



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

# Druten, Portier

Gemeente Druten

Datum: 9 november 2022

Projectnummer: 210432



## **INHOUD**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Toets Ladder voor duurzame verstedelijking</b>	<b>6</b>
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Verzorgingsgebied	7
2.3	Behoeft	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
<b>3</b>	<b>Conclusie</b>	<b>15</b>



# 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 leegstand. 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

Ten zuidwesten van het centrum van Druten bestaat de wens om een nieuwe woonbuurt te realiseren, bestaande uit een diversiteit aan woningtypen. Het plan wordt gerealiseerd op reeds braakliggende gronden rondom de Dijkgraafstraat en de grond die vrijkomt na sloop van de sporthal op het adres Heuvel 40. Er is ruimte voor zowel gestapelde als grondgebonden woningen. In totaal gaat het maximaal om 160 woningen. Daarbij wordt het volgende programma aangehouden:

- 25 tot 30% sociale huur;
- 40 tot 45% middensegment huur/koop;
- 30 tot 35% vrije sector huur/koop.

In algemene zin wordt ingezet om circa 75% van de woningen levensloopbestendig te maken, bijvoorbeeld door liften bij gestapelde woningen, bij grondgebonden woningen garages in te richten als extra slaapkamer of een volledig woonprogramma (slaap-,

woon- en badkamer) op de begane grond te realiseren. Daarmee doen zich kansen voor om de seniorendoelgroep in het plan te voorzien van passende woningen. Aanvullend zorgt de mix aan woningtypen ook voor mogelijkheden voor woningen voor starters en gezinnen.



*Stedenbouwkundig plan Portier (Bron: Klokgroep).*

Het plan voorziet in woningbouw in combinatie met de aanleg van een groene looper als drager van het plan. Vanaf de Waal loopt dwars door Druten een aaneenschakeling van groenzones en parken. Deze 'groene looper' eindigt in de huidige situatie bij het gemeentehuis, winkelcentrum en de sporthal. De sporthal wordt gesloopt en in de toekomstige situatie zal de groene looper dwars door het plangebied worden doorgezet en doorlopen tot aan de Van Heemstraweg. In de groene looper worden drie

verschillende woonmilieus gecreëerd: wonen aan het park, wonen in een bijzonder groen woonmilieu en wonen in de poort van Druten.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om binnen het plangebied te voorzien in de beoogde woningbouw. De ter plaatse geldende bestemmingen en bouwmogelijkheden sluiten namelijk niet aan op het beoogde plan. 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 160 woningen binnen de bebouwde kom van Druten. 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 jurisprudentie<sup>1</sup> 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 nieuwe stedelijke ontwikkeling<sup>2</sup>.

Aangezien het beoogde woonprogramma binnen het plan bestaat uit de realisatie van meer dan 12 woningen wordt het plan gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek: een woningbouwlocatie.

#### 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.

---

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

<sup>2</sup> 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

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 45% van alle gevestigde personen in de gemeente Druten uit de gemeente zelf afkomstig is. Circa 50% van de verhuisbewegingen richting Druten is afkomstig uit andere gemeenten.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Druten in 2021

Verhuisbewegingen Druten	Aantal	Aandeel
Binnen gemeente Druten	750	45,5%
Vanuit andere gemeenten	822	49,8%
Vanuit het buitenland	78	4,7%
<b>Totaal aantal verhuizingen</b>	<b>1.650</b>	<b>100%</b>

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

Tabel: Verhuisbewegingen naar Druten naar herkomst in 2021

Gemeente	Aantal	Aandeel
Druten	750	45,5%
West Maas en Waal	154	9,3%
Nijmegen	129	7,8%
Beuningen	75	4,5%
Wijchen	56	3,4%
Arnhem	30	1,8%
Ede	21	1,3%
Tiel	18	1,1%
Oss	16	1,0%
's-Hertogenbosch	15	0,9%
Elders	386	23,4%
<b>Totaal</b>	<b>1.650</b>	<b>100 %</b>

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de voorgaande tabel volgt dat er in eerste instantie vooral verhuisrelaties bestaan met de gemeenten West Maas en Waal en Nijmegen. Dit betreffen de gemeenten die geografisch gezien op nabije afstand van de gemeente Druten liggen.

### 2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied met betrekking tot woningen zich primair richt op de gemeente. Het voorliggende plan ziet niet toe op de toevoeging van bijzondere woningtypes, waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit een substantiële hoeveelheid kopers van buiten Druten 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 de gemeente Druten.

## 2.3 Behoeft

### 2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen de planperiode van het bestemmingsplan voorziet in een behoefte binnen het 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. Op basis van de Primos-prognose 2022 ontstaat voor Druten het volgende beeld.

Huishoudensprognose gemeente Druten 2022 - 2050							
	2022	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Huishoudensprognose	8.070	8.380	8.510	8.540	8.550	8.550	8.560

(Bron: ABF Research - Primos prognose 2022).

Uit het voorgaande is af te leiden dat de gemeente Druten de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent, maar dat op de lange termijn een stagnatie te verwachten is. De verwachting is dat het aantal huishoudens tussen 2022 en 2030 (min of meer de planperiode van het bestemmingsplan) met circa 440 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 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.

#### Subregionale woonagenda Nijmegen e.o. 2020-2030

Voor de subregio Nijmegen en omgeving (gemeenten Druten, Beuningen, Wijchen, Nijmegen, Heumen, Berg en Dal en Mook & Middelaar) is voor de periode 2020-230 een woonagenda opgesteld op basis van het woningmarktonderzoek wat voor de regio Arnhem-Nijmegen in 2019 is uitgevoerd. Er is voor de subregio Nijmegen e.o. sprake van een woningbouwopgave tot 2030 van meer dan 16.000 woningen, waarbij de druk vanwege de inloop van het bestaande woningtekort ligt op de komende 5 jaar. Voor de gemeente Druten geldt een woningbouwopgave van circa 970 woningen. Oplossing hiervoor is de versnelling van de woningbouw, niet alleen in de stad Nijmegen, maar ook in de ommelandgemeenten. Om voldoende woningen te kunnen realiseren is er een plancapaciteit nodig die groter is dan de gewenste 16.000 woningen. Door planuitstel en planuitval is het nodig om de capaciteit tot 130% te verhogen om flexibel in te kunnen spelen op de woningbouw en om de woningbouwproductie op het gewenste peil te houden. Dat betekent dat in de subregio Nijmegen e.o. planologische ruimte nodig is voor ongeveer 20.500 woningen tot 2030.

#### Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen

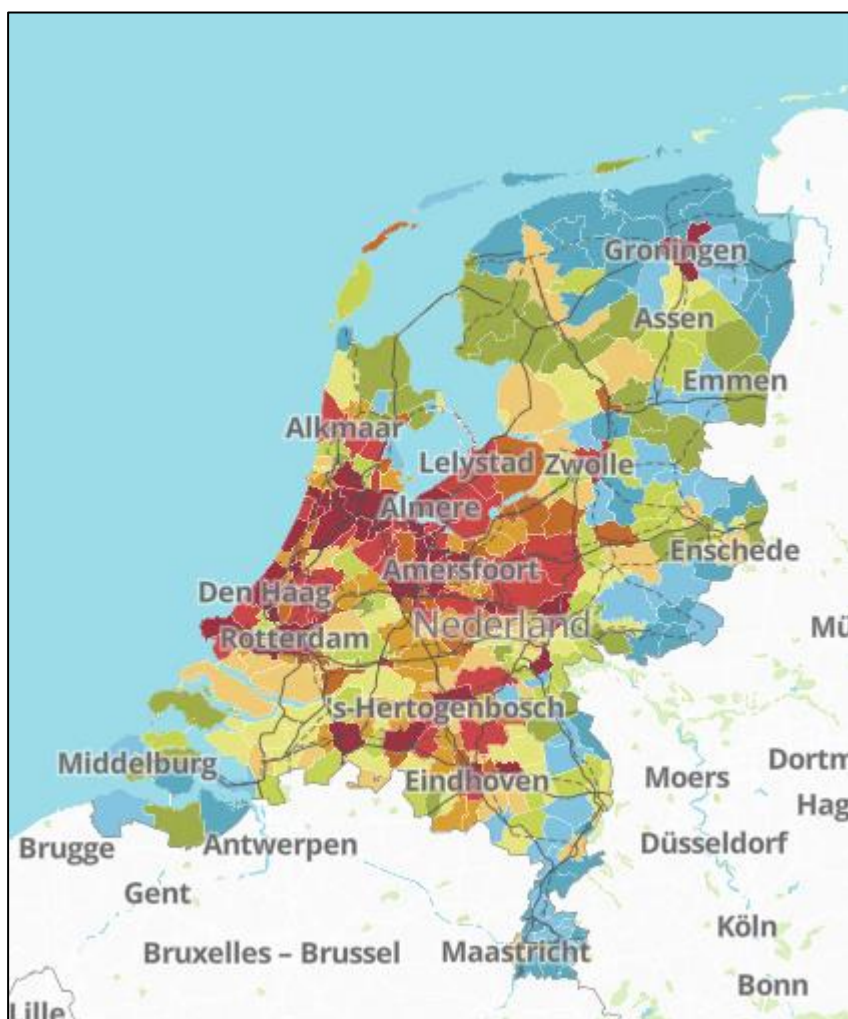
Voor de regio Arnhem-Nijmegen is een woningmarktmonitor die onder meer inzicht geeft in de verhouding tussen de woningbehoefte en het aantal harde en zachte plannen. Dit is inzichtelijk gemaakt voor de gehele regio, voor de verschillende subregio's en op gemeenteniveau. Raadpleging (oktober 2022) van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

Schaalniveau	Behoefte	Gerealiseerd	Restopgave	Plannen		Onbekend
				Hard	Zacht	
Arnhem-Nijmegen	32.460	10.163	22.297	15.729	40.572	309
Nijmegen e.o.	15.315	4.189	11.126	9.279	19.280	309
Druten	950	298	652	340	821	-

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 Druten gaat het om 312 woningen (restopgave minus harde plannen). Voorliggend plan is binnen de woningmarktmonitor met een capaciteit van 150 woningen reeds opgenomen als een 'zacht' plan.

#### Hittekaart woningmarkt

De afgelopen jaren is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2022 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2022 (Bron: BPD).

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkoppen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn traditioneel gezien de meest populaire woonlocaties. Aangrenzende gemeenten kleuren rood mee, maar de hittekaart laat ook zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. De regio Arnhem-Nijmegen is op de hittekaart ook een regio met een hoge score en kent dan ook een hoge druk op de woningmarkt. De grote druk in Arnhem en Nijmegen zal waarschijnlijk uitstralen op Druten, zeker gelet op het feit dat Druten een relatief grote verhuisrelatie heeft met de gemeente Nijmegen. De grote druk in Arnhem/Nijmegen zal dan ook zorgen voor een grotere druk op de woningmarkt in Druten.

Het beschreven beeld van de hittekaart van de woningmarkt komt ook naar voren in het woningmarktonderzoek 2019 voor de regio Arnhem-Nijmegen dat door Companen is uitgevoerd. In dit onderzoek constateert Companen dat de woningmarkt van Arnhem-Nijmegen onder druk 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. In de gemeentelijke woonvisie heeft de gemeente Druten dat doorvertaald in de volgende ambitie: *We streven in de periode 2019-2030 naar de bouw van 970 woningen (gemiddeld 90 woningen per jaar), waarvan 70% in de periode tot 2025 (versnelling woonagenda).*

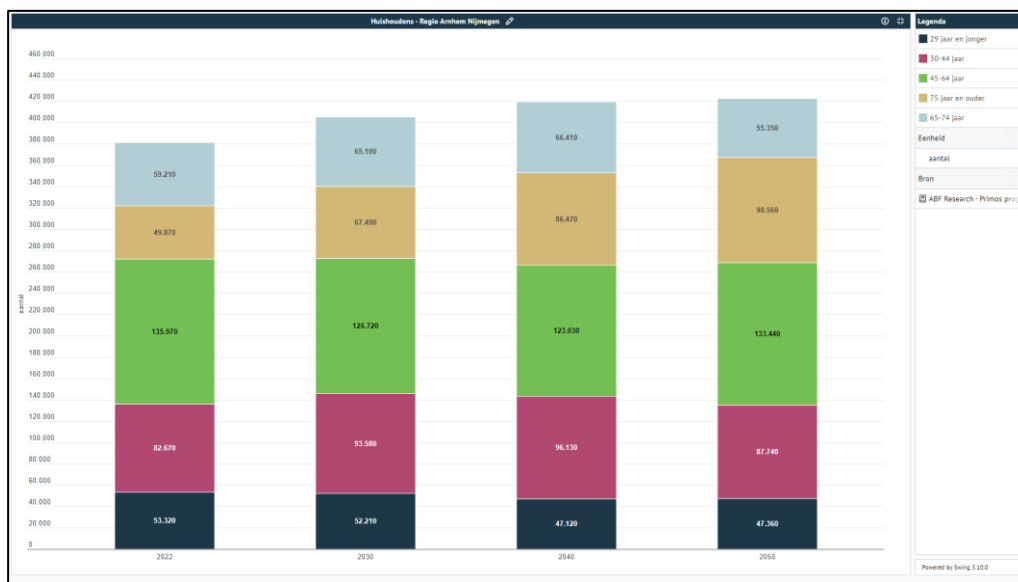
### Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Druten, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente, de geringe (harde) plancapaciteit in Druten, de beoogde regionale/gemeentelijke versnellingsopgave en de hoge druk op de woningmarkt in de regio, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

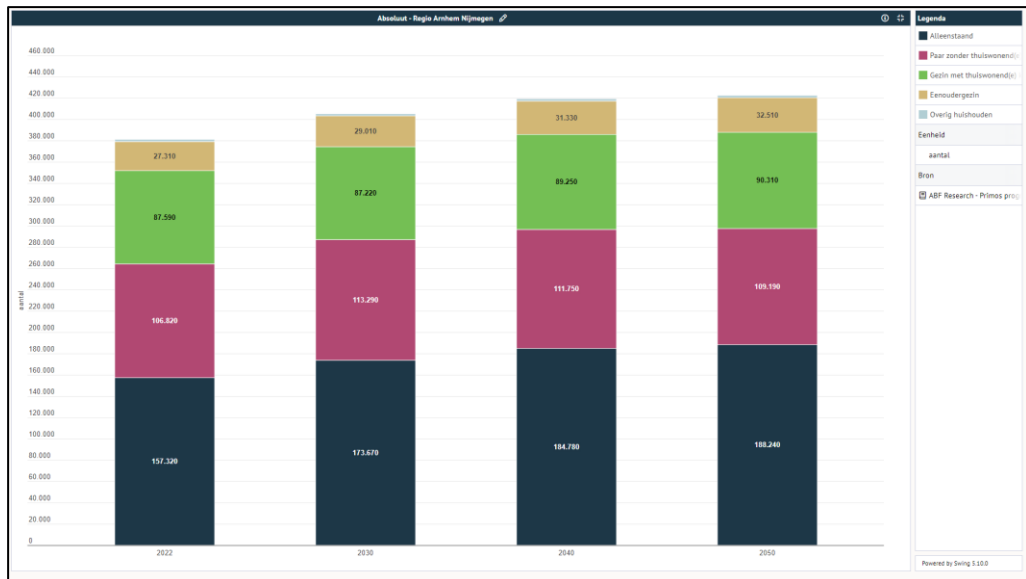
### **2.3.3 Kwalitatieve behoefte**

#### 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. In de Primos-prognose voor 2022 is dit voor de verschillende regio's waar een woondeal is gesloten inzichtelijk gemaakt. Voor de regio Arnhem-Nijmegen is de volgende huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling voor de periode 2022-2050 van toepassing:



Huishoudensprognose naar leeftijd 2022 - 2050 (Bron: ABF Research - Primos prognose 2022).

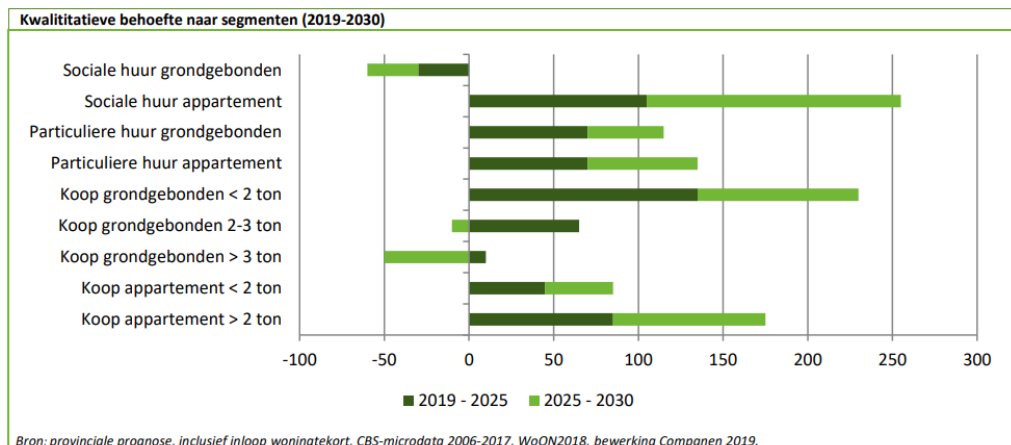


Huishoudensprognose naar samenstelling 2022 - 2050 (Bron: ABF Research - Primos prognose 2022).

Uit deze gegevens valt op dat voornamelijk de kleinere en oudere huishoudensgroepen de komende jaren zullen toenemen. Tegelijkertijd is ook sprake van een groei onder de gezinnen met thuiswonende kinderen de verwachting. Voor de andere huishoudensgroepen geldt een stabiele of geringe krimp situatie.

### Woningmarktonderzoek 2019

Het woningmarktonderzoek 2019 voor de regio Arnhem-Nijmegen geeft inzicht in de behoefte aan woningen in de segmenten en typologieën. Daaruit is goed af te leiden dat met in de gemeente Druten in feite naar vrijwel alle woningtypen behoefte is, met uitzondering van de grondgebonden sociale huurwoningen en de grondgebonden koopwoningen boven de € 200.000,- (vanaf 2025).



Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, CBS-microdata 2006-2017, WoON2018, bewerking Companen 2019.

### Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen

De woningmarktmonitor voor de regio Arnhem-Nijmegen geeft ook inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte voor de periode 2019-2024. De kwalitatieve behoefte wordt uitgesplitst naar koop/huur en woonvorm. Voor de gemeente Druten is deze kwalitatieve behoefte navolgend inzichtelijk gemaakt. Daaruit volgt dat voor alle woningtypen

nog een restopgave geldt om in de kwalitatieve behoefte te kunnen voorzien. Deze opgave is het grootste in het appartementensegment, zowel wat betreft koop als huur.

Koop/huur	Behoeft	Gerealiseerd	Restopgave
Huur	215	12	203
Koop	340	170	170
<b>Totaal</b>	<b>555</b>	<b>182</b>	<b>373</b>

Woonvorm	Behoeft	Gerealiseerd	Restopgave
Huur appartement	175	5	170
Huur eengezins	40	7	33
Koop appartement	130	-	130
Koop eengezins	210	170	40
<b>Totaal</b>	<b>555</b>	<b>182</b>	<b>373</b>

#### Ambitiedocument

Voor het plangebied en directe omgeving is in 2020 een ambitiedocument opgesteld, waarin onder meer de ambities op het gebied van wonen zijn vastgelegd als verdere concretisering van onder meer het gemeentelijk woonbeleid. In het ambitiedocument is opgenomen dat er minimaal 125 woningen in het gebied moeten komen waarbij de focus ligt op de doelgroep senioren en één- en tweepersoonshuishouden. Het aspect levensloopgeschiktheid is daarbij van groot belang. Wat betreft segmentering is de ambitie uitgesproken voor een verdeling van 30% sociale huurappartementen, 45% woningen voor middeninkomens en 25% woningen in de vrije sector.

#### Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan woningtypen) kan gesteld worden dat het plan met haar woonprogramma (voornamelijk appartementen) aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Tevens wordt met de grote inzet op levensloopbestendige woningen een gemeentelijke ambitie waargemaakt en sluit het programma aan bij de eerder opgestelde gemeentelijke ambities. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

#### **2.3.4 Conclusie behoefte**

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de regio en gemeente en anticipeert op demografische ontwikkelingen door in te zetten op een divers woonprogramma voor diverse doelgroepen. Daarbij komt dat het plan reeds is opgenomen tot de zachte plancapaciteit en er ruimte is om gemeentelijke volkshuisvestelijke ambities te verwezenlijken. Dit tezamen maakt dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een behoefte binnen het verzorgingsgebied.

## **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 ligt in de bebouwde kom van Druten. De gronden van het plangebied kennen grofweg een sport- en woonbestemming en zijn ook als zodanig in gebruik (geweest). De omgeving van het plangebied wordt volledig gevormd door wonen 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, geconcludeerd wordt 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 beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past en bijdraagt aan het gewenste eindprofiel. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling is voorzien op een passende locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

### **2.4.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. 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.