



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

# Deventer, Van Heterenlocatie

Gemeente Deventer

Datum: 8 november 2023

Projectnummer: 210425



## **INHOUD**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Toets Ladder voor duurzame verstedelijking</b>	<b>5</b>
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Marktgebied	5
2.3	Behoeft	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	13
<b>3</b>	<b>Conclusie</b>	<b>14</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 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

Aan de Van Hetenstraat in Deventer ligt de Van Hetenlocatie. Dit is een voormalige schoollocatie gesitueerd in het centrum van de wijk Keizerslanden. In 2005 is deze plek aangewezen als woningbouwlocatie. De schoolfuncties zijn vervolgens verplaatst naar andere locaties, maar tot op heden heeft de woningbouw geen doorgang kunnen vinden. Het plangebied ligt midden in een woonwijk en daardoor liggen rondom de Van Hetenlocatie vrijwel uitsluitend woningen. Uitzondering hierop is de direct ten westen van het plangebied gelegen Koningskerk. Tevens zijn in de plint van het appartementencomplex ten oosten van het plangebied enkele voorzieningen gehuisvest (kapsalon, dierenartsenpraktijk, etc.).

Het voornemen is dus om het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw, een maatschappelijke functie (buurthuis) en een huisartsenpraktijk. In totaal

worden er met de ontwikkeling van het plan maximaal 107 woningen gerealiseerd, waarvan 28 stadswoningen (dure koop), 48-49 zorgappartementen (sociale huur) en 24-30 appartementen (middeldure koop). Tevens is 300 m<sup>2</sup> huisartsenpraktijk en 60 m<sup>2</sup> maatschappelijke voorzieningen voorzien. Het aantal zorgappartementen is afhankelijk van de maatschappelijke voorziening: het plan biedt ruimte aan 49 zorgwoningen, of aan 48 zorgwoningen én een maatschappelijke voorziening van 60 m<sup>2</sup>. Hetzelfde geldt voor de middel dure appartementen en de huisartsenpraktijk: het plan biedt ruimte aan 30 appartementen, of aan 24 appartementen én een huisartsenpraktijk van 300 m<sup>2</sup>. Onderstaande afbeelding geeft de beoogde toekomstige situatie weer.



*Beoogde toekomstige situatie plangebied (bron: SAB).*

### 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 107 woningen, 60 m<sup>2</sup> maatschappelijke voorziening (buurthuis) en 300 m<sup>2</sup> huisartsenpraktijk in de bebouwde kom van Deventer. 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 in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de voorliggende ontwikkeling mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Uit jurisprudentie<sup>1</sup> blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling<sup>2</sup>. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen ‘maatschappelijk’, ‘sport’ en ‘horeca’. In de toekomstige situatie krijgt het plangebied een woonbestemming, met ruimte voor maximaal 107 woningen. Door de toevoeging van 107 woningen binnen het gebied, wordt gesteld dat ten aanzien van de woningbouwontwikkeling sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van maatschappelijke functie (buurthuis) en huisartsenpraktijk geldt dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een ontwikkeling minder dan 500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte wordt toegevoegd. In de huidige situatie heeft het gehele plangebied reeds een maatschappelijke bestemming. In de toekomstige situatie wordt voorzien in een veel kleinschaligere maatschappelijke voorziening dan in de huidige situatie. Het oppervlakte maatschappelijke voorzieningen als gevolg van dit plan neemt daarmee aanzienlijk af. Daarom wordt dit deel van de ontwikkeling niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor het buurthuis en de huisartsenpraktijk hoeft de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dus niet te worden doorlopen.

---

<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).

### **2.1.3 Conclusie**

Gelet op het voorgaande is voorliggende woningbouwontwikkeling 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. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk markt- of verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

### **2.2.2 Toetsing**

#### Inleiding

De Omgevingsverordening van de provincie Overijssel ("Geconsolideerde verordening vanaf 2017", 16 november 2022) 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 circa 52% van alle gevestigde personen in de gemeente Deventer uit de gemeente zelf afkomstig is.



Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Deventer in 2022

Verhuisbewegingen Deventer	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Deventer	6.093	51,5%
Vanuit andere gemeenten	4.228	35,8%
Vanuit het buitenland	1.501	12,7%
<b>Totaal aantal verhuizingen</b>	<b>11.822</b>	<b>100%</b>

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met de gemeenten Arnhem, Apeldoorn en Westerwolde en in iets mindere mate met de gemeenten Voorst, Enschede, Lochem en Olst-Wijhe. Opvallend is ook dat Deventer, ondanks de geografische afstand, ook een relatief grote verhuisrelatie met de gemeenten 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 2022

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Deventer	6.093	51,5%
Arnhem	413	3,5%
Apeldoorn	329	2,8%
Westerwolde	224	1,9%
Amsterdam	205	1,7%
Voorst	171	1,4%
Utrecht (gemeente)	167	1,4%
Enschede	154	1,3%
Lochem	152	1,3%
Olst-Wijhe	147	1,2%
Groningen (gemeente)	130	1,1%
Raalte	126	1,1%
Zutphen	124	1,0%
Zwolle	94	0,8%
Elders	3.291	27,8%
<b>Totaal</b>	<b>11.822</b>	<b>100%</b>

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

### 2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Deventer. Het voorliggende plan voorziet niet in de toevoeging van woningen waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit bewoners van buiten de gemeente zal trekken. Op basis van het type woningen, de ligging van de beoogde ontwikkeling en de verhuisbewegingen uit het verleden, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft. Het verzorgingsgebied betreft in principe dus de gemeente Deventer.

## 2.3 Behoefte

### 2.3.1 Algemeen

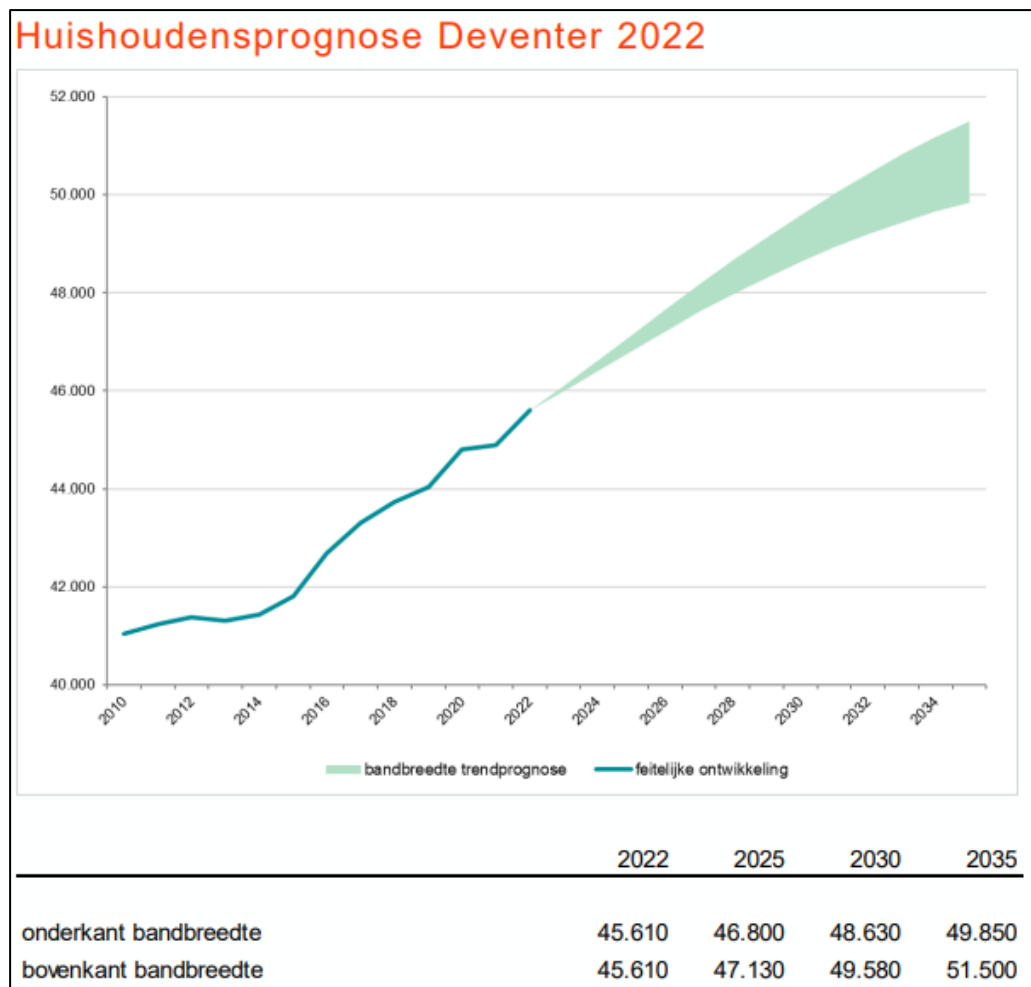
Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

### 2.3.2 Kwantitatieve behoefte

#### Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

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

In de Trendprognose Huishoudens Deventer 2022 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 49.850-51.500 huishoudens in 2035. Dat betekent een groei van maximaal 5.890 huishoudens tussen 2022 en 2035.



*Prognose huishoudensontwikkeling gemeente Deventer (Bron: Gemeente Deventer).*

### Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

De Overijsselse gemeenten verwachten dat de regio West-Overijssel de komende tien jaar verder zal groeien met circa 35.000 - 40.000 huishoudens. De verwachting komt voort uit de beschikbare woningbehoefteprognoses en de ambitie om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Overijssel en Nederland door het naar voren halen van een deel van het woningbouwprogramma na 2030. Deze prognose is onder andere gebaseerd op Primosprognoses, de BPD-hittekaart, de krapte-indicator, migratie-onderzoek Rigo en meerdere woonbehoefte-analyses, Monitor Gezond Wonen, onderzoek arbeidsmigranten (Companen), marktstudies (ontwikkelaars). De navolgende tabellen geeft een indicatie van de woningvraag in regio West-Overijssel en de beschikbare plancapaciteit voor regio West-Overijssel en de gemeente Deventer in de periode tot 2030.

*Tabel: woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030.*

<b>Regio</b>	<b>Lokale behoefte</b>	<b>Extra ambitie/opgave</b>	<b>Totale opgave</b>
West-Overijssel	24.255	±12.000-14.000	±35.000-40.000

*Bron: Regionale woonagenda West-Overijssel 2021-2025.*

*Tabel: inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020.*

	<b>Netto harde plan- capaciteit tot 2030</b>	<b>Netto zachte plan- capaciteit tot 2030</b>	<b>Totale plancapa- citeit tot 2030</b>
West-Overijssel	10.292	15.511	25.803
Deventer	2.329	1.680	4.009

*Bron: Regionale woonagenda West-Overijssel 2021-2025.*

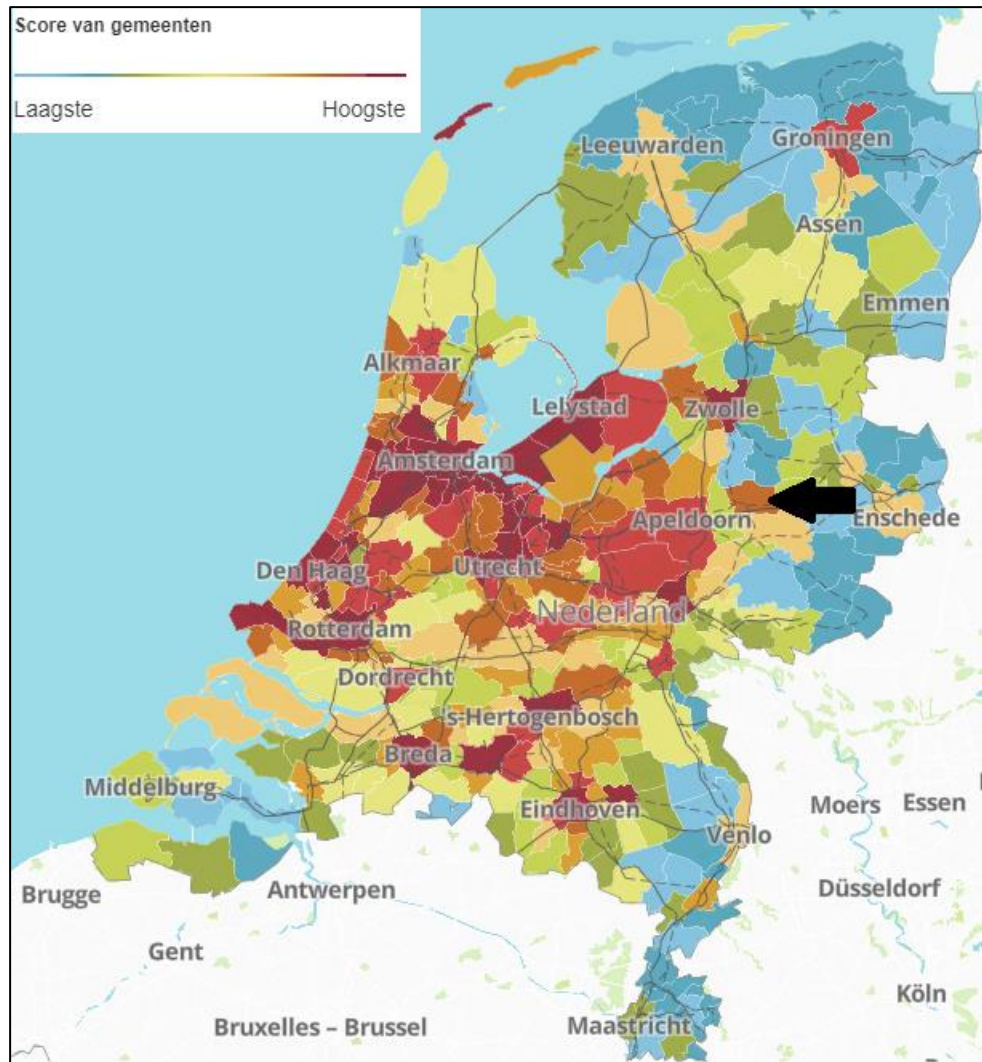
Uit de tabellen is af te leiden dat de totale plancapaciteit niet voldoende toereikend is om te kunnen voldoen in de woningbehoefte binnen de regio West-Overijssel. Daarmee kan gesteld worden dat nieuwe woningbouwontwikkelingen noodzakelijk zijn om in de woningvraag te kunnen voorzien.

### Woondeal West-Overijssel

In de regionale Woondeal West-Overijssel is een lijst met sleutelprojecten in de regio opgenomen. Deze sleutelprojecten vormen samen een groot deel van de plancapaciteit. Specifiek voor de gemeente Deventer worden drie sleutelprojecten genoemd die bijdragen aan de verstedelijking van Deventer, namelijk: 'centrumschil' (1.500 woningen), 'Keizerslanden' (1.400 woningen) en 'Bathmen' (650 woningen). Voorliggend plan is onderdeel van Keizerslanden en maakt dus al deel uit van de bovengenoemde plancapaciteit.

### Hittekaart woningmarkt

De afgelopen tijd is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt. Zo is ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2022 verschenen.. Op onderstaande afbeelding is de hittekaart weergegeven. Daarop heeft de gemeente Deventer een oranje/bruine kleur, wat duidt op een verhitte woningmarkt.



Hittekaart woningmarkt 2021, gemeente Deventer (bruin) aangeduid met pijl (bron: BPD).

### Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Deventer, het feit dat de harde plancapaciteit in de regio West-Overijssel onvoldoende kan voorzien in de woningvraag en de druk op de woningmarkt in Deventer hoog is, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied. Tevens is voorliggend plan reeds opgenomen in de huidige plancapaciteit.

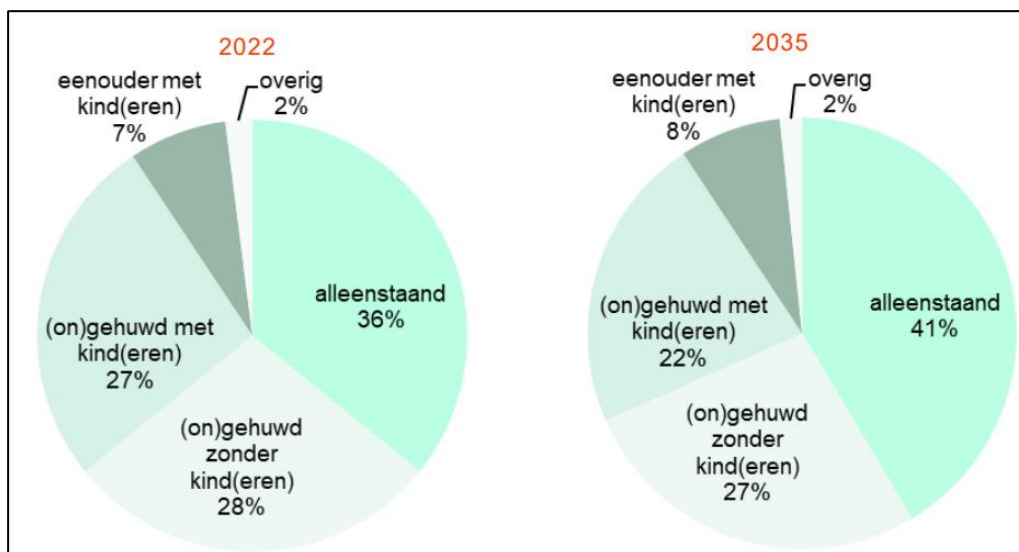
### **2.3.3 Kwalitatieve behoefte**

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

Uit de Trendprognose huishoudens Deventer 2022 volgt dat met name voor de kleinere huishoudens, alleenstaanden en éénoudergezinnen in de komende jaren een (verdere) groei wordt verwacht. Het aandeel alleenstaanden bedraagt 36% in 2022. Dit aandeel zal groeien naar 41% in 2035. Bij huishoudens met kind(eren) wordt rekening

gehouden met een afname in de komende jaren. Onderstaande grafieken laten dit zien.



Huishoudensontwikkeling naar soort huishouden (bron: Trendprognose huishoudens Deventer 2022).

#### Deventer bouwt, toekomst van het wonen

De gemeente Deventer heeft een ruimtelijke verkenning ('Deventer bouwt, toekomst van het wonen') uitgevoerd naar de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoeften. Het definieert negen verschillende woonmilieus en negen doelgroepen met een woonvraag in Deventer. Het merkt op dat er een mismatch is tussen de behoefte en het aanbod woonmilieus. Er is met name behoefte aan woningen en woonmilieus voor de doelgroepen 'opstromende gezinnen' en 'stedelingen'. De groep opstromende gezinnen is in absolute zin het grootst in Deventer en kent een diverse vraag: zowel dorps als stads. Het betreffen huishoudens die vaak al een eerste koophuis hebben. De inkomens liggen op of boven modaal. De groep 'stedelingen' is logischerwijs gericht op de stad en omvat vaak wat kleinere huishoudens. Het betreffen brede leeftijdsklassen van ongeveer 35 jaar tot senioren huishoudens. Vaak zijn kinderen het huis uit of waren er nooit kinderen in het spel. Beide doelgroepen oefenen de grootste vraag op Deventer uit. Hiernaast is er een kleinere behoefte vanuit andere doelgroepen, zoals: 'sociale huurders', 'jongeren' en 'dorpse senioren'. Deze diversiteit aan doelgroepen maakt dat er ook aan veel woonmilieus behoefte is.

Met voorliggend programma worden 12 levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen zijn geschikt voor de doelgroepen die veel, en steeds meer, voorkomen binnen de gemeente, namelijk senioren huishoudens. Ook doet zich de kans voor om mensen vanuit andere delen uit Deventer te laten doorstromen, waardoor er ruimte komt voor 'opstromende gezinnen' om een geschikte woning te vinden.

#### 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.

De omliggende woonbuurten van het plangebied hebben veelal een eenzijdig woonaanbod. Door voorliggend plan wordt het voor deze bewoners mogelijk om binnen Keizerslanden een nieuwe woning te betrekken.

#### 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 is voorzien op een inbreidingslocatie, waardoor het volledig aansluit bij het regionale gedachtegoed om de verstedelijkingsopgave binnenstedelijk te voorzien.

#### Omgevingsvisie Deventer

De gemeentelijke omgevingsvisie 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 levensloopbestendigheid in de woningvoorraad. Het plangebied ligt in een naoorlogse woonwijk. De gemeente wenst het gemengde woonmilieu in de naoorlogse wijken te versterken en uit te breiden.

Voorliggend plan heeft een gevarieerd woonprogramma, met grondgebonden en gestapelde woningen in de koop- en huursector, waardoor het geschikt is voor verschillende doelgroepen. Dit komt ook overeen met het vraag-aanbod saldo van de woonmilieus en de bijbehorende doelgroepen.

#### Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar 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 te bouwen voor verschillende doelgroepen. 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 woningbouwprogramma. 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 maatschappelijke, horeca- en sportbestemming. De voormalige schoollocatie staat momenteel leeg, maar de bebouwing is nog wel aanwezig. 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 en gemeentelijke omgevingsvisie bevestigt 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.