

**Notitie** : **Centrumontwikkeling Rhoon**

Datum : 29 november 2018  
Opdrachtgever : KuiperCompagnons  
Projectnummer : P00892

Opgesteld door : Geert Welten, Daniëlle Bouwmans

---

## 1. Aanleiding en initiatief

In het centrum van Rhoon speelt het initiatief om twee nieuwe winkelunits aan het J. Louwerensplein te realiseren tegenover de Albert Heijn. Op deze locatie bevindt zich nu geen bebouwing. Het voornemen is om een bestaande slagerij (Keurslager Frans Koot gevestigd aan de Julianastraat 22 in Rhoon) te verplaatsen naar één van deze units. Voor de andere winkelunit is nog geen huurder gevonden. De bruto vloeroppervlakte van de units bedraagt 353 m<sup>2</sup>: 214 m<sup>2</sup> in unit 1 (slagerij) en 139 m<sup>2</sup> in unit 2. Op de 1<sup>e</sup> verdieping is ruimte voor opslagruimte voor beide units. In een startovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Albrandswaard is overeengekomen dat er een ruimtelijk-functionele onderbouwing moet worden uitgevoerd. Onderdeel hiervan is een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie kader) door middel van een distributieplanologisch onderzoek (DPO). Vanwege de relatief geringe omvang van de ontwikkeling en de ligging in het centrumgebied, wordt in deze notitie het accent gelegd op de kwalitatieve behoefte-aspecten ten aanzien van het initiatief en minder op een 'hard' uitbreidingsmetrage, zoals dat in een traditioneel DPO werd berekend.

De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening).

Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid van art. 3.1.6. 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 Rijk heeft de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Deze notitie bespreekt de mate waarin er een behoefte wordt ingevuld door het initiatief en er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Het is onzeker of met dit initiatief sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangezien ter plaatse de bestemming 'Centrum' geldt in het Bestemmingsplan Rhoon Dorp (vastgesteld 14-07-2014). Het initiatief biedt wel nieuwe bouwmogelijkheden die nu niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Volledigheidshalve worden nut en noodzaak van het initiatief getoetst volgens de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## **2. Analyse**

### **2.1 Trends en ontwikkelingen**

- De Nederlandse economie groeit sinds drie jaar weer. De verwachting is dat het economisch herstel zich voortzet. Na de voorbije crisisjaren durft de consument weer geld uit te geven en neemt de totale omzet in winkels weer toe, hetgeen perspectief biedt voor ontwikkeling.
- De consument is steeds beter geïnformeerd dankzij (mobiel) internet en heeft tegelijkertijd steeds minder tijd. De consument is dan ook kritisch in winkelbezoek en hecht steeds meer waarde aan gemak, service, genieten en beleven. De hedendaagse consument kiest voor de compacte supermarktcentra met voldoende aanvullende voorzieningen (in detailhandel en horeca) en goede parkeergelegenheid.
- Daarnaast is de consument steeds mobieler en bereid om grotere afstanden af te leggen. Hierdoor groeit het referentiekader van consumenten. Keuzes worden onder andere gebaseerd op de aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en de verschijningsvorm (inrichting en uitstraling).
- De bestedingen zijn toegenomen, zo ook online. Hoe deze trend zich verder voorzet is nog onbekend. Vooral voor mode, beleving en ontmoeten blijven mensen naar winkelcentra gaan. Het belang van een gemakkelijke online en offline afstemming in winkels en winkelgebieden neemt toe, evenals de totaalbeleving met aantrekkelijke horeca, gemakkelijke bereikbaarheid, parkeren en ook de verruiming van de openingstijden naar avond- en zondagopenstellingen.
- Hoewel ook voor de dagelijkse boodschappen de onlineverkoop toeneemt, is de onlinebesteding in aandeel beperkt (ca. 2,7% in 2017). De toekomstige ontwikkeling hierin is afhankelijk van innovatieve aanbieders en contextuele zaken, bijvoorbeeld strengere regelgeving inzake bezorgservices. Naar verwachting blijft de behoefte aan boodschappencentra bestaan, ook vanuit sociaal oogpunt.

#### **Betekenis voor centrumgebieden zoals Rhoon**

Het accent komt voor centra van soortgelijke omvang als Rhoon nog meer op de boodschappen te liggen. Service, gemak en comfort worden steeds belangrijker. Dit houdt in dat winkels voldoende omvang moeten hebben en geclusterd moeten liggen, zodat de consument één keer parkeert om verschillende winkels te bezoeken. Het voorzieningenaanbod wordt veelal getypeerd als het 'boodschappen plus-model'. Ideaaltypisch bestaande uit het 'haltermodel', met twee supermarkten aan beide zijden en met daartussen op loopafstand en in het zicht de versspecialzaken, een drogist en aanvullend niet-dagelijkse detailhandel in frequent benodigde artikelen. Door het positioneren van deze zaken tussen de supermarkten profiteren de winkels optimaal van de trekkracht en is de kans op combinatiebezoeken groot.

#### **Relatie trends en ontwikkelingen tot het beoogde initiatief**

Het initiatief speelt in op actuele consumententrends. In het verleden is besloten om in het centrum van Rhoon in te zetten op het ontwikkelen van een winkellint tussen de supermarkten Albert Heijn en MCD. Het initiatief aan het J. Louwerensplein vervult een belangrijke rol in het afronden van deze ontwikkeling. Tevens zorgt de locatie van het initiatief voor clustering van functies en het realiseren van een compact centrumgebied, gericht op gemak en comfort. Het resultaat is een aantrekkelijker centrum met een prettig verblijfsklimaat waar de voorzieningen profiteren van elkaars aanwezigheid.

### **2.2 Beleid**

De afgelopen jaren zijn diverse nota's en beleidsstukken verschenen waarin de centrumontwikkeling van Rhoon en het ontwikkelingskader van de gemeente Albrandswaard wordt omschreven. In de

**Structuurvisie Albrandswaard 2013** geeft de gemeente aan dat zij zich qua kernkoers richten op vijf pijlers:

1. Van meer naar beter. Het accent verschuift van uitbreiding van woon- en werkgebieden naar verbetering van de gebieden die er al zijn.
2. Identiteit dorpen versterken. Versterk heel Albrandswaard door de drie dorpen ieder voor zich vanuit hun eigen uitstraling en identiteit te versterken.
3. Clusteren. Zorg dat elke dorpskern een aantrekkelijke bestemming vormt met een eigen maatschappelijk en commercieel voorzieningenpakket. Maak slimme clusteringen zodat functies zo goed mogelijk van elkaars aanwezigheid profiteren.
4. Recreatie verbeteren. Verzilver de potentie van de strategisch gelegen plekken buiten de dorpen door in te zetten op de recreatieve economie.
5. Uitstraling en beleving verbeteren. Etaleer Albrandswaard en ondersteun ondernemerschap.

De structuurvisie beschrijft ook hoe de gemeente Albrandswaard het dorpscentrum van Rhoon wil versterken door te investeren in de dorpse en chique uitstraling van de openbare ruimte en het groen en door ruimte te bieden aan horeca en winkels die zich profileren met beleving en smaak. Daarnaast vindt clustering van functies plaats, zodat het centrum wordt versterkt en de kans op combinatiebezoeken wordt vergroot. Al met al zet de gemeente in op het ontwikkelen van een hoogwaardig, modern en duurzaam profiel voor Rhoon.

De gemeente Albrandswaard beschrijft in het **Projectplan Centrumontwikkeling Rhoon 2011** dat zij met haar partners een compleet aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen in het centrum van Rhoon wil realiseren, primair gericht op de inwoners van Rhoon. Ouderdom en slechte kwaliteit van de gebouwen en openbare ruimte maakt een herontwikkeling van het centrum noodzakelijk. Om dit te bereiken is het nodig om een kwaliteitsslag te maken in de ruimtelijke structuur van het centrum, de uitstraling en de branchering. Het projectplan is dan ook sterk gericht op een kwaliteitsverbetering van het centrum. De centrale opgave, zoals ook beschreven in het **Visie Centrumplan Rhoon 2006** is om een duidelijk centrum te creëren door een relatie te leggen tussen de Julianastraat, Dorpsdijk en Strawinskiplein. Dit wordt gedaan door dit gebied aan te wijzen als winkellint met aan weerszijde een belangrijke trekker, de Albert Heijn aan de Julianastraat/Louwerensplein en de MCD aan de Viaductweg/Strawinskiplein. Dit plan zoals beschreven in 2011 is op dit moment ten dele gerealiseerd.

In het **Bestemmingsplan Rhoon Dorp 2014** (vastgesteld op 14-07-2014) wordt beschreven dat het centrum van Rhoon levendig dient te zijn. Deze levendigheid komt o.a. tot uiting door de vele functies in het centrum, gebundeld in de bestemming 'Centrum'. Detailhandel, kantoren, horeca en dienstverlening zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond, wonen vanaf de eerste verdieping, groen- en watervoorzieningen en overige bij het centrumgebied behorende voorzieningen wordt mogelijk gemaakt.

Het **Beeldkwaliteitsplan Rhoon Centrum 2017** geeft aan dat de diversiteit in bebouwing en de kleine korrelgrootte van de bebouwing Rhoon tot een knus en sfeervol centrum maakt. Echter, de bestaande diversiteit heeft ook een keerzijde: doordat het centrum is opgebouwd uit bebouwing uit verschillende tijden kan het beeld als (te) druk en chaotisch worden ervaren. Om de herkenbaarheid van het gebied en het merk te versterken, moet worden ingezet op het creëren van meer samenhang in architectuur. Daarnaast is het van belang dat straten en pleinen duidelijk met bebouwing zijn begrensd en dat er op de begane grond iets te beleven valt.

### Relatie beleid tot het beoogde initiatief

Uit de verschillende beleidsstukken kan geconcludeerd worden dat het initiatief van twee nieuwe winkelunits aan het J. Louwerensplein passend is binnen het huidige beleid, onder andere door aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing en architectuur. Ook kan het initiatief bijdragen aan een versterking van de levendigheid van het centrum, o.a. door de verdere begrenzing van het J. Louwerensplein.

### Plannen en initiatieven in Rhoon en omgeving

Er zijn voor zover bij BRO bekend, buiten onderhavig planinitiatief, geen relevante en detailhandel gerelateerde plannen in het centrum van Rhoon.

## 2.3 Aanbodzijde

Het dorp Rhoon ligt centraal in de gemeente Albrandswaard, ten zuidoosten van de gemeente Rotterdam. Uit het **Randstad Koopstromenonderzoek 2016** blijkt dat vrijwel alle bestedingen in het centrum van Rhoon uit de eigen gemeente komen. De verwachting is dat ook door het nieuwe initiatief geen gemeentegrensoverstijgend effect zal optreden. Als ruimtelijk verzorgingsgebied is daarom de gemeente Albrandswaard als uitgangspunt genomen.

### Winkelaanbod Rhoon en omgeving

- In de gemeente Albrandswaard zijn 26 zaken in de dagelijkse sector gevestigd (tabel 2.1). Het merendeel hiervan (19) ligt in Rhoon, waaronder 2 bakkerijen, 1 slagerij en 3 supermarkten (Albert Heijn aan de Julianastraat, 1.382 m<sup>2</sup> wvo, MCD, 1.083 m<sup>2</sup> wvo aan de Tsjakovskistraat en Albert Heijn aan het Hof van Portland, 1.170 m<sup>2</sup> wvo). In juli 2018 is Slagerij van Schouten in Rhoon gestopt en zijn de eigenaars met pensioen gegaan. Dit betekent dat Keurslager Frans Koot op dit moment de enige slagerij in de gemeente Albrandswaard is. In de gemeente liggen naast de 3 supermarkten in Rhoon nog 2 supermarkten in het centrum van Poortugaal (Aldi, 750 m<sup>2</sup> wvo, en Plus, 994 m<sup>2</sup> wvo).
- In de niet-dagelijkse sector zijn in de gemeente Albrandswaard 43 zaken gevestigd. Wederom is het merendeel van deze zaken gevestigd in Rhoon (30), gevolgd door Poortugaal (13). Het aanbod concentreert zich in de centra van de dorpen, met 19 zaken in het centrum van Rhoon en 11 zaken in het centrum van Poortugaal. De rest van het aanbod bevindt zich buiten de reguliere winkelgebieden en in buurtcentrum Hof van Portland in Rhoon.

Tabel 2.1: Aanbod dagelijkse en niet-dagelijkse sector in de gemeente Albrandswaard<sup>1</sup>

|                               |                                              | Dagelijkse sector <sup>2</sup> |        |                        | Niet-dagelijkse sector <sup>3</sup> |        |                           |
|-------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------|--------|------------------------|-------------------------------------|--------|---------------------------|
|                               |                                              | Aantal                         | m² wvo | gem. wvo<br>per winkel | Aantal                              | m² wvo | gem.<br>wvo per<br>winkel |
| Rhoon                         | Centrum Rhoon                                | 13                             | 3.521  | 271                    | 19                                  | 2.478  | 130                       |
|                               | Hof van Portland                             | 4                              | 1.562  | 391                    | 1                                   | 82     | 82                        |
|                               | Buiten reguliere winkelgebieden <sup>4</sup> | 2                              | 114    | 57                     | 10                                  | 8.882  | 888                       |
| Poortugaal                    | Centrum Poortugaal                           | 6                              | 1.861  | 310                    | 11                                  | 1.072  | 97                        |
|                               | Buiten reguliere winkelgebieden              | 1                              | 194    | 194                    | 2                                   | 1.859  | 930                       |
| Totaal gemeente Albrandswaard |                                              | 26                             | 7.252  | 279                    | 43                                  | 14.373 | 334                       |

<sup>1</sup> Locatus, peildatum maart 2018.

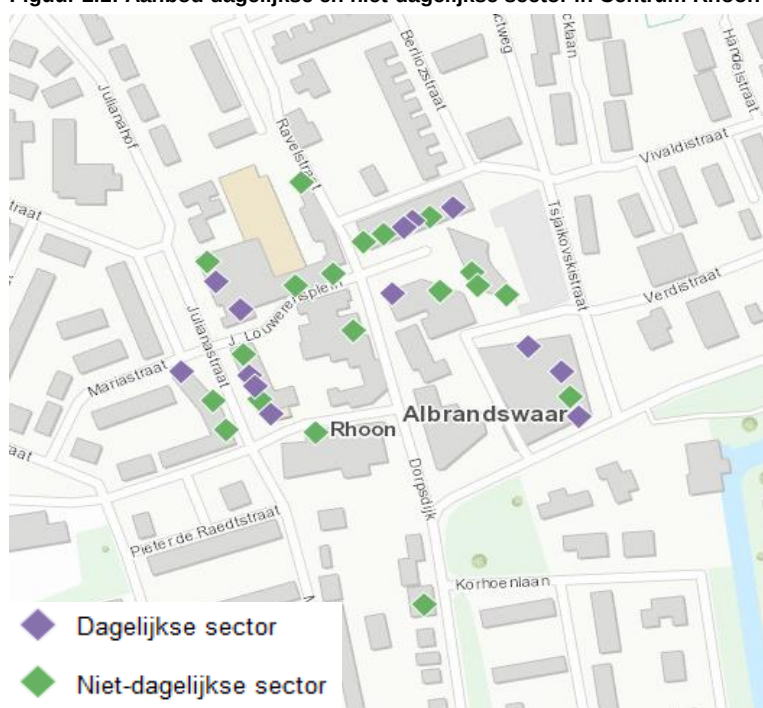
<sup>2</sup> De totale dagelijks sector zoals Locatus dat benoemd, exclusief de branche Apotheek.

<sup>3</sup> De totale niet-dagelijkse sector zoals Locatus dat benoemd, exclusief de branche Automaterialen.

<sup>4</sup> Onder deze categorie valt: buiten bebouwde kom, bebouwde kom en bedrijfsterrein.

- Het aanbod in het centrum van Rhoon in de niet-dagelijkse sector is divers, met onder andere een vestiging van Hema, verschillende damesmodezaken, een boekhandel, plant- & dierzaken en een bruin & witgoedzaak. In figuur 2.1 is een afbeelding opgenomen van het centrum van Rhoon met zaken in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Het aanbod in het centrum van Poortugaal is in vergelijking met het centrum van Rhoon beperkt, maar beide centra bieden zaken in nagenoeg dezelfde branches aan.
- Buiten de reguliere winkelgebieden in de gemeente Albrandswaard zijn onder andere sportzaken, woonzaken, tuincentra (De Plantenhal en Intratuin) en doe-het-zelf zaken (Formido en Smaling Deuren & Kozijnen) te vinden. Deze zaken hebben een grotere omvang dan de zaken in de (buurt)centra en zijn daarom voornamelijk te vinden buiten de bebouwde kom van Rhoon en Poortugaal.

**Figuur 2.1: Aanbod dagelijkse en niet-dagelijkse sector in Centrum Rhoon**



In de navolgende tabel is het totale aanbod in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector in het centrum van Rhoon weergegeven, afgezet tegenover het gemiddelde in centra van plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal. Hieruit blijkt dat het aanbod in aantal zaken en totale omvang in het centrum van Rhoon achterblijft op het gemiddelde in centra van vergelijkbare plaatsen, met name in de niet-dagelijkse sector. Dit is een indicatie dat in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector in het centrum van Rhoon uitbreidingsmogelijkheden liggen. De beperkte omvang is overigens te verklaren vanuit de nabijheid van sterke winkelgebieden zoals Rotterdam Centrum en Rotterdam Hoogvliet, met een uitgebreid aanbod in beide sectoren. Verder blijkt uit de tabel dat de omvang per zaak in het centrum van Rhoon in de dagelijkse sector hoger ligt dan het gemiddelde van centra in vergelijkbare plaatsen.

**Tabel 2.2: Aanbod sectoren Centrum Rhoo ten opzichte van centra in vergelijkbare plaatsen**

|                        | Centrum Rhoo<br>(15.510 inwoners) |                    |                     | Centra vergelijkbare plaatsen<br>(15.000 tot 20.000) <sup>5</sup> |                    |                     |
|------------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
|                        | Aantal                            | m <sup>2</sup> wvo | gem. wvo per winkel | Aantal                                                            | m <sup>2</sup> wvo | gem. wvo per winkel |
| Dagelijkse sector      | 13                                | 3.521              | 271                 | 16                                                                | 4.047              | 246                 |
| Niet-dagelijkse sector | 19                                | 2.478              | 130                 | 45                                                                | 8.245              | 183                 |

### Leegstand

Volgens Locatus staan in de gemeente Albrandswaard momenteel drie panden leeg (totaal 125 m<sup>2</sup> wvo)<sup>6</sup>. Twee van deze panden staan in het centrum van Rhoo (aan de Julianastraat en de Dorpsdijk) en één pand in het centrum van Poortugaal (aan de Kerkstraat). Aanvullend staat het pand van Slagerij Schouten aan de Julianastraat sinds juli 2018 leeg, dit is in de data van Locatus nog niet verwerkt. In centra van referentieplaatsen met een vergelijkbaar inwonertal als Rhoo staan gemiddeld 12 panden leeg met een totale omvang van 1.972 m<sup>2</sup> wvo. De leegstand in Centrum Rhoo is dus flink lager dan in centra van referentieplaatsen. De vier leegstaande panden in de gemeente Albrandswaard zijn bovendien kleinschalig (max. 70 m<sup>2</sup> wvo) en bieden vanwege hun omvang geen alternatief voor het initiatief aan het J. Louwerensplein in Rhoo.

## 3. Effecten

### 3.1 Kwantitatieve benadering

Het aanbod in het centrum van Rhoo is op dit moment gemiddeld kleiner dan in centra van vergelijkbare plaatsen. Indien de twee winkelunits gerealiseerd worden neemt de totale omvang van het winkel-aanbod in Centrum Rhoo toe met 282 m<sup>2</sup> wvo<sup>7</sup>. Vanwege de verplaatsing van de slagerij naar een van de winkelunits komt het voormalige slagerijpand aan de Julianastraat van 35 m<sup>2</sup> wvo vrij. Voor de tweede winkelunit is nog geen huurder bekend. In zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector in Centrum Rhoo liggen uitbreidingsmogelijkheden. De beoogde ontwikkeling voorziet dus in een kwantitatieve behoefte. Met name het aanbod in Centrum Rhoo in de niet-dagelijkse sector ligt in het aantal zaken en de omvang flink lager dan in centra van vergelijkbare plaatsen. Vanwege de kleine omvang van het initiatief ten opzichte van de omvang van het hele centrum van Rhoo, zijn weinig effecten te verwachten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Daarnaast zijn geen onaanvaardbare effecten op de leegstand te verwachten vanwege de geringe huidige leegstand in het centrum van Rhoo.

### 3.2 Kwalitatieve benadering

Belangrijker dan de hiervoor genoemde kwantitatieve benadering is de kwalitatieve afweging van de effecten van het initiatief aan het J. Louwerensplein. De beoogde ontwikkeling voorziet om de volgende redenen in de kwalitatieve behoefte:

- Allereerst zijn er de positieve effecten voor de consumentenverzorging. De toevoeging en verplaatsing van twee nieuwe winkelunits vergroot het aanbod voor de consument en biedt hen meer keuzemogelijkheden. Het huidige winkelaanbod is beperkt en kan zowel kwantitatief als kwalitatief worden uitgebreid.

<sup>5</sup> Gewogen naar het inwonertal van Rhoo (15.510 in 2018).

<sup>6</sup> Locatus, peildatum maart 2018.

<sup>7</sup> De totale brutovloeroppervlakte is 353 m<sup>2</sup>. Het winkelvloeroppervlak wordt doorgaans berekend als 80% van de brutovloeroppervlakte. Hier geldt dus 353 x 80% = 282 m<sup>2</sup> wvo.

- De gemeente Albrandswaard streeft naar een kwaliteitsverbetering van het centrum van Rhoon en zet in op het verbeteren van de ruimtelijke structuur en de uitstraling. Het gebied tussen de Julianastraat, Dorpsdijk en het Strawinskiplein is aangewezen als winkellint met als een van de belangrijkste trekkers de Albert Heijn aan het J. Louwerensplein. Om dit gebied tot zijn recht te laten komen, is het van belang dat de ontwikkeling van het J. Louwerensplein wordt afgerond. Het initiatief met twee nieuwe, moderne winkelunits draagt hieraan bij. Bovendien zorgt het initiatief voor een begrenzing van het J. Louwerensplein waardoor de levendigheid van het centrum wordt versterkt.
- Daarnaast zet de gemeente Albrandswaard in op clustering van functies, zodat het centrum wordt versterkt en de kans op combinatiebezoeken wordt vergroot. Via clustering kunnen functies zoveel mogelijk profiteren van elkaars aanwezigheid. Ook hierin voorziet het initiatief, door de twee nieuwe winkelunits te situeren nabij de ingang van de Albert Heijn. Deze strategische ligging is gunstig voor de consument en vergroot de kans op combinatiebezoeken. Ook draagt het realiseren van dit initiatief op deze locatie bij aan het realiseren van een compacter centrum.
- Zoals eerder genoemd, zijn geen onaanvaardbare effecten op de leegstand te verwachten vanwege de beperkte huidige leegstand in het centrum van Rhoon. De leegstaande panden in het centrum van Rhoon bieden overigens geen alternatief voor het initiatief. De kleinschaligheid van deze panden past niet bij de ambities van de beoogde ontwikkeling.

#### **4. Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking**

Er wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte, dat de eventuele effecten aanvaardbaar zijn en dat sprake is van duurzaam ruimtegebruik, om de volgende redenen:

- De omvang van het winkelaanbod in het centrum van Rhoon is kleiner dan in centra van vergelijkbare plaatsen. Ook wanneer het initiatief van twee nieuwe winkelunits wordt doorgevoerd blijft dit het geval. Het initiatief is relatief klein van omvang en dit maakt dat er weinig effecten op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat worden verwacht. Daarnaast is de verwachting dat geen onaanvaardbare effecten optreden op de leegstand, die op dit moment ruim onder het gemiddelde van centra in referentieplaatsen ligt. Het initiatief is passend binnen het beleid van de gemeente Albrandswaard om het centrumgebied van Rhoon af te ronden. De gemeente streeft hierbij onder andere naar een dorpse uitstraling met chique en moderne elementen, clustering van functies in het centrumgebied en begrensde bebouwing. Het initiatief voorziet in deze kwalitatieve behoefte.
- Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Rhoon Dorp (vastgesteld op 14-07-2014) de enkelbestemming 'Centrum'. Aan twee zijden van het plangebied geldt de bestemming 'Centrum', aan één zijde de bestemming 'Verkeer' en aan één zijde de bestemming 'Tuin'. Gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt. Dit betekent dat in de geconstateerde behoefte (zie bovenstaande) binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien en er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.