



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Werkendam – Hoogstraat e.o.

Gemeente Altena

Datum: 24 november 2021

Projectnummer: 190179

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	5
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Verzorgingsgebied	7
2.3	Behoefte	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	12
3	Conclusie	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

1.2 Het plan

Al enkele jaren bestaat het voornemen om diverse panden op de hoek Plein-Hoogstraat-Amerscamp te gaan herontwikkelen, zodat de ruimtelijk-functionele situatie ter plaatse verbeterd wordt. In het geldende bestemmingsplan 'Centrum Werendam' is hier deels op ingespeeld door een deel van de gronden te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Doel van de wijzigingsbevoegdheid is om de bestaande bebouwing te vervangen en aan de Hoogstraat (winkel)voorzieningen op de begane grond te realiseren met appartementen op de verdiepingen. Voor de zijde Amerscamp was een appartementengebouw beoogd.

Het voornemen bestaat nu om de beoogde herontwikkeling tot stand te brengen, maar daarbij ook een herontwikkeling aan het Plein mogelijk te maken. De panden op de hoek Hoogstraat-Plein en hoek Amerscamp-Plein blijven in de toekomstige situatie

gehandhaafd. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is ontoereikend om de beoogde herontwikkeling te kunnen realiseren.

In lijn met het gedachtegoed van de wijzigingsbevoegdheid is aan de zijde van de Hoogstraat een commerciële plint van maximaal 300 m² bvo op de begane grond beoogd voor functies op het gebied van dienstverlening, detailhandel en horeca. Op de eerste en tweede verdieping zijn vervolgens woningen opgenomen. Zo blijft de Hoogstraat de ruggengraat van het centrum van Werkendam. Aan de zijde van de Amerscamp en het Plein zijn woningen op zowel de begane grond als de verdiepingen beoogd. Enkel aan de zijde van de Amerscamp is dat tot en met de derde verdieping. In totaal gaat het om maximaal 27 woningen. Vooral nog wordt uitgegaan van woningen variërend qua grootte tussen de 60 m² en 115 m². Het parkeren wordt achter de nieuwbouw beoogd, waarbij de toegang via de Amerscamp wordt geregeld. Het dak van de parkeervoorziening wordt groen ingericht als tuin voor de toekomstige bewoners. Ook zijn alle woningen op de verdiepingen bereikbaar via een lift. Zo is sprake van een levensloopbestendig karakter en kan gesteld worden dat de woningen geschikt zijn voor de ouderendoelgroep. Gelet op de grootte van de woningen zal ook de startersdoelgroep zich waarschijnlijk aangetrokken voelen tot de woningen. De navolgende afbeelding laat een impressie zien van de toekomstige situatie.



Impressie beoogde situatie, gezien vanuit de hoek Hoogstraat – Plein (Bron: Kolpa architecten).

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om binnen het gehele plangebied woningen op de begane grond mogelijk te maken. Ook de deels geldende wijzigingsbevoegdheid is ontoereikend om de herontwikkeling te kunnen realiseren. Daarom wordt voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dat bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. 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 of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgen de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 27 woningen en een commerciële pint van maximaal 300 m² bvo binnen de bebouwde kom van de kern Werkendam. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie¹ dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling².

Het plangebied heeft momenteel de bestemming ‘Centrum - 1’, waarbinnen detailhandel, horeca in categorie 1 t/m 3a, dienstverlening en wonen op de verdiepingen zijn toegestaan. Voor een deel van de gronden aan het Plein geldt eveneens de aanduiding ‘wonen’ waardoor wonen op de begane grond ook is toegestaan. De beoogde commerciële plint is maximaal 300 m² bvo en kent eenzelfde reikwijdte aan functies zoals het huidige bestemmingsplan dat ook toestaat. Dit deel van de ontwikkeling voorziet niet in een dusdanige functiewijziging of een verruiming van het planologische beslag op de ruimte dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Aangezien het beoogde woonprogramma binnen het plan bestaat uit meer dan 12 woningen wordt dit deel van de ontwikkeling wel gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het woonprogramma binnen voorliggende ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

2.2 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 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

Inleiding

De gemeente Altena maakt voor het onderwerp Wonen sinds december 2020 deel uit van subregio Breda e.o. binnen de regio West – Brabant. In deze regio worden er afspraken gemaakt over de woningbouwopgave en andere onderwerpen m.b.t. wonen.

Verhuisbewegingen gemeente Werkendam

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 gemeente.

Uit gegevens van CBS blijkt dat meer dan de helft van alle gevestigde personen in de gemeente Altena uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Altena in 2020

Verhuisbewegingen Altena	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Altena	2.934	58,3%
Vanuit andere gemeenten	1.787	35,6%
Vanuit het buitenland	304	6,1%
Totaal aantal verhuizingen	5.025	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met diverse buurgemeenten waaronder Waalwijk, Gorinchem en Zaltbommel. In mindere mate is sprake van een verhuisrelatie met enkele verderop gelegen Zuid-Hollandse en Brabantse gemeenten.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Altena naar herkomst in 2020

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Altena	2.934	58,3%
Zaltbommel	128	2,6%
Gorinchem	127	2,5%
Waalwijk	76	1,5%
Geertruidenberg	66	1,3%
Heusden	59	1,2%
Rotterdam	57	1,1%
Tilburg	57	1,1%
Breda	54	1,1%
Molenlanden	53	1,1%
Utrecht	53	1,1%
Elders	1.361	27,1%
Totaal	5.025	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Altena. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkellocatie wordt verwacht dat de ontwikkeling bovendien geen noemenswaardige bovenregionale aantrekkingskracht heeft.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Uit de provinciale Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose (2020) blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Altena van 22.340.715 in 2020 toeneemt naar 24.485 huishoudens in 2040. Dit is een toename van zo'n 2.145 huishoudens.

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling gemeente Altena 2020-2040

Aantal huishoudens	2020	2040	Ontwikkeling 2020-2040
Totaal aantal huishoudens	22.340	24.485	2.145

Bron: Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose (actualisering 2020) Provincie Noord-Brabant.

Perspectief op wonen en woningbouw sub regio Breda e.o. 2021

Jaarlijks wordt op regionale schaal het thema wonen/woningbouw verder uitgewerkt. Dit is gebeurd in het 'Perspectief op wonen en woningbouw sub regio Breda e.o. 2021'. De regio Breda staat gezamenlijk voor de kwantitatieve opgave van het toevoegen van minimaal 18.315 woningen in de periode 2020 tot 2030 (conform provinciale prognose 2020). Dit is nodig om de huishoudensgroei te kunnen faciliteren.

Vanuit de Regionale Investeringsagenda zijn groei- en verstedelijkingsambities geformuleerd voor de regio Breda. Dit komt onder andere tot uiting in een extra woningbouwopgave, die geraamd wordt op 11.995 woningen. De totale woningbouwopgave volgens de investeringsagenda is daarmee circa 30.000 woningen tot 2030. In de periode 2030 tot 2040 is de ambitie van de gemeenten gericht op de toevoeging van circa 17.750 woningen. Deze woningbouw voorziet primair in de groeiende behoeften in de sub regio en draagt verder bij aan het versterken van het vestigingsklimaat en de stedelijke en regionale economie.

Woonvisie 2021-2025 Gemeente Altena

In de woonvisie 2021-2025 van de gemeente Altena is inzicht gegeven in de effectieve woonvraag voor de komende 10 jaar (perioden 2021-2030). De prioriteit ligt volgens de visie bij de kernen waar de harde plancapaciteit het meest achterblijft bij de vraag. De kern Werkendam valt ook onder deze kernen met een tekort aan harde plancapaciteit. Verwacht wordt dat de woningvoorraad de komende 10 jaar met 3.000 woningen, waarvan 1.220 in de komende 5 jaar, zal moeten stijgen om aan de vraag te kunnen voldoen. Bij deze prognose is uitgegaan van een migratie-evenwicht, terwijl er de afgelopen jaren een vestigingsoverschot is geconstateerd. Hierdoor wordt gestreefd door de gemeente om meer woningen dan de beoogde 1.220 toe te voegen.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Altena en het feit dat de (harde) plancapaciteit in de kernen onvoldoende is om te kunnen voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte van de gemeente Altena, maakt dat wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling en 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 bevolkingsopbouw qua leeftijd.

De prognose voor de leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling ziet er als volgt uit:

Tabel: Prognose leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling 2020-2040

Leeftijd (%)	2017	2040
0-14 jaar	17,5	16,9
15-29 jaar	17,7	15,0
30-54 jaar	31,5	28,8
55-64 jaar	13,4	10,8
65-74 jaar	11,6	12,8
75+	8,2	15,7
55+	33,2	39,3
65+	19,8	28,5
Totaal	100	100

Bron: Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose (actualisering 2020) Provincie Noord-Brabant.

Uit de tabel is af te leiden dat de gemeente Altena richting 2040 te maken krijgt met ontgroening en vergrijzing, aangezien de leeftijdsgroepen tot 65 jaar richting 2040 minder sterk vertegenwoordigd zullen zijn. De 65-plussers zullen daarentegen in relatieve zin sterker vertegenwoordigd zijn.

Ook de kwalitatieve huishoudensontwikkeling bepaalt in sterke mate de woningbehoefte. Daaruit volgt dat in de gemeente Altena een krimpsituatie geprognosticeerd wordt voor het huishoudentype 'samenwonenden', meer specifiek voor de samenwonenden met kind(eren). De grootste groei wordt in de groep 'eenpersoonshuishoudens' verwacht.

Tabel: Prognose kwalitatieve huishoudensontwikkeling 2020-2040

Typen huishoudens	2020	2040	+/-
Eenpersoonshuishoudens	6.030	8.060	+2.030
Samenwonenden	14.985	14.775	-210
- zonder kind(eren)	7.380	7.565	+185
- met kind(eren)	7.605	7.215	-390
Eenouderhuishoudens	1.250	1.570	+320
Overige huishoudens	80	75	-5
Totaal	22.340	24.485	+2.145

Bron: Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose (actualisering 2020) Provincie Noord-Brabant.

Perspectief op wonen en woningbouw sub regio Breda e.o. 2021

Volgens het perspectief ligt de kwalitatieve opgave onder meer rondom het stimuleren van doorstroming door toevoeging van de juiste woning. Het versnellen van de woningbouwproductie is van belang om de druk op de woningmarkt terug te dringen. Met woningbouw kan het plaatselijke DNA versterkt worden. Verder zijn aspecten zoals le-

vensloopbestendigheid en duurzaamheid belangrijke pijlers, ook in relatie tot de bestaande woningvoorraad.

Woonvisie 2021-2025 Gemeente Altena

De woonvisie voor de gemeente Altena zet in op het bouwen voor de lokale behoefte. Daarbinnen moet vooral rekening worden gehouden met een toename van het aantal kleine huishoudens en de ouder wordende bevolking. De drie hoofdpogaven, wat betreft de kwaliteit, zijn dan ook:

- Levensloopbestendige woningen voor senioren;
- Betaalbare woningen voor starters;
- Nieuwe woonvormen die tegemoetkomen aan de huidige maatschappelijke trends (zoals gemeenschapszin, zorgen voor elkaar, duurzaamheid, kleiner wonen)

De beoogde woningen variëren qua grootte tussen de 60 m² en 115 m². Daarnaast zijn zij allen goed bereikbaar door onder andere een lift. Dit zorgt dat ze erg geschikt zijn zowel voor starters alswel voor ouderen. Hiermee spelen deze woningen in op de kwalitatieve vraag binnen de gemeente Altena.

Structuurvisie Land van Heusden en Altena

De structuurvisie voor het Land van Heusden en Altena formuleert een tweetal prioriteiten ten aanzien van woningen:

- Woningen en woonomgevingen die het voor jongere huishoudens aantrekkelijk maken in het Land van Heusden en Altena of in hun eigen kern te blijven wonen.
- Woningen die mensen in staat stellen om ook in hun latere levensfase zo lang mogelijk te blijven wonen in een voor hun ook sociaal passende woonomgeving.

De kwaliteit van de woningvoorraad en een goede differentiatie is hierbij van belang. Starters en jonge huishoudens moeten voldoende aanbod hebben zodat zij minder geneigd zijn te gaan verhuizen. Ook levensloopbestendig bouwen is aandachtspunt bij nieuwe woningbouwplannen. Verder hanteren de gemeenten een aantal criteria voor woningbouwplannen binnen de kernen, waaronder de bijdrage aan de gewenste verhuisdynamiek (doorstroming en terugkeer oud inwoners) en de bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit van de dorpen.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar gestapelde woonprogramma aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in de gemeente Altena. Het beoogde kwalitatieve woonprogramma sluit immers aan op de kwalitatieve woonwensen van eenpersoonshuishoudens, zoals starters en senioren. Bovendien is het woonprogramma ook levensloopbestendig te noemen. Bovendien voorziet het plan in een ontwikkeling die aansluit op het ruimtelijk beleid en wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan een deel van het centrum van Werkendam. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de gemeente Altena en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een dorps woonmilieu met koopappartementen, gericht op eenpersoonshuishoudens zoals senioren en starters. Daarbij komt dat de ontwikkeling

aansluit bij het ruimtelijk beleid van de regio en de gemeente aangezien het een ontwikkeling betreft met een levensloopbestendig woningbouwprogramma voor de kleinere huishoudensgroepen. Ook wordt met dit plan een kwaliteitsimpuls aan een deel van het centrum van Werkendam gegeven, hetgeen reeds jaren de ambitie is geweest. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet 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 Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Werkendam. De gronden van het plangebied hebben momenteel een centrumbestemming. Feitelijk gezien zijn deze gronden ook zo ingericht. De omgeving van de deelgebieden is vrijwel volledig gevormd door centrumfuncties, woningen en andere stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt. Raadpleging van de provinciale verordening en regionale structuurvisie bevestigen dat het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers ook al vrijwel volledig ingericht ten behoeve van wonen in combinatie met centrumfuncties. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de bestaande structuren rondom het plangebied te handhaven en de bebouwing qua maat en schaal aan te sluiten op de omgeving.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op de locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. Het plan voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt het plan als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.