

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Woningbouw Groen Groesbeek

Gemeente Berg en Dal



INHOUD

Pagina

1.	Algemeen	1
1.1	Inleiding.....	1
1.2	Ladder van duurzame verstedelijking	1
1.3	Stedelijke ontwikkeling	1
1.4	Planbeschrijving	2
2.	Inhoudelijke toets	3
2.1	Inleiding.....	3
2.2	Behoeft.....	3
2.3	Toetsing.....	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	9
3.	Conclusie	10

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Het onderhavige initiatief betreft een woningbouwproject aan de Knapheideweg en 1^e Colonjes te Groesbeek. Het voornemen bestaat om op het terrein van een voormalige tuincentrum een nieuwe woonbuurt te realiseren met 53 woningen. Ten behoeve van de herstructurering van dit terrein wordt de bedrijfswoning als reguliere woning in gebruik genomen en de bedrijfsbebouwing gesloopt.

Voorliggend rapport geeft een onderbouwing van de behoefte aan woningen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. 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 53 nieuwe woningen gerealiseerd en dit initiatief wordt dus aangemerkt als woningbouwlocatie. Om die reden is een toets aan de Ladder noodzakelijk, waarin voorliggend document voorziet.

1.4 Planbeschrijving

Het voornemen bestaat om op het terrein van het voormalige tuincentrum 'Groen Groesbeek', gelegen aan de Knapheideweg te Groesbeek, een woonbuurt met 53 nieuwe woningen te realiseren. Daarvoor wordt de bestaande bedrijfsbebouwing inclusieve kweekkassen gesloopt om ruimte te bieden aan de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast wordt de bedrijfswoning als reguliere woning in gebruik genomen en wordt een nieuwe wagenloods gerealiseerd. Het plangebied omvat in totaal circa 2,62 ha. In de huidige situatie zijn, naast de bedrijfsbebouwing, agrarische gronden aanwezig.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Drulsebeek en de Piet Heynstraat en aan de zuidoostzijde en zuidwestzijde door de 1^e Colonjes en de Knapheideweg.

In de toekomstige situatie kunnen de nieuwe woningen zowel in de koop- als huursector worden aangeboden. Daarnaast wordt er met behulp van verschillende typen woningen een gevarieerd woningprogramma gerealiseerd. De beoogde woningtypes zijn twee-aaneengebouwde woningen, vrijstaande woningen, en rijwoningen (waaronder levensloopbestendige en eengezinswoningen) en een appartementencomplex. Navolgend is de verdeling van de verschillende woningtypen weergegeven.

21x appartementen, 2 lagen met kap 10x 70m ² gbo (bg + 1e verd.) 11x 60m ² gbo (1e + 2e verd.)	10x eengezinswoning, beukmaat 5,4m	8x levensloopbestendige woning beukmaat 7,2m	10x twee-onder-een-kap woning	4x vrijstaande woning	schuur
Totaal: 53 woningen					



Programma in het plangebied

Het appartementencomplex biedt ruimte aan 21 sociale huurappartementen. Daarnaast worden minimaal zes aaneengebouwde woningen aangemerkt als goedkoop/betaalbaar. De overige woningen bevinden zich in de categorie 'vrije sector'.

2. Inhoudelijke toets

2.1 Inleiding

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

2.2 Behoeft

2.2.1 Algemeen

De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Het plangebied, gelegen aan de Knapheideweg in Groesbeek, ligt in de gemeente Berg en Dal. Deze gemeente ligt in de provincie Gelderland.

Gelderland is opgedeeld in zes regio's en het onderhavige initiatief bevindt zich in de regio Arnhem Nijmegen. Deze regio is opgedeeld in twee subregio's. Het plangebied ligt in de subregio Nijmegen e.o.. Deze subregio omvat de volgende gemeenten: Druten, Beuningen, Wijchen, Nijmegen, Berg en Dal, Heumen en Mook en Middelaar.



Bron: Provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft samen met subregio Nijmegen e.o. afspraken gemaakt over de woningproductie en de realisatie ervan. Navolgend wordt het voornemen getoetst op basis van het beleid van de verschillende verzorgingsgebieden.

2.2.2 Provincie Gelderland

Actieplan Wonen 2020-2025

Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Het provinciale Actieplan Wonen 2020-2025 is een actieplan voor heel Gelderland. Met het plan wil de provincie het tekort aan (betaalbare) huizen terugdringen. Er moet worden gewerkt aan het woningtekort. Vanuit deze insteek benoemt het Actieplan Wonen 2020-2025 twaalf acties voor de woningmarkt en nodigt ze gemeenten en andere bij het bouwen en wonen betrokken partijen uit om samen met de provincie een impuls te geven aan de (verdere) versterking en vernieuwing van de regionale samenwerking. De twaalf acties zijn ondergebracht in drie thema's. Deze thema's betreffen:

- acties om de woningbouw te versnellen;
- acties voor betaalbaar wonen;
- acties voor meer flexibele woonvormen.

Acties om de woningbouw te versnellen

Het Actieplan Wonen versnelt de komende vijf jaar de bouwproductie van 43.000 woningen met vijftig doorbraakprojecten. Gelderland begint met de grote projecten met een harde status (opgenomen in een bestemmingsplan) die voor 2025 gerealiseerd kunnen zijn. Daarnaast zorgen de acties ervoor dat overal in Gelderland in bestemmingsplannen voldoende bouwplannen zijn opgenomen die uitgevoerd kunnen worden.

Acties voor betaalbaar wonen

Het Actieplan Wonen zorgt voor de betere beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale en middeldure huur- en koopwoningen. De provincie zet daarbij niet alleen bestaande provinciale instrumenten in, zoals afspraken in de regionale woonagenda's, maar draagt ook bij aan de financiering en/of totstandkoming van deze woningen.

Acties voor meer flexibele woonvormen

Het Actieplan Wonen wil 2.000 flexibele woningen (tijdelijke huizen gerealiseerd door nieuwbouw of transformatie van bestaande woningen) toevoegen.

2.2.3 Regio Nijmegen en omgeving

Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030

De provincie Gelderland stelt periodiek bevolkings- en huishoudensprognoses op voor de regio's en gemeenten binnen de provincie. Samen willen de provincie en regio's woningbouwafspraken maken rekening houdend met trendmatige ontwikkelingen. Op provinciaal niveau werd dit onder andere gedaan in de bevolkings- en woningmarktprognose 'Primos2019'.

In de 'Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030' stelt de provincie Gelderland, samen met de betrokkenden gemeenten, nieuwe thema's en opgaven vast voor het verminderen van het woningtekort. De gekozen thema's zijn:

- Verantwoord versnellen: programmeren en afstemmen
- Bestaande woningvoorraad en betaalbaarheid
- Duurzaam en toekomstbestendig
- Huisvesting specifieke doelgroepen

Verantwoord versnellen: Programmeren en afstemmen

De subregio Nijmegen e.o. hanteert een plancapaciteit van 130 % om rekening te houden met planuitval, onzekerheden en nieuwe ontwikkelingen. Daarbij speelt het afstemmen van de voortgang van de planontwikkelingen en -realisatie een grote rol.

Bestaande woningvoorraad

Binnen die bestaande woningvoorraad wordt gewerkt aan vernieuwing, verduurzaming levensloopbestendigheid en leefbaarheidsverbeteringen.

Duurzaam en toekomstbestendig

Alle gemeenten in de subregio hebben zich gecommitteerd aan de landelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Ze streven naar een energieneutrale gebouwde omgeving, gasloos wonen, een afvalloze samenleving in 2050 en een klimaatbestendige leefomgeving.

Huisvesting specifieke doelgroepen

Het doel is om oog te hebben voor het creëren van woonruimte voor verschillende doelgroepen zoals ouderenhuisvesting, zorg, kwetsbare doelgroepen, studenten en jongeren, dak- en thuislozen, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

Kwantitatieve woningbouwbehoefte

In de subregio Nijmegen e.o. (Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen) is er over het algemeen een woningtekort geprognosticeerd van ca. 16.000 woningen tot 2030. Met behulp van de gewenste plancapaciteit van 130 % voorspelt de subregio Nijmegen voldoende woningen te kunnen bouwen om te voldoen aan de woningbehoefte van 16.000 woningen.

Kwalitatieve woningbouwbehoefte

In de subregio Nijmegen e.o. is voornamelijk behoefte aan tenminste 50% toevoeging van betaalbare woningen. Het gaat dus om sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen (tot € 1.000,-) maar ook om sociale koopwoningen (tot € 310.000,-). Binnen de subregio verschilt de vraag naar de type woningen per gemeente. Waar in Nijmegen meer behoefte is aan sociale en particuliere huurappartementen, is naar verhouding in de omliggende gemeenten, zoals bijvoorbeeld in gemeente Berg en Dal, meer behoefte aan goedkope en betaalbare koopwoningen.

2.2.4. Gemeente Berg en Dal**Actieplan wonen**

Om het toenemende woningtekort tegen te gaan heeft de gemeente Berg en Dal een actieplan wonen vastgesteld op 25 augustus 2020. Daarmee wil de gemeente concrete invulling geven aan de woningbouwopgaven. Het voornemen is om tot 2030 1.200 woningen toe te voegen in de kernen dichtbij Nijmegen zoals Berg en Dal, Beek, Groesbeek en Ooij. Ongeveer de helft van de 1.200 woningen worden sociale huur en koop, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Bij de vaststelling van het Actieplan wonen heeft de gemeenteraad het plangebied aangemerkt als ontwikkellocatie (locatie 'Knapheideweg').

De gemeente Berg en Dal in haar actieplan wonen verschillende thema's uitgewerkt om richting te geven aan haar ambities. Deze thema's zijn:

- Ontwikkeling woningvoorraad;
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid;
- Kwaliteit en duurzaamheid van het wonen;

- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed;
- Wonen en zorg.

Ontwikkeling woningvoorraad

Het doel is om in Berg en Dal voldoende passende woningen beschikbaar te hebben voor de vraag vanuit de bevolking. In alle kernen is ruimte om te wonen voor verschillende lagen van de bevolking en zijn er voldoende passende en betaalbare woningen beschikbaar. Dit betekent dat mensen met lagere- en middeninkomens een woning vinden, dat mensen met een zorgvraag een passende woning vinden en dat jongeren een plek kunnen vinden in de gemeente.

Betaalbaarheid en bereikbaarheid

In Berg en Dal wil men dat huishoudens met een verschillende portemonnee een woning kunnen vinden of blijven bewonen. Dit betekent een sociale huurvoorraad die groot genoeg is om te voldoen aan de vraag vanuit de doelgroep. Daarnaast moet het ook mogelijk zijn voor middeninkomens en koopstarters om een betaalbare koopwoning te vinden.

Kwaliteit en duurzaamheid van het wonen

De gemeente Berg en Dal wil in 2050 klimaatneutraal zijn. De verbetering van energetische kwaliteit van woningen draagt hieraan bij, maar ook andere facetten als natuurinclusief, circulair en klimaatadaptief bouwen. De gemeente kan daartoe eisen meegeven bij nieuwbouwprojecten en ontwikkelaars uitdagen om duurzame innovatie toe te passen, toch is de grootste uitdaging te vinden in de bestaande voorraad. De ambitie is daarom om particuliere woningeigenaren hun woning te laten verduurzamen en aardgasvrij te maken zodat deze toekomstbestendig is. Daarnaast wil men ook dat ook in het goedkope segment duurzaamheid en kwaliteit is verankerd. Daarover maakt de gemeente afspraken met verhuurders. Wanneer samen werk wordt gemaakt van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, wordt incourante voorraad in de toekomst voorkomen. Binnen het bestaande beleid van de gemeente ligt de focus op passende woningen. In de Sociaal Maatschappelijke Visie (SMV) beschouwt de gemeente woonkwaliteit vooral als een transformatieopgave: het passend maken van de bestaande woningvoorraad aan de toekomstige wensen, ambities en opgaven. Daarnaast past Berg en Dal de ambities uit de Regionale Adaptatie Strategie toe.

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Berg en Dal kent een hoge woonkwaliteit: landelijke en dorpse woonmilieus in een voor Nederlandse begrippen uniek landschap. De verschillende dorpen in de gemeente kenmerken zich door een rijk verenigingsleven en de kernen Groesbeek, Beek-Ubbergen en Millingen aan de Rijn hebben hun eigen voorzieningen. De gemeente zet in op deze kwaliteiten waarbij het bijhorende groene imago voorop staat. De gemeente streeft daarom naar groene en leefbare kernen. Leefbaarheid wordt als een koepelbegrip gezien voor onder andere groen, openbare ruimte, voorzieningen, maar ook voor sociale cohesie in buurten. Berg en Dal daagt ontwikkelaars uit om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van wijken en kernen.

Wonen en zorg

Het uitgangspunt is dat inwoners van Berg en Dal prettig kunnen leven. De gemeente wil ervoor zorgen dat er voldoende woningen zijn waarin mensen comfortabel kunnen wonen, ook met een zorgbehoefte. Wanneer zelfstandig wonen niet meer gaat, moeten in de gemeente voldoende woningen beschikbaar zijn om tegemoet te komen aan deze vraag.

Kwantitatieve woningbouwbehoefte

In het kader van het actieplan wonen wordt er een richtlijn gehanteerd voor de elf kernen in de gemeente Berg en Dal. In totaal moeten er in de periode 2019-2029 1.200 woningen gerealiseerd worden, verdeeld over de elf kernen binnen de gemeente. Ten opzichte van de andere tien kernen moeten in Groesbeek de meeste woningen worden toegevoegd. In de periode van 2019-2024 moeten er tussen de 275 en 290 woningen worden toegevoegd en in de periode van 2024-2029 230-245 woningen.

Richtlijn per kern	2019-2024	2024-2029
Beek	70-75	60-70
Berg en Dal	70-75	60-70
Breedeweg	30-35	20-30
De Horst	10-15	5-15
Groesbeek	275-290	230-245
H.Landst.	10-15	10-15
Kekerdome	0-5	0-5
Leuth	20-25	15-25
Millingen	85-95	70-80
Ooij	40-45	30-40
Ubbergen	0-5	0-5
Totaal	+650	+550

Bron: Actieplan wonen Berg en Dal

Kwalitatieve woningbouwbehoefte

Bij de kwalitatieve behoefte legt de gemeente de nadruk op duurzaamheid, leefbaarheid en levensloopgeschiktheid. Met duurzame gebiedsgerichte ontwikkelingen wil de gemeente onder ander de versterking tegengaan en wijken vergroenen of bijvoorbeeld vastgoed herbestemmen en transformeren. De leefbaarheid wil de gemeente op peil houden door een goede verdeling van koop- en huurwoningen en dure en goedkope woningen in een wijk te waarborgen. Bovendien zet de gemeente in op levensloopgeschiktheid van woningen op locaties nabij het centrumgebied van een kern.

Ambitiekader Berg en Dal	
Kwantitatief	Tot 2030: +1.200 woningen
Kwalitatief	
• Doorstroming	Stimuleren van doorstroming zodat woningen vrijkomen
• Duurzaamheid	Duurzame gebiedsgerichte ontwikkeling is leidend. Daarbij gaan we uit van: • Wanneer hier duidelijkheid over is: normering vanuit GPR • Versterking tegengaan en wijken vergroenen • Herbestemmen vastgoed
• Leefbaarheid	Goede verdeling koop/huur en duur/goedkoop in de wijk. Bij kleine plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij grote plannen vanaf circa 5 woningen, variatie binnen het plan.
• Levensloopgeschiktheid	Ja conform Woonkeur-label op aspect toegankelijkheid; • als eis op locatie nabij (200 meter) centrum- of zorgvoorzieningen. • Op andere locaties als wens
Invulling van het bouwprogramma	
• Vrij bouwprogramma	50%
• Sociale huur tot € 737 (liberalisatiegrens, prijspeil 2020), bij voorkeur door toegelaten instellingen <i>Minimaal woonoppervlak: 40m²</i>	30%
• Betaalbare koopwoningen tot € 250.000 / Middenhuur tot € 900 (conform woondeal) <i>Minimaal woonoppervlak: 50m²</i>	20%

Bron: Actieplan wonen Berg en Dal

2.3 Toetsing

Kwantitatieve behoefte

Met behulp van een plancapaciteit van 130 % wil de provincie Gelderland het woningtekort voorspoedig zien te verminderen in haar regio's. De regio Nijmegen e.o. sluit aan bij de door de provincie geformuleerde doelstellingen en hanteert een harde plancapaciteit van 130 %. Uit de voorgaande paragraaf komt naar voren dat er een gemeentelijke woningbehoefte bestaat van 1.200 woningen. Specifiek voor de kern Groesbeek is er een behoefte van minimaal 275 woningen in de periode tot 2024. Met de realisatie van 53 nieuwe woningen wordt deels voorzien in deze behoefte. Voorliggend plangebied is bij de vaststelling van het Actieplan wonen van de gemeente Berg en Dal aangewezen als woningbouwlocatie.

Kwalitatieve behoefte

Navolgend volgt een toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de kwalitatieve wooncriteria uit het provinciale, regionale en gemeentelijk beleid.

Provinciaal beleid

Uit de meest recente bevolkings- en woningmarktprognose 'Primos2019' komt naar voren dat er een toenemend tekort bestaat aan huizen in de goedkope en middeldure koopsector. Met het Actieplan Wonen 2020-2025 wil de provincie het tekort aan betaalbare woningen terug dringen en inzetten op versnelt woningbouw, betaalbaar wonen en flexibele woonvormen. Met de realisatie van 53 nieuwe woningen is er (deels) sprake van een realisatie van betaalbare woningen. Het appartementencomplex biedt ruimte aan 21 sociale huurappartementen. Daarnaast vallen minimaal zes woningen in de categorie goedkoop/betaalbaar.

Regionaal beleid

Het regionale woonbeleid legt nadruk op voldoende betaalbare koop- en huurwoningen. De thema's uit het provinciaal beleid vertalen zich door tot het regionale beleid met ruimte voor duurzame en toekomstbestendige ontwikkelingen.

De ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een woonprogramma met betaalbare huur- en koopwoningen. Ook wordt rekening gehouden met de regionale ambities voor huisvesting van specifieke doelgroepen, door de realisatie van levensloopbestendige woningen voor ouderen en woningen voor jongeren. De woningen krijgen een duurzaam karakter, doordat ze voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en klimaatadaptief zijn.

Gemeentelijk beleid

In het gemeentelijke beleid ligt de focus op doorstroming, duurzaamheid, levensloopgeschiktheid en leefbaarheid, zoals geformuleerd in het actieplan wonen. Er wordt beoogd om zowel in de sociale huur- als ook goedkope koopsector woningen te realiseren. Ook stijgt de behoefte aan middenhuur-woningen tot 900 €/maand.

Het initiatief voorziet aan de behoeftes en voorwaarden die vastgelegd zijn in het gemeentelijke beleid. Het appartementencomplex biedt ruimte aan 21 sociale huurappartementen. Daarnaast worden minimaal zes woningen worden aangemerkt als goedkoop/betaalbaar. Daarmee wordt voldaan aan de eis dat 30 % van het woningbouwprogramma sociale huur betreft en 20 % goedkope/betaalbare woningen worden gebouwd. Acht van de woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Deze zijn tevens geschikt voor andere doelgroepen. Door de realisatie van dit gevarieerde woningaanbod wordt de doorstroming van de plaatselijke

woningmarkt gewaarborgd. De ontwikkeling sluit aan op de kwalitatieve behoeften binnen de gemeente Berg en Dal.

2.4 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”*.

Het plangebied is in de huidige situatie deels bebouwd en deels onbebouwd. De onbebouwde delen zijn in gebruik als kweekgrond. Op basis van de definitie van bestaand stedelijk gebied is in het plangebied niet volledig sprake van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het plangebied ligt daarmee deels buiten bestaand stedelijk gebied. Om die reden moet worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de woningbouwbehoefte.

In de periode van 2019-2024 moeten, op basis van het (gemeentelijk) woningbouwbeleid tussen de 275 en 290 woningen worden toegevoegd en in de periode van 2024-2029 230-245 woningen. Dit is een forse opgave voor een kern als Groesbeek. In het recente en minder recente verleden zijn er verschillende inbreidingslocatie herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Er zijn geen locaties beschikbaar die ruimte kunnen bieden aan het voorgenomen programma van 53 woningen. De ruimte die wel beschikbaar is, betreft openbaar groen. Het is onwenselijk om deze gronden in te zetten ten behoeve van woningbouw van deze omvang. Het plangebied is bij de vaststelling van het gemeentelijk woningbouwbeleid opgenomen als woningbouwlocatie.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de wijk De Drul. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de lintbebouwing van de 1^e Colonjes. De gronden binnen het plangebied zijn in de huidige situatie in gebruik ten behoeve van een tuincentrum. Een deel van deze gronden is reeds bebouwd. De gronden zijn overeenkomstig het bestaande gebruik bestemd als 'Gemengd-1', waarbij is vastgelegd dat de gronden ten behoeve van een tuincentrum mogen worden gebruikt. De bebouwing ten behoeve van dit tuincentrum (maximaal 1.500 m² en na uitbreiding maximaal 1.700 m²) mag op alle gronden met de bestemming 'Gemengd-1' worden gerealiseerd. Om voorgaande redenen wordt het plangebied geschikt geacht als locatie om te voorzien in een deel van de woningbouwbehoefte van de kern Groesbeek.

3. Conclusie

In voorliggend document is de herontwikkeling van het plangebied aan de Knapheideweg en 1^e Colonjes in Groesbeek getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in de realisatie van 53 woningen op het voormalige terrein van het tuincentrum 'Groen Groesbeek'. Naast de nieuwbouw wordt de bestaande bedrijfswoning in gebruik genomen als reguliere woning met een bijhorend wagenloods.

Met het initiatief is sprake van een toename van 53 woningen. Met de ontwikkeling wordt een aanmerkelijke bijdrage geleverd aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbouwbehoefte van de regio en de gemeente Berg en Dal in het algemeen en de kern Groesbeek in het bijzonder.

Het initiatief wordt buiten, maar grenzend aan, het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. In de het bestaand stedelijk gebied van Groesbeek is onvoldoende geschikte ruimte beschikbaar om te voorzien in het beoogde woningbouwinitiatief.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro).