

adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Wezep, Buurskamp

Gemeente Oldebroek

Datum: 28 april 2020

Projectnummer: 170525

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	Marktgebied	5
2.3	Behoeft	7
2.1	Bestaand stedelijk gebied	12
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

Het plangebied bevindt zich in Wezep Noord. Het betreft gronden welke in de huidige situatie onbebouwd zijn. Al lange tijd bestaat het voornemen voornoemde locatie te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. In het geldende bestemmingsplan is namelijk voor een groot deel van de gronden een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. Daarmee is reeds geanticipeerd op de voorgenomen ontwikkeling.

In het plangebied worden maximaal 25 grondgebonden woningen gerealiseerd, waarvan twee woningen al planologisch mogelijk zijn (het gaat om twee bestaande bouwtitels). Het betreft de twee vrijstaande woningen aan de noordzijde van het plangebied. In planologische zin worden er slechts 23 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Voor de volledigheid zijn de betreffende woningen echter wel betrokken in de voorliggende laddertoets.

Het voornemen bestaat te voorzien in vier geschakelde (levensloopbestendige) woningen, 18 twee-onder-een-kapwoningen en drie vrijstaande woningen. Navolgende afbeelding toont het beoogde schetsontwerp van de woningbouwontwikkeling. Omdat de beoogde ontwikkeling niet voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn in de wijzigingsbevoegdheid, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Afbeelding: indicatieve stedenbouwkundige verkavelingstekening (het plangebied is rood omkaderd).

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 25 woningen aan de noordzijde van de kern Wezep. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern 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 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 Marktgebied

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. Concreet stelt het Bro: *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.*

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).

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 verzorgings- of marktgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

Een belangrijke indicator voor de omvang van het verzorgingsgebied is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat circa 50% van alle gevestigde personen in de gemeente Oldebroek uit de gemeente zelf afkomstig is.

Verhuisbewegingen Oldebroek (2014-2018)	Aantal	Aandeel
Binnen gemeente Oldebroek	5.003	49,8%
Vanuit andere gemeenten	4.402	43,8%
Vanuit het buitenland	642	6,4%
Totaal aantal verhuizingen	10.047	100%

Daarnaast zijn er in eerste instantie voornamelijk verhuisrelaties met de gemeente Elburg en Zwolle. In mindere mate vinden er verhuisbewegingen plaats vanuit de gemeenten Hattem en Kampen. Ook uit het woningmarktonderzoek van Companen (2017) komt naar voren dat Wezep sterk is georiënteerd op Zwolle en in mindere mate op Hattem en Kampen. Het blijkt dat mensen niet snel 'over de snelweg' verhuizen. Inwoners van Wezep verhuizen vooral binnen Wezep óf naar een andere gemeente in Nederland.

Herkomst verhuisbewegingen richting Oldebroek (2014-2018)	Aantal	Aandeel
Elburg	793	18,0%
Zwolle	698	15,9%
Kampen	336	7,6%
Hattem	245	5,6%
Nunspeet	173	3,9%
Heerde	153	3,5%
Harderwijk	152	3,5%
Groningen (gemeente)	84	1,9%
Dronten	84	1,9%
Apeldoorn	60	1,4%
Elders	1.624	36,9%
Totaal	4.402	100%

Bovenstaande tabel laat de verhuisbewegingen naar de gemeente Oldebroek (als geheel) zien. Nieuwkomers in Wezep zijn met name afkomstig uit Elburg en Zwolle, en in mindere mate uit Kampen en Hattem.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied met betrekking tot woningen zich primair richt op de gemeente Oldebroek. Het voorliggende plan ziet niet toe op de toevoeging van bijzondere woningtypes, waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit kopers van buiten de regio zal trekken. Mede op basis van de kenmerken van het plan is daarom met betrekking tot het verzorgingsgebied ook geen grotere reikwijdte te verwachten dan Oldebroek. Het secundaire verzorgingsgebied richt zich op de buurgemeenten rondom Oldebroek, met name de gemeenten Zwolle en Elburg.

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

Provinciaal woonprogramma

De behoefte aan woningen is door de Provincie Gelderland verwoord in de Omgevingsvisie. De provincie maakt regionale afspraken om een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen te waarborgen. In de omgevingsverordening heeft de provincie bepaald dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in de (door Gedeputeerde Staten vastgestelde) regionale woonagenda. De verantwoordelijkheid om een regionale woonagenda op te stellen ligt bij de regio's. Voor de regio Noord-Veluwe, waar de gemeente Oldebroek onderdeel van uitmaakt, wordt momenteel een nieuwe regionale woonagenda opgesteld. Deze is nog niet vastgesteld.

Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014

Tot het moment waarop de nieuwe regionale woonagenda wordt vastgesteld is de Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014 nog van kracht. In deze woonvisie is de woningbehoefte per gemeente opgenomen. De woningbehoefte is uitgedrukt in aantallen woningen voor de periode tot en met 2019, waarbij een bandbreedte is gehanteerd. Voor de kwalitatieve invulling van deze woningbouwaantallen geeft de woonvisie alleen aanwijzingen. De kwalitatieve invulling wordt op basis van de lokale omstandigheden, waaronder de kwaliteiten van de bestaande voorraad, lokaal bepaald.

Uit de woonvisie blijkt dat - ondanks het feit dat de huishoudensgroei in de komende decennia afvlakt - er een behoefte blijft aan extra woningen. Op regionaal niveau zet de groei van het aantal huishoudens in de toekomst door. De totale groei op de woningmarkt waar in de periode tot 2020 rekening mee wordt gehouden, is circa 5.600

huishoudens. Daarin is begrepen de extra woningbehoefte als gevolg van het proces van extramuralisatie.

In aanvulling op de regionale woonvisie uit 2014 – die door de regiogemeenten is opgesteld - heeft de provincie Gelderland de kwalitatieve behoefte voor de regio Noord-Veluwe vastgesteld op 8.850 woningen voor de periode tot en met 2024 (d.d. 24 april 2014). Om de cijfers van de provincie goed te kunnen vergelijken met de cijfers uit de regionale woonvisie is door de regiogemeenten een aanvullende berekening gemaakt, waarin de woningbehoefte voor de gemeente Oldebroek is vastgesteld op 705 woningen. Bij het bepalen van deze woningbehoefte is evenwel een bandbreedte gehanteerd; de netto woningbehoefte in de gemeente Oldebroek ligt ergens tussen de 560 en 850 woningen (voor de periode tot 2024). In regionaal verband is afgesproken dat wanneer de gerealiseerde aantallen woningen de gemiddelde waarde (in Oldebroek 705 woningen) dreigen te overschrijden, de nog resterende ruimte in overleg met de provincie en buurgemeenten wordt bepaald. De totale regionale bouwproductie moet in ieder geval onder de door de provincie Gelderland berekende behoefte van 8.850 woningen blijven.

Woonvisie Oldebroek

Op 7 juli 2016 is de Woonvisie gemeente Oldebroek 2016-2020 (gewijzigd) vastgesteld. De Woonvisie omvat het gemeentelijk beleid op het gebied van het wonen. Daarmee geeft de Woonvisie een kader en toetssteen voor het handelen van de gemeente en haar partners en biedt deze een raamwerk voor (prestatie)afspraken met corporaties, huurdersorganisaties en eventueel andere partijen over te ondernemen acties. Daarnaast vormt de visie een basis voor de afstemming van de nieuwbouwproductie en eventueel overig beleid met de buurgemeenten en de onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Woningmarktonderzoek Gemeente Oldebroek (2017)

In 2017 heeft de gemeente Oldebroek samen met het onderzoeksbureau Companen een woningmarktonderzoek in de gemeente Oldebroek laten uitvoeren. In het onderzoek zijn de demografische trends en de huidige stand van zaken wat betreft de woningvoorraad in beeld gebracht. Aan de hand hiervan is de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte geschetst. Daarnaast biedt het woningmarktonderzoek inzicht in de huidige plancapaciteit voor de gemeente.

Kwalitatief Woningbouw Programma Gemeente Oldebroek (2019)

Op gemeentelijk niveau wordt jaarlijks het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP) opgesteld, waarbij het gemeentelijke woningbouwprogramma naast het provinciale beleid en de vertaling daarvan in regionale afspraken wordt gelegd. Op complexniveau wordt een overzicht gegeven van de stand van zaken van het woningbouwprogramma en de werkzaamheden voor de komende jaren. De voorliggende ontwikkeling is in het Kwalitatief Woningbouw Programma opgenomen als 'toekomstig nieuwbouwplan' voor de periode 2020 – 2024, waarvan de bouw naar verwachting in 2020 kan starten.

In het Kwalitatief Woningbouw Programma is het woningbouwprogramma van de gemeente Oldebroek afgezet tegen de afspraken over de verdeling van de bouwopgave voor de periode 2013 - 2024. Met de gemeenten in de regio Noord-Veluwe is afge-

sproken dat de gemeente Oldebroek in de periode 2013 - 2024 in totaal 776 woningen aan de woningvoorraad mag toevoegen. Dit past binnen de bandbreedte van 560 - 850 woningen die de regiogemeenten eerder in het kader van de regionale woonvisie (zie hiervoor) met elkaar hebben afgesproken (destijds werd uitgegaan van een gemiddelde van 705 woningen).

Toetsing

Om de huidige plancapaciteit te bepalen is de woningbouwmonitor van de provincie Gelderland geraadpleegd (versie 2019). Daaruit blijkt dat de netto plancapaciteit voor de regio Noord-Veluwe 8.704 woningen bedraagt voor de periode tot en met 2024, waarvan 4.954 woningen zijn opgenomen in vastgestelde of onherroepelijke plannen (harde plancapaciteit). De netto plancapaciteit in de gemeente Oldebroek bedraagt 516 woningen voor de periode tot 2024, waarvan 269 woningen met de status hard (vastgesteld of onherroepelijk), 236 woningen met de status zacht (overige plancapaciteit) en 11 woningen waarvan de status onbekend is.

	Totaal
Bruto plancapaciteit status hard	4.957
Bruto plancapaciteit status zacht	3.342
Bruto plancapaciteit status onbekend	491
Bruto plancapaciteit totaal	8.790
Verwachte onttrekkingen	86
Netto plancapaciteit status hard	4.954
Netto plancapaciteit status zacht	3.259
Netto plancapaciteit status onbekend	491
Netto plancapaciteit totaal	8.704

■ Provincie Gelderland 2019

Tabel: plancapaciteit regio Noord-Veluwe

	Totaal
Bruto plancapaciteit status hard	269
Bruto plancapaciteit status zacht	238
Bruto plancapaciteit status onbekend	11
Bruto plancapaciteit totaal	518
Verwachte onttrekkingen	2
Netto plancapaciteit status hard	269
Netto plancapaciteit status zacht	236
Netto plancapaciteit status onbekend	11
Netto plancapaciteit totaal	516

■ Provincie Gelderland 2019

Tabel: plancapaciteit gemeente Oldebroek

In het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP) van de gemeente Oldebroek (2019) is het gemeentelijk woningbouwprogramma afgezet tegen de regionale woningbouwafspraken. Op basis van de regionale afspraken voor de periode 2013 - 2024 mag de gemeente Oldebroek 776 nieuwe woningen aan de woningvoorraad toevoegen. Uit het KWP blijkt dat er inmiddels 333 woningen zijn gerealiseerd en nog eens 48 woningen in aanbouw zijn gegaan (peildatum: 1 januari 2019).

Dat betekent dat voor de periode tot en met 2024 nog ruimte is om 395 nieuwe woningen toe te voegen. De huidige harde plancapaciteit (vastgestelde en onherroepelijke plannen) bedraagt 269 woningen en blijft dus achter bij de actuele behoefte aan woningen. Zodoende is er nog voldoende ruimte om nieuwe harde plancapaciteit toe

te voegen. Aandachtspunt is de totale netto plancapaciteit; de harde en zachte plannen tezamen. Deze bedraagt namelijk 516 woningen en overstijgt daarmee de actuele vraag naar woningen. De ervaring leert echter dat een deel van de zachte plannen nooit gerealiseerd wordt. Het is zaak dit de komende tijd te monitoren. Aangenomen mag worden dat de voorgenomen ontwikkeling reeds is meegenomen in de zachte plancapaciteit, omdat het plangebied in het geldende bestemmingsplan (deels) is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen.

Conclusie kwantitatieve behoefte

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen in kwantitatieve zin past binnen de actuele regionale afspraken. Op basis van de regionale afspraken is in de gemeente Oldebroek behoefte aan 776 nieuwe woningen voor de periode 2013 - 2024. Daarvan zijn reeds 381 woningen gerealiseerd (of in aanbouw). Dat betekent dat er tot en met 2024 nog een behoefte resteert van 395 woningen. De huidige harde plancapaciteit (van 269 woningen) laat ruimte om nieuwe woningen toe te voegen. Met de voorliggende ontwikkeling van 23³ extra woningen zal de harde plancapaciteit toenemen tot 292 woningen. Daarmee is de kwantitatieve behoefte voldoende aangetoond.

Omdat de totale plancapaciteit (harde én zachte plannen) de vraag naar woningen overstijgt, blijft monitoring echter noodzakelijk. De ervaring leert dat een deel van de zachte plancapaciteit nooit gerealiseerd wordt.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Woningmarktonderzoek Gemeente Oldebroek (2017)

De kwalitatieve woonwensen worden in het onderzoek gebaseerd op geïnventariseerde woonwensen uit recent uitgevoerd onderzoek en deels uit feitelijke verhuisbewegingen in de gemeente Oldebroek de laatste jaren. Feitelijk voorgedane verhuisbewegingen zijn vaak een goede graadmeter voor de toekomstige woningbehoefte. Ze geven aan welke verhuisbewegingen per doelgroep reëel zijn op de lokale woningmarkt (zowel qua type als prijsklasse). Onderstaande tabel geeft per huishoudentype aan welke verhuisbewegingen men naar of binnen de gemeente Oldebroek heeft gemaakt in de afgelopen jaren.

	Sociale huur		Particuliere huur		Koopwoning				Totaal
	EGZ	MGZ	EGZ	MGZ	Rij	2-1 kap	Vrij	MGZ	
1-2 phh 18-29	41%		51%	57%	24%	42%	74%		49%
1-2 phh 30-49	39%		59%	38%	26%	49%	64%		47%
1-2 phh 50-64	38%		58%	100%	45%	68%	60%		53%
1-2 phh 65-74	21%					0%	100%		31%
1-2 phh 75+	18%								18%
Gezinnen	31%		50%	52%	28%	32%	41%		37%
Totaal	35%	11%⁵	53%	54%	27%	40%	57%	0%	43%

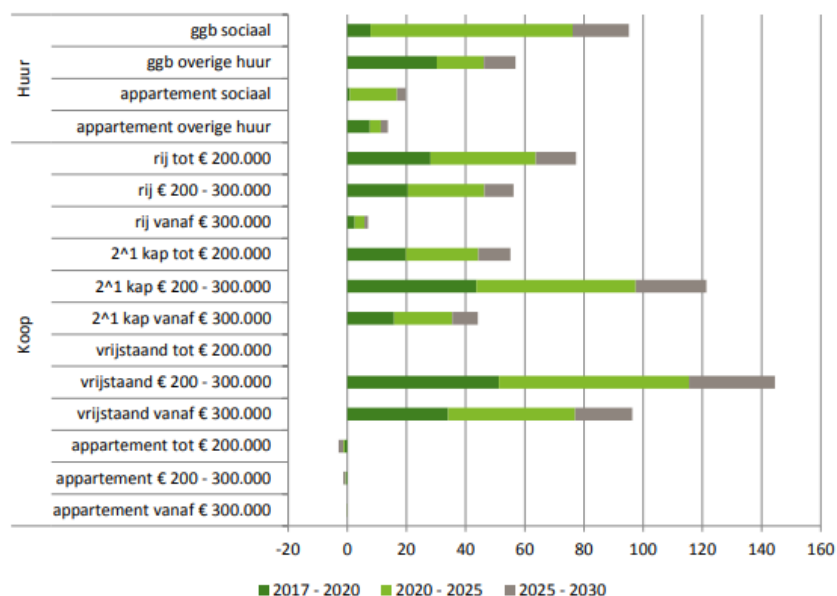
Bron: CBS Microdata (2017), bewerking Companen

Tabel: verhuisbewegingen

Naast feitelijke verhuisstromen wordt er ook naar de geuite woonwensen van doelgroepen gekeken. In onderstaande figuur staat de kwalitatieve woningbehoefte voor

³ De twee bestaande bouwtitels zijn al opgenomen in de harde plancapaciteit

de gemeente Oldebroek, gebaseerd op deels feitelijke verhuisstromen en deels geïnventariseerde woonwensen.



*Overige huur is vrije sector huur evenals particuliere huur in het sociale segment.
Bronnen: CBS Microdata 2006-2015, gemeente Oldebroek, WoON2015, bewerking Companen

Afbeelding: woonwensen

Koopsector

Uit het voorgaande blijkt dat de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Oldebroek zich voornamelijk richt op de koopsector. Dit betreft driekwart van de additionele woningvraag. In de koopsector ligt het accent van de vraag op middeldure (€200 - €300.000) en dure (vanaf € 300.000,-) vrijstaande woningen, middeldure tweekappers (€200 - €300.000) en goedkope en middeldure rijwoningen. Dit betekent dat deze woningtypen in voldoende mate moet terugkeren in de nieuwbouwpogave, om aan te sluiten op de woonwensen van woningzoekenden in de gemeente Oldebroek.

De kwalitatieve samenstelling van de aanvullende woningvraag in de komende periode wordt in belangrijke mate ingegeven door het feit dat veel ouderen ervoor kiezen zo lang mogelijk in hun eigen woning te blijven wonen. De animo om preventief te verhuizen naar een geschikte woning is beperkt en het voornemen om te verhuizen wordt vaak zo lang mogelijk uitgesteld. Dat betekent dat woningen niet vrij komen voor andere groepen op de woningmarkt, en voor het voorzien in de vraag van deze groepen vergelijkbare woningen moeten worden toegevoegd. Dit neemt niet weg dat het van groot belang is woningen toe te voegen die geschikt zijn voor mensen met een functiebeperking; levensloopgeschikte woningen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden een deel van de woningen (in ieder geval de vier geschakelde woningen) levensloopbestendig te maken. Daarmee wordt optimaal ingespeeld op de huidige marktvrage.

Huursector

Op basis van de voorgaande gegevens en het woningmarktonderzoek (gemeente Oldebroek/Companen) dient de sociale huurvoorraad de komende vijf jaar (vanaf 2017)

met circa 70 woningen uitgebreid te worden. De voorliggende ontwikkeling speelt hierin geen rol, aangezien het plan uitsluitend voorziet in koopwoningen.

Conclusie

Het woningbouwplan Buurskamp voorziet voornamelijk in twee-onder-een-kapwoningen (18 woningen in de prijsklasse vanaf €300.000,-) en zeven geschakelde en/of vrijstaande woningen (in de prijsklasse vanaf €300.000). De vier geschakelde woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd worden, wat aansluit bij de trend dat veel ouderen ervoor kiezen zo lang mogelijk in hun eigen woning te blijven wonen.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er de komende jaren een flinke behoefte is aan deze woningtypen. Zodoende sluit het beoogde woningbouwprogramma in het plangebied goed aan op de kwalitatieve behoefte. Met het plan wordt immers voorzien in woningtypen waaraan thans een grote behoefte bestaat. Wel zorgt de hoge(re) prijsklasse – die mede te wijten is aan de stijgende huizenprijzen - voor een meer gelimiteerde behoefte, te weten circa 30 twee-onder-een-kapwoningen en 60 vrijstaande woningen. De beoogde woningen passen binnen deze behoeftebepaling.

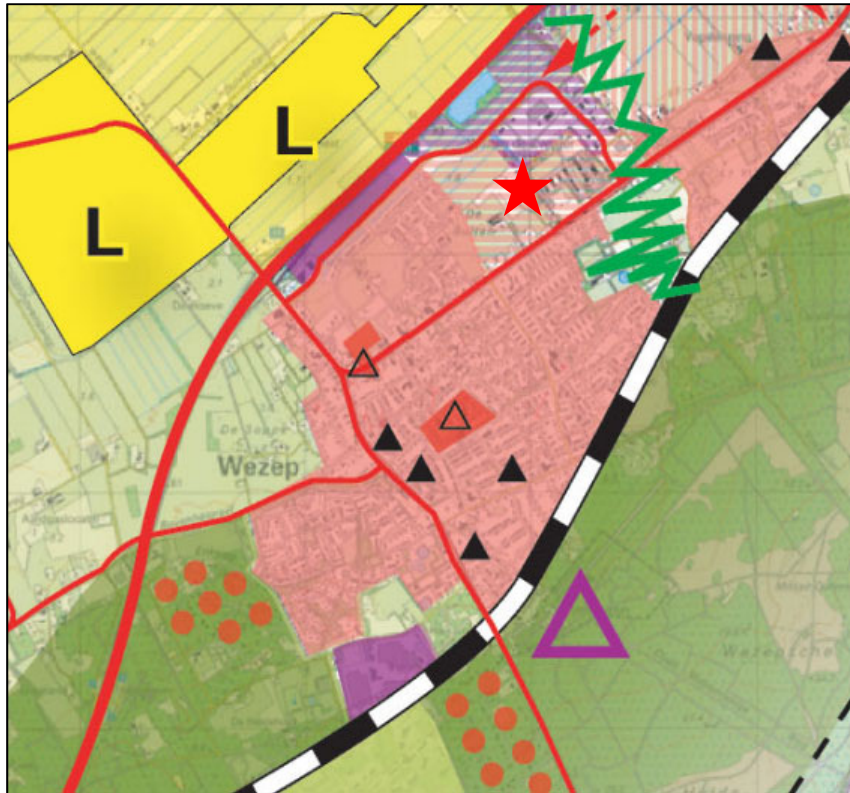
2.1 Bestaand stedelijk gebied

2.1.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve 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.

2.1.2 Toetsing

Gezien de definitie en de positie van de te ontwikkelen locatie binnen Wezep, kan worden gesteld dat er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. In de structuurvisie is de locatie aangewezen als 'woongebied in ontwikkeling' (zie onderstaand kaartfragment afkomstig uit de Structuurvisie Oldebroek). Inmiddels is ter plaatse voorzien in woningbouw. Enkel voorliggend plangebied betreft een onbebouwd perceel te midden van de woonwijk en wordt aan alle zijden omsloten door (woon)bebouwing. Hiermee wordt gesteld dat sprake is van bestaand stedelijk gebied.



Afbeelding: structuurvisie Oldebroek, met globale aanduiding plangebied (rode ster) bron: gemeente Oldebroek

2.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling is gesitueerd 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 kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.