



# Schalkhaar, Prinses Beatrixweg 8

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking  
Gemeente Deventer



**sab** adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

#### Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

#### Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het project	4
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	9
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
<b>3</b>	<b>Conclusie</b>	<b>16</b>



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Sinds 2012 maakt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' onderdeel uit van het ruimtelijk beleid vanuit de Rijksoverheid. Het doel van de Ladder is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, 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 stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied wordt voorzien.

De Ladder is in de Omgevingswet terug te vinden in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het artikel luidt als volgt:

- 1 *Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*
- 2 *Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*
  - a. *de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
  - b. *als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.*
- 3 *Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:*
  - a. *op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en*
  - b. *nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.*
- 4 *Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

De Ladder is opgenomen als een instructieregel voor het omgevingsplan en de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit, specifiek

gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.

## 1.2 Het project

Aan de Prinses Beatrixweg 8 in Schalkhaar bevindt zich een woonzorgvoorziening. Inmiddels is een nieuwe locatie voor de woonzorgvoorziening beoogd, waardoor het gebouw binnenkort in onbruik zal raken. Nu doet zich de kans voor om het gebied een andere invulling te geven. Het besluitgebied ligt midden in een woonwijk en daardoor liggen rondom de locatie hoofdzakelijk woningen. Het voornemen bestaat om aan te sluiten bij de omgeving en hier 12 levensloopbestendige woningen te realiseren, bestaande uit vier rijwoningen en acht twee-onder-één-kapwoningen. De woningen zullen bestaan uit één of twee lagen met een kap. Het dorpse woonmilieu en de aandacht voor levensloopbestendigheid maakt dat de woningen geschikt zijn voor ouderen. Doordat de woningen relatief klein zijn, zijn deze ook aantrekkelijk voor andere kleinere huishoudensgroepen.



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling Prinses Beatrixweg 8 te Schalkhaar  
(bron: Architectengroep Gelderland)

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het (tijdelijk) omgevingsplan, onder meer omdat ter plaatse geen woonactiviteiten kunnen worden uitgeoefend. Om die reden wordt een procedure doorlopen tot wijziging van het omgevingsplan. Bij het wijzigen van het omgevingsplan geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Conform artikel 5.129g Bkl maakt een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hier onderdeel van uit. 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 toets 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 artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 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’*.

### 2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 12 grondgebonden woningen binnen de bebouwde kom van Schalkhaar. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling, in vergelijking met het voorgaande project, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de voorliggende ontwikkeling mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande project.

Uit jurisprudentie<sup>1</sup> blijkt dat een woningbouwproject 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. Er is nog geen jurisprudentie beschikbaar die refereert naar de nieuwe wet en regelgeving. Echter, omdat de regelgeving rondom de Ladder voor duurzame verstedelijking beleidsneutraal is overgenomen, kan men verwachten dat de bovengenoemde jurisprudentie nog steeds toepasbaar is onder de Omgevingswet. Een woningbouwproject dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling<sup>2</sup>. Het besluitgebied kent op basis van het (tijdelijke) omgevingsplan de functie ‘Maatschappelijk’. In de toekomstige situatie krijgt het besluitgebied een woonfunctie, met ruimte voor maximaal 12 woningen. Door de toevoeging van 12 woningen binnen het besluitgebied wordt gesteld dat ten aanzien van de woningbouwontwikkeling sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

### 2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het besluitgebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Daarom

<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).



is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

## 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

#### 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>

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

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 project 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 Behoeft

### 2.3.1 Algemeen

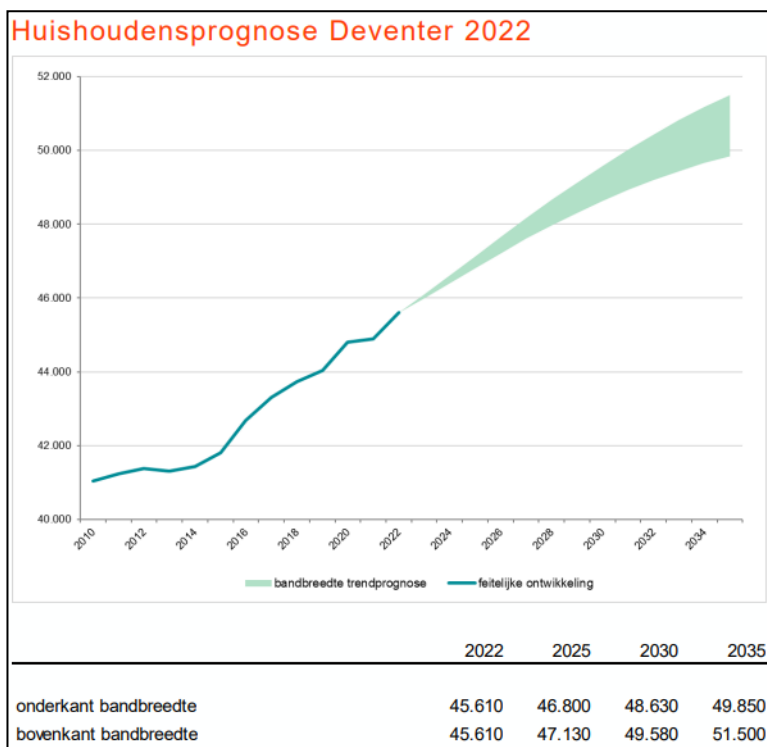
Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

### 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 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.

Regio	Lokale behoefte	Extra ambitie/opgave	Totale opgave
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.

	Netto harde plan- capaciteit tot 2030	Netto zachte plancapaci- teit tot 2030	Totale plancapaci- teit tot 2030
West-Overijssel	10.292	15.511	25.803
Deventer	2.329	1.680	4.009

Bron: Regionale woonagenda West-Overijssel 2021-2025.

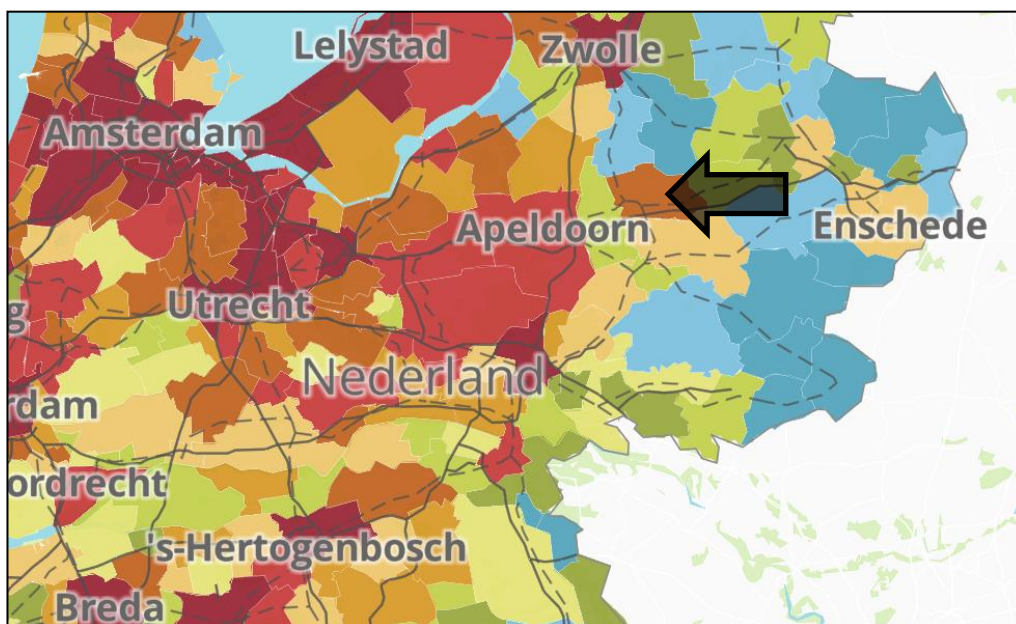
Uit de tabellen is af te leiden dat de totale plancapaciteit niet voldoende toereikend is om te kunnen voldoen in de woningbehoefte binnen de regio West-Overijssel. Voor de gemeente Deventer betekent dit een woningvraag van circa 11.000 woningen in de komende 20 jaar. Over het algemeen kan worden aangenomen dat de plancapaciteit van 4.009 tot en met 2030 nog voldoende ontoereikend is en er nog ruimte is om woningen aan de plancapaciteit toe te voegen. 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 project maakt geen onderdeel uit van deze sleutelprojecten. Echter wordt in de woondeal aangegeven dat ook buiten deze projecten om nog ruimte is voor het toevoegen van woningbouwinitiatieven aan de 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 2023 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 2023, gemeente Deventer aangeduid met pijl (bron: BPD)

#### Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Deventer, het feit dat de harde plancapaciteit in de gemeente Deventer onvoldoende kan

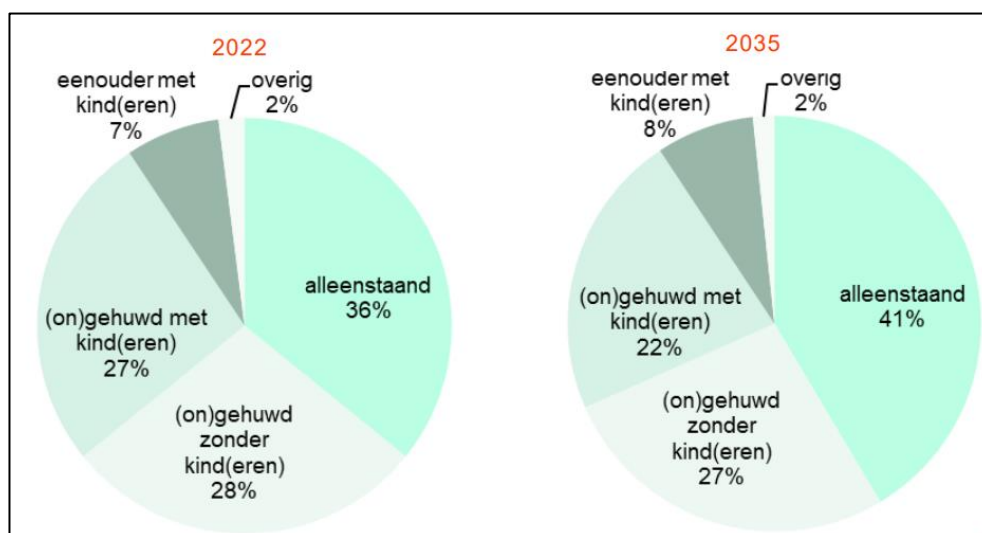
voorzien in de woningvraag en de druk op de woningmarkt in Deventer hoog is, wordt geconcludeerd dat het project past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

### 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 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 cirkeldiagrammen 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 seniore 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 verschillende woonmilieus behoefte is.

Met voorliggend programma worden 12 levensloopbestendige woningen in een dorps woonmilieu mogelijk gemaakt. Deze woningen zijn geschikt voor de doelgroepen die veel, en steeds meer, voorkomen binnen de gemeente, namelijk seniore huishoudens en andere kleinere huishoudensgroepen. 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. Het voornemen bestaat om zoveel mogelijk levensloopgeschikt te bouwen om in de toekomst flexibel op de vergrijzing in te kunnen spelen. De woningen moeten voor meerdere levensfasen geschikt of eenvoudig geschikt te maken zijn.

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

#### Omgevingsvisie Deventer

De gemeentelijke omgevingsvisie Deventer geeft voor de kern Schalkhaar aan dat zij binnen de huidige bebouwingsgrenzen wilt doorontwikkelen als een woondorp met een lommerrijke en landelijke uitstraling. Beeldbepalende elementen, zoals het dorpscentrum, de historische lanen en routes, Park Braband en de dorpsranden moeten daarbij behouden te blijven. In principe is het uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen het historische gegroeide karakter versterken. Met voorliggend project wordt een locatie die op korte termijn in onbruik zal raken op een wenselijke manier herontwikkeld, met daarbij aandacht voor onder meer levensloopbestendigheid. Ook blijven de bestaande lanen en structuren behouden en sluit de ontwikkeling

qua aard, schaal en uitstraling aan bij de rest van de omgeving en het karakter van Schalkhaar.

#### Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat voorliggend project met haar levensloopbestendige karakter aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen binnen de gemeente Deventer. Bovendien voorziet het project 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 besluitgebied 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 ouderen en andere kleinere huishoudensgroepen. Daarbij komt dat de ontwikkeling aansluit bij het ruimtelijk beleid van de regio en gemeente aangezien het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft met aandacht voor levensloopbestendigheid. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het besluitgebied 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 stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bkl definieert het 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 moeten onder meer de geldende planologische mogelijkheden ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in stedelijk gebied.

### **2.4.2 Toetsing**

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Schalkhaar. Momenteel kent het besluitgebied een maatschappelijke functie. De woonzorglocatie wordt momenteel nog gebruikt, maar het voornemen van de gebruiker bestaat om de locatie te verlaten. De omgeving van het besluitgebied is vrijwel volledig gevormd door woningen. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het besluitgebied en de ter plaatse geldende functies, wordt geconcludeerd dat het besluitgebied in het bestaand stedelijk gebied ligt. Raadpleging van de provinciale en gemeentelijke omgevingsvisie bevestigt dat het besluitgebied binnen bestaand bebouwd gebied ligt.



Bovendien kan, gezien de heersende functies in de omgeving van het besluitgebied en het karakter van de locatie, gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het besluitgebied 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 besluitgebied 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 betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.



**sab** adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling  
info@sab.nl - www.sab.nl

**sab** Arnhem  
Frombergdwarsstraat 54  
6814 DZ Arnhem

**sab** Amsterdam  
Jacob Bontiusplaats 9  
1018 LL Amsterdam