



Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Op de Bank, Malden

Gemeente Heumen

Datum: 13 september 2018

Projectnummer: 180266

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het project	3
1.3	Leeswijzer	6
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	7
2.1	Stedelijke ontwikkeling	7
2.2	Marktgebied	8
2.3	Behoefte	9
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 project

Het besluitgebied ligt in het centrum van Malden. Het betreft het gebouw en bijhorende gronden van het voormalige bankgebouw aan de Promenade 2-14. Het besluitgebied wordt begrensd door de Rijksweg ten zuidwesten, de Groesbeekseweg ten zuidoosten en parkeerplaatsen ten noorden en ten oosten. Het voornemen bestaat om deze locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw.

De ontwikkeling voorziet in totaal in 15 woningen in de vorm van appartementen op de verdiepingen en een horecadeel op de begane grond. Aan het bestaande gebouw wordt een derde verdieping toegevoegd. De appartementen op de eerste en tweede verdieping zijn te schalen onder het duurdere huursegment (tussen de 119 en 189 m²). De derde verdieping voorziet in vier appartementen in het duurdere koopsegment (tussen

de 151 en 182 m²). Voor alle appartementen geldt dat er per verdieping sprake is van een diversiteit in grootte.

Het horecadeel betreft een oppervlakte van minder dan 300 m². Hier komt waarschijnlijk een café/restaurant.

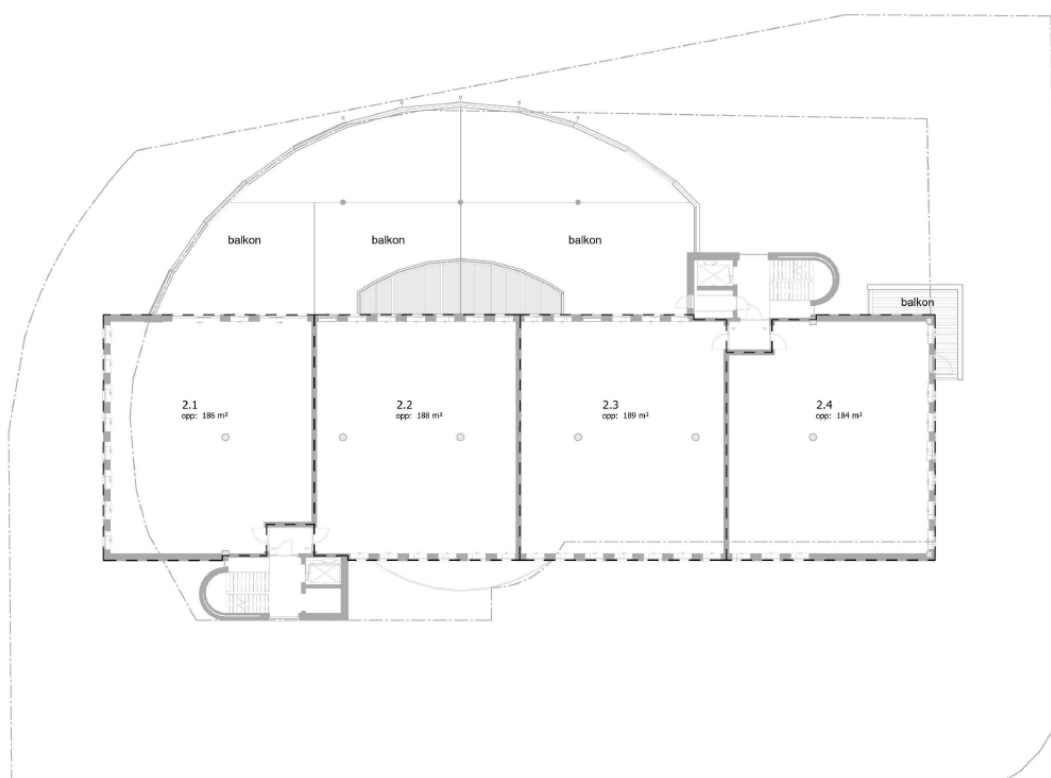
Het besluitgebied bevindt zich op zeer nabije afstand van de centrumvoorzieningen van Malden. Gelet op de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling wordt gesteld dat het project voorziet in de realisatie van een centrumdorps woonmilieu. Dit uit zich ook in de stedenbouwkundige en architectonische opzet van het besluitgebied, zoals de navolgende afbeeldingen aantonen.



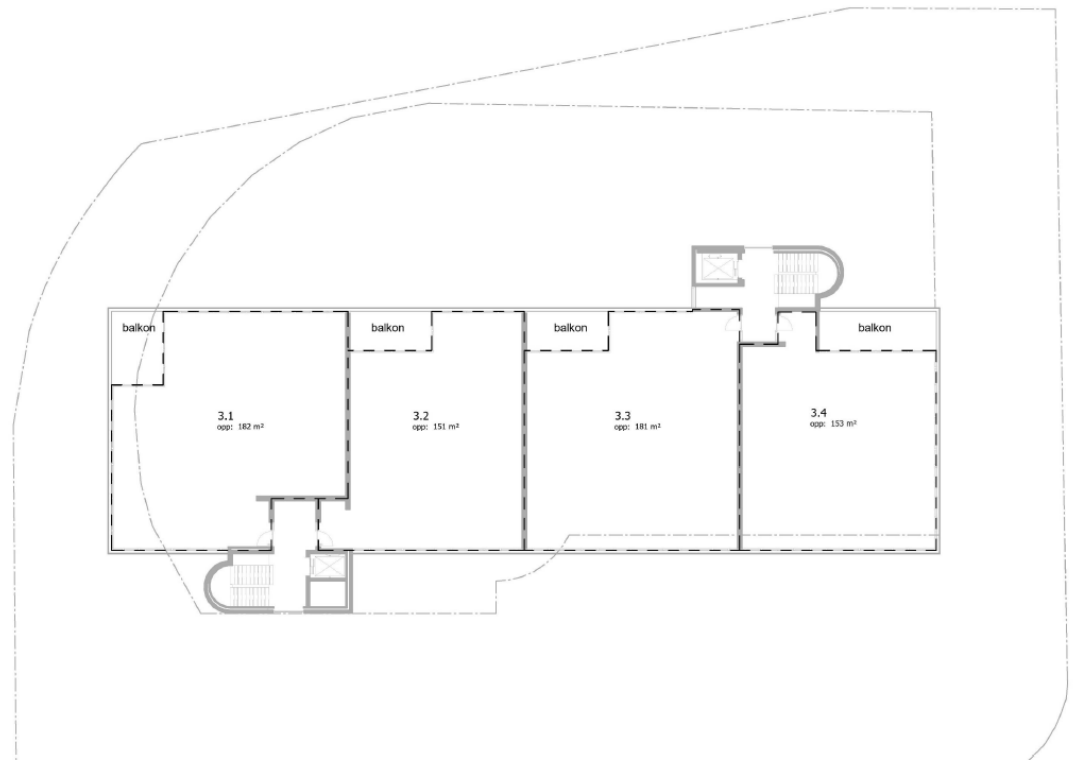
Ontwerp 'Op de Bank' (bron: Croonen Architecten).



Impressie beoogde indeling appartementen 1^e verdieping (bron: Croonen Architecten)



Indeling appartementen tweede verdieping (bron: Croonen Architecten)



Indeling appartementen derde verdieping (bron: Croonen Architecten)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst bepaald worden of en, zo ja, waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 15 woningen in de kern van Malden en een deel horeca van 300 m². 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 dit project (15 woningen) wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het project voorziet daarnaast in een horecadeel van minder dan 300 m². Uit bestaande jurisprudentie (Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724)) is gebleken dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m², of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dat deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt. Aangezien het horecadeel ruim onder deze oppervlaktegrens ligt is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

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. 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

Inleiding

De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland regelt in artikel 2.2.1.1 dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan wanneer deze passen binnen het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Voor de subregio Nijmegen en omgeving, waar de gemeente Heumen deel van uitmaakt, is een woonagenda opgesteld voor de periode 2017-2027. 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.

In 2017 hebben de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen in een regionale woningmarktanalyse uit laten voeren.

De regio Arnhem-Nijmegen had in de periode 2012-2015 een positief migratiesaldo. Een groot deel van de personen die verhuizen van of naar één van de gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen, blijft binnen de regio (61% van de verhuisbewegingen was in de periode 2012-2014 tussen of binnen regiogemeenten).

In eerdere onderzoeken is vastgesteld dat de stad Nijmegen naar verhouding veel vestigers aantrekt van buiten de regio die zich bij doorverhuizen in één van de andere regiogemeenten vestigen waaronder de gemeente Heumen. Dit mechanisme wordt in de regio 'de hybride motor' genoemd. De 'hybride motor' heeft ook in de periode 2012 – 2014 gefunctioneerd, zij het dat met name Nijmegen een grote aantrekkingskracht heeft gehad op vestigers van buiten de regio. Bij Nijmegen is ook het doorstromingseffect naar de andere gemeenten in de regio, de tweede 'slag' van de motor, duidelijker aanwezig dan bij Arnhem.

In de regionale woningmarktanalyse zijn geen aantallen opgenomen voor de verhuisbewegingen per gemeente waaronder de gemeente Heumen. Uit cijfers van het CBS blijkt er in de gemeente Heumen sprake te zijn van een positief migratiesaldo.

Tabel: Totaal aan verhuisbewegingen gemeente Heumen 2017

Verhuisbewegingen Heumen	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Heumen	564	36,5%
Vanuit andere gemeenten	905	58,6%
Vanuit het buitenland	75	4,9%
Totaal aantal verhuisbewegingen	1.544	100%
Migratiesaldo	18	n.v.t.

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

Tabel: Verhuisbewegingen naar Heumen naar herkomst in 2016

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Heumen	387	26%
Arnhem	36	2%
Berg en Dal	44	3%
Beuningen	45	3%
Mook en Middelaar	54	4%
Nijmegen	761	52%
Elders	149	10%
Totaal	1.476	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 Nijmegen en de gemeente Heumen. De overige verhuisbewegingen vanuit de regio zijn evenredig verdeeld over de buurgemeenten waarvan de meeste verhuizingen vanuit Mook en Middelaar komen. Er is sprake is van een positief migratiesaldo.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

Het aantal huishoudens in de subregio Nijmegen neemt in de periode tot 2030 toe met zo'n 12.630. Het aantal huishoudens dat een zelfstandige woning bewoont, neemt in de genoemde periode toe met 16.270. In de stad Nijmegen neemt het aantal huishoudens dat in een zelfstandige woning woont tot 2030 toe met 11.940, in de omliggende gemeenten met zo'n 4.330. In de periode na 2030 neemt in de subregio het aantal huishoudens dat in een zelfstandige woning woont af. In de gemeente Heumen neemt het aantal huishoudens tot 2030 toe met 212 huishoudens, daarna neemt het aantal huishoudens af tot 7.108 huishoudens in 2040.

Tabel: Huishoudensprognose gemeente Heumen 2015 - 2040

	2017	2020	2025	2030	2035	2040
Huishoudensprognose	7.010	7.107	7.203	7.222	7.193	7.108

(Bron: Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant), bewerkt door SAB).

Uit de demografische gegevens is af te leiden dat de gemeente Heumen de komende jaren een positieve huishoudensontwikkeling kent. Dit is van directe invloed op de woningbehoefte.

Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027

In de woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Nijmegen aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. De agenda is opgesteld met betrokkenheid van de provincie Gelderland.

De woonagenda is een richtlijn voor de indicatieve verdeling van het regionaal aantal te realiseren woningen in de periode 2017 – 2027. Dit betreffen geen ‘woningbouwcontingenten’ (recht op een aantal te realiseren woningen) maar een startpunt waarnaar gemeenten de koers bepalen.

gemeente	richtlijn 2017 tot 2027
Nijmegen	12.050
Beuningen	950
Berg en Dal	700
Mook en Middelaar	350
Heumen	450
Wijchen	1.100
Druten	800
Totaal	16.400

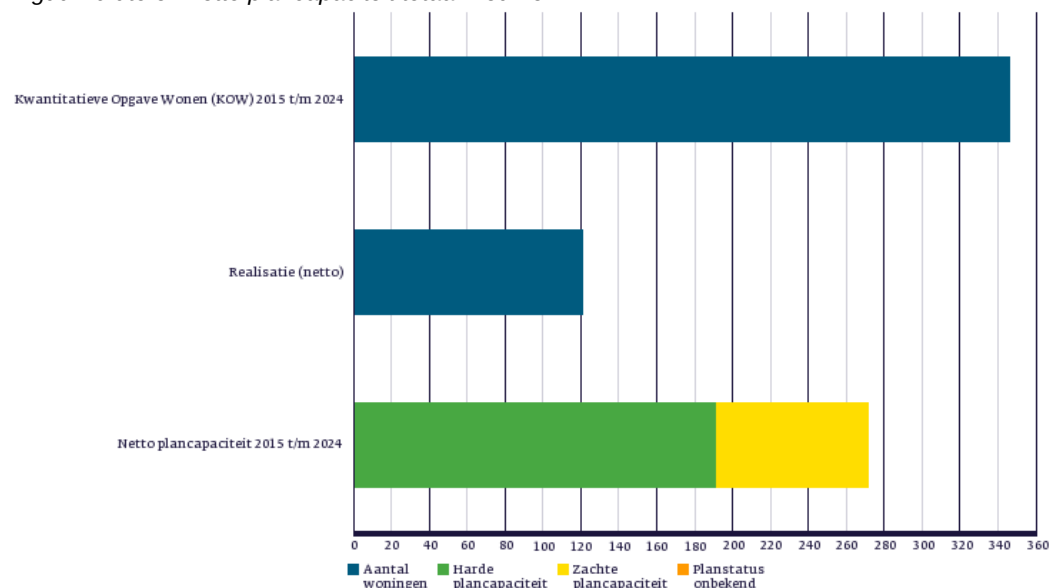
Richtlijn indicatieve verdeling toevoeging woningen binnen de subregio Nijmegen e.o. (bron: regionale woonagenda)

Uit de bovenstaande cijfers uit 2017 blijkt dat er tot 2027 450 woningen zijn voorzien voor de gemeente Heumen.

Woningmarktmonitor

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.

Figuur: bruto en netto plancapaciteit totaal Heumen



Bron: Woningmarktmonitor Gelderland.

Tabel: bruto en netto plancapaciteit totaal Heumen

	Totaal
Kwantitatieve Opgave Wonen 2015 t/m 2024 (a)	345
Realisatie (b)	120
Restant opgave t/m 2024 (a-b)	225
Netto plancapaciteit t/m 2024 status hard	190
Netto plancapaciteit t/m 2024 status zacht	81
Netto plancapaciteit t/m 2024 status onbekend	0
Netto plancapaciteit totaal	271
Verschil netto plancapaciteit en restant opgave	-46

Bron: Woningmarktmonitor Gelderland.

Uit de gegevens van de Gelderse Woningmarktmonitor voor de periode 2015 tot 2024 volgt dat de gemeente Heumen een totale netto plancapaciteit van 271 woningen heeft.

p.m. aanvullen met actuele gegevens plancapaciteit van de gemeente indien noodzakelijk geacht

Rekening houdend met de restant opgave betekent dit dat er een tekort is van 46 woningen. Daarnaast is aan te merken dat er 81 woningen van de netto plancapaciteit staan genoteerd als 'zachte' plancapaciteit.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Heumen, de effectieve vraag en de netto plancapaciteit van de gemeente, wordt geconcludeerd dat het project binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied past.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua samenstelling en leeftijd.

Tabel: Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling 2015 – 2040 Nijmegen e.o.

	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	24.207	10.606	16.081	16.781	5.149	5.245	14.119	16.656	44.383
2020	25.594	12.421	15.679	20.044	4.533	4.568	14.263	19.237	44.377
2025	24.853	14.322	15.016	22.930	4.093	4.552	13.727	21.721	43.848
2030	23.615	15.070	14.112	25.853	3.507	4.473	12.418	24.285	43.460
2035	22.108	15.088	13.567	28.267	3.056	4.148	11.056	26.129	43.332
2040	21.490	14.303	13.555	29.691	2.910	3.761	10.193	26.685	43.179

(Bron: Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant)).

Tabel: Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling 2015 – 2040 gemeente Heumen

	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	172	255	629	890	88	146	869	1.216	2.620
2020	180	278	653	1.125	92	120	763	1.419	2.477
2025	166	278	641	1.296	83	121	680	1.562	2.376
2030	132	297	551	1.478	64	118	589	1.678	2.315
2035	135	279	500	1.579	52	116	492	1.735	2.305
2040	116	265	480	1.659	50	109	447	1.704	2.278

Aangezien de doelgroep van de te realiseren appartementen senioren (55+) zijn, zijn de categorieën alleenstaanden en paren in de leeftijdscategorieën 45-64 jaar en 65+ relevant. Daaruit volgt voor zowel de regio als de gemeente Heumen dat de alleenstaanden en de paren in de leeftijdscategorie 45-64 jaar tot 2040 geleidelijk zal afnemen. In de regio zijn dit 2.526 minder alleenstaanden en 3.926 minder paren in deze leeftijdscategorie. In de gemeente Heumen is dit aantal respectievelijk 149 en 422.

Echter neemt dit aantal voor de leeftijdscategorie 65+ aanzienlijk toe. In de regio zijn dit 12.910 meer alleenstaanden en 10.029 minder paren in deze leeftijdscategorie. In de gemeente Heumen is dit aantal respectievelijk 769 en 488.

Woonvisie Heumen

De woonvisie van de gemeente Heumen, genaamd 'Prettig wonen in een groene en landelijke gemeente', hanteert een aantal uitgangspunten waaronder een passend woningaanbod voor alle levensfasen. Er wordt onder meer ingezet op passende woningvoorraad voor ouderen. Door de toenemende vergrijzing stijgt het aantal kleine huishoudens. Ouderen verhuizen niet veel (volgens woonwensen-onderzoek wil 7% verhuizen). Er wordt ingezet op levensloopbestendige woningen voor senioren. Woningen voor senioren moeten de doorstroming bevorderen. In het centrum van Malden dienen nieuwe woningen vooral gericht te zijn op senioren gezien de nabijheid van voorzieningen. Bijkomstigheid is dat de woningen die door senioren/ouderen worden achter gelaten vrijkomen voor andere doelgroepen.

Door de verstedelijkingsdruk vanuit Nijmegen komen steeds nieuwe groepen naar Malden, dit leidt tot druk op de (openbare) ruimte. Daarom heeft inbreiding de voorkeur voor uitbreiding. De voorkeur ligt bij transformatie van bestaande functies boven nieuwbouw.

Woonsegmenten en -milieus

Het grootste deel van de geraamde nieuwbouwopgave in de periode 2015 - 2025 in de subregio Nijmegen ligt in de koopsector. In het duurdere segment is er in de subregio Nijmegen een aanzienlijke nieuwbouwbehoefte (bijna 4.000 woningen). Het dure koopsegment kan daarom worden aangemerkt als zeer kansrijk segment. In de vrije huursector is ook een grote restvraag te zien, zowel in de stad Nijmegen als in de omliggende gemeenten.

In de omliggende gemeenten zijn ook de nodige potentiële fricties aan te wijzen. In het centrumdorpse woonmilieu wordt zowel een forse sloopopgave als een nieuwbouwopgave als een aanzienlijke potentiële leegstand geconstateerd. Daarbij wordt er ook een aanzienlijke restvraag voorzien. Dit duidt op aanzienlijke kwantitatieve en kwalitatieve fricties in dit woonmilieu.

Uit het rapport van de regionale woningmarktanalyse blijkt er een jaarlijkse vraag van 2.140 woningen van 65-plussers. Dit aantal is gelijk onderverdeeld in koop- en huurwoningen. In de huursector richt zo'n 14% van de senioren zich op een vrije sector huurwoning, waarvan tweederde op appartementen. Van alle verhuisgeneigde senioren richt zo'n 14% daarvan zich op woningen duurder dan €180.000,-- waarbij de vraag naar appartementen en grondgebonden woningen vrijwel even groot is.

In de omliggende gemeenten (buiten Nijmegen) wordt in de vrije huursector (11% van de vraag) worden steeds vaker appartementen gevraagd. Van de verhuisgeneigde ouderen vraagt 17% een koopwoning boven € 180.000, waarvan één derde een appartement vraagt.

Structuurvisie Heumen

In de structuurvisie wordt aangegeven dat er met het woningbouwprogramma extra aandacht zal zijn voor de bouw van levensloopbestendige woningen en voor woningen voor (jonge) starters, mede door de vele voorzieningen die in Malden aanwezig zijn.

Ten behoeve van de leefbaarheid wordt de woningbouwopgave verdeeld over alle kernen binnen de gemeente. In Malden is uitbreiding niet meer aan de orde en wordt er ingezet op inbreiding. Deze inbreiding vindt plaats op percelen waar bebouwing al aanwezig is en waar mogelijkheden ontstaan voor functiewijzigingen.

Conclusie

Uit de prognosecijfers tot 2040 voor huishoudensontwikkeling blijkt dat er een afname is van alleenstaanden en paren in de leeftijdscategorie 45-64 jaar. Echter is dit aantal aanzienlijk lager dan de toename van deze huishoudenssamenstelling voor de leeftijdscategorie 65+. Voorliggend project voorziet in appartementen voor 55-plussers waarmee beide voornoemde leeftijdscategorieën uit de prognosecijfers in beschouwing genomen moeten worden. De appartementen sluiten aan bij de toekomstige huishoudensontwikkelingen in de categorie 65+. Daarnaast valt aan te merken dat de

doelgroep 55-plus een richtlijn is. Indien nieuwe bewoners jonger zijn dan 65 jaar is het waarschijnlijk dat zij daar kunnen en willen blijven wonen tot na hun 65ste levensjaar. Uit de woonvisie en de structuurvisie van de gemeente Heumen blijkt dat er wordt ingezet op levensloopbestendige woningen voor senioren. Hiervoor geniet inbreiding in het centrum van Malden een voorkeur. Door de voormalige kantoorfunctie om te zetten in woningen wordt bijgedragen aan deze doelstelling en geeft de transformatie van het gebouw een kwaliteitsimpuls voor het centrumgebied. Bovendien voorziet het project in appartementen met een centrum-dorps woonmilieu, hetgeen bijdraagt aan de restvraag die geldt voor dit segment. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling in het besluitgebied voorziet in een behoefte van het marktgebied voor zowel de huurappartementen als de koopappartementen. Voor de ontwikkeling is kwantitatief gezien op korte termijn behoefte aan de appartementen. In de centrum-dorpse woonmilieu wordt een aanzienlijke restvraag voorzien van centrum-dorpse woonmilieu. Daarnaast anticipeert de ontwikkeling op het toenemende aantal 65-plussers en het daardoor toenemende aantal huishoudens. Daarbij komt dat de ontwikkeling aansluit bij het ruimtelijk beleid van de gemeente aangezien het besluitgebied zich uitstekend leent als inbreidingslocatie en in het centrum is gelegen. Daardoor zijn (centrum)voorzieningen voor senioren goed bereikbaar. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het besluitgebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

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

2.4.2 Toetsing

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Malden. Momenteel kent het besluitgebied de bestemming 'Dienstverlening'. Feitelijk gezien is het besluitgebied voornamelijk ingericht ten behoeve van een winkel (Hema) en is het deel waar de Rabobank was gevestigd niet meer zoals zodanig in gebruik. De omgeving van het besluitgebied is vrijwel volledig gevormd door centrumfuncties, woningen, dienstverlenende bedrijven en horeca. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het besluitgebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het besluitgebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het besluitgebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Er wordt immers ingezet op een stedelijk woonmilieu nabij in de kern van Malden waar woningen een groot deel van uitmaken. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving en blijft het exterieur deels behouden.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.