zodoende wordt het groene karakter en het concept 'wonen in het groen' extra kracht bijgezet. Het voorgenomen plan is nadrukkelijk in lijn met de kwalitatieve uitgangspunten, zoals genoemd in de gemeentelijke Woonvisie en Omgevingsvisie.

Omgevingsvisie Herontwikkeling Recreatiecluster Horst

Voor de herontwikkeling van de recreatiecluster Horst, waarvan de onderhavige ontwikkeling deel uitmaakt is een Omgevingsvisie vastgesteld. In deze visie zijn kwalitatieve kaders en randvoorwaarden vastgesteld. Voor de herontwikkeling van de drie parken waar onderhavige ontwikkeling op toeziet is gekozen voor pakket 2 uit de omgevingsvisie: woonparken. Als eisenpakket is genoemd dat in kwantitatief opzicht moet worden voldaan aan de afspraken zoals vastgelegd in de woonvisie. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2.

Voor wat betreft kwalitatieve uitgangspunten wordt gesteld dat de doelgroep met name gericht is op één-/tweepersoonshuishoudens, bijvoorbeeld starters en senioren. Daarnaast dienen de woningen kleinschalig te blijven om te kunnen voldoen aan de segmentering en stedenbouwkundige kaders. Voorliggend plan is uitgewerkt binnen de kaders van het gemeentelijk (woon)beleid en ziet toe op kleinschalige woningen, waarbij wordt ingezet op de kleinere huishoudensgroepen. De stedenbouwkundige

opzet van de recreatieterreinen worden voortgezet in de beoogde situatie om zo het 'wonen in het groen' optimaal te kunnen beleven. Voorliggend plan is uitgewerkt binnen de kaders van de Omgevingsvisie Herontwikkeling Recreatiecluster Horst.

Conclusie

Voorliggend plan zet, gezien de grootte en het segment, voornamelijk in op het beantwoorden van de kwalitatieve woonbehoefte van de kleinere huishoudensgroepen. Daarbij doen zich kansen voor om de woningen levensloopbestendig in te richten. Daarmee wordt ingespeeld op de geprognoseerde kwalitatieve huishoudensontwikkeling. Daarnaast geldt dat wat betreft segmentering wordt aangesloten bij de kwalitatieve afspraken en kaders uit de gemeentelijke woonvisie. Ten slotte wordt voorzien in een 'woonpark' dat nadrukkelijk vorm geeft aan het groene karakter van de leefomgeving. Dit tezamen maakt dat voorliggend plan voorziet in een kwalitatieve behoefte voor het marktgebied.

2.3.4 Conclusie behoefte

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de regio en gemeente. Tevens wordt aangesloten op de gemeentelijke volkshuisvestelijke beleidsafspraken, zowel op kwantitatief als kwalitatief gebied. 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 geen onderdeel uit van de bebouwde kom van Ermelo. De gronden van het plangebied kennen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Hiermee zijn de gronden onder andere bestemd voor recreatiewoningen, stacaravans, mobiele kampeermiddelen en trekkershutten en voor de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de op het recreatiebedrijf verblijf houdende personen. Op basis van jurisprudentie³ kan daarmee gesteld worden dat ter plaatse een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van dienstverlening mogelijk is als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro. Daarmee is, ondanks de ligging buiten de bebouwde kom, sprake van bestaand stedelijk gebied volgens het Bro.

Bovendien kan gezien het karakter van de locatie gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. De ontwikkeling wordt immers zodanig vorm gegeven dat de losse stedenbouwkundige structuur en 'wonen in het groen' wordt gehandhaafd.

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. Gezien dit feit is het niet noodzakelijk en niet zinvol om alternatieve locaties te zoeken.

³ Zie hiervoor de uitspraak ECLI:NL:RVS:2018:1371 van 25 april 2018

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 betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.