

Ladder voor duurzame verstedelijking

Richterspoort te Lichtenvoorde

Gemeente Oost-Gelre



Inhoud

1	Algemeen	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Ladder van duurzame verstedelijking	2
1.3	Stedelijke ontwikkeling	3
2	Inhoudelijke toets.....	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Behoefte	4
2.2.1	Algemeen	4
2.2.2	Provinciaal woningbeleid	4
2.2.3	Regionale woningbouwcijfers	6
2.2.4	Woonvisie Gemeente Oost Gelre.....	8
2.3	Bestaand stedelijk gebied	10
3	Conclusie	11

1 Algemeen

1.1 Inleiding

De locatie is gelegen aan de N18 (Europaweg) en de Richterslaan in Lichtenvoorde. In het verleden was voor de locatie een plan om sportvoorzieningen, een bioscoop, kantoren en woningen te ontwikkelen. Maar een deel van deze plannen is gerealiseerd. Het bestemmingsplan betreft de ontwikkeling bij de entree van het gebied, tevens gelegen aan één van de invalswegen naar het centrum van Lichtenvoorde. Hierdoor is er sprake van een stedenbouwkundig gezien belangrijke plek. Initiatiefnemer is voornemens twee gebouwen te realiseren, waarbinnen voornamelijk appartementen worden gerealiseerd. Tevens bestaat de mogelijkheid om op de begane grond een gezondheidscentrum te realiseren.

De ontwikkeling voorziet in de bouw van minimaal 42 en maximaal 50 woningen in de vorm van appartementen. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om op de begane grond een gezondheidscentrum te realiseren. Tot slot bestaat er ook de mogelijkheid om (een deel van) de begane grond in te zetten voor publieksfuncties zoals kantoren.

De woningen worden verspreid over twee gebouwen. Hierbij is één gebouw gedraaid richting de N18, de ander gedraaid richting de Richterslaan. Indien het gezondheidscentrum zich zal vestigen op de locatie, zullen de gebouwen op de begane grond functioneel met elkaar verbonden worden en zal het gezondheidscentrum ook deze ruimte in gebruik nemen. Indien het gezondheidscentrum zich niet zal vestigen, zullen de gebouwen niet met elkaar worden verbonden.

Onderstaande afbeeldingen tonen een impressie van de mogelijke inrichting van het plangebied:



Beoogde ontwikkeling plangebied Richterspoort



Beoogde ontwikkeling vanaf N18 (Europaweg)

De appartementen worden opgedeeld in vier categorieën, namelijk:

- 18 huurappartementen in de middeldure huur;
- 8 goedkope koopappartementen;
- 8 middeldure koopappartementen;
- 8 dure koopappartementen.

Hierbij is het mogelijk dat de in totaal 16 koopappartementen die in het middeldure of dure segment vallen een andere verdeling middelduur/duur zullen krijgen.

De volgende twee paragrafen van dit hoofdstuk geven een korte toelichting op het wettelijk kader dat geldt voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vervolgens volgt in hoofdstuk 2 de inhoudelijke toets aan de Ladder. Aansluitend volgt in hoofdstuk 3 de conclusie.

1.2 Ladder van duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die

ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

1.3 Stedelijke ontwikkeling

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (artikel 1.1.1. Onder i) opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. De realisatie van de woningen moet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, meer concreet een woningbouwlocatie.

Overigens is de term ‘woningbouwlocatie’ niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld (ABRvS201407135/1/R1 en ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met 11 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar woningbouwplannen voor 12 woningen wel. In voorliggend plan worden per saldo minimaal 42 en maximaal 50 nieuwe woningen gerealiseerd, wat dus moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Om die reden is een toets aan de Ladder noodzakelijk, waarin voorliggend document voorziet.

2 Inhoudelijke toets

2.1 Inleiding

In voorliggend hoofdstuk volgt de inhoudelijke toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking. In de volgende paragraaf wordt uiteengezet of het nieuwbouwplan voorziet in een behoefte. Vervolgens wordt in de derde paragraaf bezien in hoeverre de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

2.2 Behoefte

2.2.1 Algemeen

De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling.

2.2.2 Provinciaal woningbeleid

De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hierbij is de provincie opgebouwd in regio's. Lichtenvoorde valt binnen de regio 'Achterhoek' en deze regio maakt regionale afspraken omtrent woningbouw, zoals over de groei van de woningvoorraad (dus: aantallen nieuwbouw) en over de 'kwaliteiten', zoals het aandeel huur- en betaalbare woningen. Dit is vertaald naar het gemeentelijk beleid.

In het beleidsdocument 'Actieplan wonen 2020-2025, sneller, betaalbaar, flexibel' op gesteld door provincie Gelderland staat dat Gelderland te maken heeft met een urgente vraag naar meer woonruimte. Er wordt gesteld dat tot 2030 ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Daarbij worden wel verschillende opgave gesteld:

- Belangrijke kwalitatieve verbeteringen op de woningmarkt vragen om aandacht. Bijvoorbeeld de snellere doorstroming van huishoudens en de grotere beschikbaarheid van zowel betaalbare woningen voor starters, ouderen en andere doelgroepen, als van sociale en middeldure koopen huurwoningen.
- Bij de bouwproductie spelen een aantal belangrijke ambities: een zorgvuldig en zuinig gebruik van de ruimte, klimaatadaptatie, een circulaire bouw en energievoorziening, en inspelen op demografische ontwikkelingen.
- Een vlotte woningbouw wordt bemoeilijkt door verschillende knelpunten. Denk aan de capaciteitstekorten bij bouwbedrijven, gemeenten en nutsbedrijven en gestegen bouwkosten. Ook door stikstofregels en -toetsen, duurzaamheidscriteria en procedures komt de bouw op locaties minder snel van de grond.

De urgentie is zo hoog dat provincie Gelderland met 'Actieplan wonen 2020-2025' een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de woningbouwopgave door middel van volgende drie doelstellingen:

- Doelstelling 1: Versnelling van de woningbouw (sneller)
- Doelstelling 2: meer betaalbare woningen (betaalbaar)
- Doelstelling 3: meer flexibele woonvormen (flexibel)

Met het Actieplan Wonen wil de provincie Gelderland de komende vijf jaar de bouw van circa 45.000 woningen versnellen. Hiervoor zet de provincie Gelderland € 30 miljoen in. Dit aantal woningen is onderdeel van de 80.000 nieuwe woningen die in Gelderland tot 2030 gerealiseerd moeten worden.

Toetsing provinciaal beleid

In het Beleidsdocument 'Actieplan wonen 2020-2025' heeft de bouw van nieuwe woningen hoge urgentie. De provincie wil dan ook ruim 80.000 woningen voor 2030 realiseren.

De ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementencomplex waar minimaal 42 en maximaal 50 appartementen worden gerealiseerd, zowel in de koop- als vrije huursector. Dit sluit aan bij de opgave om een grotere hoeveelheid betaalbare woningen te realiseren. Voornamelijk starters en ouderen profiteren hiervan, mede omdat de woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd. Daarmee wordt ook de doorstroming op de woningmarkt vergroot, doordat ouderen vaak grotere eengezinswoningen achterlaten.

Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een aantal belangrijke ambities, zoals het zorgvuldig en zuinig gebruik van ruimte en het inspelen op demografische ontwikkelingen. De ontwikkeling komt op een locatie waar eerst andere functies waren beoogd. Deze andere functies hebben echter geen doorgang gevonden, waardoor de grond niet ontwikkeld zou worden. Door de ontwikkeling wordt de grond toch ontwikkeld, waarbij er dus zorgvuldig en zuinig gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte.

Bovendien wordt er ook bijgedragen aan een flexibele woonvorm. Op de begane grond van beide gebouwen is het deels mogelijk voor bedrijven om zich te vestigen. Mocht blijken dat hier geen behoefte aan is, dan kunnen deze gereserveerde ruimtes gebruikt worden als woningen. Hiermee wordt de ruimte flexibel ingericht.

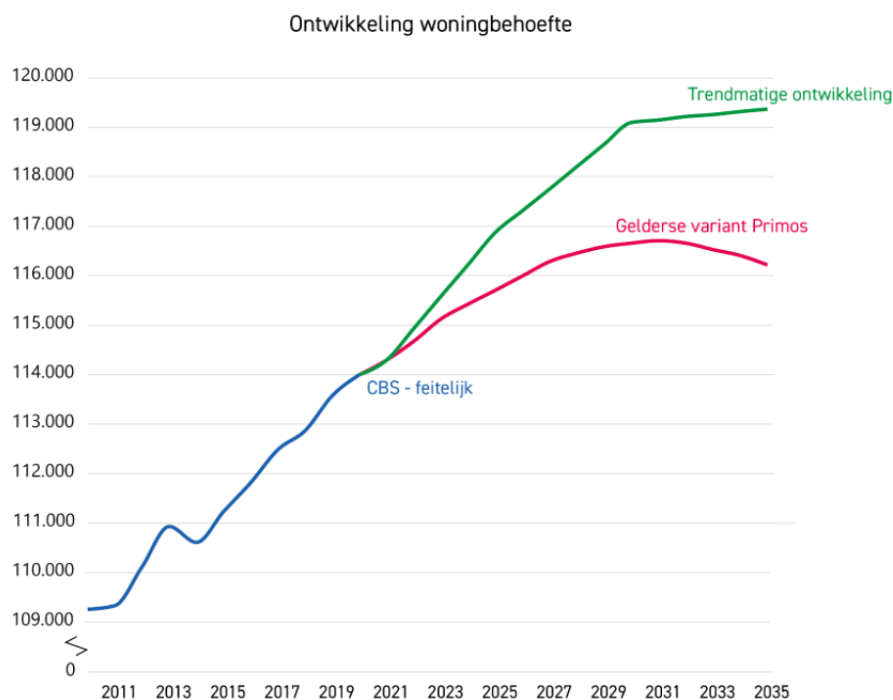
Tot slot sluit de ontwikkeling aan bij de vraag naar woningen, en wordt daarmee het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer vergroot. Gezien de ontwikkeling binnen stedelijk gebied plaatsvindt, wordt de druk op het landelijk gebied vermindert.

2.2.3 Regionale woningbouwcijfers

In de regio Achterhoek zijn er afspraken gemaakt over hoe de regio omgaat met het woningvraagstuk. De gemeenten in de Achterhoek hebben gezamenlijk een visie voor het woonbeleid vastgesteld. De Regionale Woonvisie is in 2013 geëvalueerd. Dit heeft geleid tot een bijstelling, in de vorm van een Regionale woonagenda 2015-2025. De Regionale woonagenda schetst de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar proces begeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven. In de Regionale Woonagenda en Woonvisie wordt aangegeven dat er (bijna) voldoende woningen zijn om te voorzien in de vraag en dat het aantal woningbouwplannen wordt teruggebracht.

Op basis van meer recente gegevens uit het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) 2021 naar de leefbaarheid in de regio blijkt echter dat er wel een actuele vraag is naar meer woningen. In de Regionale Woonagenda 2015 -2025 is afgesproken om jaarlijks gemiddeld 320 woningen toe te voegen. De woningbouwproductie sluit aan bij de actuele situatie op de woningmarkt van grote woningmarktdruk. Echter, zal deze groei op termijn wel minder worden. De kwaliteitsvraag zal wel blijven bestaan.

De woningbehoefte in de Achterhoek neemt gestaag toe de komende jaren. De Gelderse variant van Primos 2019 lijkt al achterhaald. De trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte op basis van de groei in de afgelopen jaren laat een grotere behoefte zien. Volgens deze ontwikkeling neemt de woningbehoefte in de Achterhoek in de periode tot 2030 toe met ongeveer 4.800 woningen en tot 2035 met ruim 5.000 woningen. Maar veel is nog onzeker. Dit aantal moet gezien worden als een minimum op basis van de trend in de afgelopen jaren.



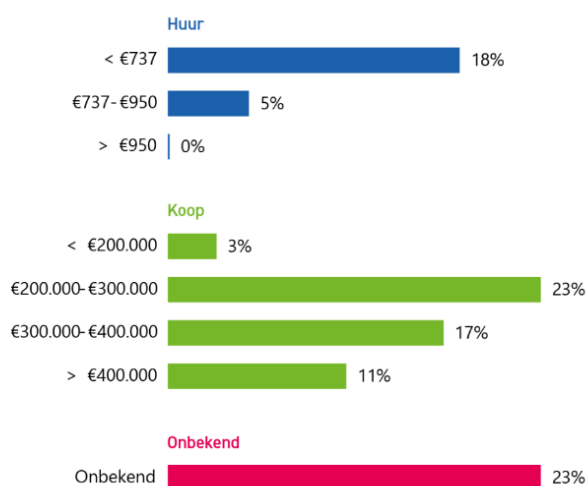
Ontwikkeling woningbehoefte, CBS-feitelijk, Trendmatige ontwikkeling en Gelderse variant Primos

De woningbehoefte in de Achterhoek groeit. Dat hangt samen met gezinsverdunding die het gevolg is van het ouder worden van de bevolking. Er komen steeds meer kleine huishoudens. Daarnaast groeit de woningbehoefte door het positieve migratiesaldo. Tegelijk droogt het woningaanbod in de koopsector op en daalt de mutatiegraad in de sociale huursector. De stagnerende doorstroming maakt dat woningen waar vraag naar is niet meer vrijkomen. In de huidige markt met weinig doorstroming zijn vooral mensen die nog geen woning hebben en mensen die met spoed een woning nodig hebben kwetsbaar. Het is noodzakelijk om de doorstroming weer op gang te brengen. Hierbij is het van belang oog te hebben voor de groepen die door de gestegen huizenprijzen vrijkomend aanbod in de bestaande woningvoorraad niet kunnen betalen, vaak jonge huishoudens en koopstarters.

Ontwikkeling woningvoorraad

Het aanbod droogt op. De vraag groeit door. Nieuwe woningen zijn nodig om tekorten niet op te laten lopen. In 2020 is de woningvoorraad met ruim 700 woningen gegroeid. Dat is nog onvoldoende. Er is plancapaciteit beschikbaar: ruim 4.900 woningen. Het plan is nu om de realisatie van deze plannen naar een hoger tempo te brengen. Hieronder is de verdeling van de planvoorraad te zien:

Planvoorraad: accent op betaalbaar



Grafiek planvoorraad regio Achterhoek door 8RHK

Het aandeel oudere inwoners neemt toe. Daarmee veranderen eisen aan een woning, waarin mensen comfortabel oud kunnen worden. Achterhoekse gemeenten spelen hierop in door het programmeren van veel levensloopgeschikte woningen, zowel appartementen als grondgebonden woningen. Ten minste twee derde van de plannen betreft levensloopgeschikte woningen. Dit is te op de nagaande grafiek 'Grafiek planning realiseren levensloopgeschikte woningen door 8RHK (procentueel)'.

Veel plannen voor levensloopbestendige woningen



Grafiek planning realiseren levensloopgeschikte woningen door 8RHK (procentueel)

Toetsing regionaal beleid:

Het initiatief bestaat om een appartementencomplex te realiseren met 39 appartementen. De appartementen worden opgedeeld in vier categorieën, namelijk:

- 18 huurappartementen in de middeldure huur;
- 8 goedkope koopappartementen;
- 8 middeldure koopappartementen;
- 8 dure koopappartementen.

De appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Door de verscheidenheid in type appartement vallen de appartementen goed binnen de planvoorraad. Omdat de appartementen levensloopbestendig zijn sluit het aan bij de ontwikkeling in de woningbehoefte. De ontwikkeling in de woningbehoefte betreft de vraag naar levensloopbestendige appartementen door de steeds ouder wordende bevolking.

Bij de ontwikkeling worden minimaal 42 en maximaal 50 woningen gerealiseerd. Voorheen waren hier nog geen woningen waardoor er per saldo minimaal 42 en maximaal 50 woningen worden gecreëerd. Dit past binnen het regionaalbeleid waarin staat dat de woningbehoefte groeit en de woningvoorraad opdroogt. Door deze ontwikkelingen ontstaat er een druk op de woningmarkt. Met de realisatie van de appartementen wordt de druk op de woningmarkt juist verlaagt.

Tot slot past het binnen het beleid doordat het de realisatie betreft van levensloopbestendige appartementen. Dit past binnen de agenda van regio Achterhoek, die twee derde van de te realiseren woningen levensloopgeschikt wil maken.

2.2.4 Woonvisie Gemeente Oost Gelre

Op 20 september 2016 is de Woonvisie 2016-2025 Oost-Gelre vastgesteld. Deze woonvisie vormt een bouwsteen voor de omgevingsvisie op het gebied van kwaliteit en de hoeveelheid woningen die nodig is om in de behoeften van de verschillende doelgroepen te kunnen voorzien tot 2025.

De woningvoorraad in Oost-Gelre bestond op 1 januari 2016 uit 12.692 Woningen. In de periode 2014-2016 is de woningvoorraad in Oost-Gelre licht gegroeid (met 115 woningen). Deze groei wordt vooral veroorzaakt door nieuwbouwwoningen in 2014. De Oost-Gelderse woningvoorraad bestaat voornamelijk uit koopwoningen, gebouwd in de periode 1950-1990. Verder is het aandeel eengezinswoningen in Oost-Gelre hoger dan gemiddeld in de Achterhoek.

Deze ontwikkeling komt voort uit de trend van vergrijzing. Ook is er sprake van een gesloten woningmarkt. Dit betekent dat vooral de eigen bewoners terecht komen in de vrijkomende woningen.

Uit een alinea van de woonvisie 2016-2025 Oost-Gelre getiteld: 'Bevolkingsontwikkeling: krimp, kleinere huishoudens en vergrijzing', blijkt dat hoewel er een bevolkingskrimp plaatsvindt er wel meer aantal huishoudens komen. Dit door de ouder wordende bevolking. Hierdoor ontstaat een grotere behoefte aan levensloopbestendige woningen. Met de realisatie van het appartementencomplex wordt hierop ingespeeld. Alle appartementen in het appartementencomplex worden levensloopbestendig en passen dus goed binnen het beleid. Hieronder de volledige alinea uit de woonvisie:

Een afnemende bevolkingsgroei, in Oost-Gelre is zelfs sprake van krimp, leidt tot een verandering in de bevolkingssamenstelling en daardoor eveneens tot een andere vraag naar woningen, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Zo zullen er mede door de ouder wordende bevolking woningen nodig zijn die levensloopbestendig zijn. De krimpende bevolking doet dat niet in alle kernen in gelijke mate. In Oost-Gelre zien we –gelijk de Achterhoek –een trek naar de grotere kernen. Het aantal huishoudens zal nog licht stijgen, waardoor en nog woningen bijgebouwd kunnen worden.

Alinea 'Bevolkingsontwikkeling: krimp, kleinere huishoudens en vergrijzing' uit de Woonvisie 2016-2025 Oost-Gelre

Zoals eerder genoemd wordt er de komende jaren een flinke groei van het aantal ouderen verwacht. De verwachting is dat in 2025 één op de drie Achterhoekersouder is dan 65 jaar. Daarbij zal er door de groeiende groep 85-plus meer behoefte zijn aan gezondheidsvoorzieningen dichtbij huis, vanwege hun beperkter mobiliteit. Ouderen zullen langer zelfstandig thuis blijven wonen, waardoor de vraag naar zorg aan huis verder zal toenemen. Dit is mede het gevolg van de ingezette bezuinigen, de decentralisaties van de zorgtaken en de extramuralisering en de beperkte verhuisgeneigdheid van ouderen.

Gemeente Oost-Gelre heeft aangegeven dat ze in 352 woningen zullen leveren. Hoewel dit getal een richtlijn is blijft de gemeente goed monitoren. De planologische mogelijkheden daarvoor zijn er volop. De plancapaciteit die ('hard') vastligt in bestemmingsplannen is 439 en 'zachte' plannen voor nieuwbouw behelzen nog eens 221 woningen. Bij een gedeelte van de 221 zachte plannen zijn er wel harde afspraken gemaakt. Dit betekent dat er van de 660 woningen ongeveer 553 woningen vastliggen in bestemmingsplannen en/of er liggen bindende contracten. Er is dus een kwantitatief overschot aan planologische mogelijkheden om nieuw bij te bouwen. Indien al die plancapaciteit benut zou worden, zijn de gevolgen mogelijk nog grotere leegstand en waardedaling van bestaande woningen. Dit zou ten koste gaan van de leefbaarheid en heeft grote financiële gevolgen voor de huidige woningeigenaren.

Gemeente Oost-Gelre heeft ervoor gekozen om dit aan te pakken door sturing te geven aan de juiste woningen op de juiste plek te realiseren. Zo willen ze huurwoningen verhogen in centra en aan de randen (kleine kernen) verminderen.

Toetsing Gemeentelijk beleid

In de het document 'Woonvisie 2016-2025 Oost-Gelre' blijkt dat er, hoewel er een afname is van de bevolking, er wel een toename is in het aantal huishoudens. Dit document is vastgesteld op 20 september 2016. Er is vraag naar levensloopbestendige woningen door de steeds ouder wordende bevolking. Met de te realiseren levensloopbestendige woningen past dit binnen het beleid van gemeente Oost-Gelre.

Het past ook bij het beleid 'de juiste woning op de juiste plek'. Het appartementencomplex dat wordt gerealiseerd aan de Richterslaan valt binnen een grotere kern waar de gemeente huurwoningen wil realiseren. Het zijn dus de juiste woningen op de juiste plek.

Het plangebied is in de huidige situatie braakliggend. Voorheen waren voor dit braakliggende gebied andere ontwikkelingen gepland. De voorheen geplande ontwikkelingen zijn wegens omstandigheden niet doorgegaan. De huidige ontwikkeling vult dit gat op doormiddel van de realisatie van het appartementencomplex.

De ontwikkeling pas binnen het gemeentelijke beleid van Gemeente Oost Gelre.

2.3 Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *"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"*.

De locatie van de nieuwe woningen ligt in stedelijk gebied. In de bestaande situatie heeft of had een deel van het plangebied reeds een stedelijke functie. Dit initiatief voorziet daardoor niet in een nieuwe stedelijke functie ten opzichte van de bestaande situatie. De ontwikkeling past binnen het begrip 'bestaand stedelijk gebied'.

3 Conclusie

Kwalitatieve behoefte

In de woningvisie van Gemeente Oost-Gelre staat dat er ondanks de bevolkingskrimp er een behoefte is aan levensloopbestendige woningen. Dit komt door de vergrijzing die zich afspeelt in de Achterhoek. Het woningbouwplan is niet opgenomen in de woonvisie van de gemeente Oost-Gelre. Desondanks wordt geconcludeerd dat er een woningbehoefte in de regio Achterhoek blijft en dat er voldoende afzetmogelijkheden voor woningbouw zijn. Hoewel er ruimte is voor de realisatie van woningen, heeft de gemeente hier een sterke sturing op. De gemeente wil de juiste woningen op de juiste plek. Daarnaast worden niet alle in de woonvisie opgenomen projecten gerealiseerd, waardoor er nog speling is in de afzet van woningen. In zowel de gemeentelijke, regionale en provinciale beleidsstukken blijkt zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de woningbouw binnen de provincie en derhalve kan geconstateerd worden dat wordt voldaan in een regionale behoefte.

Kwantitatieve behoefte

In toetsingen van het beleid van landelijk, regio en gemeente blijkt dat er een behoefte is aan woningen. Bij de ontwikkelingen van het appartementencomplex gaat het om levensloopbestendige appartementen. In de woonvisie van Gemeente Oost-Gelre, te lezen in paragraaf 2.2.4, is ondanks de bevolkingskrimp een behoefte aan levensloopbestendige. Dit komt door de vergrijzing van de Achterhoekse bevolking. Met de geplande levensloopbestendige appartementen voldoet de ontwikkeling aan de kwantitatieve behoefte van regio Achterhoek en Gemeente Oost-Gelre.

Conclusie

In voorliggend document is de ontwikkeling van de locatie 'Richterspoort' getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat in de gemeentelijke, regionale en provinciale beleidsstukken op het gebied van wonen, de behoefte voor het appartementencomplex voldoende is aangetoond. Verder is het plangebied gelegen binnen het stedelijk gebied, zoals in de provinciale verordening is opgenomen. De ontwikkeling past binnen kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte van Gemeente Oost-Gelre en voldoet daarmee aan de Ladder van duurzame verstedelijking.