



Koningin Julianastraat, Randwijk

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Gemeente Overbetuwe



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het project	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Verzorgingsgebied	5
2.3	Behoefte	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	13
3	Conclusie	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 2012 maakt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' onderdeel uit van het ruimtelijk beleid vanuit de Rijksoverheid. Het doel van de Ladder is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, 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 stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied wordt voorzien.

De Ladder is in de Omgevingswet terug te vinden in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het artikel luidt als volgt:

- 1 *Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*
- 2 *Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*
 - a. *de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
 - b. *als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.*
- 3 *Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:*
 - a. *op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en*
 - b. *nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.*
- 4 *Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

De Ladder is opgenomen als een instructieregel voor het omgevingsplan, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.

1.2 Het project

Het voornemen bestaat om op de kruising van de Kerkstraat en de Koningin Julianastraat te Randwijk een appartementencomplex te realiseren met ruimte voor 16 sociale huurappartementen. De vier huidige woningen op deze locatie zullen gesloopt worden. Op een perceel gelegen aan de overzijde van de Kerkstraat zijn verder nog eens 15 grondgebonden woningen beoogd. Het zal in dit geval gaan om 4 twee-onder-een-kapwoningen, 1 vrijstaande woning, 2 woonwagens en 8 aaneengeschaalde levensloopbestendige woningen. Circa 60% hiervan is in het betaalbare segment beoogd. De overige woningen zijn in de vrije koopsector voorzien. De bestaande woningen op dit perceel blijven behouden. Netto voorziet het voornemen in 27 extra woningen.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het (tijdelijk) omgevingsplan, onder meer omdat ter plaatse, met uitzondering van de bestaande woningen, geen woonactiviteiten kunnen worden uitgeoefend. Om die reden wordt een procedure doorlopen ter afwijking van het omgevingsplan. Bij het wijzigen van het omgevingsplan geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Conform artikel 5.129g Bkl maakt een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hier onderdeel van uit. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden op en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toets of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen 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 artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 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’*.

2.1.2 Toetsing

Het voornemen bestaat om in totaal maximaal 31 nieuwe wooneenheden te realiseren. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het project, in vergelijking met het voorgaande project, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de ontwikkeling maakt in vergelijking met het voorgaande project.

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 woningbouwproject dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van het project met maximaal 31 nieuwe woningen wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het besluitgebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte

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).

dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het 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.

Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Overbetuwe worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat 39% van alle gevestigde personen in Overbetuwe uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Overbetuwe in 2022

Verhuisbewegingen Overbetuwe	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Overbetuwe	1.683	39,0%
Vanuit andere gemeenten	2.220	51,4%
Vanuit het buitenland	412	9,6%
Totaal aantal verhuizingen	4.315	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met de gemeenten uit de omgeving, zoals de gemeenten Arnhem, Nijmegen, Lingewaard, Renkum en Neder-Betuwe. Opvallend is dat Overbetuwe, ondanks de geografische afstand, ook een relatief grote verhuisrelatie met Utrecht en Eindhoven heeft. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Overbetuwe vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Overbetuwe naar herkomst in 2022

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Overbetuwe	1.683	39,0%
Arnhem	512	11,9%
Nijmegen	292	6,8%
Lingewaard	98	2,3%
Renkum	89	2,1%
Neder-Betuwe	77	1,8%
Ede	58	1,3%
Wageningen	56	1,3%
Berg en Dal	39	0,9%
Utrecht	38	0,9%
Eindhoven	30	0,7%
Veenendaal	30	0,7%
Rheden	25	0,6%

Elders	1.288	29,7%
Totaal	4.315	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Overbetuwe. Het voorliggende project voorziet niet in de toevoeging van woningen, waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit een significante hoeveelheid bewoners van buiten de gemeente zal trekken. Mede op basis van de kenmerken van het project is daarom met betrekking tot het verzorgingsgebied ook geen noemenswaardig grotere reikwijdte te verwachten dan de gemeente Overbetuwe.

2.3 Behoefte

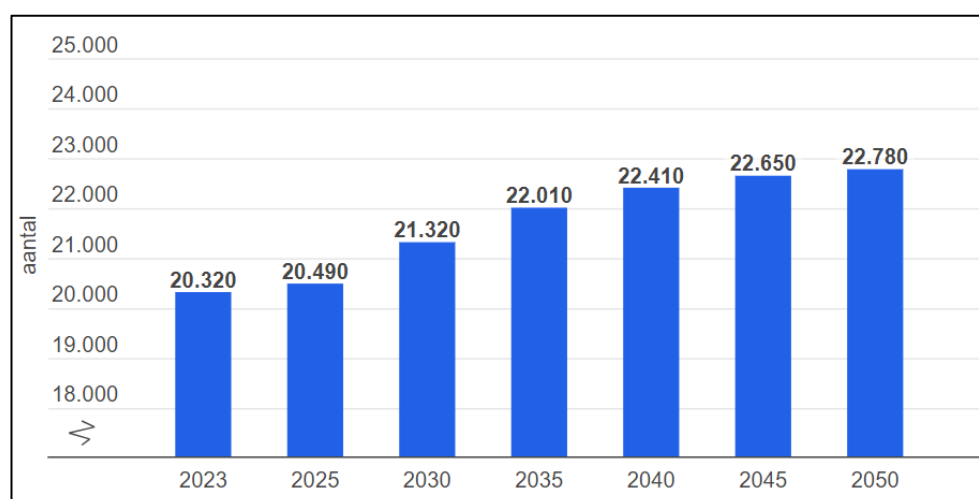
2.3.1 Algemeen

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 die binnen het marktgebied spelen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Voor de gemeente Overbetuwe geldt dat er voor de periode 2023-2050 een toename van bijna 2.500 huishoudens wordt geprognostiseerd. De komende jaren wordt hiervan de grootste toename verwacht. Dit is in navolgende grafiek weergegeven.



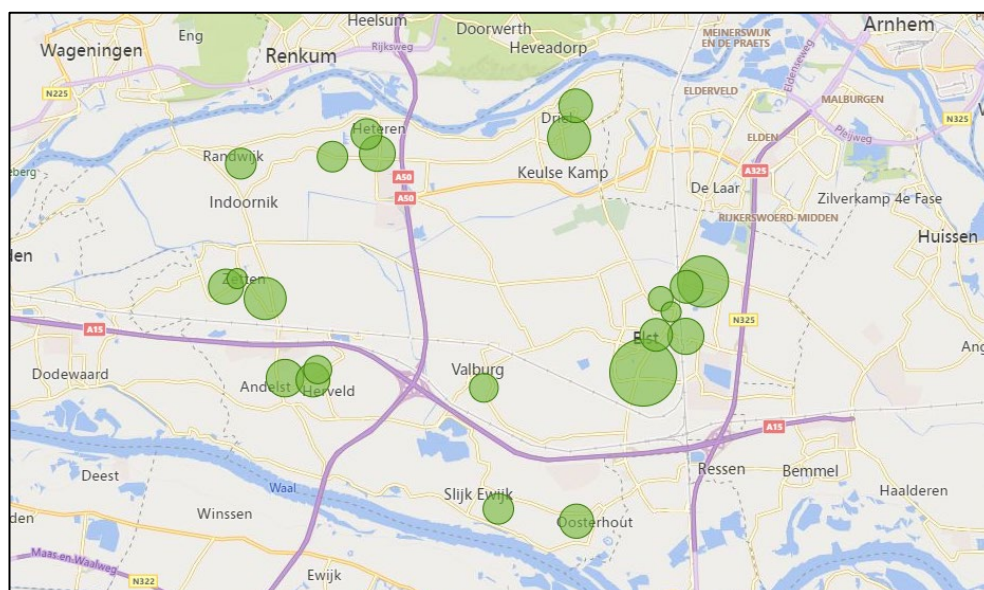
Huishoudensprognose gemeente Overbetuwe 2023-2050 (Bron: ABF Research Primos 2023).

Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen

Het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten uit de regio Arnhem-Nijmegen hebben gezamenlijk een woondeal gesloten. In de woondeal wordt aangegeven dat de regio te maken heeft met een autonome groeiopgave, een bestaand woningtekort en een hoge binnenkomende migratie uit binnen- en buitenland. Geconstateerd wordt dat tot 2030 een minimale bouwproductie van 33.000 nieuwe woningen nodig is. Dit betekent een ophoging van de realisatie van nu 3.300 woningen per jaar naar zo'n 3.700 woningen per jaar. Op dit moment is er voor de periode tot en met 2030 voldoende plancapaciteit met minimaal 48.000 woningen, waarvan 13.800 woningen in de harde plancapaciteit. Deze plancapaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geambieerde nieuwbouw van 33.000 woningen. Voorliggend plan is met 27 woningen reeds gedeeltelijk opgenomen in de zachte plancapaciteit. Mits voorliggend initiatief tijdig wordt omgezet van zachte naar harde plancapaciteit is er in theorie voldoende plancapaciteit en zijn er mogelijkheden om eventueel een grotere productie te realiseren ten behoeve van een toenemende woningbehoefte. Daarom wordt geacht dat met voorliggend plan concreet een bijdrage geleverd kan worden aan de ambities zoals gesteld in de Woondeal.

Planmonitor Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

In de planmonitor van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is de plancapaciteit per gemeente opgenomen. Voor de gemeente Overbetuwe geldt tot 2030 nog een woningbouwopgave van 2.440 woningen. Er zijn nu 1.441 woningen opgenomen in de harde en zachte plancapaciteit samen. 51% van deze plancapaciteit is 'zacht'. Er zijn nog onvoldoende harde en zachte plannen om te voorzien in de woningbouwopgave. Bij goed adaptief programmeren is het nodig dat er steeds voldoende potentiële bouwplannen klaarliggen om vertraging en uitval zoveel mogelijk te beperken. Voor voorliggend plan zijn 27 woningaantallen gereserveerd in de zachte plancapaciteit. Navolgende afbeelding geeft alle locaties weer waarvoor woningaantallen zijn opgenomen in de plancapaciteit. Voorliggende ontwikkeling is de enige in Randwijk.



Kaart met daarop de locaties waarvoor plancapaciteit is gereserveerd binnen de gemeente Overbetuwe (bron: Companen, stand 2023, datum van raadpleging 12 maart 2024).

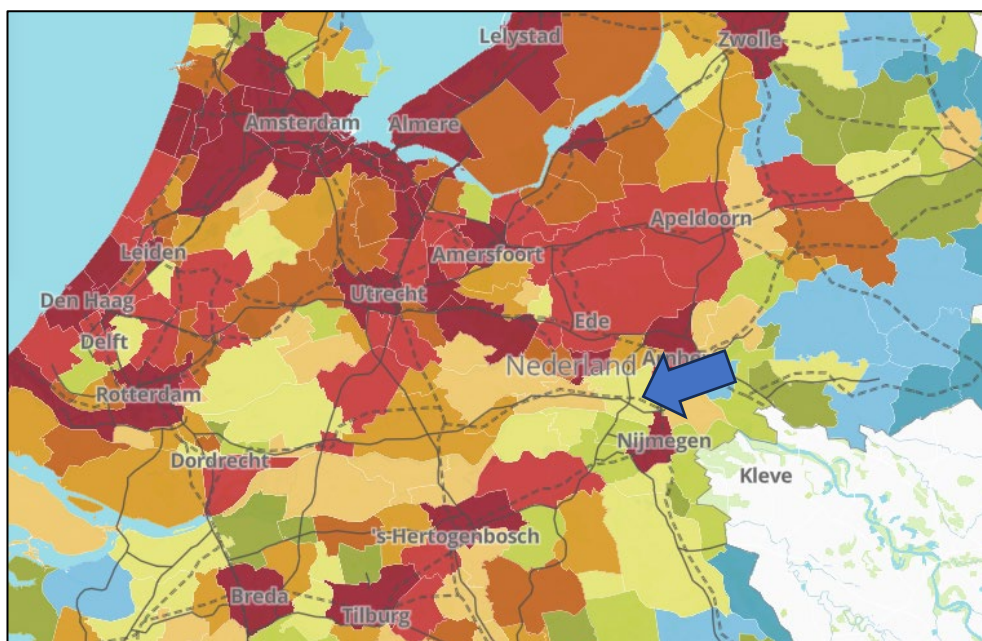
Woonagenda 2025 gemeente Overbetuwe

Begin 2022 is de woonagenda van de gemeente Overbetuwe tot en met 2025 vastgesteld. De gemeente spreekt hierin de ambitie uit om in de periode 2019 tot 2030 minstens 2.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Hiervan zijn er medio 2021 reeds 1.735 gerealiseerd of in de planning (lopende projecten) opgenomen. De gemeente werkt hierbij met een streefprogramma. Het streefprogramma is een vertaling van de woningbehoefte naar diverse categorieën koop en huur. Op basis van het streefprogramma wordt tot 30% extra woningen gereserveerd. Deze ruimte is gereserveerd voor nieuwe initiatieven. Rekening houdende met het lopende woningbouwprogramma van circa 1.700 woningen (incl. versnellingslocaties) worden zo dus nog tot circa 1.200 nieuwe woningen in de periode tot 2030 geprogrammeerd. Er is nog ruimte voor het toevoegen van alle categorieën woningen en in alle prijsklassen. Voorliggend plan kan met het gevarieerde programma een bijdrage leveren aan het invullen van dit tekort in de woningbouwprogrammering. Dit maakt dat voorliggend initiatief aansluit bij de kwantitatieve woningbouwbehoefte, zoals gesteld is in de Woonagenda 2025.

Hittekaart woningmarkt

De afgelopen tijd is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2024 verschenen.

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn traditioneel gezien de meest populaire woonlocaties. Aangrenzende gemeenten kleuren rood mee, maar de hittekaart laat ook zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. Arnhem en Nijmegen kennen ook een hoge score op de hittekaart. Overbetuwe ligt tussen deze 'rode' gemeenten in en kent zelf ook een gemiddelde score, dus een redelijke druk op de woningmarkt.



Hittekaart van de woningmarkt 2024 met daarop Overbetuwe globaal aangewezen met de blauwe pijl (Bron: BPD).

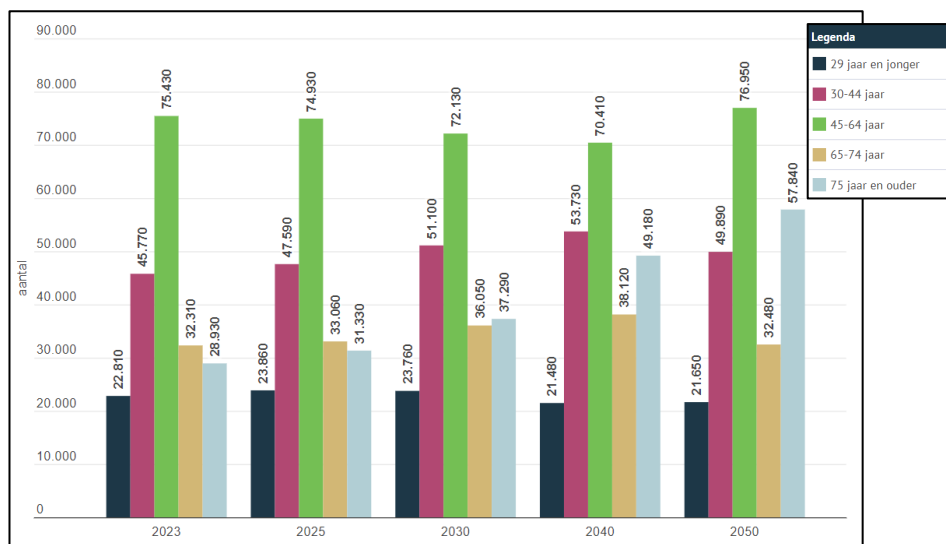
Conclusie

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

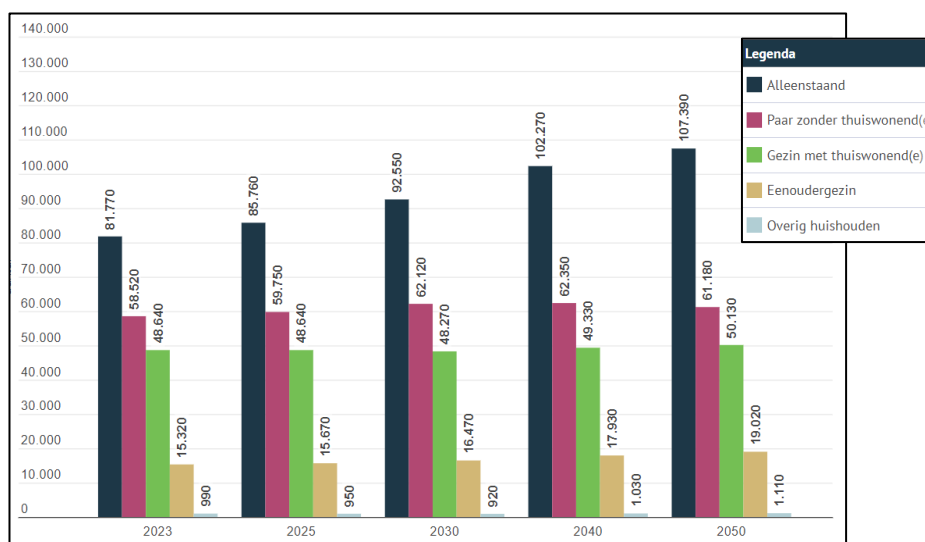
2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling. ABF heeft in juli 2023 de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose per woningmarktregio uitgebracht, waarin deze aspecten zijn meegenomen. Voor de woningmarktregio Arnhem, waar de gemeente Overbetuwe onder valt, is de volgende huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling voor de periode 2023-2050 van toepassing:



Leeftijdspggnose woningmarktregio Arnhem 2023 - 2050 (Bron: ABF Research Primos 2023).



Huishoudenspgnose naar samenstelling woningmarktregio Arnhem 2023 - 2050 (Bron: ABF Research Primos 2023).

Uit deze gegevens valt op dat het aantal 75-plussers sterk zal toenemen binnen de regio. Dit heeft voornamelijk invloed op de oudere huishoudensgroepen. De komende jaren zullen tevens de huishoudensgroepen 'paar zonder kind(eren)' en 'alleenstaanden' toenemen. Tegelijkertijd is ook sprake van een geringe groei onder de jonge gezinnen (paar met kind(eren)). Voor de andere huishoudensgroepen geldt een vrij stabiele of krimpsituatie.

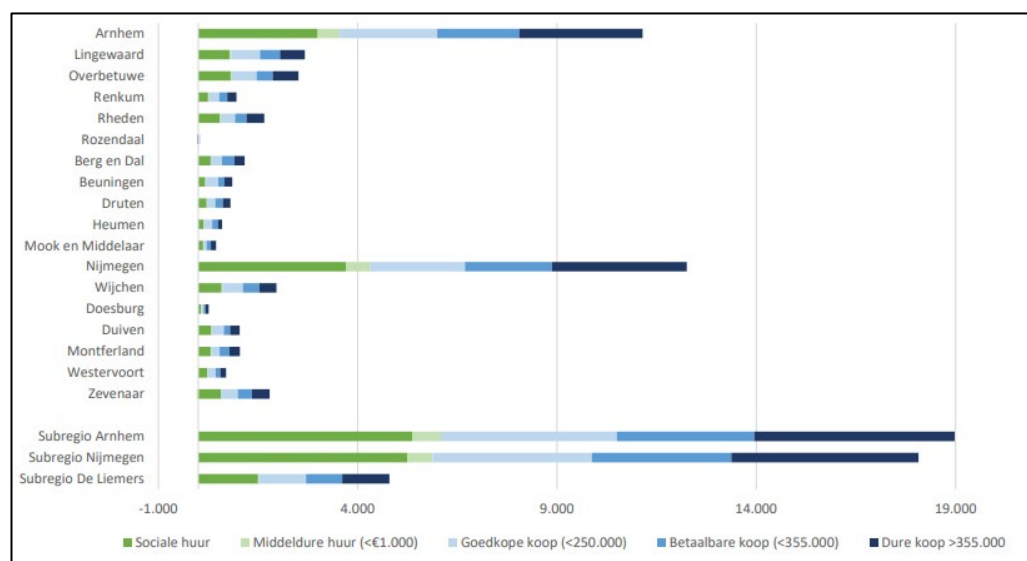
Woondeal regio Arnhem – Nijmegen

De gesloten woondeal voor de regio Arnhem-Nijmegen gaat niet alleen in op kwantitatieve elementen. Ook een onderwerp als 'betaalbaarheid' maakt onderdeel uit van de kernafspraken. Zo is afgesproken dat 2/3 van de zachte plancapaciteit moet bestaan uit betaalbare woningen, waarbij uitgegaan wordt van sociale huur-, middeldure huur- en betaalbare koopwoningen. Bij voorliggend plan is sprake van meer dan 50% sociale huur in de vorm van 16 huurappartementen. Verder zal ook

60% van de overige woningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Dit maakt dat ruimschoots wordt voldaan aan de kernafspraken rond betaalbaarheid.

Woningbehoefteonderzoek 2022 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Het woningbehoefteonderzoek 2022 voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen geeft inzicht in de behoefte aan woningen in de segmenten sociale huur, goedkope koop, vrije sector huur en overige segmenten. Daaruit is goed af te leiden dat met name de segmenten sociale huur, goedkope koop en dure koop in de gemeente Overbetuwe toegevoegd moeten worden volgens de behoefteraming. Echter bestaat er ook nog steeds een significante vraag naar betaalbare koopwoningen in Overbetuwe.



Aanvullende woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse, per gemeente en per subregio, 2022 t/m 2031 (Bron: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.).

Woonagenda 2025 gemeente Overbetuwe

Begin 2022 is de woonagenda van de gemeente Overbetuwe tot en met 2025 vastgesteld. Hierin zijn vier uitgangspunten als vertrekpunt genomen, namelijk:

- 1 We sturen op de voorraadstrategie door de markt uit te dagen in plaats van alleen voor te schrijven;
- 2 We leggen een nadrukkelijke focus op de bestaande woningvoorraad;
- 3 Nadruk op betaalbaar, met extra aandacht voor (bijzondere) doelgroepen;
- 4 We hebben aandacht voor combinaties van wonen en zorg.

Voor het bepalen van de kwalitatieve behoefte zijn voornamelijk de laatste twee punten van belang. Hierin wordt gesteld dat de nadruk moet liggen op de betaalbaarheid van woningen. Hiervoor is een streefprogramma opgesteld. Daarin wordt aangegeven dat 35% van de behoefte bestaat uit dure koop en dure huur en dat de verwachting is dat de markt dit vanzelf oppakt. Verder zal minimaal 30% van de woningen voor het sociale huursegment moeten worden gerealiseerd. De overige 35% moet worden verdeeld over de segmenten middenhuur, sociale koop en

middeldure koop. Hierbij wordt ook de wens uitgesproken dat, met name de huurwoningen, multifunctioneel inzetbaar zijn. Hierbij kan gedacht worden aan het levensloopgeschikt maken van de woningen. Met voorliggend project wordt hier invulling aan gegeven door middel van 16 huurappartementen voor het sociale huursegment. Verder zal van de overige 15 woningen nog eens 60% in het betaalbare segment worden gerealiseerd.

Verder wordt in de Woonagenda ook aandacht besteed aan het beschikbaar stellen van voldoende woonwagendplaatsen. De ambitie wordt uitgesproken om de komende jaren minimaal zes standplaatsen te realiseren, waarvan vier in Elst en twee op een locatie in het westen van de gemeente. Voorliggend project geeft met de realisatie van twee woonwagendplaatsen in het westen van de gemeente deels invulling aan deze ambitie.

Concluderend, met voorliggende ontwikkeling worden woningen in verschillende prijssegmenten en voor verschillende leeftijdsgroepen gerealiseerd. De ontwikkeling past binnen de segmentverdeling binnen het streefprogramma. Verder zal een deel van de woningen levensloopbestendig worden ingericht en is ruimte gereserveerd voor twee woonwagendplaatsen.

Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

De Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 is een integrale en toekomstbestendige koers voor de leefomgeving in Overbetuwe. Een inspirerende visie die richting geeft, uitdaagt om initiatief te nemen en aangeeft hoe mensen aan kunnen sluiten bij realisatie. Een belangrijk onderdeel hiervan is het creëren en behouden van een prettige woonomgeving. Uitgangspunt is om het grootste deel van de woonbehoefte te vervullen binnen de contouren van de dorpen. Hierin wordt een voorkeur gegeven voor flexibel gebruik van bestaande gebouwen en locaties. Voorliggende ontwikkeling draagt bij aan deze ambitie door een binnenstedelijk locatie op een efficiënte en duurzamere wijze te herontwikkelen.

2.3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het projectgebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een divers en deels levensloopgeschikt woonprogramma binnen een landelijk woonmilieu. Daarbij komt dat de ontwikkeling aansluit op de regionale en gemeentelijke beleidsafspraken, onder andere door meer dan de helft van de woningen in het sociale huursegment te realiseren. De ontwikkeling voorziet daarom in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door

herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bkl 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 moeten de geldende planologische mogelijkheden ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het projectgebied maakt deels onderdeel uit van de bebouwde kom van Randwijk. De gronden zijn verdeeld over twee deelgebieden. Het ene deelgebied kent in de huidige situatie een woonbestemming en is ingericht met vier twee-onder-één-kapwoningen, welke zullen worden gesloopt. De omgeving van het besluitgebied wordt vrijwel volledig gevormd door woningen en andere stedelijke bebouwing. Dit maakt dat gesteld kan worden dat dit deelgebied binnen stedelijk gebied ligt.

Het andere deelgebied kent deels een woonbestemming en deels een agrarische bestemming. De bestaande woningen binnen de woonbestemming op dit perceel blijven behouden. De agrarische gronden worden ook als zodanig gebruikt en worden grotendeels begrensd door woningen, maar zijn niet volledig omsloten door stedelijke functies. Op basis van deze kenmerken en omstandigheden wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied ligt. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de genoemde ontwikkeling van het plangebied niet volledig binnen stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

De gemeente Overbetuwe, en in meer algemene zin in Nederland, heeft te maken met een groeiende druk op de woningmarkt. Binnen de gemeente Overbetuwe zijn onvoldoende locaties (tijdig) beschikbaar binnen stedelijk gebied welke voldoende ruimte bieden om in de kwalitatieve en kwantitatieve vraag te kunnen voorzien. Dat maakt dat ook locaties buiten stedelijk gebied ontwikkeld zullen moeten worden om aan de vraag naar woningen binnen de gemeente te kunnen voorzien. Dit maakt dat het verantwoord is om de locatie buitenstedelijk te realiseren.

Tot slot kan gezien de heersende en toekomstige functies in (de omgeving van) het projectgebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. De locatiekeuze is logisch, door de directe aansluiting met de kern Randwijk en de reeds gedeeltelijke omsluiting met woningen. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling is voorzien op een passende locatie buiten stedelijk gebied.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling gedeeltelijk buiten stedelijk gebied is beoogd. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

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 die niet binnen stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De buiten stedelijk gebied gelegen ontwikkeling is daarmee gerechtvaardigd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar wordt geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam