



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Wapenveld, Werverweg

Gemeente Heerde

Datum: 6 februari 2023
Projectnummer: 220264

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
2.4	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

Langs de Werverweg te Wapenveld bevindt zich een onbebouwd agrarisch perceel. Het voornemen bestaat om de gronden te ontwikkelen ten behoeve van maximaal 23 woningen. Het zal gaan om vijf vrijstaande woningen, tien geschakelde woningen en acht gestapelde woningen in de vorm van beneden/bovenwoningen. De beneden/bovenwoningen vallen onder het sociale segment en zijn zeer geschikt voor starters. De woningen zijn ruim opgezet met een eigen tuin en berging. Ook bestaat de mogelijkheid om de woningen levensloopbestendig in te richten.

Hiermee wordt aangesloten bij de aard, schaal en opzet van de woningen in de omgeving.



Schetsontwerp woningbouwontwikkeling Werverweg (Bron: Bogor projectontwikkeling).

De gronden van het plangebied kennen momenteel een agrarische bestemming, waarbinnen de beoogde ontwikkeling niet is toegestaan. Daarom wordt voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan moet worden kunnen 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 bepaald worden of en, zo ja, waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het marktgebied 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 volgens 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 in totaal 23 woningen. 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. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie¹ dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het programma van 23 woningen kan worden gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende woningbouwontwikkeling aan te merken als een nieuwe 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. 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

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).

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 marktgebied. Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende regio of gemeente. Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Heerde worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat bijna de helft van alle gevestigde personen uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Heerde in 2021

Verhuisbewegingen Heerde	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Heerde	911	48,6 %
Vanuit andere gemeenten	923	49,2 %
Vanuit het buitenland	42	2,2 %
Totaal aantal verhuizingen	1.876	100,0 %

(Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek)

Tabel: Verhuisbewegingen naar de gemeente Heerde naar herkomst in 2021

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Heerde	923	49,2 %
Epe	186	9,9 %
Zwolle	87	4,6 %
Apeldoorn	56	3,0 %
Hatterm	56	3,0 %
Oldebroek	55	3,0 %
Kampen	34	1,8 %
Deventer	21	1,1 %
Utrecht	18	1,0 %
Elders	440	23,4 %
Totaal	1.876	100,0 %

(Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek)

Daarnaast zijn er verhuisrelaties met de gemeenten uit de omgeving van de gemeente Heerde, voornamelijk de gemeente Epe, maar ook de gemeenten Zwolle, Apeldoorn, Hatterm en Oldebroek. De hiervoor opgenomen tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Heerde vanuit andere gemeenten zien.

2.2.3 Conclusie

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

2.3 Behoefte

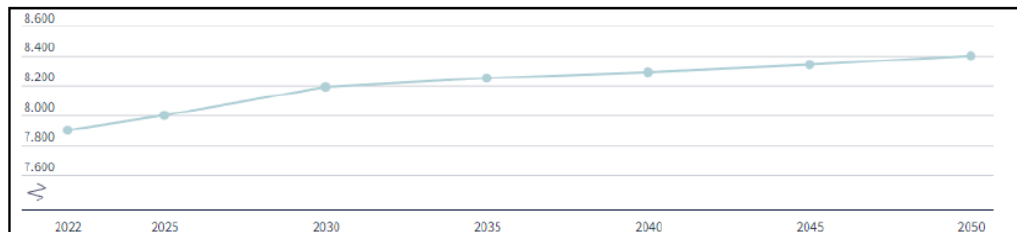
2.3.1 Algemeen

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

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. In 2022 is de meest recente Primos-prognose uitgebracht. Deze prognose is navolgend weergegeven.



Verwachte huishoudensgroei binnen de gemeente Heerde tot 2050 (bron: Primos-prognose 2022, ABF Research).

Op 1 januari 2022 de gemeente Heerde circa 7.900 huishoudens telde. De gemeente Heerde groeit naar verwachting de komende jaren door wat betreft het aantal huishoudens. Richting 2050 wordt verwacht dat er circa 8.400 huishoudens in de gemeente aanwezig zijn. Dit komt neer op een groei van circa 500 huishoudens.

Woonagenda Cleantech Regio 2018-2023 + addendum

Heerde maakt deel uit van de Cleantech Regio waarbinnen de samenwerkende gemeenten op regionaal niveau afspraken maken. Dit gebeurt onder meer op het gebied van woningbouw in de regionale woonagenda. Voor de periode 2018-2027 is een agenda opgesteld, waarvoor in 2020 een addendum is opgesteld waarin een aantal zaken zijn herijkt. De regio zet in op het versnellen van de productie de komende twee jaar. Navolgende tabel wordt aangehouden voor de regionale kwantitatieve opgave.

	BANDBREEDTE 2018 2018 tot 2027		BANDBREEDTE 2020 2020 tot 2030	
	op basis huishoudensgroei PRIMOS 2016	inclusief inlopen woningtekort en maatwerk	op basis huishoudensgroei PRIMOS 2020	inclusief inlopen woningtekort en maatwerk*
Apeldoorn	3.400	5.600	4.850	7.950
Brummen	650	700	600	900
Deventer**			PM	PM
Epe	450	755	1.025	1.350
Heerde	350	400	200	475
Lochem	600	875	600	1.300
Voorst	775	975	800	975
Zutphen	700	1.325	1.750	2.700
TOTAAL	6.925	10.630	9.825	15.650

*Maatwerkafspraken 2020: +50 voor Brummen, +200 voor Heerde, +300 voor Lochem en +150 voor Voorst

**Afspraak Deventer is met de provincie Overijssel

Woningbouwprogramma addendum woonagenda Cleantech Regio 2018 (Bron: Cleantech Regio).

In de regio is afgesproken dat voor de gemeenten Brummen, Heerde, Lochem en Voorst maatwerk wordt geleverd en uitgegaan wordt van een hogere woningbehoefte tot 2030.

Voor de termijn tot 2030 wordt ingezet op een woningbouwprogramma binnen de bandbreedte van 14.000 en 21.000 woningen (dat is inclusief Deventer die niet is opgenomen in de tabel). De regionale plancapaciteit van harde én zachte plannen tot 2030 (13.300 woningen) ligt nu net onder de laagste bandbreedte (14.000 woningen) en heel ruim onder de hoogste bandbreedte (21.000 woningen) van de woningbehoefteprognose. Er is dan ook ruimte om nieuwe plannen toe te voegen aan de plancapaciteit.

Woonagenda gemeente Heerde 2020-2023 + addendum

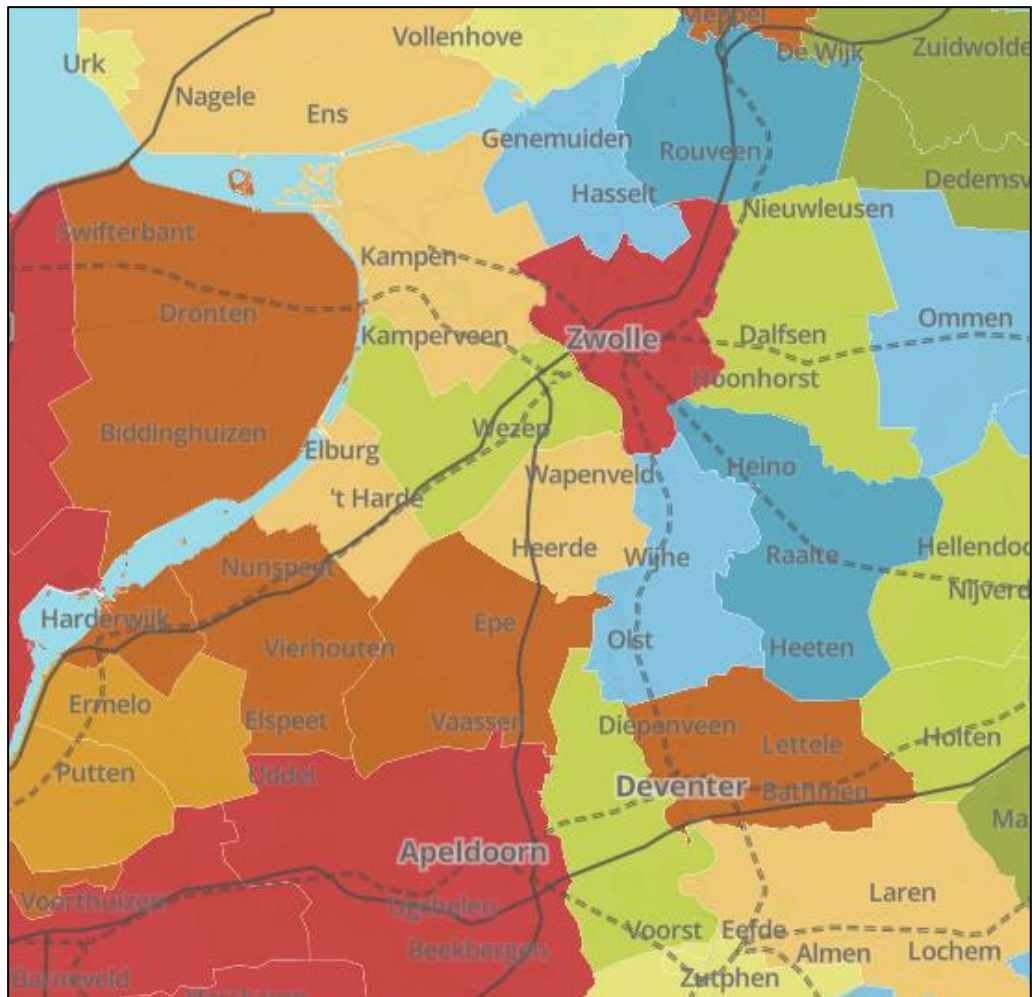
De gemeente Heerde heeft een eigen gemeentelijke woonagenda met bijbehorend addendum. In het addendum is aangegeven dat de gemeente Heerde inzet op het bouwen van 350 tot 400 nieuwe woningen in de periode 2018-2027. Dit komt neer op 35 tot 40 woningen per jaar. Op grond van de afspraken uit de regionale woonagenda heeft de gemeente Heerde de ruimte om in de periode 2020 tot 2030 nog 475 woningen te bouwen.

Regionale woondeal 2022-2030 Regio Stedendriehoek

In de regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van de afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de woningbouwopgave. Het gaat in de regio Stedendriehoek (exclusief gemeente Deventer) om de realisatie van in totaal 17.000 woningen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan 70% betaalbaar en inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen. In Regio Stedendriehoek realiseert de gemeente Heerde circa 1.010 woningen.

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 huizenverkopen, 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 gemeenten tussen Apeldoorn en Zwolle hebben ook te maken met een hoge score en een hoge druk op de woningmarkt. De hoge druk in Apeldoorn, Deventer en Zwolle zal waarschijnlijk uitstralen naar onder andere Heerde. Zeker gezien het feit dat de gemeente een relatief hoge verhuisrelatie heeft met de gemeenten Zwolle en Apeldoorn. Ook in de gemeente Epe, waarmee Heerde de grootste verhuisrelatie heeft bestaat reeds een hoge druk op de woningmarkt. De grote druk in deze gemeenten zal dan ook zorgen voor een grotere druk op de woningmarkt in Heerde.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Heerde, de kwantitatieve woonopgave van de regio en gemeente, de geringe (harde) plancapaciteit in Heerde, de beoogde regionale/gemeentelijke versnellingsopgave en de 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

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

Uit de leeftijdsspecifieke bevolkingsprognose blijkt dat de jongere leeftijdsklassen de komende jaren langzaam kleiner worden, terwijl de 65-plussers juist een groei door zullen maken.

	0-14	15-24	25-39	40-54	55-64	65-74	75+	Totaal	25-65	65+	Huish.
2010	3.215	1.996	2.983	4.192	2.610	1.834	1.483	18.313	9785	3317	7.306
2015	3.013	1.903	2.620	4.017	2.608	2.254	1.751	18.166	9245	4005	7.524
2020	2.756	1.941	2.656	3.629	2.722	2.475	2.090	18.269	9007	4565	7.789
2025	2.642	1.837	2.573	3.205	2.817	2.482	2.639	18.195	8595	5121	7.946
2010 - 2025	-573	-159	-410	-987	+207	+648	+1156	-118	-1190	+1804	+640

Leeftijdsspecifieke bevolkingsprognose gemeente Heerde (bron: Woonvisie Heerde 2015-2025).

Woonagenda Cleantech Regio 2018-2023 + addendum

Naast de kwantitatieve afspraken die de gemeente Heerde in de Cleantech Regio heeft gemaakt, zijn er ook kwalitatieve afspraken gemaakt ten aanzien van woningbouwontwikkelingen. Zo maakt het behouden en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de regio een belangrijk onderdeel uit van de regionale woonagenda. Een speerpunt daarbinnen is bijvoorbeeld het vinden van oplossingen van ruimtelijke en maatschappelijke knelpunten door transformatie of sloop van leegstaand vastgoed. Op het gebied van wonen is vraaggericht bouwen met een rol van de consument in de ontwikkeling een van de richtinggevende principes binnen de regionale woonagenda.

Meer specifiek wordt in de regionale woonagenda voor de gemeente Heerde benoemd dat ingezet wordt op uitnodigingsplanologie waarbij inbreiding in stedelijk gebied de voorkeur heeft. Kwaliteit en het inzetten op woningen voor verschillende doelgroepen vormen daarbij speerpunten. Concreet bevat de regionale agenda een tiental richtinggevende principes:

ONZE TIEN RICHTINGGEVENDE PRINCIPES

RUIMTELIJKE KWALITEIT

De locatie in relatie tot zijn omgeving staat centraal. In gemeentelijke structuur- en omgevingsvisies ligt de koers vast. Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit in de regio **geven wij vorm** door:

1. Wij stimuleren het vestigingsklimaat met focus op binnensteden en dorpskernen (bijv. leefomgeving, bereikbaarheid, innovatie en sociaal kapitaal)
2. Wij dragen bij aan het oplossen van ruimtelijke en maatschappelijke knelpunten (bijv. transformatie of sloop leegstand/vrijkomend vastgoed)
3. Wij stimuleren de leefbaarheid van wijken en dorpskernen (bijv. sociale veiligheid, levendigheid en verblijfskwaliteit)
4. Wij hebben oog voor beeldbepalende unieke locaties (bijv. monumentaal, CTR iconen)
5. Wij gaan duurzaam en zorgvuldig om met de beschikbare ruimte in de steden, dorpen en ommeland (bijv. benutten bestaand vastgoed of bebouwde ruimte, duurzame foodprint, oog voor klimaatadaptatie)

WONEN

De goede woning op de juiste plek voor (een) specifieke doelgroep(en) staat centraal. Met woonvisies/ -agenda's en provinciale en regionale beleidsvorming **geven wij hier invulling** aan:

6. Wij gaan voor een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad (bijv. aanvullend op wat er al staat c.q. waarin de bestaande voorraad niet kan voorzien, aanpasbaar bouwen)
7. Wij hebben ook voor het sociaal-demografisch perspectief (bijv. langer zorgeloos thuis wonen, friends concepten)
8. Wij bouwen vraaggericht en zo flexibel mogelijk (bijv. rol consument in ontwikkeling, tijdelijke woonvormen)
9. Wij creëren het juiste woonmilieu (bijv. ook voor woning én omgeving in termen van kwaliteit, bereikbaarheid, voorzieningen, etc.)
10. Wij stimuleren het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad (bijv. duurzame footprint)

Voorliggend initiatief sluit bij veel van de principes aan. Zo wordt met het initiatief een geïsoleerd geraakt agrarisch perceel binnen de bestaande stedelijke structuur van Wapenveld herontwikkeld, waarbij zich kansen voordoen om de potentiële hinder vanuit de agrarische activiteiten te beëindigen, meer verbinding met de omgeving te realiseren en de groene kwaliteiten te versterken (2, 3 en 5). Tevens wordt deels voorzien in betaalbare koopwoningen en de mogelijkheid voor levensloopbestendige woningen, waarvoor een woningbehoefte voor is aangetoond (7, 8 en 9). Zo draagt dit initiatief bij aan het realiseren van verschillende regionale woonambities uit de regionale woonagenda.

Woonagenda gemeente Heerde 2020-2023 + addendum

In het addendum op de gemeentelijke woonagenda is een leidraad opgenomen voor de kwalitatieve programmering van woningbouwinitiatieven. Daaruit volgt dat onder meer dat gestreefd wordt om circa 40% van de woningbouw in de sociale huursector te realiseren. In voorliggend plan wordt 35% van het totale programma voorzien in sociale woningbouw, koop dan wel huur.

Kwalitatief		
• Huishoudens > 2 personen; middeldure huur/koop tot de NHG grens van € 290.000, maar met het accent op de prijsklasse tot € 225.000. Huur maximaal €900.	richtlijn: 25% (+/- 10 woningen p/j)	
• Doorstroomvraag huishoudens: koop vanaf € 250.000 (appartementen, grondgebonden woningen, indien mogelijk levensloopgeschikt)	richtlijn: 25% (+/- 10 woningen p/j)	
• Sociale huur (ook huishoudens < 2 personen, flexibel en nabij de voorzieningen)	richtlijn: 40% (+/- 16 woningen p/j)	
• Goedkope koopwoningen (vooral huishoudens < 2 personen)	richtlijn: 10% (+/-4 woningen p/j)	
• Duurzaamheid, kwaliteit	Vooraf hoge kwaliteit Energie neutraal, circulair Beperkt experimenteer ruimte tijdelijke woonvormen met lagere kwaliteit (levensverwachting, indeling en materiaalgebruik)	

Leidraad voor Kwalitatieve woonbehoefte voor de gemeente Heerde (Bron: Addendum op woonagenda 2020 - 2023).

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar woonprogramma aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Er wordt ingezet op een plan waarbij aandacht is voor ruimtelijke kwaliteit en het realiseren van woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder starters en senioren door betaalbare koopwoningen en levensloopbestendig te maken woningen. Hiermee wordt aangesloten op de regionale en gemeentelijke ruimtelijke en volkshuisvestelijke ambities. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.3.4 Conclusie behoefte

Gelet op de kwantitatieve en kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in het marktgebied. Ook bestaat er nog een opgave in het vinden van voldoende plancapaciteit om aan de geprognosticeerde vraag te kunnen voldoen. Verder wordt ingezet op aspecten als ruimtelijke kwaliteit, betaalbaarheid en levensloopbestendigheid. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien. Dit kan bijvoorbeeld door benutting van beschikbare gronden, herstructurering of transformatie. 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 kent de bestemming 'Agrarisch', ligt aan de noordoost kant van de kern Wapenveld en wordt grotendeels omsloten door woningen. In de Structuurvisie Heerde 2025 is het plangebied net gelegen binnen zone 3 aangewezen als 'Cultuur, natuur en voedselproductie'. Dit is een complexe zone met ontwikkelingen op het gebied van natuur, water, wonen, recreatie en landbouw. Kortom, een dynamisch gebied dat zich verder kan ontwikkelen, maar met respect voor omliggende functies. Ontwikkelingen moeten goed ingepast worden. Meer specifiek geldt voor het plangebied dat het is aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van inbreiding. Dit maakt dat gesteld wordt dat deze locatie zich binnen het bestaand stedelijk gebied bevindt.

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. De woningen sluiten qua aard en schaal aan bij de bebouwing van de rest van de kern Wapenveld.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling is voorzien binnen 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 die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.