



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Deventer, Auping-terrein

Gemeente Deventer

Datum: 6 december 2017

Projectnummer: 170339

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	5
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Marktgebied	6
2.3	Behoeft	9
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
3	Conclusie	15

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 ligt binnen de bebouwde kom van Deventer. Het betreft de gronden van de voormalige fabriekslocatie van Auping aan de Laan van Borgele, aan de noordzijde van Deventer. Met het verdwijnen van de bedrijfsactiviteiten van Auping in 2014 is op de locatie een inbreidingslocatie vrijgekomen. Voorliggend plan voorziet met de ontwikkeling van een woonbuurt in een nieuwe invulling van het voormalige Auping-terrein.

De achtergrond van de nieuwe invulling van de locatie is om een woongebied te maken dat past binnen de ruimtelijke opzet van de locatie en haar omgeving en verwijst naar de historie van de locatie. Na de sloop van de bebouwing (met uitzondering van het kantoor) is er een relatief groot gebied beschikbaar dat vrijwel geheel omzoomd wordt door groenstructuren. Daarmee verkeert het plangebied in een soort isolement

en kent het een eigen karakter. Dit vormt een kans om een opzichzelfstaande woonomgeving te realiseren met eigen kwaliteiten en een aanvullend woonmilieu voor Deventer.

De groene laanstructuren rondom het plangebied blijven in de beoogde situatie gehandhaafd. Daarmee blijft niet alleen het eigen karakter van het plangebied overeind, maar wordt hiermee ook een groen en gezond leefklimaat nagestreefd. Gekozen is om het plangebied in een drietal woonblokken op te delen. Met deze woonblokken wordt een 'harde' buitenkant gemaakt die verwijst naar het gesloten karakter die het plangebied momenteel ook kent. Tevens doet zich de kans voor om grote privétuinen te maken en het parkeren per woonblok voor een groot gedeelte te verbergen achter de woningen op een binnenterrein. Gezien het groene en stedelijke karakter van de opzet van het plangebied kan gesteld worden dat het plan voorziet in de realisatie van een groenstedelijk woonmilieu.



Impressie beoogde situatie plangebied (Bron: Oostzee).

Gezien de eigenheid van de beoogde opzet van het plangebied doet zich de kans voor om een programma mogelijk te maken dat (in kwalitatief en kwantitatief opzicht) een aanvulling is op de bestaande woningvoorraad. In het noorden van Deventer zijn in de wijken Borgele en Keizerslanden voornamelijk gestapelde etage-, rij- en twee-onder-één-kapwoningen aanwezig. Doorstroming in het noorden van Deventer is beperkt mogelijk. Daarom is een programma van voornamelijk grondgebonden woningen in de vorm van rij- en twee-onder-één-kapwoningen in allerlei prijsklassen een aanvulling voor Deventer, zeker in combinatie met het groene karakter dat het plan kent.

Binnen deze stedenbouwkundige opzet is ruimte voor een programma van maximaal 175 woningen. Zoals uit het stedenbouwkundig plan blijkt, wordt het overgrote deel van het plangebied ingericht met grondgebonden woningen. Voor het voormalige kantoor van Auping in het zuidwesten van het plangebied geldt dat hier 40 appartementen via transformatie worden gerealiseerd. Daarnaast wil Auping op de drie overige hoeken van het plangebied de mogelijkheid hebben tot de realisatie van appartementen.

Deze optie maakt dat er een flexibel plan ontstaat wat het mogelijk maakt om in te spelen op de woonwensen die in de ontwikkelfase bestaan zonder dat de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan verloren gaat. De initiatiefnemer houdt de mogelijkheid open om in het plangebied ook zorgwoningen te realiseren. Overigens bestaat het programma zowel uit koop- én huurwoningen. Hard uitgangspunt is in ieder geval dat er ten minste 10 sociale huurwoningen in het plangebied worden gerealiseerd.

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 175 woningen in de bebouwde kom van Deventer. 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 dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van het plan wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling 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

Inleiding

De Omgevingsverordening van de provincie Overijssel regelt in artikel 2.2.2 dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan wanneer de behoefte hiervan is aangetoond. Ook is vastgelegd dat de woningen moeten passen binnen de geldende woonafspraken. Indien een ontwikkeling niet past binnen de gemaakte woonafspraken dan dient door middel van een actueel onderzoek instemming te worden verkregen voor deze ontwikkeling van zowel de gemeenten in de regio als door Gedeputeerde Staten.

De gemeente Deventer vormt samen met de Gelderse gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen al jaren de regio Stedendriehoek. Deventer is binnen dit samenwerkingsverband de enige Overijsselse gemeente. Voor Deventer geldt dan ook dat het woonafspraken maakt met de gemeenten in West-Overijssel maakt en haar afspraken ook afstemt met de regio Stedendriehoek.

Verhuisbewegingen

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 Deventer wordt geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat zo'n 60% van alle gevestigde personen in de gemeente Deventer uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Deventer in 2016

Verhuisbewegingen Deventer	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Deventer	8.153	60,5%
Vanuit andere gemeenten	4.113	30,5%
Vanuit het buitenland	1.208	9,0%
Totaal aantal verhuizingen	13.474	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met de gemeenten Apeldoorn en Voorst en in iets mindere mate met de gemeenten Lochem, Olst-Wijhe, Enschede en Zutphen. Opvallend is ook dat Deventer, ondanks de geografische afstand, ook een relatief grote verhuisrelatie met Groningen, Utrecht en Amsterdam heeft. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Deventer vanuit andere gemeenten zien.

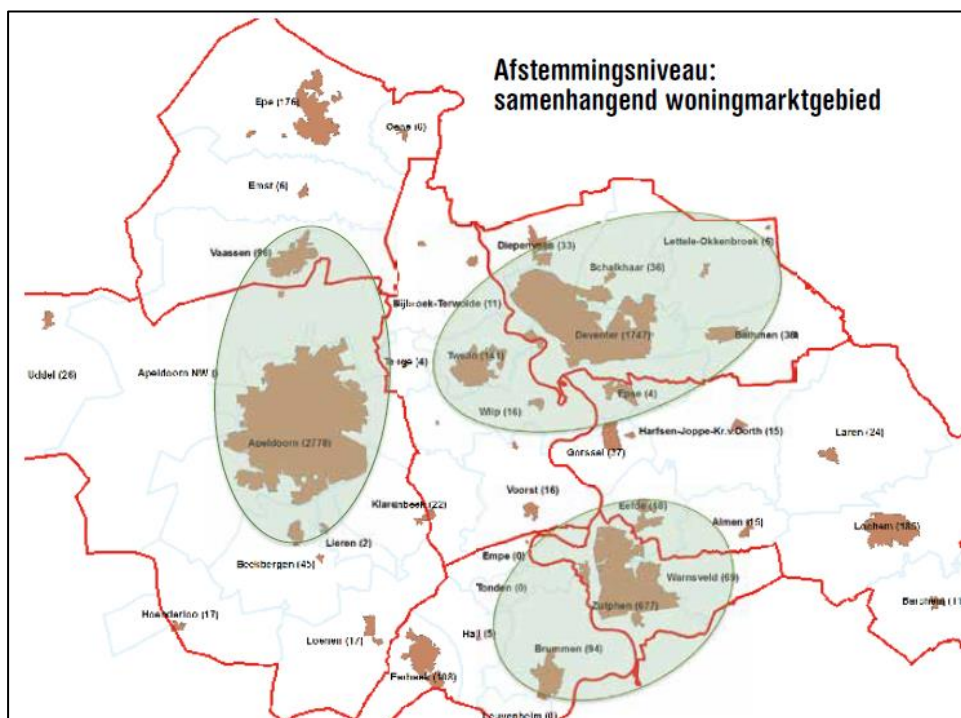
Tabel: Verhuisbewegingen naar Deventer naar herkomst in 2016

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Deventer	8.153	60,5%
Apeldoorn	294	2,2%
Voorst	235	1,7%
Lochem	195	1,4%
Olst-Wijhe	175	1,3%
Enschede	165	1,2%
Zutphen	160	1,2%
Groningen	138	1,0%
Utrecht	134	1,0%
Raalte	133	1,0%
Amsterdam	132	1,0%
Zwolle	123	0,9%
Elders	3.437	25,5%
Totaal	13.474	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

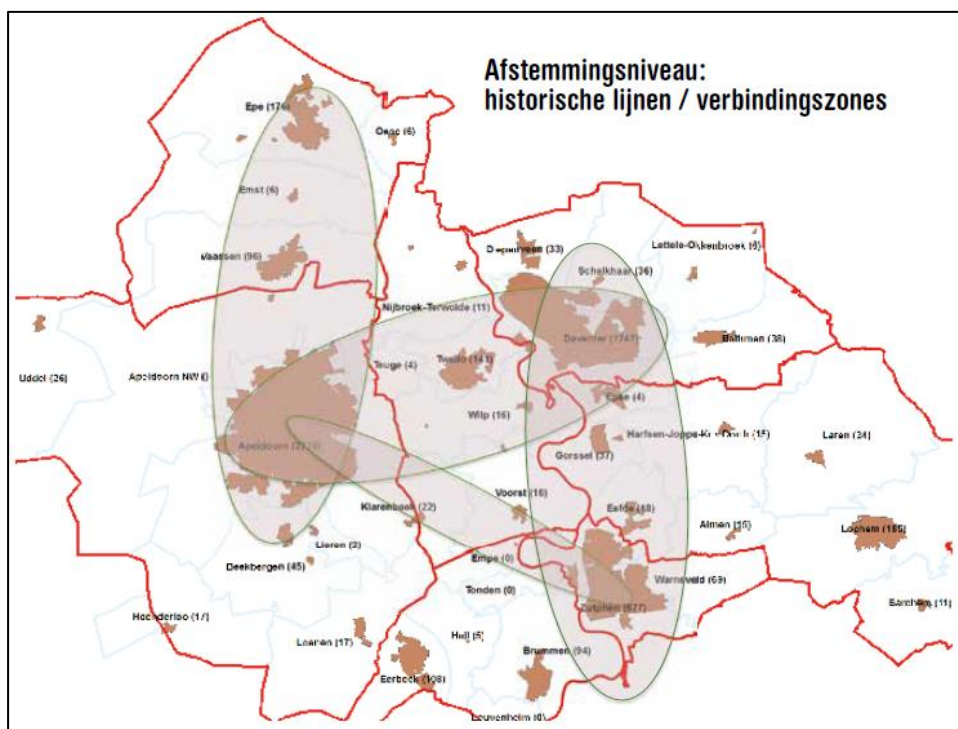
Binnen de regio Stedendriehoek is verder ingezoomd op de verhuisrelaties en worden binnen de regio een drietal samenhangende woningmarktgebieden onderscheiden:

- Deventer en omliggende kernen (Twello, Diepenveen, Schalkhaar en Bathmen).
- Zutphen en omliggende kernen (Warnsveld, Eefde en Brummen).
- Apeldoorn en omliggende kernen (Vaassen en Beekbergen).



Uit: Regionale woonagenda 2015-2017 Stedendriehoek (Bron: Cendris, bewerking Companen).

Daarnaast is vastgesteld dat er functioneel gezien ook een relatie bestaat tussen Deventer en Apeldoorn. Deze functionele relatie is gebaseerd op de oriëntatie van consumenten. Hierbij kan gedacht worden om woon-werkrelaties en het gebruik van voorzieningen zoals middelbare scholen, winkels en culturele voorzieningen.



Uit: Regionale woonagenda 2015-2017 Stedendriehoek (Bron: Cendris, bewerking Companen).

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Deventer met een uitloop richting de buurgemeenten (met uitzondering van de oostelijk gelegen buurgemeenten).

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

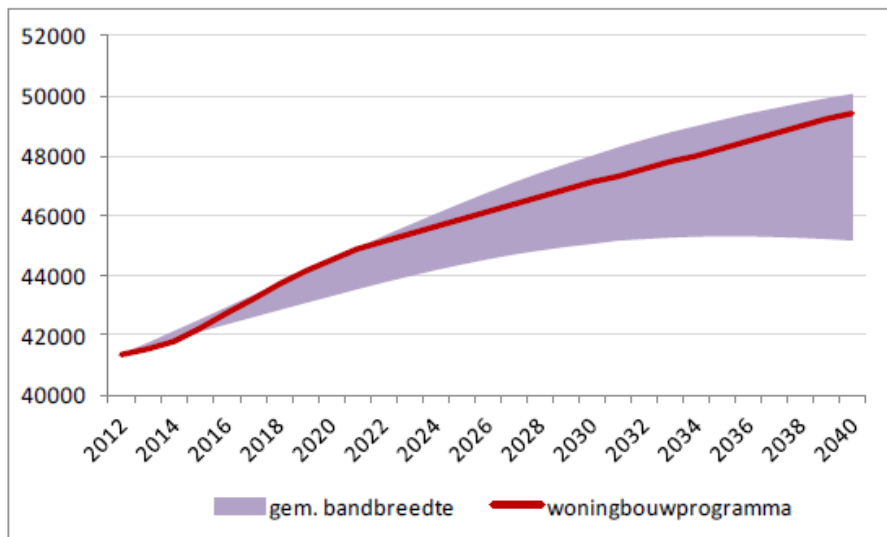
Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

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

In de gemeentelijke woonvisie van Deventer is een prognose gepresenteerd waaruit blijkt dat het aantal huishoudens de komende jaren in Deventer zal groeien. De mate en de periode waarin is nog onzeker, vandaar dat met een bandbreedte is gewerkt. De prognose voorziet in 45.000-50.000 huishoudens in 2040. Dat betekent een jaarlijkse groei van maximaal 320 huishoudens.



Prognose huishoudensontwikkeling gemeente Deventer (Bron: Gemeente Deventer).

Regionaal Woningbouwprogramma West-Overijssel (actualisatie 2017)

De Overijsselse gemeenten gebruiken een geactualiseerde huishoudensprognose als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en de programmering daarvan. Daarvoor is een systematiek ontwikkeld waarbij 1) actuele marktinzichten worden betrokken, 2) ontwikkelingen op regionaal niveau worden meegewogen en 3) op lokaal niveau een stabiel beeld ontstaat over de verwachte huishoudensontwikkeling als basis voor programmering. Omdat prognoses gepaard gaan met enige onzekerheid werken gemeenten in West-Overijssel daarbij met een bandbreedte die onder voorwaarden kan worden gebruikt. De navolgende tabel geeft een indicatie van de woningvraag in de gemeente Deventer en de beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2017 t/m 2026.

Tabel: indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2017 t/m 2026

Gemeente	Woningvraag periode 2017 t/m 2026		Beschikbare harde plancapaciteit			Vraag-aanbod verhouding 2017 t/m 2026
	Netto woningvraag (prognose)	Directe bouwtitel	Indirecte bouwtitel	Totaal		
	Deventer	2.455 tot 3.000	1.495	800	2.295	75 tot 95%

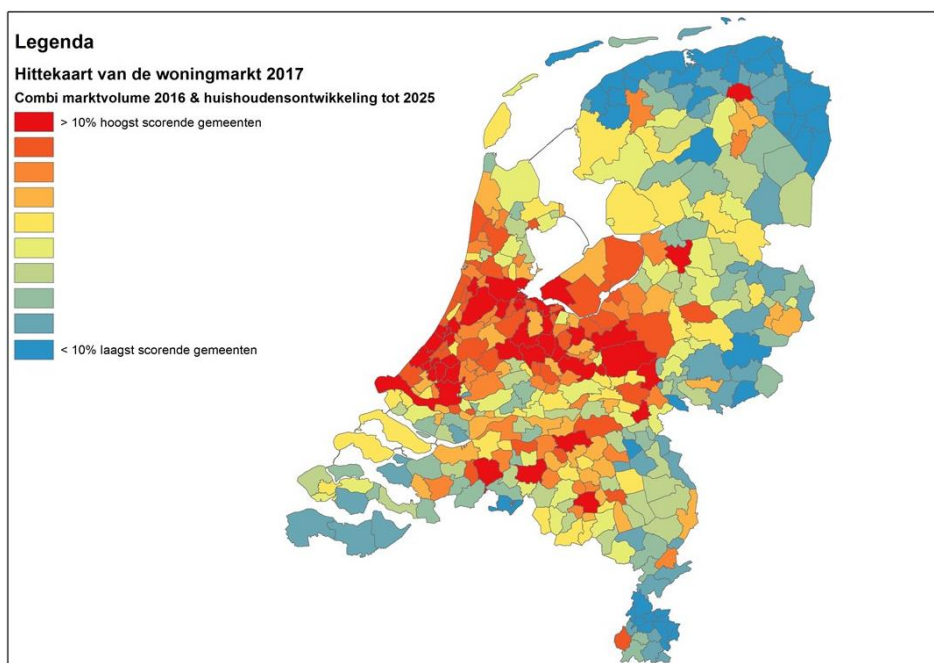
Bron: Regionaal Woningbouwprogramma West-Overijssel (actualisatie 2017)

Uit de tabel is af te leiden dat de harde plancapaciteit niet voldoende toereikend is om te kunnen voldoen in de netto woningvraag die binnen de gemeente Deventer aanwezig is. Daarmee kan gesteld worden dat nieuwe woningbouwontwikkelingen noodzakelijk zijn om in de woningvraag te kunnen voorzien.

Zoals eerder gesteld vindt er binnen de regio Stedendriehoek ook regionale afstemming plaats over de woningbouwprogrammering. Binnen dit samenwerkingsverband is afgesproken dat de kwantitatieve afspraken van Deventer binnen West-Overijssel leidend zijn voor de afspraken binnen de Stedendriehoek.

Hittekaart woningmarkt

De afgelopen tijd 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 2017 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2017 (Bron: BPD).

Een hoge score op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en of veel huizenverkoop, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Den Haag zijn de meest populaire woonlocaties volgens de hittekaart. De Hittekaart laat dit jaar zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. De gemeente Deventer is op de hittekaart ook een hoogscorende gemeente en kent daardoor een hoge druk op de woningmarkt.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Deventer, het feit dat de harde plancapaciteit onvoldoende kan voorzien in de woningvraag en de druk op de woningmarkt in Deventer hoog is, wordt geconcludeerd dat het plan plast binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatief programmeren in de Cleantech Regio

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 huishoudenssopbouw qua samenstelling en leeftijd en resulteert in een bepaalde woonwens.

In de Cleantech Regio werken de gemeenten uit de Stedendriehoek samen met ondernemers, onderwijs en onderzoek aan een schone toekomst. Eén van de onderzoeken die zij gezamenlijk hebben uitgevoerd heeft betrekking op woonmilieus en de match van vraag en aanbod in woningbouw. Het onderzoek 'kwalitatief programmeren in de Cleantech Regio' heeft daarbij de regio als geheel onderzocht en de zeven gemeenten afzonderlijk. Daarbij is rekening gehouden met een laag en een hoog scenario (minder dan wel meer vraag van woningzoekenden op de woningmarkt, onder andere afgeleid van de te verwachten economische groei).

Voor Deventer geldt dat de komende jaren de vraag naar woningen in centrumstedelijk en groenstedelijke woonmilieus groter is dan het aanbod. Dit geldt zowel voor het hoge als voor het lage scenario. Het 'saldo' is gedefinieerd als het aanbod uit de gemeentelijke planninglijsten minus geprognosticeerde nieuwbouw.

Tabel: Saldo vraag-aanbod woonmilieus gemeente Deventer

Saldo 2016 t/m 2024	Scenario laag	Scenario hoog
Centrum Stedelijk	-571	-577
Buiten Centrum	399	-7
Groen Stedelijk	-671	-949
Centrum Dorps	628	643
Landelijk Wonen	-6	28
Plancapaciteit: Woonmilieu onbekend	100	100
Totaal saldo (excl. Woonmilieu onbekend)	-221	-862

Bron: ABF Research woningmarktmodel Socrates 2016, Primos 2016 en gemeentelijke planninglijsten stand per 1 januari 2016, bewerking: SAB.

Naast het vraag-aanbodsaldo van de woonmilieus is in het onderzoek ook gekeken welke doelgroepen de vraag naar het type woonmilieu bepalen. Aangezien voorliggend plan voorziet in een groenstedelijk woonmilieu is gekeken welke doelgroepen hier voornamelijk vraag naar hebben. Het gaat daarbij voornamelijk om de 'Jonge Digitalen', 'Samen Starten', 'Modale Koopgezinnen' en 'Kind en Carrière'. De doelgroep 'Jonge Digitalen' oefent in Deventer de meeste vraag uit. Zij doen een opleiding, werken parttime of zijn werkzoekend. Hun verhuigeneigdheid is groot. Zij vragen met name meer stedelijke milieus, maar ook groenstedelijk en centrumdorps wonen wordt aantrekkelijk gevonden. De doelgroepen 'Kind en Carrière', 'Modale Koopgezinnen' en 'Samen Starten' zijn, zoals de namen al doen vermoeden, gezinshouders die met een verhuizing een stap willen maken in hun 'wooncarrière', bijvoorbeeld door groter te gaan wonen. Kortom, het gaat bij deze doelgroep voornamelijk om doorstroming.

Woonvisie Deventer

De gemeente geeft in haar woonvisie aan te streven naar een ongedeelde stad die voor iedereen goede huisvesting biedt. Daarbij wordt een menging van programma's nagestreefd zodat er verschillende doelgroepen kunnen worden bediend. Ook keuzevrijheid voor inwoners is een belangrijk punt binnen de woonvisie en voldoende sociale huurwoningen.

Gezien het brede karakter van het programma van voorliggend plan waarin ruimte is voor zowel grondgebonden als gestapelde woningen, in de koop- en huursector, worden verschillende doelgroepen aangesproken. Ook doet zich de kans voor om mensen vanuit andere delen uit Deventer te laten doorstromen. Zeker omdat de omliggende woonbuurten van het plangebied een eenzijdig woonaanbod hebben, wordt het voor deze bewoners mogelijk om binnen het noorden van Deventer een nieuwe woning te betrekken. Dit komt ook overeen met het vraag-aanbod saldo van de woonmilieus en de bijbehorende doelgroepen.

Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 – Visie op het bundelingsgebied

In de verstedelijkingsopgave voor het wonen binnen de Stedendriehoek speelt het bestaand stedelijk gebied een prominente rol: de Stedendriehoek kiest uitdrukkelijk voor verdere herstructurering en intensivering van het bestaand stedelijk gebied boven nieuwe stadsuitbreidingen. Voorliggend plan sluit aan bij het gedachtegoed om de verstedelijkingsopgave binnenstedelijk te voorzien.

Structuurvisie Deventer

De gemeentelijke structuurvisie van Deventer geeft aan dat groei van de stad geen doel op zich is en dat ontwikkelingen voornamelijk een kwalitatieve bijdrage moeten leveren aan de stad. Dit kan bijvoorbeeld door aandacht te hebben voor duurzaamheid en een levensloopbestendige woningvoorraad. Aangezien voorliggend plan voorziet in het realiseren van een nieuwe invulling van een leegstand fabriekscomplex binnen bestaand stedelijk gebied wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van een positieve leefkwaliteit ter plaatse. Ook de duurzaamheidsambitie om EPC 0 te zijn passen binnen de ambities van de gemeentelijke structuurvisie.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar groenstedelijke woonmilieu en brede programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in Deventer. Bovendien voorziet het plan in een ontwikkeling die aansluit op het ruimtelijk beleid van de regio en de gemeente. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van een woningbouwlocatie voorziet in een behoefte van het marktgebied. De ontwikkeling sluit aan op de woningbehoefte in Deventer en anticipeert op de demografische ontwikkelingen binnen de gemeente door in te zetten op een groenstedelijk woonmilieu. Daarbij komt dat de ontwikkeling aansluit bij het ruimtelijk beleid van de regio en gemeente aangezien het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft met aandacht voor duurzaamheid en een breed wo-

ningbouwprogramma. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied 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 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 Deventer. Momenteel kent het plangebied een bestemming ten behoeve van meubelfabriek en is het feitelijk ingericht met een bedrijfsbebouwing. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen, maatschappelijke voorzieningen en andere bedrijvigheid. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt. Raadpleging van de provinciale omgevingsvisie en gemeentelijke structuurvisie bevestigen dat het plangebied binnen bestaand bebouwd 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 robuuste structuur van het plangebied te handhaven en de locatie verder zo groen mogelijk in te richten.

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 de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.