



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Didam, Kerkstraat

Gemeente Montferland

Datum: 13 oktober 2023

Projectnummer: 220223

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Verzorgingsgebied	6
2.3	Behoeft	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	13
3	Conclusie	14

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

Zwembad De Hoevert aan de Kerkstraat te Didam is niet meer in gebruik en de locatie kan een nieuwe functie krijgen. Het vrijvallen van de aangrenzende parkeerruimte maakt het mogelijk om dit gebied als geheel opnieuw in te richten. Het voornemen bestaat om ter plaatse van de zwembadlocatie te voorzien in maximaal 20 grondgebonden woningen en maximaal 16 appartementen. Naast regulier wonen kan ook wonen met zorg tot de mogelijkheden behoren. De grondgebonden woningen zijn beoogd als rijwoningen en de appartementen zijn beoogd in drie lagen met een plat dak. Naast de ontwikkeling van zwembadlocatie maken ook de deellocaties 'Plavei' en 'Aldi e.o.' deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan. Ter plaatse hiervan worden nog geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, maar wordt enkel voorgesorteerd op woningbouw middels een wijzigingsbevoegdheid. De voorliggende toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking concentreert zich zodoende op de zwembadlocatie.

Onderstaande afbeelding geeft de situatietekening weer van de visie voor het volledige plangebied.



Bron: Buro Dwarsstraat.

De gronden van het plangebied kennen hoofdzakelijk de bestemmingen 'Sport', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Daarom wordt voor het plangebied voorzien in een nieuw bestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken. In het kader van de planologische procedure 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 toets 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 ontwikkeling van maximaal 36 woningen aan de Kerkstraat te Didam. 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 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.

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 woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van het plan wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het plangebied 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.

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).

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die worden beschreven. De behoefte moet 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 en de omvang daarvan.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

Hoofdstuk 2 van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland bevat onder andere regels inzake wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie. Voor voorliggend plan is het dan ook noodzakelijk om te kijken welke regels ten aanzien van wonen zijn vastgelegd. De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland regelt in artikel 2.2 dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan wanneer deze passen binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

De gemeente Montferland vormt samen met 19 andere gemeenten de groene metropoolregio (GMR). Binnen de GMR vindt onderlinge afstemming plaats over woningbouwontwikkelingen. De gemeenten Doesburg, Duiven, Montferland, Westervoort en Zevenaar vormen gezamenlijk de subregio De Liemers en kennen als subregio binnen de GMR ook onderlinge woningbouwafspraken.

Verhuisbewegingen gemeente Montferland

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied 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 het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat circa 49% van de gevestigde personen in de gemeente Montferland uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast komt circa 46% van de verhuisbewegingen naar Montferland vanuit andere gemeenten. 5% van het totale aantal gevestigden in Montferland komt uit het buitenland.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Montferland in 2020

Verhuisbewegingen Montferland	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Montferland	1.620	48,8%
Vanuit andere gemeenten	1.535	46,2%
Vanuit het buitenland	165	5,0%
Totaal aantal verhuizingen	3.320	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Montferland naar herkomst in 2020

Gemeente	Aantal	Aandeel
Doetinchem	244	15,9%
Zevenaar	213	13,9%
Arnhem	169	11,0%
Oude IJsselstreek	109	7,1%
Duiven	55	3,6%
Nijmegen	43	2,8%
Rheden	39	2,5%
Ede	30	2,0%
Lingewaard	29	1,9%
Apeldoorn	27	1,8%
Elders	577	37,6%
Totaal	1.535	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de bovenstaande tabel volgt verder dat in eerste instantie vooral een sterke verhuisrelatie bestaat met de gemeenten Doetinchem en Zevenaar. Daarnaast is er nog sprake van een relatief sterke verhuisrelatie met de gemeenten Arnhem en Oude IJsselstreek. Het betreffen gemeenten die op nabije geografische afstand van de gemeente Montferland liggen.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Montferland. Gelet op de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen tot een geringe bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

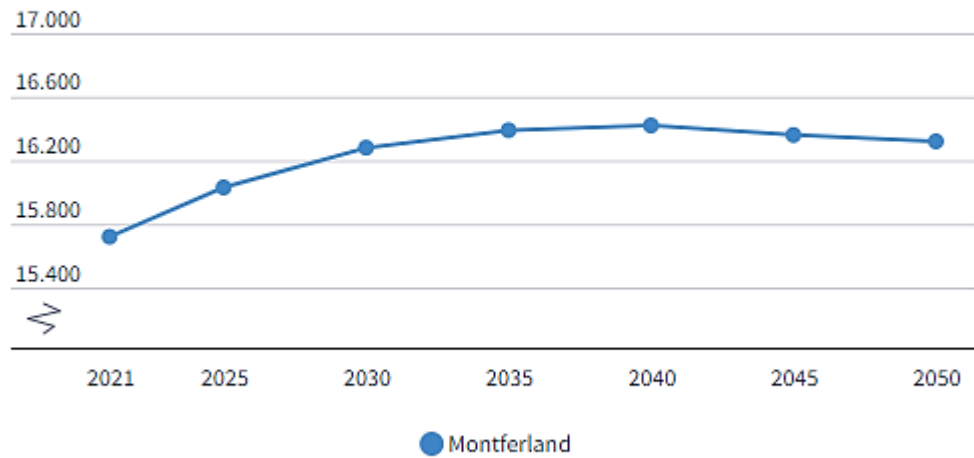
Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

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. De Primos-prognose voor de periode 2021-2050 laat voor de gemeente Montferland de volgende huishoudensprognose zien:

Huishoudens



ABF - Primos | 2021 - 2050

Uit de voorgaande grafiek is af te leiden dat de gemeente Montferland de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent. De verwachting is dat dit zich rond 2040 normaliseert en een geringe afname plaatsvindt richting 2050. In de periode 2021 tot 2050 zal een toename optreden van circa 500-600 huishoudens.

Woondeal 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 2025 een minimale bouwproductie van 15.000 nieuwe woningen nodig is, waarbij de ambitie is om te komen tot een versnelling van 20.000 nieuwe woningen. Dit komt neer op een productie van gemiddeld 4.000 nieuwe woningen per jaar. De huidige plancapaciteit is onvoldoende toereikend om in deze productie te kunnen voorzien. Daarom wordt ingezet op adaptief programmeren, hetgeen onder meer betekent dat er altijd voldoende potentiële woningbouwplannen klaar moeten liggen om in de behoefte te kunnen voorzien.

Liemerse Woonagenda; de koers voor 2020-2025

Voor de subregio Liemers wordt er in de regionale woonagenda voor de periode 2020-2025 ruimte gezien voor het toestaan van nieuwe woningbouwplannen. De prognoses uit 2019 laat tenminste tot 2040 een huishoudensgroei zien. Voor die groeiende vraag van huishoudens zullen nieuwe woningen gebouwd moeten worden. De groei is het grootst in de periode van 2020-2025 (ongeveer 500 woningen per jaar). Vanaf 2025 ligt deze op ongeveer 300 per jaar en na 2030 is vooralsnog een beperkte groei van 50 woningen per jaar voorzien.

Deze sterke groei in het aantal huishoudens ligt hoger dan dat er de afgelopen jaren is opgeleverd aan nieuwe woningen. Dit maakt dat het verhogen van de nieuwbouwproductie prioriteit heeft binnen de regio. Voorliggend plan draagt bij aan het

terugbrengen van dit woningtekort en sluit daarmee aan bij het gestelde in de Liermerse Woonagenda.

Woningmarktmonitor

In de regionale woonagenda's maken de provincie en de gemeenten uit de regio kwantitatieve afspraken. Deze afspraken worden vervolgens opgenomen in de diverse gemeentelijke woningbouwprogramma's. De Woningmarktmonitor van de regio Arnhem - Nijmegen geeft de volgende info over de woningbouwontwikkeling ten opzichte van de behoefte in de gemeente Montferland (stand 2020):

Realisatie 2019	Realisatie 2020	Realisatie totaal	Woningbehoefte	Realisatie percentage	Restopgave totaal
159	98	257	1.490	17 %	1.233

Hard	Zacht	Onbekend	Nettoplannen
199	737	50	986

Op basis van de regionale woningmarktmonitor volgt dat onvoldoende plancapaciteit voorhanden is in de gemeente Montferland om in de kwantitatieve opgave voor de periode 2017-2027 te kunnen voorzien. De gemeente Montferland lijkt met een totale netto plancapaciteit van 986 woningen onvoldoende planvoorraad te hebben om in de kwantitatieve (rest)behoefte te kunnen voorzien (1.233). Daarbij moet ook worden opgemerkt dat een groot deel van de plancapaciteit van de gemeente Montferland nog als 'zacht' moet worden bestempeld. Het gaat om circa 75% van de totale netto plancapaciteit. Dit deel van de netto plancapaciteit is nog niet verankerd in het benodigde juridisch-planologische kader en kent daarmee nog een onzekerheidsmarge. Concreet betekent dit dat 199 nieuwbouwwoningen momenteel tot de 'harde' plancapaciteit behoren en een directe juridisch-planologische bouwtitel hebben. Wanneer deze harde plancapaciteit wordt afgezet tegen de regionale kwantitatieve woningbouwafspraken is er nog voldoende ruimte om nieuwe woningbouwontwikkelingen toe te voegen aan de harde plancapaciteit.

Woonvisie Montferland 2016-2020

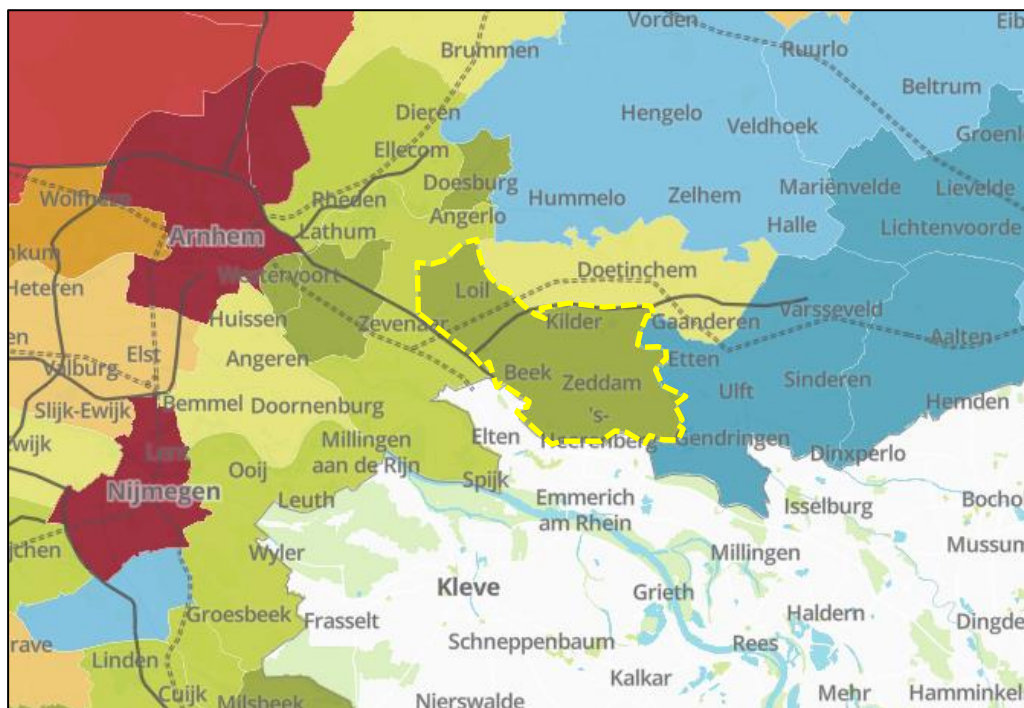
De gemeentelijke woonvisie gaat specifiek in op de kwantitatieve opgave die in de gemeente bestaat:

We willen tot 2020 in ieder geval 419 woningen bouwen om aan de groei van de woningbehoefte in onze gemeente te kunnen voldoen. Bovenop de huidige woningbouwafspraken tot 2020, zoeken we naar mogelijkheden om de extra benodigde huisvesting als gevolg van de verhoogde taakstelling in de sociale huursector op te kunnen vangen. Voor de jaren 2020-2025 verwachten we nog eens circa 600 woningen nodig te hebben. We voegen alleen die woningen toe waarvan we te weinig hebben.

Daarnaast worden als doelstelling genoemd dat het geaccordeerde provinciale woningbouwprogramma in ieder geval gerealiseerd dient te worden in het aangegeven tijdsspanne, waarbij het programma naar boven toe kan worden bijgesteld, wanneer prognoses daartoe aanleiding geven. Aangezien de visie uitgaat van de regionale afspraken en inmiddels is gedateerd worden de cijfers zoals gepresenteerd in het voorgaande aangehouden.

Hittekaart woningmarkt

BPD brengt jaarlijks de hittekaart uit, die inzicht geeft in de druk op de woningmarkt. Navolgende afbeelding geeft dit weer voor 2022. Hieruit blijkt dat Montferland een gemiddelde woningbehoefte heeft in vergelijking tot de lage behoefte in de achterhoek (ten oosten) en de hoge behoefte in Arnhem-Nijmegen (ten westen).



Uitsnede uit Hittekaart 2022 met aanduiding gemeente Montferland (bron: BPD)

Conclusie

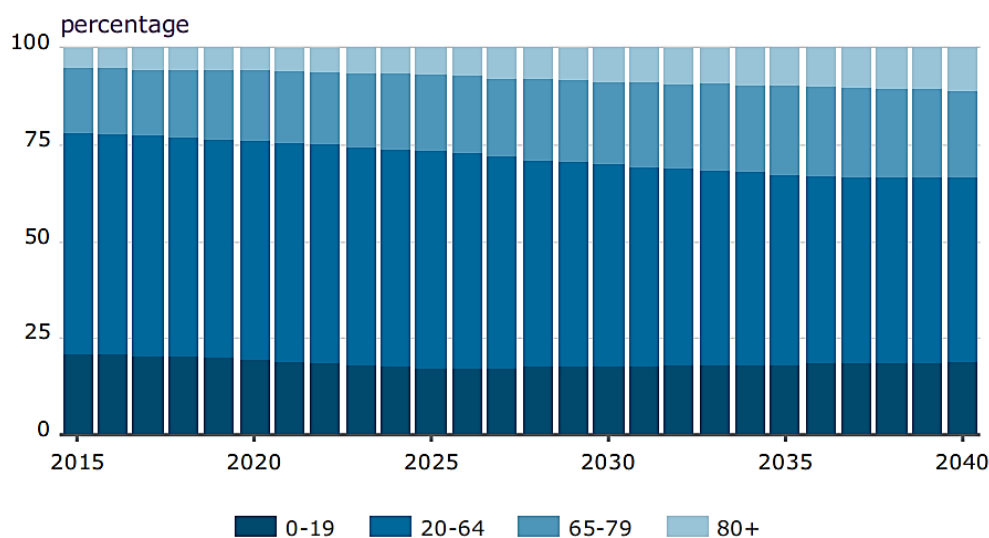
Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Montferland, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente (zoals volgend uit regionaal beleid), de geringe harde plancapaciteit en de druk op de woningmarkt in de regio, wordt geconcludeerd dat het toevoegen van woningen past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.1 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. Voor de gemeente Montferland is de volgende trend in leeftijdsopbouw van toepassing met cijfers van Primos (2021).

Trend in leeftijdsopbouw Montferland



Bron: Primos-prognose, ABF Research

Uit de grafiek valt op dat het aandeel 0-19 jarigen praktisch gelijk blijft. De groep 20-64 jarigen neemt (fors) af ten faveure van de 65-plussers. Er is zodoende sprake van vergrijzing in de gemeente.

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 50% van de zachte plancapaciteit moet bestaan uit betaalbare woningen, waarbij uitgegaan wordt van sociale huur-, middeldure huur- en betaalbare koopwoningen. Met voorliggend plan wordt hieraan beantwoord.

Liemerse Woonagenda; de koers voor 2020-2025

In de regionale woonagenda wordt geconstateerd dat de woningbehoefte zich vooral concentreert in de kernen langs de A12, waaronder Didam. Het doel is dan ook om vooral binnen deze kernen de bouwopgave aan te pakken. Uit woningbehoefteonderzoeken blijkt dat tot 2025 bijna de helft van het woningbouwprogramma zal moeten bestaan uit betaalbare koopwoningen. Met voorliggend plan wordt ingezet op de herontwikkeling van een zwembadlocatie in een van de kernen langs de A12 waar de woningbehoefte zich zal concentreren. Hierbij wordt rekening gehouden met de betaalbaarheid van een deel van de woningen. De ontwikkeling sluit hiermee aan bij het gestelde in de Liemerse Woonagenda.

Woonvisie Montferland 2016-2020

De gemeentelijke woonvisie gaat naast kwantitatieve cijfers eveneens in op kwalitatieve uitgangspunten. Met voorliggend plan worden grondgebonden (rij)woningen mogelijk gemaakt, alsmede appartementen. Er zijn mogelijkheden voor het geheel om te voorzien in levensloopbestendige woningen. In de woonvisie wordt ingegaan op deze uitgangspunten. Zo wordt specifiek voor de kern Didam gesteld dat er gebouwd wordt voor de lokale behoefte (starters en senioren), waarbij in het centrum (en voorzieningencentra) ruimte is voor appartementen. Voorliggende plan voorziet in woningbouw die qua aard en schaal aantrekkelijk is voor de kleinere huishoudens, zoals starters en

senioren. Aangezien voorzien wordt in c.q. mogelijkheden bestaan tot levensloopbestendigheid zal dit de seniorendoelgroep extra bedienen. Dit is in lijn met de demografische ontwikkelingen zoals die zich voordoen in de gemeente Montferland.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan woningtypen) kan gesteld worden dat het plan met haar betaalbare en mogelijk levensloopbestendig programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Er is immers ruimte om in het plangebied starters en senioren te voorzien van een betaalbare en passende woning. Op verschillende schaalniveaus bestaan volkshuisvestelijke ambities om meer te bouwen voor deze doelgroepen. Tevens sluiten de beoogde woningtypologieën aan op de geconstateerde kwalitatieve behoefte die in Montferland aanwezig is. Ook is het plan kleinschalig en flexibel te noemen en wordt aansluiting gezocht bij het principe van inbreiding boven uitbreiding. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.3.2 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de regio en gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een betaalbaar en mogelijk levensloopbestendig woonprogramma. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op de gemaakte beleidsafspraken op verschillende schaalniveaus. Tevens wordt voorzien in een kleinschalige en flexibele ontwikkeling op een inbreidingslocatie die reeds jaren is aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw. 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 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 Montferland. De gronden van het plangebied kennen onder andere een sportbestemming en zijn in het verleden in gebruik geweest ten behoeve van een zwembad. De bebouwing is nog aanwezig. De omgeving van het plangebied wordt vrijwel volledig gevormd door 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 bestemming, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan, gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de locatie, gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers ook al vrijwel volledig ingericht ten behoeve van wonen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de structuur van het plangebied te handhaven.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze 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. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.