adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Duiven, Walcherenstraat 5

Gemeente Duiven

Datum: 15 februari 2022

Projectnummer: 190270

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	**Behoefte**	**7**
2.4	**Bestaand stedelijk gebied**	**11**
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

De gronden aan de Walcherenstraat 5 in Duiven-Zuid zijn in het verleden gebruikt als basisschool. Inmiddels staat dit schoolgebouw leeg, waardoor met de sloop van dit gebouw een herontwikkelingslocatie kan ontstaan binnen de bebouwde kom van Duiven. Passend bij de ruimtelijke en functionele kenmerken van de omgeving bestaat het voornemen om ter plaatse woningen te realiseren.

In totaal worden maximaal 16 woningen gerealiseerd in het plangebied. Het gaat om grondgebonden rijwoningen, die worden voorzien van een kapconstructie. Het uitgangspunt daarbij is dat het om betaalbare woningen gaat in de sociale huur- dan wel betaalbare tot middeldure koopsector. Daarnaast geldt dat een aantal van de toekomstige woningen een levensloopbestendig karakter krijgen. Dit betekent dat de

woningen in ieder geval beschikken over een slaap-, bad- en woonkamer op de begane grond.



Impressie beoogde inrichting plangebied (bron: LeClerc en Nikkels).

De gronden van het plangebied kennen momenteel een maatschappelijke bestemming, waardoor de beoogde ontwikkeling niet past binnen de geldende gebruiksregels. Ook zijn diverse woningen buiten het huidige bouwvlak beoogd, waarmee eveneens niet wordt voldaan aan de bouwregels. Daarom wordt voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld. 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 wordt beoordeeld 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 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 16 woningen binnen de bebouwde kom van Duiven. 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 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 jurisprudentie[1] 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 ontwikkeling[2]. 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 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

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 Duiven vormt samen met 19 andere gemeenten de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Binnen deze stadsregio vindt onderlinge afstemming plaats over woning-bouwontwikkelingen. De gemeenten Doesburg, Duiven, Montferland, Westervoort en Zevenaar vormen gezamenlijk de subregio De Liemers en kennen als subregio binnen de stadsregio ook onderlinge woningbouwafspraken.

Verhuisbewegingen gemeente Duiven

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 ruim 40,3% van de gevestigde personen in de gemeente Duiven uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast komt circa 55,5% van de verhuisbewegingen naar Duiven vanuit andere gemeenten. Slechts 4,2% van het totale aantal gevestigden in Duiven komt uit het buitenland.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Duiven in 2020

Verhuisbewegingen Duiven	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Duiven	810	40,1%
Vanuit andere gemeenten	1.114	55,1%
Vanuit het buitenland	98	4,8%
Totaal aantal verhuizingen	**2.022**	**100%**

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Duiven naar herkomst in 2020

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Duiven	810	40,1%
Arnhem	313	15,5%
Zevenaar	181	9,0%
Westervoort	122	6,0%
Rheden	51	2,5%
Nijmegen	41	2,0%
Montferland	30	1,5%
Lingewaard	25	1,2%
Overbetuwe	19	0,9%
Amsterdam	16	0,8%
Elders	414	20,5%
Totaal	**2.022**	**100%**

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

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

2.2.3 Conclusie

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

2.3 Behoefte

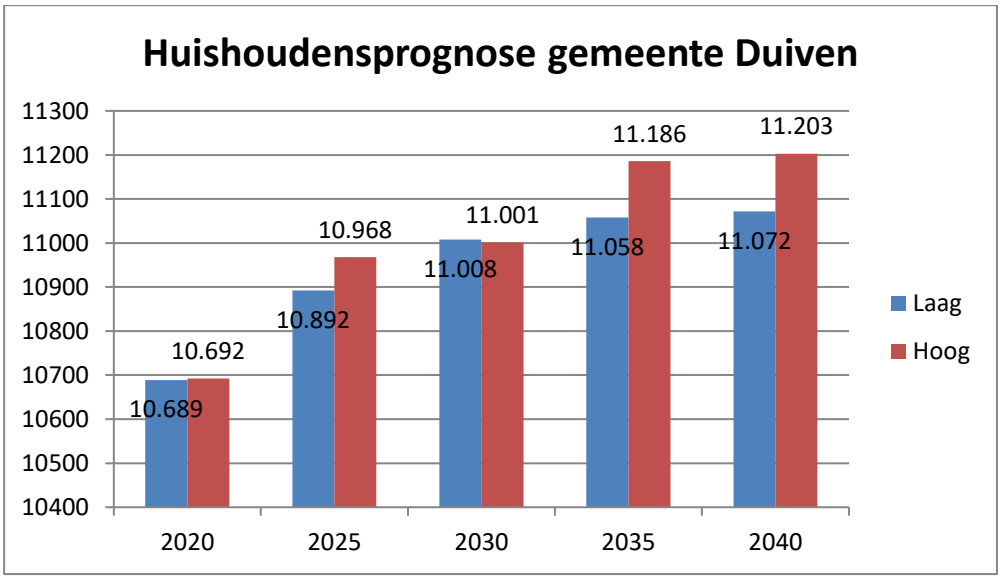
2.3.1 Algemeen

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

<u>Kwantitatieve huishoudensontwikkeling</u>
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 provincie Gelderland heeft eind 2019 de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose uitgebracht. De prognose gaat uit van een laag en hoog scenario.

Voor de gemeente Duiven ziet de huishoudensprognose voor de periode 2020 – 2040 er als volgt uit:



(Bron: Prognose Provincie Gelderland 2019 (Primos 2019 Gelderse variant)).

Uit de voorgaande informatie is af te leiden dat de gemeente Duiven de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent. De verwachting is dat het aantal huishoudens tussen 2020 en 2040 met circa 383 tot 511 zal toenemen.

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 in 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 2017-2027

Voor de subregio Liemers wordt er in de regionale woonagenda voor de periode 2017-2027 ruimte gezien voor het toestaan van nieuwe woningbouwplannen. Rekening houdend met de huishoudensgroei in deze periode en het theoretische tekort aan woningen wordt er een uitbreidingsbehoefte gezien van circa 4.500 woningen in de periode 2015-2027. In 2015 en 2016 zijn in totaal 551 woningen gerealiseerd. De regio gaat voor de periode 2017-2027 uit van de volgende behoeftecijfers:

Doesburg	Duiven	Montferland	Rijnwaarden	Westervoort	Zevenaar	Regio
99	366	880	111	281	1.110	2.847

Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen

De regio Arnhem-Nijmegen heeft een eigen woningmarktmonitor waar onder meer inzicht te vinden is in de verhouding tussen de woningbehoefte en het aantal harde en zachte plannen. Dit is inzichtelijk gemaakt voor de gehele regio, voor de verschillende subregio's en op gemeenteniveau. Raadpleging (februari 2022) van deze monitor levert het volgende beeld op:

Schaalniveau	Behoefte	Gerealiseerd	Restopgave	Plannen		
				Hard	Zacht	Onbekend
Arnhem-Nijmegen	32.460	6.517	25.943	15.014	29.430	64
De Liemers	4.255	735	3.520	1.408	2.908	50
Duiven	455	5	450	99	1.012	-

Zowel op regionaal, subregionaal als gemeentelijk niveau geldt dat er sprake is van een restopgave om in de woningbehoefte tot aan 2030 te kunnen voorzien. Ook geldt voor alle drie de schaalniveaus dat de huidige hoeveelheid harde plannen onvoldoende is om in de volledige restopgave te kunnen voorzien. Dit betekent dat het noodzakelijk is om nieuwe plannen 'hard' te maken door ze te voorzien van een juridisch-planologische bouwtitel om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. In de gemeente Duiven gaat het om 351 woningen (restopgave minus harde plannen). Voorliggend plan is binnen de woningmarktmonitor met een capaciteit van 14 woningen reeds opgenomen als een 'zacht' plan.

Woonvisie Duiven 2021-2030

In 2021 is de Woonvisie Duiven 2021-2030 vastgesteld. Hierin staan drie thema's centraal. Het gaat op de eerste plaats om het verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen en de leefbaarheid van wijken en dorpen. Verder wordt gezorgd voor passende woonruimte voor diverse doelgroepen zoals starters, ouderen, zorgbehoevenden en overige groepen. En uiteraard gaat de visie ook over het toevoegen van woningen. De gemeente ziet ruimte om in de periode tot 2025 circa 520 woningen toe te voegen aan de werkvoorraad. Tot 2040 zijn in totaal 1.200 extra woningen beoogd. De grootste vraag bestaat binnen de kern Duiven. Tevens wordt de voorkeur uitgesproken voor inbreidingslocaties in plaats van uitbreidingslocaties. Voorliggend plan is daarbij reeds opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

Woningmarktonderzoek 2019

In het woningmarktonderzoek 2019 voor de regio Arnhem-Nijmegen constateert Companen dat de woningmarkt van Arnhem-Nijmegen onder drukt staat, waardoor een tempoversnelling wat betreft woningbouwproductie gewenst is. Het gaat om een verhoging van de productie van 3.100 woningen per jaar (realisatie 2015-2018) naar 3.400 tot 3.900 woningen per jaar. Dit is inclusief het inlopen van een groot deel van het actuele woningtekort (circa 5.800 woningen tot 2030). Het tekort is verhoudingsgewijs het grootst in de regio Nijmegen, vervolgens in de regio Arnhem en daarna in De Liemers.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Duiven, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente, de geringe harde plancapaciteit in Duiven, de

beoogde gemeentelijke/regionale versnellingsopgave, het feit dat het plan reeds is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering 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. De provincie Gelderland heeft eind 2019 de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose uitgebracht, waarin deze aspecten zijn meegenomen. Voor de gemeente Duiven is de volgende huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling voor de periode 2020-2040 van toepassing:

	Alleenstaand					Eenouder					Overige huishoudens				
	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+
2020	198	351	1055	585	723	26	215	472	37	23	2	4	8	3	1
2025	166	345	1039	743	891	29	204	460	54	19	2	4	12	5	3
2030	134	318	951	909	1170	20	189	404	80	30	5	9	3	12	0
2035	128	308	835	989	1488	20	196	364	113	58	4	11	9	3	0
2040	128	291	757	928	1824	24	190	357	118	103	3	18	10	5	0

	Paar zonder kind(eren)					Paar met kind(eren)				
	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+
2020	217	354	1305	1088	603	61	1130	2110	105	13
2025	191	427	1186	1139	795	73	1113	1821	155	16
2030	158	419	985	1280	951	81	1136	1526	208	30
2035	117	359	808	1287	1083	87	1201	1340	214	36
2040	110	298	725	1099	1272	90	1173	1319	188	42

Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling 2020 – 2040 (Bron: Prognose Provincie Gelderland 2019 (Primos 2019 Gelderse variant laag)).

Uit deze gegevens valt op dat voornamelijk de oudere huishoudensgroepen de komende jaren zullen toenemen. Tegelijkertijd is ook sprake van een groei onder de jonge gezinnen (paar met kind(eren) tot 45). Voor de andere huishoudensgroepen geldt een 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 50% van de zachte plancapaciteit moet bestaat uit betaalbare woningen, waarbij uitgegaan wordt van sociale huur-, middeldure huur- en betaalbare koopwoningen.

Liemerse Woonagenda 2017-2027

In de regionale woonagenda is de focus gelegd op het realiseren van woningen op inbreidings- en transformatielocaties. Het uitgangspunt daarbij is om meer flexibele en

kleinschalige invullingen te realiseren met een maximum projectgrootte van 25 woningen en een realisatietermijn van twee jaar.

Woonvisie Duiven 2021-2030

In de woonvisie Duiven 2021-2030 ziet de gemeente ruimte om in de periode tot 2025 circa 520 woningen toe te voegen aan de werkvoorraad. In de gemeentelijke woonvisie van Duiven staat dat de juiste woningen gerealiseerd moeten worden rekening houdend met de geconstateerde woningbehoefte en met doorstroming uit de bestaande voorraad. De grootste vraag bestaat binnen de kern Duiven. Tevens wordt de voorkeur uitgesproken voor inbreidingslocaties in plaats van uitbreidingslocaties. Het doel van de woonvisie is om de juiste woning, voor de juiste doelgroep op de juiste plaats en op het juiste moment te realiseren.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan woningtypen) kan gesteld worden dat het plan met haar betaalbare en gedeeltelijk levensloopbestendige 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 Duiven aanwezig is. Ook is het plan kleinschalig en flexibel te noemen en wordt aansluiting gezocht bij het principe van inbreiding boven uitbreiding. Daarbij komt dat het plangebied reeds jaren in het ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Duiven is opgenomen als potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.3.4 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 Duiven. De gronden van het plangebied kennen een maatschappelijke bestemming en zijn in het verleden in gebruik geweest ten behoeve van een basisschool. De bebouwing vervult geen functie meer. 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.