



LADDERADVIES DE KIJKTUINEN

Advies inzake de ladder voor duurzame verstedelijking

drs. Joost Wegstapel
31 mei 2021

Hoofdstuk 1

INLEIDING

1.1 Vraagstelling en aanpak

De gemeente Nunspeet is van plan om op locatie 'De Kijktuinen' woningbouw te ontwikkelen. Het plan is om hier circa 90 woningen te realiseren. Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Kijktuinen vastgesteld als globaal ruimtelijk kader voor de planuitwerking van het project De Kijktuinen. Inmiddels is de uitwerking hiervan vastgelegd in een voorlopig stedenbouwkundig plan en een concept beeldkwaliteitsplan. Ook wordt het bestemmingsplan aangepast om op deze locatie planologisch-juridisch gezien woningbouw mogelijk te maken. In lijn met de Woonvisie is benutting van de locatie 'De Kijktuinen' als woonwijk noodzakelijk om bij te dragen aan het terugdringen van het tekort aan betaalbare woningen in Nunspeet.

Voor dit nieuwbouwproject dient een toets van de 'Ladder van Duurzame Ontwikkeling' te worden uitgevoerd. Sinds 1 juli 2017 is een hernieuwde versie van de 'ladder' van kracht. Dit is toegelicht in de door het Rijk opgestelde [handreiking](#). De nieuwe duurzaamheidsladder kent twee 'toetsvragen' die elk voor dit plan doorlopen moeten worden:

1. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
2. Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied? En, zo niet, waarom kan het bestaande stedelijke gebied niet in deze behoefte voorzien?

De gemeente Nunspeet heeft Atrivé gevraagd om deze toets uit te voeren.

1.2 Bronnen en opbouw van de notitie

Om deze twee vragen te kunnen beantwoorden, dient informatie te worden verzameld, zoals informatie over de huishoudensprognoses, plancapaciteit in Nunspeet en in de regio, de woningbouwopgave in Nunspeet en in de regio volgens de provincie en de resultaten van woningbehoefteonderzoek in Nunspeet en in de regio.

Eind vorig jaar heeft Atrivé voor de gemeente Nunspeet nog een actualisatie van de woningbehoefte gemaakt ten behoeve van de structuurvisie voor de locatie 't Hul Noord. Een belangrijke onderlegger hiervoor zijn de Primos-huishoudensprognoses 2020. Uit een analyse van Atrivé en ABF-research bleek dat deze prognose voor Nunspeet uitging van een te laag nieuwbouwprogramma. Omdat de gebruikte input wat betreft het nieuwbouwprogramma voor Nunspeet in Primos2020 aantoonbaar onjuist was, heeft de gemeente ABF-research gevraagd om een nieuwe doorrekening te maken van de huishoudensprognose op basis van de juiste input. Voor de laddertoets maken we gebruik van deze nieuwe doorrekening. Daarnaast bestuderen we de woonvisie en de woningmarktanalyse die daaraan ten grondslag ligt.

Daarnaast is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Voorlopig stedenbouwkundigontwerp Kijktuinen (Buro SRO, december 2020)
- Inrichtings- en Beeldkwaliteitsplan Woongebied Kijktuinen (Buro SRO, september 2020)
- Ontwerpbestemmingsplan De Kijktuinen (BügelHajema, april 2021)
- Structuurvisie Kijktuinen (gemeente Nunspeet, december 2019)
- Woonvisie gemeente Nunspeet (Atrivé, februari 2020)
- Concept woningbouwprogramma De Kijktuinen (gemeente Nunspeet, mei 2021)
- Structuurvisie 't Hul (gemeente Nunspeet, november 2020)
- Actieplan Wonen 2020-2025 (provincie Gelderland, maart 2020)

In deze notitie is het plan summier beschreven en zijn vervolgens de toetsvragen van de duurzaamheidsladder stapsgewijs behandeld. De notitie rondt af met een conclusie over de toepassing van de duurzaamheidsladder voor het plan 'De Kijktuinen'. Puntsgewijs is de opbouw als volgt:

1. De belangrijkste kenmerken van het plan De Kijktuinen.
2. Toetsvraag 1: Bepaling behoefte.
3. Toetsvraag 2: Analyse binnenstedelijke plancapaciteit, in relatie tot de behoefte.
4. Samenvattende conclusies toepassing ladder duurzame verstedelijking voor De Kijktuinen.

1.3 Planbeschrijving

Uit de beschikbare documentatie komen de karakteristieken van het plan duidelijk naar voren: Een woningbouwlocatie, waarbij er ook ruimte wordt gereserveerd voor een opstelling met zonnepanelen in een zonnepanelenveld. De voorliggende vraag betreft de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor het woongedeelte.

Figuur 1.1 **Ligging plangebied De Kijktuinen**



Bron: Structuurvisie Kijktuinen

De basis van het stedenbouwkundig ontwerp bestaat uit een geleidelijke overgang van de Kienschulpenweg naar het groene landschap groen én het terugbrengen van houtsingels zoals die voorheen aanwezig waren in het plangebied. Hierdoor ontstaat een woonzone langs de Kienschulpenweg, een middenzone met daarin woningen die zijn gericht op de tussenliggende groene gebieden (voor spelen en waterberging) en een gebied daarachter waar een zonnepanelenveld is beoogd.

De gemeente Nunspeet heeft als initiatiefnemer van de planontwikkeling de intentie uitgesproken om zoveel mogelijk betaalbare woningen in de Kijktuinen gerealiseerd worden. Doel hiervan is dat er doelgroepen bediend worden die bij commerciële planontwikkeling onvoldoende aan bod komen. Uit marktonderzoek blijkt dat er veel vraag is naar starterswoningen in de koopsector, sociale en middeldure huurwoningen, woningen voor senioren en zorgwoningen. Om tot een gevarieerde buurt te komen, wordt er ook ruimte geboden voor de ontwikkeling van duurdere vrijstaande woningen en twee-on-der-één-kapwoningen. In de woningbouwprogrammering wordt uitgegaan van flexibiliteit. Als de marktomstandigheden erom vragen, dan kan daarop ingespeeld worden. Het indicatieve woningbouwprogramma ziet er momenteel als volgt uit:

Figuur 1.2 Indicatief woningbouwprogramma De Kijktuinen versie 31 mei 2021

Woningbouwprogramma Kijktuinen	aantal	%
sociale huurwoningen	22	27%
middeldure huurwoningen	10	12%
starterswoningen goedkope koop	16	19%
starterswoningen goedkope koop CPO	10	12%
starters- of seniorenwoningen	18	22%
dure koop (tweekappers en vrijstaand)	7	8%
Totaal	83	100%
Maximaal	100	

Bron: Gemeente Nunspeet

Hoofdstuk 2

BEPALING BEHOEFTE

Om vast te kunnen stellen of er sprake is van een behoefte aan woningen dient eerst bepaald te worden wat het ruimtelijk verzorgingsgebied van het plan is, zo stelt de toelichting op de nieuwe ladder. Het is primair aan het bevoegd gezag om dit vast te stellen. Aangezien de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten onder de noemer 'Samenwerking Noord-Veluwe (SNV)' de afgelopen jaren samen afstemmen en beleid ontwikkelen op het gebied van wonen wordt hierbij aangesloten. Een verdere kwantitatieve en kwalitatieve prioritering wordt door de gemeenten uitgevoerd. Daarom is ook de behoefte op gemeentelijk schaalniveau relevant.

2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied van het plan

Het plan ligt in de gemeente Nunspeet. De gemeente behoort tot de Regio Noord-Veluwe. Atrivé heeft in 2019 in opdracht van de SVN een regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd op basis van een oversampling van het WoON2018.

Met behulp van een analyse van verhuisbewegingen heeft Atrivé in dit onderzoek empirisch vastgesteld dat er eigenlijk niet sprake is van één woningmarkt binnen de regio Noord-Veluwe. Er is meer sprake van een soort 'ketting' van verhuisrelaties, waarbij er vanuit Nunspeet als centraal gelegen gemeente zowel met de ene kant (Ermelo-Harderwijk-Putten) als met de andere kant van de regio (Elburg, Oldebroek en Hattem) veel verhuisd wordt. Daarom wordt voor deze toets van de 'Ladder van Duurzame Ontwikkeling' uitgegaan van de regio Noord-Veluwe als ruimtelijk verzorgingsgebied voor het plan 'De Kijktuinen'.

Nunspeet heeft de sterkste verhuisrelaties met buurgemeenten Harderwijk en Elburg, gevolgd door Apeldoorn, Ermelo, Zwolle en Oldebroek. De recente herleving van de bouwproductie heeft het jarenlange vertrekoverschot omgebogen in een vestigingsoverschot. Er vestigen zich meer inwoners dan er vertrekken. Voor jongeren kent Nunspeet een vertrekoverschot, met name naar steden als Zwolle, Amersfoort en Utrecht. De gemeente is aantrekkelijk voor huishoudens in de leeftijdscategorie 30-65 jaar, met name gezinnen met kinderen. Deze leeftijdsklassen laten de laatste jaren een flink vestigingsoverschot zien. Nunspeet is daarmee aantrekkelijk voor doorstromers die behoefte hebben aan een ruimere woning.

Conclusie

Voor het bepalen van de behoefte aan woningbouw is de behoefte in de regio Noord-Veluwe het uitgangspunt. Vervolgens is het de vraag hoe groot de woningbehoefte is in de regio Noord-Veluwe, en hoe deze zich verhoudt tot de plannen.

Figuur 2.1 Saldo verhuisde personen tussen gemeenten in Nunspeet naar leeftijd, 2014-2019



Bron: CBS-statline

2.2 Behoefte in de regio Noord-Veluwe

Momenteel is er in Nederland in veel regio's sprake van een grote druk op de woningmarkt. Daarom heeft de rijksoverheid als één van haar speerpunten opgenomen dat de woningproductie omhoog moet. Ook in de provincie Gelderland is de woningnood hoog. Daarom heeft de provincie een Actieplan Wonen opgesteld. Daarin wordt geconstateerd dat vooral starters, alleenstaanden en ouderen vrijwel geen betaalbare woning meer kunnen vinden. De Randstad schuift op naar het Oosten en steeds meer alleenstaanden zoeken een huis. Tot 2030 moeten er volgens het Actieplan Wonen ruim 80.000 nieuwe woningen worden gebouwd in Gelderland. De komende vijf jaar wil de provincie daarom de bouw van 45.000 woningen versnellen. Dit geldt met name voor de stedelijke regio's, maar ook in de regio Noord-Veluwe wil de provincie de woningbouw versnellen.

Ook het meest recente woningmarktonderzoek in de regio Noord-Veluwe uit 2019 constateert dat de regio Noord-Veluwe te kenmerken is als een woningmarkt onder hoge druk. De afgelopen jaren is er in de regio structureel minder gebouwd dan afgesproken. Wel neemt het bouwtempo per jaar toe, maar deze ligt nog altijd onder de woningbouwafspraken. Om alsnog te voldoen aan de woningbouwafspraken is er, ook volgens dit onderzoek, een flinke versnelling van het bouwtempo nodig. Tegelijkertijd fluctueert de behoefte met de economie. Tijdens de vorige economische crisis lag de productie substantieel lager door gebrek aan koopkrachtige vraag; mensen stelden het realiseren van hun woningbehoefte uit. Echter, ondanks de huidige coronacrisis blijft de woningmarkt in Nederland ongekend krap. Als gevolg van een historisch laag woningaanbod en een aanhoudende vraag zijn de woningprijzen naar recordhoogtes gestegen.

Het regionale woningmarktonderzoek verwacht dat het aantal huishoudens in Noord-Veluwe ook op lange termijn toe blijft nemen, al vlakt de groei na 2030 wel af. Tot 2030 gaat het om een toename van zo'n **6.100 huishoudens (+8,8%)**. Dat komt overeen met een bouwtempo van zo'n 500 woningen netto per jaar. Prognoses zijn echter geen blauwdruk voor de toekomst. Uit de prognose met de woningbouwafspraken als input blijkt, dat indien de regio het bouwtempo verder kan opschroeven een hogere huishoudensgroei (tot **max. +6.600**) mogelijk is.

Wel constateert het onderzoek dat er wel moet worden gewaakt voor overproductie, want alle prognosemodellen laten dezelfde trend zien: op korte termijn is de woningnood hoog, maar vanaf 2030 vlakt de groei af. Net als de rest van Nederland ontkomt ook de regio Noord-Veluwe niet aan de vergrijzing. De grootste generatie van Nederland, de naoorlogse babyboomgeneratie, zal in steeds grotere getalen de woningmarkt gaan verlaten, ook in de regio Noord-Veluwe. Het vrijkomende woningaanbod van deze groep neemt in rap tempo toe en bestaat vooral uit koopeengezinswoningen. Na 2030 wordt daarom voor de regio voorspeld dat er door dit toenemende vrijkomend aanbod steeds minder behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad.

Conclusie

Kortom, in de regio Noord-Veluwe is tot 2030 nog sprake van een forse behoefte aan woningen en is versnelling van de woningbouw nodig om de huidige druk op de woningmarkt te verlichten en het ontstane woningtekort in te lopen. Het plan 'De Kijktuinen' past, met haar centrale ligging in de regio, goed binnen deze ambitie.

2.3 Behoeft gemeente Nunspeet

Woonvisie 2020-2025

In de woonvisie 2020-2025 van de gemeente Nunspeet wordt geconstateerd dat ook in de gemeente Nunspeet de laatste jaren sprake is van een ongekende druk op de woningmarkt. Er is een toename aan nieuwbouw en sinds 2016 kent Nunspeet een oplopend vestigingsoverschot. Ondanks dat neemt het aantal te koop staande woningen en daarmee het aantal transacties in Nunspeet af. Dit heeft geleid tot stijgende woningprijzen. De gemiddelde prijs van een bestaande woning is toegenomen van € 251.000 in 2015 tot € 360.000 in 2020. Een stijging van ruim 43% in vijf jaar tijd. Daarmee zijn de woningprijzen in Nunspeet harder gestegen dan gemiddeld in de provincie.

In de woonvisie is een raming gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in Nunspeet. Geconstateerd werd dat Nunspeet onvoldoende plannen heeft om in de verwachte extra woningbehoefte te kunnen voorzien. Zowel voor de periode tot 2025 als daarna. De woonvisie concludeerde dat woningbouwplannen in de gemeente nog onvoldoende snel tot uitvoering komen en dat sturen op realisatie en versnelling noodzaak is. Evenals het aanwijzen nieuwe locaties.

Structuurvisie 't Hul

Ten behoeve van de structuurvisie 't Hul is de behoefte-raming uit de woonvisie geactualiseerd op basis van de meest actuele demografische prognoses. De nieuwe doorrekening verwacht voor de periode 2020-2025 een toename van 818 huishoudens¹. Hiermee ligt de verwachte huishoudensgroei hoger dan in de woonvisie. Naast de huishoudensgroei, hebben we ook nog te maken met een huidig woningtekort van huishoudens die nu al graag een zelfstandige woning wensen in Nunspeet maar nog niet zelfstandig wonen². Dit woningtekort moet bij de geraamde groei van het aantal huishoudens worden opgeteld om tot een reële woningbehoefte te komen. Het is niet duidelijk hoe groot dit tekort in Nunspeet precies is, maar de provincie Gelderland raamt voor de hele provincie

¹ Ten opzichte van het werkelijke aantal van 10.934 huishoudens op 1-1-2020 volgens het CBS.

² Dit gaat bijvoorbeeld om nog thuiswonende starters, huishoudens al dan niet legaal wonend in vakantiewoningen en andere woonverblijven, en overige spoedzoekers.

dat de woningbehoefte ongeveer 25% hoger ligt dan de groei van het aantal huishoudens³. De ambitie is om dit woningtekort tot 2030 in te lopen. Wanneer we deze vuistregel toepassen op Nunspeet dan is er in de gemeente **tot 2025 sprake van een extra woningbehoefte van ongeveer 1.020 woningen**. Voor de periode **2025-2040** gaat het om respectievelijk een huishoudensgroei van 491 huishoudens en een **extra woningbehoefte van 570 woningen**.

Figuur 2.2 Woningbehoefte vs. plancapaciteit in Nunspeet 2019-2040

	2020-2025	2025-2040	Totaal
Woningbehoefte*	1.020	570	1.590
harde plannen inbreiding	79	0	79
harde plannen uitbreiding	57	0	57
zachte plannen inbreiding	257	0	257
zachte plannen uitbreiding	175	0	175
nominale totale plancapaciteit exclusief WOM en schoollocaties**	568	0	568
WOM-prognose inbreiding	201	300	501
Schoollocaties inbreiding	0	34	34
Elspeet Noordwest fase 3 en Weversweg uitbreiding	115	0	115
Nominale plancapaciteit inclusief WOM en schoollocaties	884	334	1.218
realistische plancapaciteit uitbreidingslocaties (20% planuitval)	278	0	278
realistische plancapaciteit inbreidingslocaties (50% planuitval WOM)	269	167	436
nominaal tekort plancapaciteit	136	236	372
realistisch tekort plancapaciteit	474	403	877

* = verwachte huishoudensgroei + 25% voor inlopen huidig woningtekort tot 2030

** = WOM dat na 1-1-2020 toegekend is, is hierin niet opgenomen. Deze is opgenomen in de prognose

*** = WOM-prognose inbreiding. Dit betreft de prognose vanaf 2021 + 41 WOM-woningen die voor 2020 zijn toegekend

Bron: CBS, Nieuwe doorrekening Primos 2020, gemeente Nunspeet, bewerking Atrivé

In bovenstaand overzicht wordt de geraamde woningbehoefte vergeleken met de plancapaciteit. Per 1-1-2020 kent de gemeente een plancapaciteit van 1.225 woningen⁴. Wanneer we deze plancapaciteit afzetten tegen de geraamde woningbehoefte dan blijkt dat Nunspeet onvoldoende plannen heeft om in de verwachte extra woningbehoefte te kunnen voorzien. Zowel voor de periode tot 2025 als daarna. De realiteit is dat een deel van de plannen uiteindelijk niet doorgaat. Wanneer we rekening houden met dergelijke planuitval dan blijkt het tekort aan woningbouwplannen nog groter. **Tot 2025 komt de gemeente plannen tekort voor ongeveer 435 woningen**.

Conclusie

Het overzicht laat zien dat volgens de huidige inzichten aanvullende capaciteit nodig is om in de toekomstige behoefte in de gemeente Nunspeet te kunnen voorzien. Er liggen wel de nodige plannen voor de periode na 2025, maar ook deze voorzien niet volledig in de bestaande en geraamde woningbehoefte. Plannen zoals 'De Kijktuinen' zijn nodig om in deze behoefte te kunnen voorzien.

³ Bron: Factsheet woonagenda's en nieuwbouw in Gelderland.

⁴ Exclusief plannen voor 't Hul Noord.

Hoofdstuk 3

BINNENSTEDELIJKE PLANCAPACITEIT

3.1 Ligt het plan in bestaand stedelijk gebied?

De tweede toetsvraag van de 'Ladder van Duurzame Ontwikkeling' is: Ligt de woningbouwontwikkeling in bestaand stedelijk gebied? Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet volgens de 'Ladder van Duurzame Ontwikkeling' gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In het Besluit Ruimtelijke wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' het volgende verstaan: 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.

Figuur 3.1 Plangebied 'De Kijktuinen' in relatie tot natuurgebieden en bestaand stedelijk gebied



Bron: Structuurvisie Kijktuinen, bewerking Atrivé

Bij deze is de vraag in hoeverre de het plan 'De Kijktuinen' volgens deze criteria wel of niet tot het bestaande stedelijke gebied kan worden gerekend. In de wettekst van de nieuwe laddertoets wordt gesproken van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, waarbij is aangegeven dat het van de omstandigheden ter plaatse afhangt (specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving) of inderdaad van bestaand stedelijk gebied kan worden gesproken.

Uit bovenstaande kaart blijkt dat het plangebied grenst aan het Gelders Natuur Netwerk en een Natura 2000-gebied. Gedeeltelijk ligt het plangebied binnen het Nationaal Landschap. Het grenst ook direct aan de bebouwing van de kern Nunspeet, maar lijkt net buiten het bestaand stedelijk gebied te vallen. Conclusie is dat het plan 'De Kijktuinen' als een uitbreidingslocatie moet worden beschouwd, en dient dus het plan te worden getoetst op alternatieve plannen in bestaand stedelijk gebied.

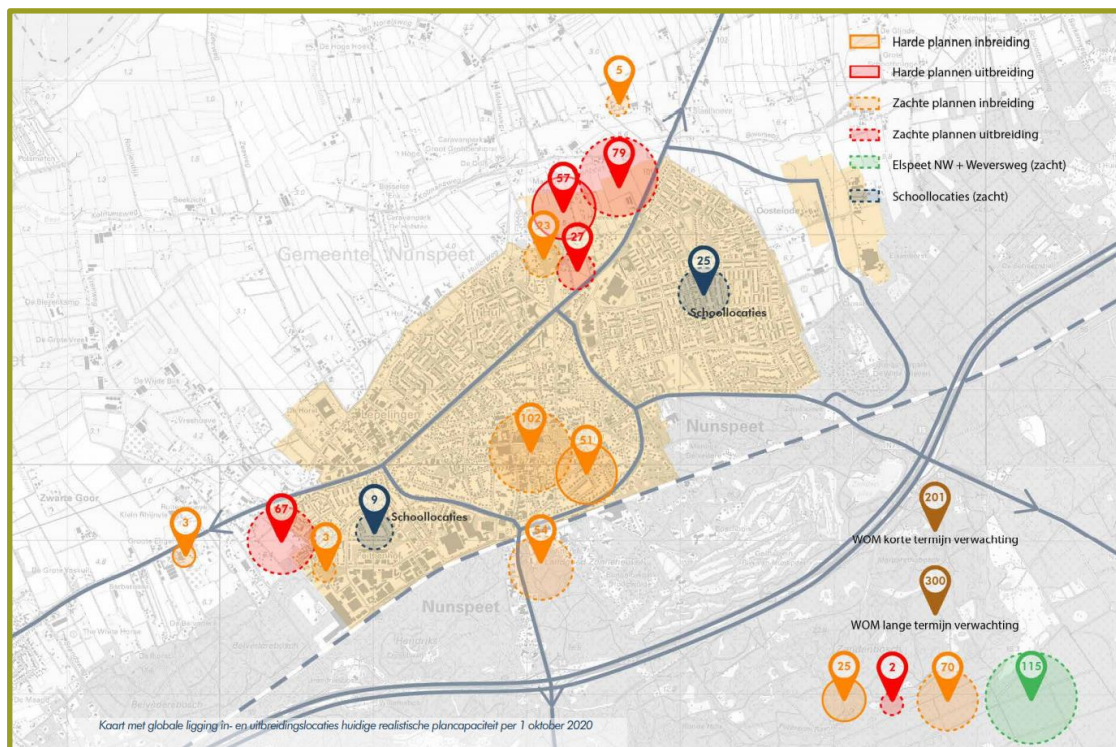
3.2 Kan het bestaande stedelijke gebied in de behoefte voorzien?

In de huidige plancapaciteit is al veel ruimte gereserveerd voor inbreiding. Van de totale nominale plancapaciteit zoals is weergegeven in figuur 2.2 is maar liefst 72% aan te merken als inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied en 28% als uitbreidingsplannen.

Naast de reguliere plannen stelde in oktober 2015 het college de beleidsregel Woningbouw op Maat vast (hierna WOM). Doel van deze beleidsregel is om de markt uit te nodigen om te komen met haalbare initiatieven die aansluiten bij de marktbehoefte en waarbij de gemeente faciliteert en ruimte creëert binnen het woningbouwprogramma om dit te realiseren. WOM richt zich op het realiseren en stimuleren van woningbouw op **inbreidingslocaties**. Op basis van WOM heeft het realiseren van inbreidingslocaties prioriteit, omdat de ruimte buiten de kern Nunspeet schaars is en het algemene principe van inbreiding boven uitbreiding geldt. Sinds 2016 wordt jaarlijks een aantal WOM-woningbouwprojecten toegekend. Formeel betreft dit maximaal 30 woningen per jaar. Het gemiddelde ligt in werkelijkheid hoger omdat al wordt voorgesorteerd op uitval. Wel wijzen de cijfers van de afgelopen jaren uit dat slechts 46% van de WOM-woningen in de jaren 2016, 2017 en 2018 is gerealiseerd. In de WOM-prognose is rekening gehouden met het karakter van Nunspeet. Nunspeet kenmerkt zich als een groen dorp en dit authentieke karakter is ook voor de toekomst belangrijk. Inbreiding is daardoor niet onbeperkt mogelijk, anders 'versteent' het dorp. De beperkte beschikbare ruimte voor inbreiding wordt in de loop van de tijd steeds schaarser. Overigens zal een deel van de inbreidingslocaties niet beschikbaar zijn voor woningbouw omdat deze ingevuld worden met andere functies zoals horeca, winkels en maatschappelijke voorzieningen. Een ander type inbreidingslocatie vormen de verschillende schoollocaties in Nunspeet. In het Strategisch Huisvestingsplan is aangegeven dat verschillende schoolgebouwen verouderd zijn en waar mogelijk worden vernieuwd. De wens is om verschillende locaties te combineren zodat van elkaars voorzieningen gebruikgemaakt kan worden. Dit is niet op alle locaties eenvoudig te realiseren waardoor ook nieuwe plekken in beeld komen. De oude locaties zouden dan geherstructureerd kunnen worden en ingevuld met woningbouw.

Ondanks deze inspanningen voor woningbouwplannen op inbreidingslocaties blijkt uit paragraaf 2.3 dat met de huidige plancapaciteit niet in de toekomstige behoefte in de gemeente Nunspeet kan worden voorzien. Uitbreidingsplannen, zoals plan ‘De Kijktuinen’ blijven in dat kader noodzakelijk.

Figuur 3.2 Ligging in- en uitbreidingslocaties huidige realistische plancapaciteit per 1 oktober 2020



Bron: Structuurvisie 't Hul

Conclusie

Veruit het grootste deel van de plancapaciteit in de gemeente bestaat uit inbreiding van het bestaand stedelijk gebied. De gemeente geeft het realiseren van inbreidingslocaties prioriteit, omdat de ruimte buiten de kern Nunspeet schaars is en het algemene principe van inbreiding boven uitbreiding geldt. Maar deze ruimte is niet onbeperkt, anders ‘versteent’ het dorp. Bovendien kan met de huidige plancapaciteit niet in de toekomstige behoefte in de gemeente Nunspeet kan worden voorzien. Uitbreidingsplannen, zoals plan ‘De Kijktuinen’ blijven in dat kader noodzakelijk. Daarmee voldoet het plan aan de tweede toetsvraag van de duurzaamheidsladder.

Hoofdstuk 4

CONCLUSIES

Toetsvraag 1

- De behoefte voor het plan 'De Kijktuinen' is getoetst op regionale schaal en op het niveau van de gemeente Nunspeet.
- Gezien de woningbehoefte in de regio Noord-Veluwe en in de gemeente Nunspeet, is toevoeging van plancapaciteit gewenst.
- Het plan 'De Kijktuinen' voldoet hiermee aan de eerste toetsvraag van de 'Ladder voor Duurzame Ontwikkeling'.

Toetsvraag 2

- Het plan 'De Kijktuinen' valt buiten het bestaand stedelijk gebied en dient daarom als een uitbreidingslocatie te worden beschouwd.
- De plancapaciteit in het bestaand stedelijk gebied in Nunspeet is niet voldoende om in de lokale behoefte te voorzien. Het is aannemelijk dat er behoefte is aan plancapaciteit buiten het bestaande bebouwde gebied.
- Het plan 'De Kijktuinen' voldoet hiermee aan de tweede toetsvraag van de 'Ladder voor Duurzame Ontwikkeling'.