



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Velp-Zuid, locatie IJsseldistrict

Gemeente Rheden

Datum: 13 april 2023

Projectnummer: 230156

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	15
3	Conclusie	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van leegstand. 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 zuidelijke rand van de kern Velp bestaat de wens om een nieuwe woonbuurt te realiseren, bestaande uit een diversiteit aan woningtypen. Het plan wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel onder andere het Rijnstate Ziekenhuis gelegen is. Dit ziekenhuis verhuist naar een andere locatie. Er is ruimte voor zowel gestapelde als grondgebonden woningen. In totaal gaat het om circa 800 woningen, waarvan 75% betaalbaar. Er is voorzien in een mix van sociale huur, middenhuur, betaalbare kop en dure koop. Hiervan worden 50 sociale huurwoningen van een toegelaten instelling. In algemene zin wordt zo veel mogelijk ingezet om de woningen levensloopbestendig te maken, bijvoorbeeld door liften bij gestapelde woningen, bij grondgebonden woningen garages in te richten als extra slaapkamer of een volledig woonprogramma (slaap-, woon- en badkamer) op de begane grond te realiseren. Daarmee doen zich kansen voor om de seniorendoelgroep in het plan te voorzien van

passende woningen. Aanvullend zorgt de mix aan woningtypen ook voor mogelijkheden voor woningen voor starters en gezinnen.



Stedenbouwkundig plan IJsseldistrict (bron: SVP).

Het plan voorziet in woningbouw in combinatie met de aanleg van het nieuwe 'Park Nieuw Velp'. Dit park vormt het hart van de buurt. Aan de westzijde van het park ligt de Park As, deze boulevard vormt de ruggengraat van het park en verbindt diverse wandel- en fietsroutes in het gebied en daarbuiten. Rondom Park Nieuw Velp is ook voorzien in andere voorzieningen, zoals maatschappelijke en sportvoorzieningen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de beoogde woningbouw te realiseren. De geldende bestemmingen en bouwmogelijkheden sluiten niet aan op het beoogde plan. Daarom wordt voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dat bestemmingsplan 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. 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 realisatie van circa 800 woningen binnen de bebouwde kom van Velp. 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 nieuwe stedelijke ontwikkeling².

Aangezien het beoogde woonprogramma binnen het plan bestaat uit de realisatie van meer dan 12 woningen wordt het plan gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek: een woningbouwlocatie.

Daarnaast biedt het plan ook ruimte aan voorzieningen, namelijk een horeca (370 m²), sportvoorzieningen (650 m²) en ‘maatschappelijke activiteiten, dienstverlenende activiteiten en activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning’ (2400m²). Deze voorzieningen zijn ondergeschikt aan de bestemming ‘wonen’ en worden mogelijk gemaakt ten behoeve van de nieuwe woningen. Deze voorzieningen hoeven daarmee op zichzelf niet gezien te worden als stedelijk ontwikkeling en worden niet meegenomen in het vervolg van deze toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het woonprogramma binnen voorliggende ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid

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).

van het Bro. Dit geldt niet voor de voorzieningen. Daarom is uitsluitend voor de woningen een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het 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 31% van alle gevestigde personen in de gemeente Rheden uit de gemeente zelf afkomstig is. Circa 60% van de verhuisbewegingen richting Rheden is afkomstig uit andere gemeenten binnen Nederland.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Rheden in 2021

Verhuisbewegingen Rheden	Aantal	Aandeel
Binnen gemeente Rheden	1.219	31,0%
Vanuit andere gemeenten	2.364	60,2%
Vanuit het buitenland	346	8,8%
Totaal aantal verhuizingen	3.929	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

Tabel: Verhuisbewegingen naar Rheden naar herkomst in 2021

Gemeente	Aantal	Aandeel
Rheden	1.219	31,0%
Arnhem	822	20,9%
Apeldoorn	63	1,6%
Nijmegen	62	1,6%
Amsterdam	57	1,4%
Duiven	54	1,4%
Utrecht	54	1,4%
Zutphen	48	1,2%
Zevenaar	48	1,2%
Westervoort	46	1,2%

Overbetuwe	46	1,2%
Doesburg	44	1,1%
Renkum	41	1,1%
Lingewaard	38	1,0%
Elders	1.287	32,7%
Totaal	3.929	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de voorgaande tabel volgt dat er in eerste instantie vooral een verhuisrelatie bestaat met de gemeente Arnhem. Gezien de ligging zal dat zeker voor Velp gelden. Daarnaast zijn er ook in beperkte mate verhuisbewegingen met andere gemeenten. Dit betreffen voornamelijk de gemeenten die geografisch gezien op nabije afstand van de gemeente Rheden liggen.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied met betrekking tot woningen zich primair richt op de gemeenten Rheden en Arnhem. Het voorliggende plan ziet niet toe op de toevoeging van bijzondere woningtypes, waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit een substantiële hoeveelheid kopers en huurders van buiten Rheden en Arnhem zal trekken. Mede op basis van de kenmerken van het plan is daarom met betrekking tot het verzorgingsgebied ook geen grotere reikwijdte te verwachten dan de gemeenten Rheden en Arnhem.

2.3 Behoefte

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. Op basis van de Primos-prognose 2022 ontstaat voor de gemeenten Rheden en Arnhem het volgende beeld.

Huishoudensprognose 2022 - 2050							
	2022	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Gemeente Rheden	21.120	21.300	22.200	23.040	23.710	23.840	24.030
Gemeente Arnhem	83.440	87.220	92.930	97.440	100.520	101.420	102.210

(Bron: ABF Research - Primos prognose 2022).

Uit het voorgaande is af te leiden dat de gemeenten Rheden en Arnhem de komende jaren beide een positieve huishoudensprognose kennen. De verwachting is dat het aantal huishoudens tussen 2022 en 2030 (min of meer de planperiode van het bestemmingsplan) in Rheden met circa 1.080 zal toenemen. In de gemeente Arnhem bedraagt de toename in deze periode 9.490.

Woondeal regio Arnhem – Nijmegen

Het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten uit de regio Arnhem-Nijmegen hebben gezamenlijk een woondeal gesloten. In de woondeal wordt aangegeven dat de regio te maken heeft met een autonome groeiopgave, een bestaand woningtekort en een hoge binnenkomende migratie uit binnen- en buitenland. Geconstateerd wordt dat tot 2025 een minimale bouwproductie van 15.000 nieuwe woningen nodig is binnen deze regio, waarbij de ambitie is om te komen tot een versnelling van 20.000 nieuwe woningen. Dit komt neer op een productie van gemiddeld 4.000 nieuwe woningen per jaar. De huidige plancapaciteit is onvoldoende toereikend om in deze productie te kunnen voorzien. Daarom wordt ingezet op adaptief programmeren, hetgeen onder meer betekent dat er altijd voldoende potentiële woningbouwplannen klaar moeten liggen om in de behoefte te kunnen voorzien.

Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027 en Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021 t/m 2023

Voor de subregio Arnhem en omgeving (gemeenten Rheden, Renkum, Lingewaard, Overbetuwe, Rozendaal en Arnhem) is voor de periode 2017-2027 een Woonagenda opgesteld. Deze Woonagenda is vervolgens in 2021 geactualiseerd op basis van het woningmarktonderzoek wat voor de regio Arnhem-Nijmegen in 2019 is uitgevoerd. Er is voor de subregio Arnhem e.o. sprake van een woningbouwopgave tot 2030 van meer dan 12.500 woningen, waarbij de druk vanwege de inloop van het bestaande woningtekort ligt op de komende 5 jaar. Voor de gemeente Rheden geldt een woningbouwopgave van circa 490 woningen en voor de gemeente Arnhem bedraagt dit zelfs 6.870 woningen. Oplossing hiervoor is de versnelling van de woningbouw. Om voldoende woningen te kunnen realiseren is er een plancapaciteit nodig die groter is dan de gewenste 12.500 woningen. Door planuitstel en planuitval is het nodig om de capaciteit tot 130% te verhogen om flexibel in te kunnen spelen op de woningbouw en om de woningbouwproductie op het gewenste peil te houden. Dat betekent dat in de subregio Arnhem e.o. planologische ruimte nodig is voor ongeveer 16.250 woningen tot 2030.

Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen

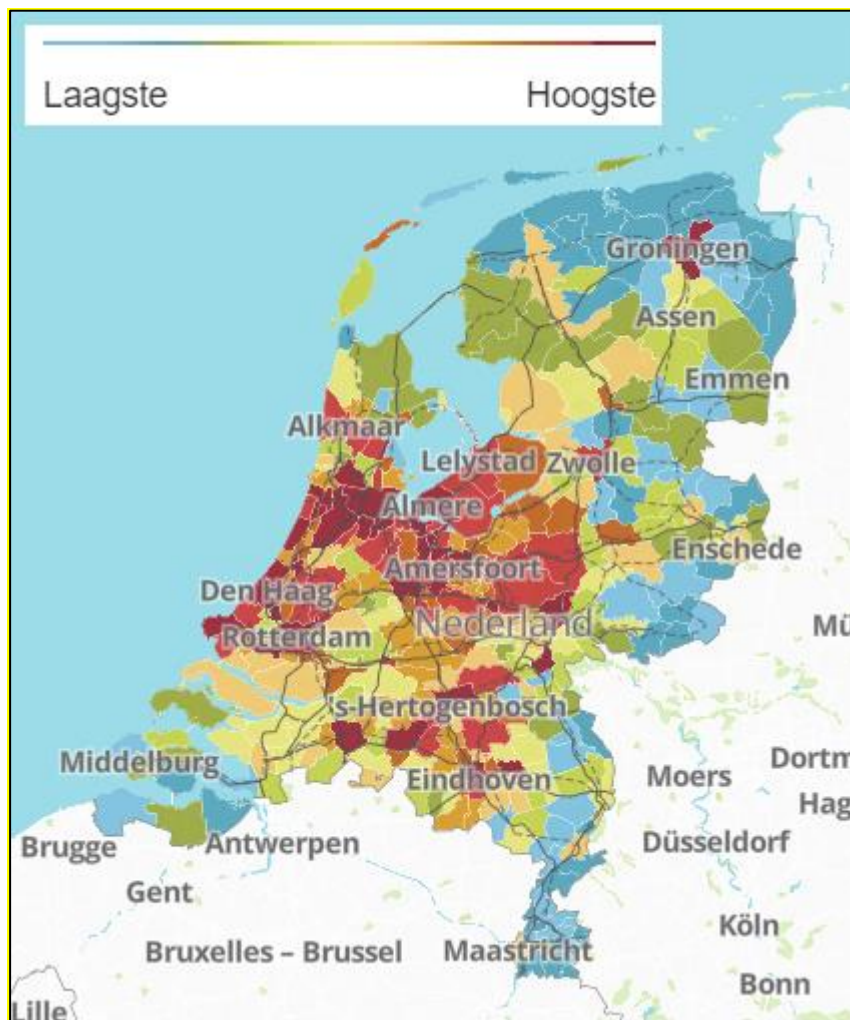
Voor de regio Arnhem-Nijmegen geeft de woningmarktmonitor onder meer inzicht in de verhouding tussen de woningbehoefte en het aantal harde en zachte plannen. Dit is inzichtelijk gemaakt voor de gehele regio, voor de verschillende subregio's en op gemeenteniveau. Raadpleging (april 2023) van deze monitor levert het volgende beeld op:

Schaalniveau	Behoefte	Gerealiseerd	Restopgave	Plannen		
				Hard	Zacht	Onbekend
Arnhem-Nijmegen	32.460	10.163	22.297	15.729	40.572	309
Arnhem e.o.	12.505	4.705	7.800	5.261	17.457	-
Rheden	650	109	541	200	1.041	-

Zowel op regionaal, subregionaal als gemeentelijk niveau geldt dat er sprake is van een restopgave om in de woningbehoefte tot aan 2030 te kunnen voorzien. Ook geldt voor alle drie de schaalniveaus dat de huidige hoeveelheid harde plannen onvoldoende is om in de volledige restopgave te kunnen voorzien. Dit betekent dat het noodzakelijk is om nieuwe plannen 'hard' te maken door ze te voorzien van een juridisch-planologische bouwtitel om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. In de gemeente Rheden gaat het om 341 woningen (restopgave minus harde plannen). Voorliggend plan is binnen de woningmarktmonitor met een capaciteit van 800 woningen reeds opgenomen als een 'zacht' plan.

Hittekaart woningmarkt

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



Hittekaart van de woningmarkt 2022 (Bron: BPD).

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn traditioneel gezien de meest populaire woonlocaties. Aangrenzende gemeenten kleuren rood mee, maar de hittekaart laat

ook zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. De regio Arnhem-Nijmegen is op de hittekaart ook een regio met een hoge score en (rood) kent dan ook een hoge druk op de woningmarkt. De grote druk in Arnhem en Nijmegen zal waarschijnlijk uitstralen op Rheden, zeker gelet op het feit dat Rheden een relatief grote verhuisrelatie heeft met de gemeente Arnhem. De grote druk in Arnhem/(Nijmegen) zal dan ook zorgen voor een grotere druk op de woningmarkt in Rheden en, zeker gezien de geografische ligging, Velp.

Het beschreven beeld van de hittekaart van de woningmarkt komt ook naar voren in het woningmarktonderzoek 2019 voor de regio Arnhem-Nijmegen dat door Companen is uitgevoerd. In dit onderzoek constateert Companen dat de woningmarkt van Arnhem-Nijmegen onder druk staat, waardoor een tempoversnelling wat betreft woningbouwproductie gewenst is. Het gaat om een verhoging van de productie van 3.100 woningen per jaar (realisatie 2015-2018) naar 3.400 tot 3.900 woningen per jaar. Dit is inclusief het inlopen van een groot deel van het actuele woningtekort (circa 5.800 woningen tot 2030). Het tekort is verhoudingsgewijs het grootst in de regio Nijmegen, vervolgens in de regio Arnhem en daarna in De Liemers. In de gemeentelijke Woonvisie 2020-2026 heeft de gemeente Rheden dat doorvertaald in de volgende ambitie: *Tot 2027 hebben we een nieuwbouw- of transformatieopgave van circa 550 woningen in de gemeente Rheden. Om woningbouw sneller van de grond te krijgen, doen we mee aan de Versnellingstafel van regio, provincie en Rijk.* Dit laatste is specifiek ingezet voor de ontwikkeling van het IJsseldistrict..

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Rheden, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente, de geringe (harde) plancapaciteit in Rheden, de beoogde regionale/gemeentelijke versnellingsopgave en de hoge druk op de woningmarkt in de regio, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

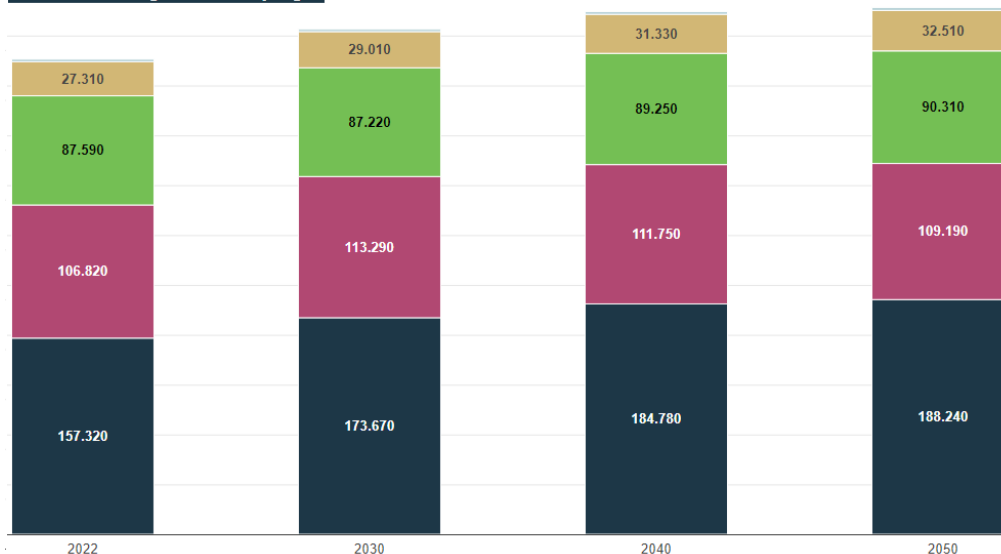
Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling. In de Primos-prognose voor 2022 is dit voor de verschillende regio's waar een woondeal is gesloten inzichtelijk gemaakt. Voor de regio Arnhem-Nijmegen is de volgende huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling voor de periode 2022-2050 van toepassing:

Huishoudens - Regio Arnhem Nijmegen



Huishoudensprognose naar leeftijd 2022 - 2050 (Bron: ABF Research - Primos prognose 2022).

Huishoudens - Regio Arnhem Nijmegen



Legenda

- Alleenstaand
- Paar zonder thuiswonend(e)
- Gezin met thuiswonend(e) kinderen
- Eenoudergezin
- Overig huishouden

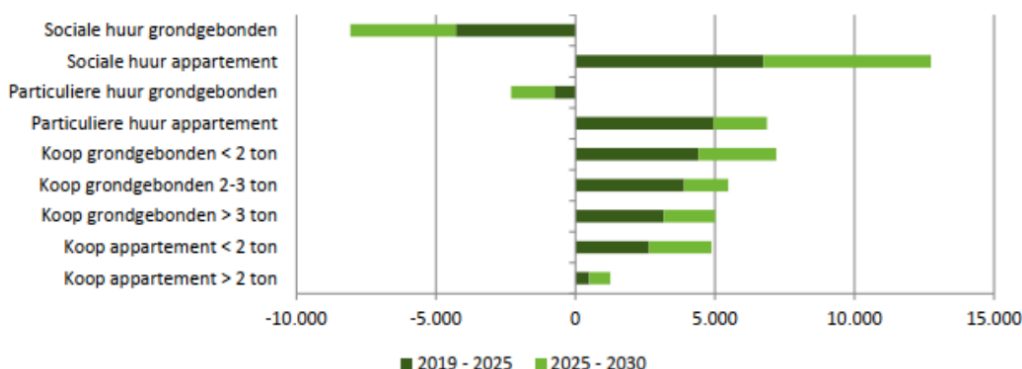
Huishoudensprognose naar samenstelling 2022 - 2050 (Bron: ABF Research - Primos prognose 2022).

Uit deze gegevens valt op dat voornamelijk de kleinere en oudere huishoudensgroepen de komende jaren zullen toenemen. Tegelijkertijd is ook sprake van een groei onder de gezinnen met thuiswonende kinderen de verwachting. Voor de andere huishoudensgroepen geldt een stabiele of geringe krimp situatie.

Woningmarktonderzoek 2019

Het woningmarktonderzoek 2019 voor de regio Arnhem-Nijmegen geeft inzicht in de behoefte aan woningen in de segmenten en typologieën. Daaruit is goed af te leiden dat in de subregio Arnhem e.o. in feite naar vrijwel alle woningtypen behoefte is, met uitzondering van de grondgebonden sociale huurwoningen.

Kwalitatieve behoefte naar segmenten (2019-2030)



Bron: Woningmarktonderzoek 2019, Companen

Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen

De woningmarktmonitor voor de regio Arnhem-Nijmegen geeft ook inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte voor de periode 2019-2024. De kwalitatieve behoefte wordt uitgesplitst naar koop/huur en woonvorm. Voor de gemeente Rheden is deze kwalitatieve behoefte navolgend inzichtelijk gemaakt. Daaruit volgt dat er voor appartementen nog een restopgave geldt om in de kwalitatieve behoefte te kunnen voorzien, zowel wat betreft koop als huur.

Koop/huur	Behoefte	Gerealiseerd	Restopgave
Huur	160	60	100
Koop	260	82	178
Totaal	420	142	278

Woonvorm	Behoefte	Gerealiseerd	Restopgave
Huur appartement	295	71	224
Huur eengezins	-35	11	-46
Koop appartement	140	17	125
Koop eengezins	20	43	-23
Totaal	420	142	278

Kadernota Velp tussen Broek en Water + Masterplan IJsseldistrict

Voor het plangebied is in 2020 de Kadernota Velp tussen Broek en Water opgesteld, waarin onder meer de ambities op het gebied van wonen zijn vastgelegd als verdere concretisering van onder meer het gemeentelijk woonbeleid. In de Kadernota is opgenomen dat er in het plangebied ruimte is voor circa 350 woningen. Bij de ontwikkeling van het Masterplan IJsseldistrict heeft er stedenbouwkundig onderzoek plaatsgevonden, waaruit blijkt dat het mogelijk is om circa 800 woningen te realiseren in het gebied. In het Masterplan wordt gesproken over een focus op starters, jonge gezinnen, ouderen en forensen die een woning zoeken in het middel dure segment of goedkope koop. Daarbij wordt opgemerkt dat het toevoegen van sociale huur ook belangrijk is om te zorgen voor een gezonde mix. Het aspect levensloopgeschiktheid is daarbij tevens van belang.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan woningtypen) kan gesteld worden dat het plan met haar woonprogramma (voornamelijk appartementen) aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Tevens wordt met de grote inzet op levensloopbestendige woningen een gemeentelijke ambitie waargemaakt en sluit het programma aan bij de eerder opgestelde gemeentelijke ambities. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.3.4 Conclusie behoefte

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de regio en gemeente en anticipeert op demografische ontwikkelingen

door in te zetten op een divers woonprogramma voor diverse doelgroepen. Daarbij komt dat het plan reeds is opgenomen tot de zachte plancapaciteit en er ruimte is om gemeentelijke volkshuisvestelijke ambities te verwezenlijken. Dit tezamen maakt dat er met voorliggend plan wordt voorzien 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 ligt in de bebouwde kom van Velp. De gronden van het plangebied kennen voornamelijk een maatschappelijke en kantoorbestemming en zijn ook als zodanig in gebruik. De omgeving van het plangebied wordt bijna volledig gevormd door wonen en andere stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemming, geconcludeerd wordt 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 beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past en bijdraagt aan het gewenste eindprofiel. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling is voorzien op een passende locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

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 betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.