



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Harderwijk, Westeinde / Plantage

Gemeente Harderwijk

Datum: 17 maart 2022

Projectnummer: 190223.02

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	Behoeft	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

Op het perceel aan de Westeinde / Plantage in Harderwijk, welke kadastraal bekend staat als 'HDW00 D 9446', is in de huidige situatie Woonzorgcentrum Randmeer en sociale woningbouw gesitueerd. De bebouwing is verouderd en voldoet niet meer aan de hedendaagse kwaliteitseisen. Het voornemen bestaat om het perceel te herontwikkelen, waarbij zowel sloop-nieuwbouw als renovatie is beoogd.

Het plangebied bevindt zich direct ten westen van het stadscentrum van Harderwijk in de provincie Gelderland. Het plangebied is gesitueerd in de bestaande woonwijk Stadsweiden en maakt onderdeel uit van de subwijk Kruithuis. Op de navolgende kaarten is de locatie globaal aangeduid.



Globale ligging plangebied (rode arcering) bron: pdokviewer.pdok.nl



Globale begrenzing plangebied (rode arcering) bron: pdokviewer.pdok.nl

In de huidige situatie zijn er in totaal 141 appartementen aanwezig binnen het plangebied, waarvan er 101 worden gesloopt. Dat betekent dat 40 appartementen behouden blijven. Door de sloop van 101 appartementen ontstaat ruimte voor de bouw van twee nieuwe appartementengebouwen, die samen 156 appartementen herbergen, waarmee het toekomstige aantal woningen in het plangebied op 196 komt. Per saldo worden er dus 55 nieuwe wooneenheden toegevoegd. Het totale toekomstige programma binnen het plangebied ziet er als volgt uit:

Woningtype	Kenmerk	Aantal
Sociale huurappartementen	Bestaand	40
Sociale huurappartementen	Nieuw	78
Vrije sector huurappartementen	Nieuw	78
Totaal		196

Afname van zorg

Met voorliggende ontwikkeling wordt het mogelijk gemaakt om in zelfstandige woningen, onzelfstandig te wonen. Dit geldt voor alle appartementen binnen het plangebied, gezien het voornemen om te voorzien in 'gespikkeld wonen'. Dat wil zeggen dat de appartementen van de zorgpartij zich verspreid over de gebouwen bevinden. Daardoor heeft het zorgconcept een karakter dat uitnodigt tot flexibiliteit en dynamiek.

Gezien de aanwezigheid van liften geldt dat alle appartementen binnen het plangebied levensloopbestendig te noemen zijn. De afname van zorg betekent in praktische zin dat ouderen met een meer of mindere zorgvraag zo lang mogelijk in een thuissituatie kunnen blijven wonen. Deze vorm van verzorgd wonen wordt verder vorm gegeven conform het concept 'Liv Inn'. Het plangebied wordt voorzien van een 'hart', waarin verschillende gezamenlijke leefruimtes een plaats krijgen. 67 appartementen worden in eerste instantie specifiek toegewezen aan de Zorggroep Noordwest-Veluwe.

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 toevoeging van 55 appartementen binnen de bebouwde kom van Harderwijk. 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 (hierna: 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. 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.

Het plangebied heeft grotendeels de bestemming ‘Maatschappelijk’. Binnen deze bestemming is juridisch-planologisch vastgelegd dat maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan. De beoogde ontwikkeling van maximaal 55 extra wooneenheden in het plangebied, evenals de functiewijziging van de 40 te renoveren appartementen, voorziet in de ontwikkeling van meer dan 12 woningen. Daarom wordt de ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.

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 o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor o.a. 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 ontwikkeling 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 bouwplan 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 2.2.1.1 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 Harderwijk vormt samen met 7 andere gemeenten (Elburg, Ermelo, 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 Harderwijk worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat ongeveer de helft van alle gevestigde personen Harderwijk uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Harderwijk in 2020

Verhuisbewegingen Harderwijk	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Harderwijk	2.776	48,9%
Vanuit andere gemeenten	2.587	45,6%
Vanuit het buitenland	311	5,5%
Totaal aantal verhuizingen	5.674	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 Ermelo, Nunspeet en Putten, en gemeenten uit Flevoland, zoals Zeewolde, Dronten en Almere. Opvallend is dat Harderwijk, ondanks de geografische afstand, ook relatief grote verhuisrelaties met Westerwolde, en Cranendonck heeft. Vermoedelijk hangt dit samen met de asielzoekerscentra die daar

gevestigd zijn. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Harderwijk vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Harderwijk naar herkomst in 2020

Gemeente	Aantal	Aandeel
Ermelo	338	13,1%
Westerwolde	258	10,0%
Zeewolde	167	6,5%
Nunspeet	116	4,5%
Arnhem	95	3,7%
Amersfoort	85	3,3%
Putten	85	3,3%
Dronten	77	3,0%
Lelystad	77	3,0%
Cranendonck	71	2,7%
Elders	1.218	47,1%
Totaal	2.587	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 Harderwijk. Gelet op de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft.

2.3 Behoeft

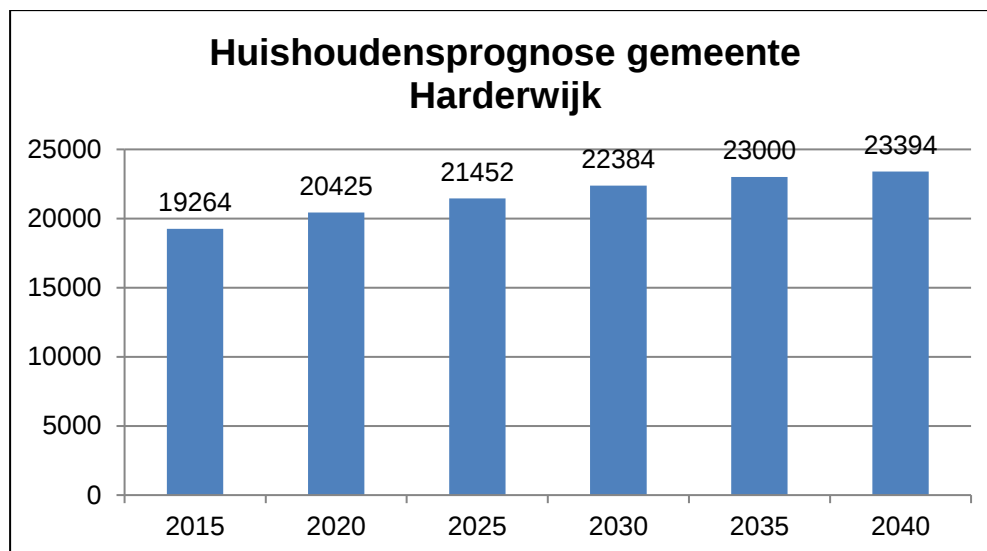
2.3.1 Algemeen

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 Harderwijk geldt dat er voor de periode 2015-2040 een toename van ongeveer 4.000 huishoudens wordt geprognoseerd.



Huishoudensprognose 2015-2040 gemeente Harderwijk (Bron: Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant))

Woningmarktonderzoek, gemeente Harderwijk

Companen heeft voor de gemeente Harderwijk een woningmarktanalyse uitgevoerd die inzicht geeft in de ontwikkeling van de woningbehoefte. Hieruit blijkt dat voor de periode tot 2025 een toename verwacht wordt van zo'n 2.600 huishoudens; 260 per jaar. In de daaropvolgende periode tot 2030 wordt een vergelijkbare toename verwacht van 1.250 huishoudens, 250 per jaar. Ook in de jaren daarna zal het aantal huishoudens toenemen, zij het in een steeds gematigder tempo.

Regionale woonagenda en Woondeal regio Noord-Veluwe

De gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten werken sinds 2018 samen in de Samenwerking Noord-Veluwe (SNV). In de periode hiervoor gebeurde dat vanuit de Regio Noord-Veluwe (RNV). De gemeenten in Noord-Veluwe werken samen op het terrein van wonen en hebben hiertoe de Regionale Woonagenda Samenwerking Noord-Veluwe 2019-2022 opgesteld. Dit is de opvolger van de eerdere Regionale Woonvisie.

De Regionale Woondeal Noord-Veluwe 2022-2030 betreft een doorvertaling van deze afspraken tussen het Rijk en provincie naar gemeentelijk niveau. De regiogemeenten hebben een verdeling afgesproken volgens onderstaand schema.

	Te realiseren woningen bruto	Betaalbaarheid				Woningen door woningcorporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	
Elburg	764	236	44	243	523	225
Ermelo	1.508	505	126	232	863	238
Harderwijk	5.557	1.386	819	1.590	3.465	1.331
Hattem	1.134	486	88	198	772	534
Nunspeet	1.380	374	32	398	804	250
Oldebroek	994	283	62	168	513	200
Putten	1.403	389	53	585	1.027	381
Totaal	12.740	3.659	1.214	3.414	8.287	3.159
		29%	10%	27%	65%	25%

Gemeentelijke woonvisie 2017-2027

De gemeentelijke woonvisie borduurt voort op de genoemde woningmarktanalyse van Companen. De navolgende tabel geeft inzicht in de kwantitatieve (en kwalitatieve) uitbreidingsbehoefte.

categorie		meer- gezins	een- gezins rij	2 onder 1 kap	vrijstaand	totaal	in %
sociale huur	tot kwal.	25	-	-		25	1 %
	tot 1 ^o /2 ^o atop.	305		-		305	10 %
	tot liberalisatie.	80		-		80	3 %
vrije sector huur	tot € 850	225	215	-		440	15 %
	€ 850 of meer	115	105	-		220	7 %
koop	tot € 200.000	120	260	-		380	13 %
	tot € 275.000	105	775	-		880	29 %
	tot € 325.000	10	-	200		210	7 %
	€ 325.000 of meer	10	-	200	235	445	15 %
totaal		995	1.355	400	235	2.985	100 %

Bron: Eigen bewerking naar Lijzenga 2016

Tabel: Kwantitatieve en kwalitatieve uitbreidingsbehoefte 2015-2025

In de woonvisie wordt gesteld dat het totale planaanbod uitkomt op ruim 3.400 woningen. Naast de plannen in enkele uitbreidingswijken, liggen er ook plannen voor ruim 1.000 woningen in de rest van de gemeente.

Er is dus sprake van een overcapaciteit in het totale planaanbod. De woonvisie maakt hierbij wel nadrukkelijk de nuancering dat gesproken wordt over plannen en planaanbod. Het is nog lang niet zeker dat al deze woningen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Een zekere overcapaciteit is dus zeker gewenst, aangezien het voorzienbaar is dat er enkele plannen uiteindelijk niet - of veel later - daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd.

De passages in de woonvisie die waarschuwen voor een overschot aan bouwplannen moeten gelezen worden met onderstaande nuancering in gedachten.

- Allereerst maken de berekeningen geen onderscheid tussen harde en zachte bouwplannen. De verwachting is dat een aanzienlijk deel van de bouwplannen uiteindelijk niet of na de afgesproken termijn wordt gerealiseerd. Dat risico geldt het sterkst voor plannen in de goedkopere prijssegmenten.
- Een aanzienlijk deel van de bouwplannen in het sociale huursegment heeft een tijdelijk karakter. Zo zijn in de berekeningen 100 tijdelijke units meegerekend. Deze woningen worden na tien jaar verwijderd.
- Naar verwachting is de werkelijke behoefte aan sociale huurwoningen groter dan de behoefteraming doet voorkomen. Dat heeft te maken met een cumulatie van maatschappelijke en beleidsmatige ontwikkelingen. Zo hebben de partijen in de regio ambitieuze afspraken gemaakt over een verbetering van de slaagkansen in de sociale huursector. Naast afspraken over de toewijzing van woningen en maatregelen om doorstroming te bevorderen, vraagt dit om een snelle uitbreiding van het aanbod. Daarnaast is de handhaving op de recreatieparken in een stroomversnelling geraakt. Een deel van de niet-legale bewoners doet (alsnog) beroep op een sociale huurwoning. Ook zien we een verhoogde instroom van woningzoekenden uit Randstedelijke regio's. Tot slot zien we dat de uitstroom uit de sociale huursector stagneert. Voor scheefwoners zijn onvoldoende betaalbare alternatie-

ven beschikbaar waardoor zij langer dan noodzakelijk een sociale huurwoning bezethouden.

- Met een statistische wachttijd van meer dan vijf jaar, is de behoefte aan extra sociale woningen evident.

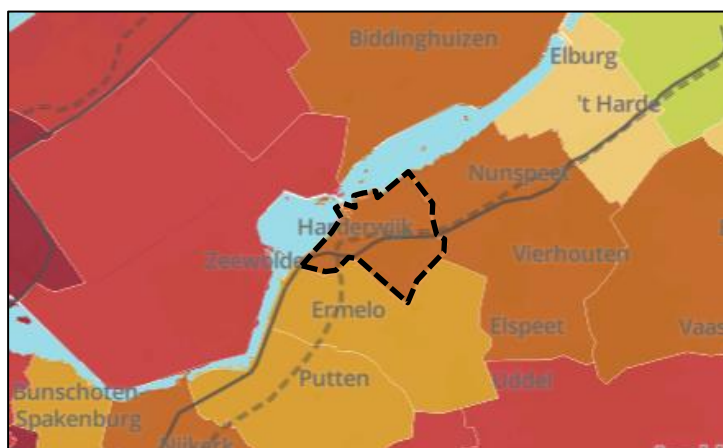
Uit de uitvoeringsagenda behorende bij de gemeentelijk woonvisie volgt het volgende beeld:

Periode	Behoefte (uitvoeringsagenda) woonvisie	Planaanbod *
2015 tot 2025	3.385	3.641 **
2025 tot 2030	1.250	591
		*stand per 7 mei 2020 ** inclusief 183 woningen locatie Randmeer (netto toevoeging)

In de periode 2015 tot 2025 ligt het nu bekende planaanbod hoger dan de behoefte volgens de woonvisie. De gemeente Harderwijk verwacht, gelet op de nuanceringen zoals gepresenteerd in het voorgaande, echter nog wel enige vertraging in de planontwikkeling. Het uiteindelijke aantal op te leveren woningen in de periode 2015 tot 2025 zal daarom zeker de behoefte niet gaan overschrijden. Met inbegrip van die constatering ziet de gemeente Harderwijk voor de periode 2025 tot 2030 nog ruimte voor het toevoegen van voorliggend plan.

Hittekaart woningmarkt

De afgelopen tijd is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2022 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2022, met Harderwijk zwart omlijnd (Bron: BPD)

Een hoge score op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkoop, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Den Haag zijn de meest populaire woonlocaties volgens de hittekaart. De hittekaart laat zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. De gemeente Harderwijk is op de hittekaart ook aangemerkt met een hoge score (plaats 76 van 352) en kent dan ook een hoge druk op de woningmarkt.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensprognose, de druk op de woningmarkt in Harderwijk en de woningbouwopgave van ca. 2.600 tot 2.900 woningen, zoals blijkt uit de regionale en gemeentelijke woonvisie, is er sprake van een duidelijke kwantitatieve behoefte. Uit de woonvisie blijkt dat sprake is van een grote kwantitatieve opgave om de woningvoorraad in Harderwijk te vergroten, gelet op de druk op de woningmarkt en de groei van het aantal huishoudens. Het huidige planaanbod in Harderwijk kent een zekere overcapaciteit. Hierbij moet wel meteen de nuancering worden gemaakt dat enige overcapaciteit gewenst is, omdat niet te verwachten is dat alle plannen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Dit geldt met name in de goedkopere prijssegmenten.

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 Harderwijk is in de Gelderse Woningmarktmonitor een huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling voor de periode 2015-2040 weergegeven.

	Alleenstaanden <30 jaar	Alleenstaanden 30-44 jaar	Alleenstaanden 45-64 jaar	Alleenstaanden 65+	Paren <30 jaar jaar	Paren 30-44 jaar	Paren 45-64 jaar	Paren 65+	Gezinnen
2015	940	1.254	1.773	2.178	531	697	2.061	2.442	7.388
2020	1.058	1.173	2.070	2.554	545	535	2.038	2.994	7.458
2025	1.012	1.224	2.166	2.979	507	494	2.035	3.414	7.621
2030	993	1.165	2.254	3.440	454	456	1.967	3.828	7.827
2035	926	1.136	2.228	3.927	378	423	1.830	4.199	7.953
2040	921	1.109	2.175	4.312	364	384	1.684	4.456	7.989

Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling 2015 - 2040 (Bron: Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant))

Uit deze gegevens valt op dat de oudere en kleinere huishoudensvormen in de gemeente Harderwijk de komende jaren het sterkst zullen stijgen. Ook de groep gezinnen kent een positieve prognose tot aan 2040.

Regionale woonagenda

De regionale woonagenda 2019-2022 van de regio Noord-Veluwe kent een duidelijk doel wat betreft het thema 'wonen en zorg': Stimuleren dat ook mensen in de regio met een zorgvraag prettig en zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Het kan daarbij gaan om mensen met een fysieke beperking (veelal ouderen), maar ook om mensen met een verstandelijke beperking of psychische kwetsbaarheid.

Tevens wordt de zoektocht naar woningen van mensen met een zorgvraag als een van de belangrijkste trends gezien in de regionale woonagenda. Evenals de zoektocht naar speciale woonvormen.

Gemeentelijke woonvisie Harderwijk

De woonvisie Harderwijk doet duidelijke uitspraken over de kwalitatieve woningbouwbehoefte. In de navolgende tabel (bewerking door SAB) is de geconstateerde woningbouwbehoefte (zie ook de paragraaf 2.3.2) geconfronteerd met het bestaande planaanbod, zoals beschreven in de woonvisie.

Woningtype	Behoefte		Bestaand planaanbod		Saldo
	Absoluut	Percentueel	Absoluut	Percentueel	
Sociale huur	410	14%	655	19%	-5%
Vrije sectorhuur	660	22%	582	16%	6%
Koop	1.915	64%	2.215	64%	0%
Totaal	2.985	100%	3.453	100%	

Ondanks het feit dat Harderwijk moet waken voor een overschot aan bouwplannen, blijft de bouwproductie in een aantal segmenten achter bij de behoefte. In de woonvisie staan deze segmenten beschreven. Het gaat om koopwoningen tot € 200.000,-, huurwoningen tot € 850,- en huurwoningen onder de liberalisatiegrens. Daarnaast gaat het om woningen voor mensen met een niet-courante woonvraag. Denk aan woningen die rolstoel-geschikt zijn, woonwagenstandplaatsen of woningen voor mensen met een bijzondere of overlastgevende manier van leven. Het woonbeleid is erop gericht de bouw van dit type woningen te stimuleren.

In de woonvisie is eveneens het woonbeleid opgenomen. Wat betreft de verschillende woningtypen geldt het volgende beleid:

- *Sociale huur*: Het sociale huursegment verdient aandacht vanwege haar maatschappelijke relevantie.
- *Vrije sector huur*: In het particuliere huursegment wordt geconstateerd dat het totaal plannen voor huurwoningen tot € 850 achterblijft bij de vraag.
- *Koop tot 200.000 euro*: Ondanks de veelheid aan woningbouwplannen wordt geconstateerd dat het aanbod koopwoningen tot € 200.000 achterblijft bij de vraag.
- *Koop boven 275.000 euro*: Wat betreft de (middel)dure koop wordt geconstateerd dat het planaanbod de behoefteraming ruim overstijgt.

De gemeente Harderwijk vindt de voorliggende ontwikkeling passend in kwalitatief opzicht, gezien de aantallen woningen in de sociale sector en de middeldure sector. Tenslotte is de locatie nabij de binnenstad bijzonder geschikt voor ouderenhuisvesting en daar speelt dit initiatief geheel op in.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen de kaders van het woonbeleid. Het draagt bij aan de uitbreiding van het aanbod sociale huurwoningen, het aanbod vrije sector huur en de vraag naar woningen voor mensen met een niet-courante woonvraag, waarbij de mogelijkheid bestaat tot de afname van zorg, conform het Liv inn concept. Ten slotte wordt verouderde, niet-duurzame huisvesting ingewisseld voor moderne, duurzame (gasloze) huisvesting. Dit tezamen maakt dat voorliggend plan in grote mate beantwoordt aan de kwalitatieve behoefte zoals geformuleerd in de regionale en gemeentelijke woonvisie. Ten slotte laat de huishoudensprognose zien dat Harderwijk in de komende decennia zal vergrijzen. Het woningenbestand dient hierop voorbereid te zijn. Met voorliggende ontwikkeling wordt hieraan bijgedragen. Dit tezamen maakt dat

voorliggend plan uitvoering geeft aan het woonbeleid van de gemeente op kwalitatief gebied.

2.3.4 Conclusie behoefte

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit danig aan op de woningbehoefte in de regio en gemeente. Tevens maakt het plan onderdeel uit van de woningbouwafspraken en wordt aangesloten op de gemeentelijke volkshuisvestelijke beleidsafspraken. 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 bebouwde kom van Harderwijk. De gronden van het plangebied kennen een maatschappelijke bestemming en zijn (nog) in gebruik als vestigingslocatie van woonzorgcentrum Randmeer en aanleunwoningbouw. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen, maatschappelijke voorzieningen en andere stedelijke functies. 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 locatie gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers ook al vrijwel volledig ingericht ten behoeve van wonen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de structuur van het plangebied te handhaven en de locatie groen in te richten.

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 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.