



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Dordrecht, Maranathakerk

Gemeente Dordrecht

Datum: 14 augustus 2018

Projectnummer: 180237

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Marktgebied	5
2.3	Behoeftte wonen	7
2.4	Behoeftte zorgwonen	12
2.5	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 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

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Dordrecht. Het betreft de gronden van de Maranathakerk aan de Gravensingel 19 in de wijk Dubbeldam. Het voornemen bestaat om de sinds 2012 leegstaande kerk te slopen en deze locatie te herontwikkelen ten behoeve van een woon-/zorgcomplex.

De ontwikkeling voorziet in totaal in 28 eenpersoonszorgwoningen en 9 koopappartementen. De eenpersoonszorgwoningen richten zich op dementerende ouderen met 24-uurszorg en zullen zich op de begane grond en eerste verdieping van het complex bevinden. De koopappartementen bevinden zich op de tweede verdieping. Deze appartementen kennen een diversiteit in grootte en variëren tussen de circa 70 en 140 m² gebruiksoppervlakte.

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 28 zorgwoningen en 9 reguliere woningen in de bebouwde kom van Dordrecht. 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 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. Gelet op het woningbouwprogramma van dit plan (37 (zorg)woningen) wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook de functiewijziging van een religieuze functie naar een woon-/zorgfunctie maakt dat sprake is van een dusdanig ander functioneel ruimtebeslag dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Bro.

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.

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.

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).

2.2.2 Toetsing

Inleiding

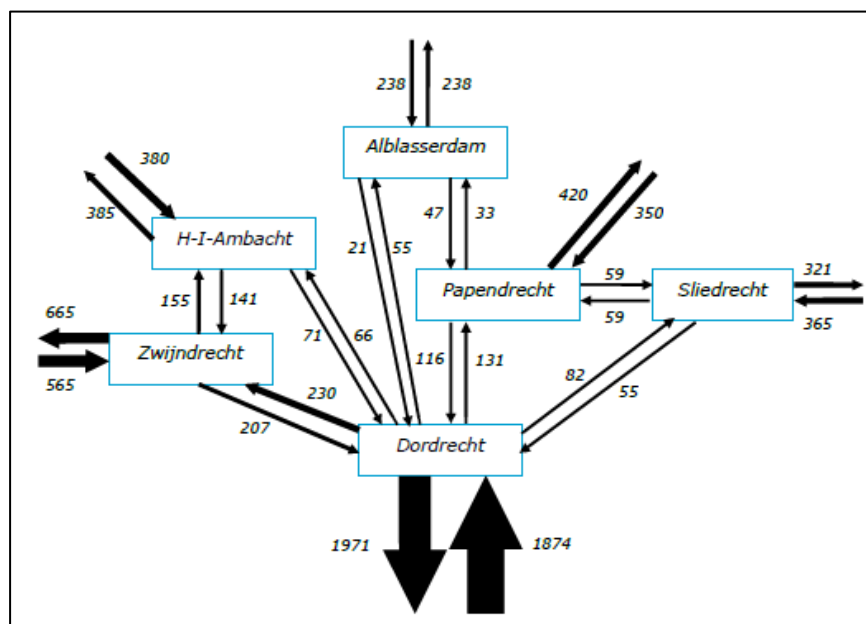
De provincie Zuid-Holland heeft in de Verordening Ruimte opgenomen dat gemeenten op regionaal niveau afspraken moeten maken over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte van in ieder geval de functies wonen en kantoren. Gedeputeerde Staten geven bij de aanvaarding van de regionale visie aan in hoeverre daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele bestemmingsplannen daar naar kan worden verwezen.

De gemeente Dordrecht vormt samen met de gemeenten Alblaserdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht de woningmarkt regio Drechtsteden. 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 2016 heeft het Onderzoekscentrum van de gemeenten binnen de regio Drechtsteden een verhuisonderzoek opgesteld. In dit onderzoek zijn onder andere de verhuispatronen binnen de regio nader bekeken. Uit deze verhuisbewegingen blijkt dat het merendeel (57%) van de verhuizingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Nog eens 14% van de verhuisbewegingen is naar een andere gemeente binnen de regio. Dit maakt dat 29% van de verhuizingen naar een gemeente buiten de regio betreft. Wel gaat het vaak om een gemeente binnen de provincie Zuid-Holland, voornamelijk de regio Rotterdam. Per saldo is sprake van een licht negatief binnenlands migratiesaldo. Dit betekent dat er meer mensen uit de regio Drechtsteden verlaten dan dat er zich vestigen. De verhuisbewegingen zijn in onderstaand figuur voor het jaar 2015 weergegeven.



Verhuisbewegingen in huishoudens naar richting in 2015 (Bron: Onderzoekscentrum Drechtsteden).

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Dordrecht met een uitloop richting de buurgemeenten. Gelet op de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft.

2.3 Behoeftte wonen

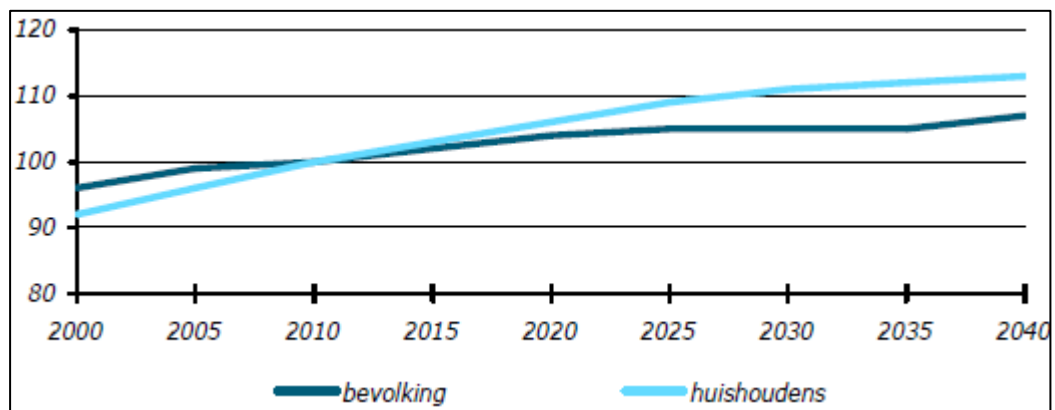
2.3.1 Algemeen

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

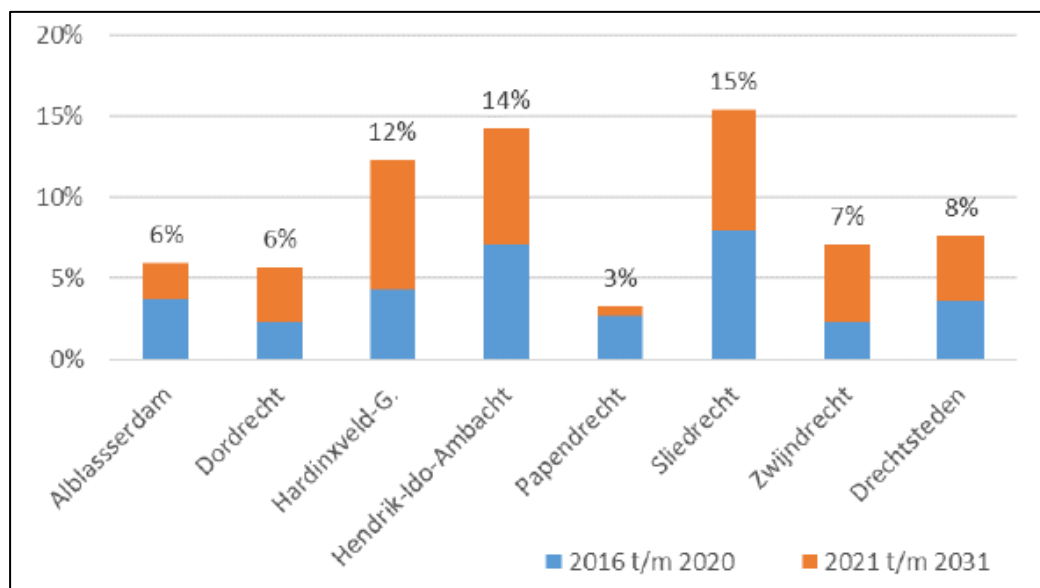
De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Het Onderzoekcentrum Drechtsteden heeft de demografische ontwikkeling van de regio Drechtsteden tot 2040 inzichtelijk gemaakt in de rapportage 'Komt de krimp?'. De bevolkings- en huishoudensprognose in de Drechtsteden voor de periode 2000 – 2040 ziet er als volgt uit:



Bevolkings- en huishoudensontwikkeling Drechtsteden 2010-2040 (index 2010=100)
(Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden).

Uit de demografische gegevens is af te leiden dat de Drechtsteden de komende jaren een positieve huishoudensontwikkeling kennen. De verwachting is dat het aantal huishoudens tot aan 2040 met circa 14.000 zal toenemen.

Volgens de Primos-prognose (2016) geldt op gemeentelijk niveau dat iedere gemeente binnen de Drechtsteden tot aan 2031 een positieve prognose ten aanzien van de huishoudensontwikkeling kent. De gemeente Dordrecht vertoont daarbinnen een gemiddeld beeld, maar kent absoluut gezien de grootste huishoudensontwikkeling.



Ontwikkeling huishoudens 2016 t/m 2020 en 2021 t/m 2031 gemeenten in regio Drechtsteden volgens Primos 2016 (Bron: Rigo).

Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031

RIGO heeft in 2017 een woningmarktonderzoek voor de regio Drechtsteden uitgevoerd. In dit onderzoek is niet alleen de situatie voor de gehele regio onderzocht, ook bevat het onderzoek een factsheet per gemeente. Voor de gemeente Dordrecht geldt de volgende trend ten aanzien van de woonbehoefte:

	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
koop	28.820	830	1.030	1.240	2.110	2.740	3.340
corporatie	15.350	270	90	-90	690	120	-430
particulier	7.730	120	100	100	60	40	20
onzelfstandig	2.680	110	100	90	240	210	180
Totaal	54.580	1.330	1.330	1.330	3.110	3.110	3.110

Trend woningbehoefte gemeente Dordrecht (Bron: RIGO).

Hieruit is af te leiden dat, ongeacht welk economisch scenario, de algemene woningbehoefte in de gemeente Dordrecht zal toenemen. Enkel de woningbehoefte voor corporatiewoningen in het 'positieve' scenario kennen een negatieve geprognosticeerde ontwikkeling. Aangezien voorliggend plan voorziet in de toevoeging van koopwoningen wordt aangesloten bij de positieve woningbehoefte van dit type woning.

Wonen in de Drechtsteden 2017

Het Onderzoekcentrum Drechtsteden heeft in haar rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2017' een actueel beeld gegeven van het thema wonen binnen de regio. In deze rapportage is onder andere gebruik gemaakt van het hiervoor genoemde woningmarkt-onderzoek. Uit de onderzoeksrapportage volgt dat binnen de regio Drechtsteden sprake is van een kwantitatieve woonbehoefte. Zowel op de korte termijn (tot 2021) als op de lange termijn (tot 2031) geldt dat er behoefte is om nieuwe woningen aan de woningvoorraad binnen de regio Drechtsteden toe te voegen.

Tabel: Woningbehoefte Drechtsteden

Woningbehoefte regio Drechtsteden		Huidige Uitgangs- positie	trendmatige, toekomstige woningbehoefte inclusief fricties	
		2016	2016-2021	2016-2031
	koop	69.970	3.640	8.340
	huur	51.510	510	740
	onzelfstandig	3.960	270	490
	totaal	125.430	4.420	9.560

Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

Wanneer de woningbehoefte uit het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 wordt afgezet tegen de plancapaciteit die binnen de regio aanwezig is, volgt dat nog ruimte is voor de toevoeging van ruim 1.600 woningen aan de plancapaciteit om te kunnen voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte.

Drechtsteden - Woningbehoefteraming tot 2031 RIGO		plan- monitor	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	5082	5760	6830
	meergezins	2273	2050	1510
	onbekend	266		
huur	eengezins	677	-1090	-550
	meergezins	638	2360	1280
	onbekend/geen detailplanning	572		
totaal		9508	9080	9070
sloop		2056		
netto toevoeging conform plancapaciteit		7452		
Verschil behoefte RIGO - plancapaciteit			1628	1618

Woningbouwprogramma versus behoefte tot 2031 Drechtsteden

(Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden).

Woonvisie Drechtsteden 2017-2031

De regionale woonvisie geeft inzicht in de verhouding van de plancapaciteit per gemeente en de kwantitatieve groeiopgave die iedere gemeente heeft. Daaruit volgt dat de gemeente Dordrecht per saldo (plannen minus sloop) onvoldoende capaciteit heeft om in de kwantitatieve woonopgave te kunnen voorzien.

Gemeente	groei-RIGO	Plannen	Sloop
Alblasserdam	490	768	-
Dordrecht	3.110	3.790	1.639
Hardinxveld-Giessendam	850	931	7
Hendrik-Ido-Ambacht	1.660	1.583	-
Papendrecht	460	599	80
Sliedrecht	1.600	1.170	175
Zwijndrecht	1.410	801	143
Totaal	9.560	9.642	2.044

(Sloop)plannen regio Drechtsteden medio 2017 (Bron: Regio Drechtsteden).

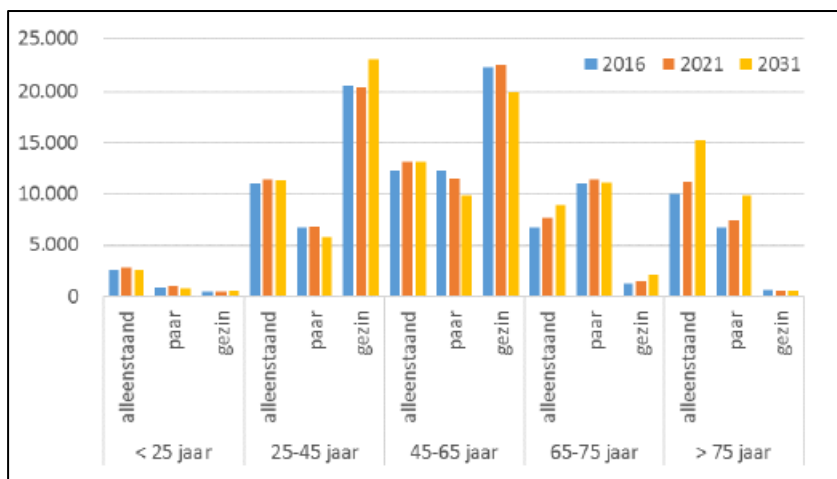
Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de Drechtsteden en de gemeente Dordrecht, het feit dat de woonbehoefte de komende jaren op regionaal en gemeentelijk niveau blijft toenemen en er op regionaal én gemeentelijk niveau extra kwantitatieve plancapaciteit nodig is om in de kwantitatieve woonopgave/behoefte te kunnen voorzien, wordt geconcludeerd dat het plan plast 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 huishoudenssopbouw qua samenstelling en leeftijd.



Aantal huishoudens naar leeftijd en type regio Drechtsteden in 2016, 2021 en 2031 (Uit: Rigo, bron: Primos 2016).

De grafiek laat zien dat vrijwel alle huishoudensgroepen in de Drechtsteden een positieve dan wel stabiele prognose kennen. Met name de huishoudensgroepen van 65+ jaar kennen een grote geprognostiseerde groei. Enkel de groep 45-65 jaar kent een negatieve ontwikkeling prognose.

Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031

RIGO heeft in 2017 een woningmarktonderzoek voor de regio Drechtsteden uitgevoerd. In dit onderzoek is niet alleen de situatie voor de gehele regio onderzocht, ook bevat het onderzoek een factsheet per gemeente. Voor de gemeente Dordrecht geldt de volgende trend ten aanzien van de woonbehoefte ten aanzien van woningtypen:

	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
koop eengezins	22.240	520	680	840	1.290	1.750	2.190
koop meergezins	6.580	300	350	390	830	990	1.150
huur eengezins	7.030	-50	-100	-150	-390	-530	-660
huur meergezins	16.060	440	300	160	1.140	680	250
onzelfstandig	2.680	110	100	90	240	210	180
totaal	54.580	1.330	1.330	1.330	3.110	3.110	3.110

Trend woningbehoefte gemeente Dordrecht (Bron: RIGO).

Hieruit is af te leiden dat, ongeacht welk economisch scenario, de algemene woningbehoefte in de gemeente Dordrecht zal toenemen. Enkel de woningbehoefte voor het woningtype 'huur eengezins' kent een negatieve geprognosticeerde ontwikkeling, ongeacht het economisch scenario. Aangezien voorliggend plan voorziet in de toevoeging van meergezins koopwoningen (koopappartementen) wordt aangesloten bij de positieve woningbehoefte van dit type woning.

Wonen in de Drechtsteden 2017

Het Onderzoekcentrum Drechtsteden heeft in haar rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2017' een actueel beeld gegeven van het thema wonen binnen de regio. In deze rapportage is onder andere gebruik gemaakt van het hiervoor genoemde woningmarktonderzoek. Ook in dit onderzoek komt naar voren dat er enkel voor het woningtype 'huur eengezins' geen sprake is van een behoefte. Voor de overige woningtypen is wel sprake van een kwalitatieve behoefte.

Tabel: Woningbehoefte Drechtsteden

Woningbehoefte regio Drechtsteden		Huidige Uitgangspositie	trendmatige, toekomstige woningbehoefte inclusief fricties	
		2016	2016-2021	2016-2031
koop	eengezins	57.770	3.250	6.830
	meergezins	12.200	390	1.510
huur	eengezins	19.250	320	-550
	meergezins	32.260	190	1.280
onzelfstandig		3.960	270	490
totaal		125.430	4.420	9.560

Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

Wanneer de woningbehoefte van meergezins koopwoningen uit het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 wordt afgezet tegen de plancapaciteit die binnen de regio aanwezig is, volgt dat er in principe voldoende plancapaciteit is om te kunnen voorzien in de kwalitatieve woonbehoefte.

Drechtsteden - Woningbehoefteraming tot 2031 RIGO		plan-monitor	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	5082	5760	6830
	meergezins	2273	2050	1510
	onbekend	266		
huur	eengezins	677	-1090	-550
	meergezins	638	2360	1280
onbekend/geen detailplanning		572		
totaal		9508	9080	9070
sloop		2056		
netto toevoeging conform plancapaciteit		7452		
Verschil behoefte RIGO - plancapaciteit			1628	1618

Woningbouwprogramma versus behoefte tot 2031 Drechtsteden

(Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden).

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling (vrijwel alle huishoudensgroepen groeien) in de regio Drechtsteden kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de demografische ontwikkelingen. Het programma zet in op koopappartementen, hetgeen aansluit bij de woningbehoeften op regionaal en gemeentelijk niveau. Ondanks het feit dat er voldoende koopappartementen zijn binnen de huidige plancapa-

citeit, is de toevoeging van extra woningen in deze categorie verantwoordbaar gezien de kwantitatieve woonopgave die Dordrecht en de regio Drechtsteden hebben. Daarbij komt dat het plangebied middels herontwikkeling een kwaliteitsimpuls aan het gebied geeft en een leegstands- en verpauperingsprobleem wordt opgelost/voorkomen. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied. Voor de ontwikkeling is kwantitatief gezien ruimte, gelet op de huishoudenontwikkeling en de woonopgave die de regio en gemeente Dordrecht hebben. Daarnaast anticipeert de ontwikkeling op de demografische ontwikkelingen en kwalitatieve woonbehoefte binnen Dordrecht door in te zetten op meergezins koopwoningen. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Behoeftte zorgwonen

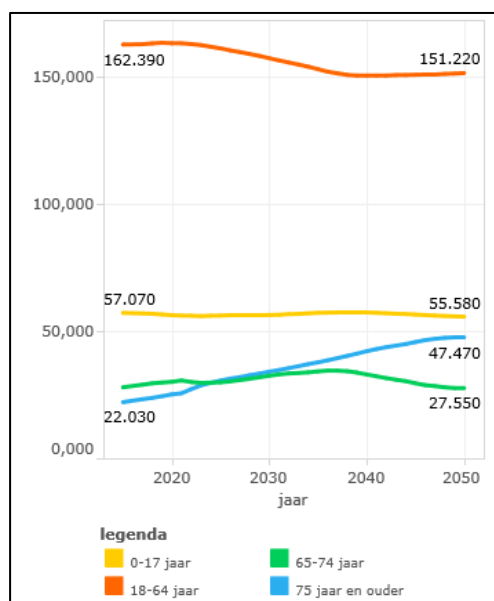
2.4.1 Algemeen

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.

2.4.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve ontwikkeling aantal ouderen

De vraag naar zorgwoningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve zorgwoningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal ouderen.

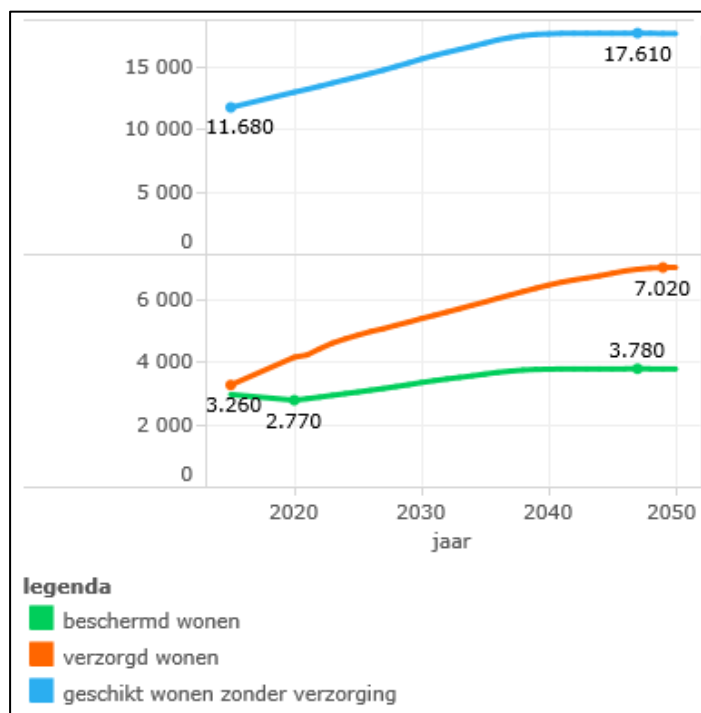


Aantal inwoners naar leeftijdscategorie tot 2050 (Bron: ABF Primos Prognose 2015, DANS/Ministerie van BZK WoON 2015, CIZ, bewerking: Tympaan Instituut).

De prognose laat zien dat de groep 65+ de komende jaren (in ieder geval tot 2030) zal toenemen. De groep 75+ blijft tot 2050 groter worden binnen de regio Drechtsteden. De gemeente Dordrecht kent de meeste ouderen binnen de regio: meer dan 40% van de ouderen is namelijk in de gemeente Dordrecht woonachtig. Dit zal tot aan 2050 nauwelijks wijzigen, zo laten gegevens van het Typaans Instituut zien in de databank Zuid-Holland.

Ontwikkeling vraag beschermde en verzorgde woonvormen

Binnen de regio Drechtsteden is sprake van een snel stijgende groep ouderen met een behoefte aan beschermde (wonen in een instelling met 24-uurs toezicht), verzorgde (zelfstandig wonen met persoonlijke verzorging) of geschikte woonvorm (zelfstandig wonen met eventueel huishoudelijke hulp).



Aantal ouderen (65+) met behoefte aan beschermde, verzorgde of geschikte woonvorm in Drechtsteden (Bron: ABF Primos Prognose 2015, DANS/Ministerie van BZK WoON 2015, CIZ, bewerking: Typaans Instituut).

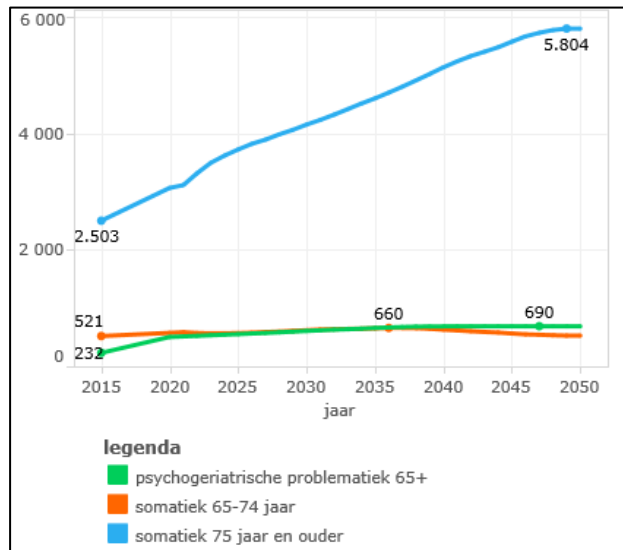
Conclusie

Gelet op de positieve bevolkingsontwikkeling binnen de regio Drechtsteden, het feit dat de gemeente Dordrecht de grootste groep ouderen kent en dat er sprake is van een groeiende behoefte aan beschermde en verzorgde woonvormen, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.4.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve woonzorgontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woonzorgvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, zorgtypen en dergelijke. De onderstaande grafiek geeft aan dat de overgrote behoefte aan verzorgd wonen voortkomt uit ouderen met somatische klachten in de leeftijdsgroep 75+.



Aantal ouderen (65+) met behoefte aan verzorgd wonen, uitgesplitst naar hoofdreden waarom iemand aangewezen is op verzorging in Drechtsteden (Bron: ABF Primos Prognose 2015, DANS/Ministerie van BZK WoON 2015, CIZ, bewerking: Tympaan Instituut).

Martha Flora

De woonzorgwoningen behoren tot het woonzorgconcept van Martha Flora. Martha Flora biedt gespecialiseerde zorg aan mensen met de ziekte van Alzheimer of een andere vorm van dementie. Zorg die gebaseerd is op wetenschappelijk onderzoek en veel ervaring. De zorg wordt bij Martha Flora aan de hand van zeven kwaliteiten gekenmerkt:

- gespecialiseerd in dementiezorg;
- echte aandacht;
- privacy, ook met de familie;
- volop leefruimte;
- activiteiten op maat;
- nooit meer verhuizen;
- geen zorgen meer.

Conclusie

Gelet op de grote groeiende groep ouderen met een behoefte aan somatische zorg én het woonzorgconcept dat Martha Flora exploiteert, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.4.4 Conclusie

De beoogde woonzorgontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied. De ontwikkeling sluit kwantitatief en kwalitatief gezien aan bij de groeiende groep ouderen in het marktgebied. Meer specifiek gezien voorziet de ontwikkeling in een woonzorgconcept voor de somatische zorg. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.5 Bestaand stedelijk gebied

2.5.1 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.

2.5.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Dordrecht. Momenteel kent het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'religie'. Feitelijk gezien is het plangebied ook als zodanig ingericht in de vorm van de Maranathakerk. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen en andere bebouwing/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 beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Er wordt immers ingezet op een woon-/zorgontwikkeling in een woonomgeving. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving.

2.5.3 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.