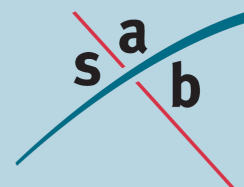


Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

## **Epe, Florin (Prinses Julianalaan 2)**

**Gemeente Epe**

Datum: 15 januari 2016  
Projectnummer: 150440





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het project	3
<b>2</b>	<b>Toets trede 0: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?</b>	<b>5</b>
2.1	Toets project	5
2.2	Conclusie	5
<b>3</b>	<b>Toets trede 1: is er sprake van een actuele regionale behoefte?</b>	<b>6</b>
3.1	Kwantitatieve behoefte	6
3.2	Kwalitatieve behoefte	9
3.3	Conclusie	15
<b>4</b>	<b>Toets trede 2: kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden gerealiseerd</b>	<b>16</b>
4.1	Conclusie	16
<b>5</b>	<b>Conclusie</b>	<b>17</b>



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid luidt:

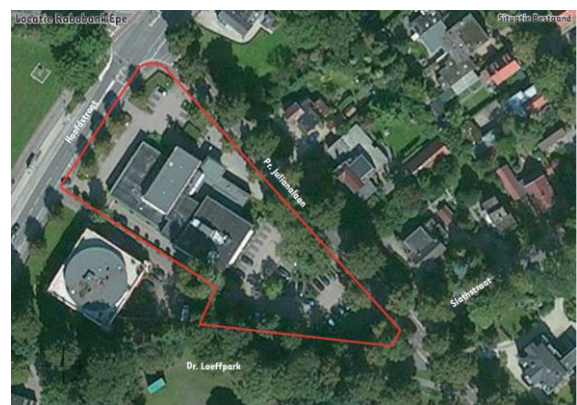
De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3).

## 1.2 Het project

Op het perceel aan de Prinses Julianalaan 2 in Epe staat de bebouwing van het voormalige kantoor van de Rabobank. Dit gebouw staat al geruime tijd leeg en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Het gebouw zal worden geamoveerd en daarvoor in de plaats wordt een woonvorm voor vitale ouderen gerealiseerd. In het plangebied komen 25 duurzame, levensloopbestendige appartementen, verspreid over 2 gebouwen, met een gemeenschappelijke ruimte (lounge). Achter het realiseren van de woonvorm schuilt de wens aansluiting te vinden bij de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. Op navolgende afbeeldingen zijn de situatieschets en gevelaanzichten van de toekomstige bebouwing weergegeven.

Het plangebied ligt in het centrum van Epe. Het vormt min of meer de noordelijke grens van het centrum. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Hoofdstraat en het daaraan liggende park, aan de noordzijde door de Pr. Julianalaan met aan de overzijde villa's, aan de zuidzijde door woningen en het Loeffpark en in het oosten door villa's. Het plangebied ligt op slechts 4 minuten van het winkelcentrum en overige voorzieningen. Nabij het plangebied zijn verschillende voorzieningen aanwezig, zoals een hotel, een bank, apotheek, een kerk en diverse winkels. De ligging van het plangebied is op bijgaande luchtfoto's aangeduid (rood kader).



*Ligging plangebied en weergave toekomstige situatie (bron: Geesink Weusten architecten)*

## 2 Toets trede 0: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

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'.

De term woningbouwlocatie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwplannen tot 9 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie en aldus niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie uitspraak 201405237/1/R2).

### 2.1 Toets project

Onderhavig plan is aanmerkelijk groter van schaal (maximaal 25 woningen). De locatie moet dus worden aangemerkt als woningbouwlocatie en aldus als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna Ladder) is als gevolg daarvan noodzakelijk.

#### ***Actuele ontwikkelingen in de jurisprudentie***

Onlangs zijn er uitspraken van de Raad van State geweest over de Ladder, die suggereren dat de Raad van State vanaf nu soepeler omgaat met het beoordelen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Zie onder meer uitspraak 201500276/1/R2.

De Raad van State toetst in deze uitspraken de nieuwe ontwikkeling aan het geldend bestemmingsplan. Indien sprake is van planologische functiewijziging, maar geen uitbreiding van het toegestane oppervlak aan bebouwing ten opzichte van het geldend bestemmingsplan, dan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er vindt volgens de Raad van State geen nieuw beslag op de ruimte plaats.

Op basis van deze actuele jurisprudentie lijkt voor onderhavige situatie toetsing aan de Ladder niet meer nodig. Het is echter niet met zekerheid te zeggen dat de Raad van State deze lijn vasthoudt. Daarom is besloten een toets aan de Ladder uit te voeren.

Een andere reden waarom de gemeente de toets aan de Ladder noodzakelijk vindt, is gelegen in het feit dat de gemeenteraad op 21 mei 2015 het beleid 'Nieuwe Kaders woningbouwinitiatieven 2015/regie op plancapaciteit' heeft vastgesteld, waarbij de gemeente kansen wil bieden aan woningbouwprojecten die leiden tot een behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Epe, ondanks het feit dat er op basis van harde plancapaciteit in bestemmingsplannen nog voldoende ruimte is om woningen te realiseren. Aan deze projecten hangt een (zware) motiveringsplicht. Onderhavig project is zo'n project.

### 2.2 Conclusie

Om meerdere redenen is een toets aan de Ladder noodzakelijk. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

### **3 Toets trede 1: is er sprake van een actuele regionale behoefte?**

In de eerste trede wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Deze eerste trede verplicht de overheid om de nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Die behoefte kan zowel zien op de omvang als de kwaliteit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### **3.1 Kwantitatieve behoefte**

##### ***Regionale behoefte en afspraken***

Op 13 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Epe de Woonagenda 2016-2020 vastgesteld. De Woonagenda is een uitwerking van de Woonvisie uit 2013 en beschrijft concreet waarop de inzet van de gemeente de komende vier jaar gericht is. De gemeente Epe heeft besloten haar Woonvisie op een aantal punten te concretiseren en waar nodig te actualiseren op basis van nieuwe ontwikkelingen. De huidige woonvisie uit 2013 is op bepaalde fronten niet concreet genoeg. Op de woningmarkt zijn er de nodige ontwikkelingen geweest, en ook de wetgeving is drastisch aangepast. Tevens is de demografische ontwikkeling van belang. Epe maakt deel uit van de regio Stedendriehoek, en de samenwerkende gemeenten in deze regio hebben een regionale woonagenda opgesteld. Daaruit voortvloeiend worden afspraken gemaakt met de regio en de provincie over de woningbouwprogrammering.

##### ***Woningbouwprogrammering***

Het aantal van 790 woningen is ook opgenomen in de Woonvisie 2013 van de gemeente. Aan deze woonvisie is een programmeringslijst (inclusief reservecapaciteit) gekoppeld. Op basis van deze lijst is het aantal woningen, inclusief de bijbehorende locaties, vastgelegd op 938 woningen. Vervolgens is het aantal te ontwikkelen locaties gefaseerd na 2019, met in totaal circa 380 woningen. Het aantal te bouwen is daarmee hoger dan de bouwcapaciteit die regionaal voor Epe is vastgesteld, maar binnen de grens van 30% extra plancapaciteit in verband met planuitval en vertraging. Deze hoge capaciteit heeft tot gevolg dat nieuwe initiatieven die niet op de programmeringslijst staan en die voorzien in woningbouw nauwelijks kansrijk zijn, temeer de provincie Gelderland kwantitatief blijft sturen.

Tevens blijkt dat enkele locaties die wel op de programmeringslijst zijn opgenomen, waarschijnlijk niet meer tot ontwikkeling komen. Dit betreffen zowel harde als zachte plannen. Deze situatie vraagt om nieuw beleid en ingrijpen van de gemeente. In de Woonvisie is hierop voorgesorteerd. In 2016 is dit nieuwe beleid vastgesteld (zie hierna).



***Beleidskader nieuwe kaders woningbouwinitiatieven 2016, regie op plancapaciteit (vastgesteld d.d. 13 oktober 2016)***

De gemeenteraad heeft op 13 oktober 2016 het beleid voor nieuwe woningbouwinitiatieven uit 2015 gewijzigd. In het beleid staat onder welke voorwaarden een woningbouwinitiatief als kansrijk wordt aangemerkt. Ook worden kansrijke locaties benoemd en heeft de gemeenteraad opnieuw aangegeven woningbouwplannen in te trekken als blijkt dat plannen niet van de grond komen. De gemeenteraad wil op deze manier ruimte maken voor kansrijke initiatieven die bijdragen aan de kwaliteit van onze gemeente.

In de Woonvisie worden een aantal kwaliteitscriteria genoemd als het gaat om de locaties waarbinnen woningen gerealiseerd kunnen worden. De Woonagenda gemeente Epe 2016-2010 betreft een beleidsmatige concretisering van de Woonvisie en borduurt op het vorenstaande voort. Vandaar dat de doelstellingen van dit nieuwe beleid over nieuwe woningbouwinitiatieven ongewijzigd blijven ten opzichte van het huidige beleidskader.

In de Woonvisie 2013 is de koers uitgezet voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Nieuwe woningbouwinitiatieven hebben invloed op de bestaande plannen. De plancapaciteit neemt bij het honoreren van het nieuwe woningbouwinitiatief toe. Dit is niet (altijd) gewenst. Door nieuwe woningbouwplannen toe te voegen, ontstaat automatisch het mechanisme om te herprogrammeren en neemt de concurrentie tussen locaties toe. Uiteindelijk zal in een dergelijke situatie ook de oproep vanuit de provincie Gelderland en de regio Stedendriehoek klinken om de plancapaciteit te verlagen om binnen de gemaakte kwantitatieve afspraken te kunnen blijven.

Als basisregel geldt dat geen medewerking verleend wordt aan nieuwe verzoeken om woningbouw, voor zover deze niet zijn opgenomen in de gemeentelijke planningslijst zoals deze jaarlijks (1 april) bij de provincie Gelderland wordt aangeleverd.

De gemeente Epe wil openingen creëren op de woningbouwmarkt om kansrijke initiatieven te realiseren als daarmee maatschappelijke doeleinden nagestreefd worden. Met het beleid streeft de gemeente dan ook de volgende doelen na:

- Het tegengaan van leegstand in de kernen en het toevoegen van ruimtelijk kwaliteit dat ten dienste staat aan het vestigingsklimaat en leefbaarheid van de omgeving;
- De transitie in de zorg en het demografisch perspectief;
- De landschappelijke kwaliteit van het buitengebied.

Vanzelfsprekend bezit de gehele gemeente kwaliteit en heeft elke plek een identiteit, dan wel liggen er kansen beiden te verbeteren. Als echter van dit gegeven wordt uitgegaan, is het zoekgebied voor woningbouw te groot gezien de beperkte plancapaciteit en is het mogelijk dat voorkeurlocaties voor woningbouw achter het net vissen, omdat de plancapaciteit niet (meer) toereikend is. De doelstellingen van dit beleid, gevoegd bij het beleid zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld (ruimtelijk/economisch) leidt ertoe dat de zoeklocaties voor woningbouw oplichten uit:

- de structuurvisies van de centra van Epe en Vaassen;
- de waardevolle- en beeldbepalende structuur van de kernen Emst, Epe, Oene en Vaassen;
- het beleid voor vrijkomende agrarische gebouwen en het landgoederenbeleid.

Voor de kernen Epe en Vaassen (bebouwde kom) houdt dit in dat een locatie kansrijk is:

- als deze gelegen is binnen de grenzen van de structuurvisie voor het centrum van Epe (vastgesteld 2011) en voor het centrum van Vaassen (vastgesteld 2009);  
of:
- als sprake is van het herstructureren/revitaliseren van bestaand vastgoed binnen de bebouwde kom, dan wel sprake is van een braakliggend perceel waarop een bouwtitel rust en de betreffende locatie gelegen is in een waardevolle of beeldbepalende structuur;.  
of
- als sprake is van het verplaatsen van detailhandel gelegen buiten het kernwinkelgebied naar de centra van Epe en Vaassen, één en ander zoals dat is aangeduid in de structuurvisie van het centrum van Epe en Vaassen;  
of
- als sprake is van een transformatie naar wonen van een bestemming met een maatschappelijke functie en een herbenutting van de maatschappelijke functie onaanvaardbaar is in de toekomst.

De gemeente Epe is van plan haar beleid op de navolgende wijze te verwezenlijken:

- 1 De gemeente Epe heeft juridische- en procedurele richtlijnen vastgesteld die het mogelijk maken woningbouwmogelijkheden die nog niet zijn gerealiseerd (ongeacht de status) geheel of gedeeltelijk uit de markt te halen:
  - a Locaties voor woningbouw worden aangepast door herziening van de woonbestemming in een andere passende bestemming;
  - b Slapende en onbenutte bouwvoorwaarden voor woningbouw worden ongedaan gemaakt bij het actualiseren van bestemmingsplannen.
  - c Op basis van de woningbouwprogrammeringslijst wordt bekeken of het mogelijk is het aantal woningen per locatie naar beneden bij te stellen, dan wel af te zien van woningbouwplannen. Dit in overleg met betrokken partijen;
- 2 Verevening van harde plancapaciteit is mogelijk, Verevening is aanvaardbaar onder de voorwaarden dat:
  - a in de huidige situatie sprake moet zijn van een afgegeven vergunning om (een) woning(en) te kunnen bouwen, dan wel de bouw vastligt in een onherroepelijk bestemmingsplan (en de vergunning nog niet is aangevraagd/verleend). Ook het slopen van een bestaande woning is mogelijk;
  - b het opgeven van de bestaande bouwvoorwaarden/woning niet mag leiden tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied (of: de stedenbouwkundige structuur);
  - c de in te zetten aantallen woningen moeten passen binnen de uitgangspunten van dit beleid, zoals genoemd in hoofdstuk 3;
  - d aangetoond wordt dat de woningen op de nieuw te ontwikkelen locatie daadwerkelijk worden gerealiseerd;
  - e een verzoek om een herziening van het bestemmingsplan – en eventueel het intrekken van de vergunning – van alle betrokken partijen moet komen;
  - f voor de betreffende locaties één nieuw bestemmingsplan vastgesteld moet worden om in één keer de bouwrechten te kunnen uitwisselen;
  - g alle kosten (inclusief de kosten die de gemeente Epe moet maken) voor rekening van de initiatiefnemers zijn;

- h eerst de noodzakelijke afspraken worden gemaakt, zijnde een overeenkomst tot planherziening met de gemeente Epe – voordat de benodigde procedures ten behoeve van het bestemmingsplan worden gestart.

Uit bovenstaande blijkt dat onderhavig plangebied is opgenomen als locatie die in aanmerking komt voor realisatie in de periode 2015-2019 en dat de gemeente voor het plangebied capaciteit heeft gereserveerd. Het plan past daarmee in het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken. Hiermee kan worden geconcludeerd dat voor het initiatief sprake is van een kwantitatieve behoefte.

Nu vaststelling van het bestemmingsplan in 2016 is voorzien, moet het mogelijk zijn de woningen uiterlijk 2019 gerealiseerd te hebben. De ontwikkelaar streeft naar oplevering van de woningen in 2017.

### **3.2 Kwalitatieve behoefte**

Uit voorgaande blijkt dat de gemeente in haar kwantitatieve programmering rekening houdt met het ontwikkelen van het plangebied, omdat de gemeente het project vanuit kwalitatief oogpunt kansrijk acht en het aansluit bij de volgende doelstellingen:

- Het project anticipeert op de kanteling van de zorg;
- Het project gaat leegstand tegen;
- Het project past binnen de structuurvisie voor het centrum van Epe;
- Het project past binnen de waardevolle en beeldbepalende structuur van Epe;

Onderstaand gaan we hier nader op in.

#### ***Anticiperen op kanteling naar zorg***

##### *Algemeen*

De komende jaren verandert de woningmarkt ingrijpend. Lag tot zeer recent een belangrijke focus op het bouwen voor starters op de woningmarkt, de komende jaren worden één- en tweepersoonshuishoudens op latere leeftijd steeds belangrijker. Deze doelgroep groeit in rap tempo en stelt hogere eisen aan comfortabele woonruimte dan vroegere generaties.

Deze doelgroep stelt prijs op fraaie en royale woonruimte, voorzien van zoveel mogelijk luxe en privacy. Bovendien moet de woonruimte geschikt zijn om daar lang te blijven wonen, ook als men later onverhoopt hulpbehoevend zou worden. Wonen te midden van generatiegenoten blijkt daarbij belangrijker dan velen op het eerste gezicht veronderstellen.

Overheidsmaatregelen, zoals het scheiden van wonen en zorg en de participatiesamenleving, maken deze ontwikkeling ook noodzakelijk. Zelfredzaamheid van bewoners wordt het credo. Langer zelfstandig wonen, eventueel door het aanpassen van de eigen woning. Lang niet alle woningen zijn echter voldoende aanpasbaar. En het aanbrengen van aanpassingen vergt vaak een behoorlijke investering. Bovendien zijn woningen met later aangebrachte aanpassingen vaak minder goed verkoopbaar. De gedane investering krijgt men vrijwel nooit terug.

Beter is het om in een comfortabele, zelfstandige woning te wonen in een normale woonomgeving waar men niet vereenzaamt. Waar hulp en aandacht vlakbij is als men die nodig heeft maar waarvan men geen last heeft als men daar geen behoefte aan heeft.

### *Situatie gemeente Epe (bron Woonvisie)*

Het aantal 65-plussers neemt de komende in Epe sterk toe. De piek van de vergrijzing ligt landelijk gezien in 2039. Meer dan helft van de 6.000 zelfstandig wonende 65-plussers in Epe woont op dit moment (2013) niet in een levensloopbestendige woning, 80% van deze groep woont in een eengezinswoning, 70% van deze groep woont in een koopwoning. Onder meer vanwege de vergrijzing komen er steeds meer eenpersoonshuishoudens.

Ouderen geven vaak aan de wens te hebben om naar een appartement te verhuizen. De praktijk laat echter zien dat zij deze stap uiteindelijk vaak niet maken. Reden hiervoor is dat ouderen steeds kritischer worden en vaak nog prima wonen waardoor zij geen haast hebben om te verhuizen. Hen verleiden om toch te verhuizen vraagt om een aanbod van appartementen, dat zeer nauw luistert. Belangrijk is dat een combinatie van factoren, zoals de locatie, prijs, kwaliteit, veiligheid en uitstraling, aansluit bij de wensen van ouderen. Samenwerken met een partij die bewezen succes heeft met het bouwen van dit soort duurzame, levensloopbestendige appartementen voor ouderen, kan helpen dit doel te realiseren. In onderhavige situatie is dit het geval.

Uit de match tussen de woningbehoefte en het bestaande woningaanbod blijkt vooral een grotere behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren. Dit is te verklaren vanwege de sterke toename van de oudere huishoudens in Epe. Ook uit andere onderzoeken (Wonen met zorg 2010-2020, Companen) blijkt een grote behoefte aan nultredenwoningen (huur en koop) in de gemeente.

De gemeente kan, zoals eerder aangegeven, in beperkte mate woningen toevoegen aan de huidige woningvoorraad. Het is dus van groot belang dat deze woningen geschikt zijn (of eenvoudig geschikt gemaakt kunnen worden) voor senioren, gezien de sterke en verder stijgende behoefte aan levensloopgeschikte/ nultredenwoningen in de gemeente. Dit komt omdat woningtypes voor senioren (seniorenwoningen/appartementen) beperkt aanwezig zijn in de huidige voorraad én omdat de oudere huishoudens het sterkst toenemen in de komende jaren.

De gemeente wil daarbij de levensloopgeschiktheid van woningen stimuleren. Het gaat dan om flexibele woningen die eenvoudig aanpasbaar zijn voor jong en oud en geschikt voor alle levensfasen, waarbij tevens aansluiting plaatsvindt bij de grondgebonden, landelijke wooncultuur van Epe. Daarbij houdt de gemeente in haar programma rekening met de lage verhuismobiliteit van ouderen. Dit heeft tot gevolg dat het accent in het woningbouwprogramma ligt op grondgebonden woningen en voor een beperkt deel op appartementen.

De gemeente wil in haar woningbouwprogramma voorzien in de vraag van het toenemend aantal kleine en oudere huishoudens in Epe. In het programma is een deel bestemd voor de toevoeging van appartementen. Het toevoegen van appartementen voor ouderen luistert zeer nauw als het gaat om woonkwaliteit en locatie. Aansluiting bij de werkelijke marktvrage is dus noodzakelijk. Bijsturen kan zo nodig plaatsvinden via de zachte plancapaciteit van het woningbouwprogramma.

### *Situatie plangebied*

Holland Huis heeft vanwege de actuele ontwikkelingen een woonvorm, genaamd 'Confortabel wonen in een Holland Huis' ontwikkeld dat ze ook in het plangebied wil realiseren. Het concept sluit optimaal aan op de woonwensen van ouderen in Epe en speelt tevens in op het principe van de participatiesamenleving. De 25 woningen (ap-

partementen) in het plangebied zijn ruim opgezette woningen, voorzien van huisautomatisering (domotica), die zowel voor luxe en gemak als voor eventueel noodzakelijke zorg geschikt zijn. Door de opzet van de woningen zijn bouwkundige aanpassingen niet of nauwelijks noodzakelijk als verzorging in de vorm van bijvoorbeeld thuishulp onverhoopt noodzakelijk wordt.

In de appartementen wordt domotica volgens het KNX-protocol aangebracht. Desgewenst kan het systeem eenvoudig worden uitgebreid voor thuiszorg.

Bij de woonvorm hoort ook een hoog gebruikscomfort. In het gebouw kan makkelijk ingespeeld worden op de behoefte van de bewoners, die ze op dat moment wenselijk achten. Denk bijvoorbeeld aan thuiszorg, huishoudelijke hulp, boodschappenservice, vervoerservice, maaltijdservice, dienstverlening, kapper/ pedicure aan huis of andere service aan huis. Daarnaast is er in een van de gebouwen een gemeenteschappelijke ruimte (lounge), waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en gezamenlijk activiteiten kunnen doen.

Het plangebied is uitermate geschikt voor het realiseren van de woonvorm voor ouderen vanwege de ligging in het centrum van Epe en de nabijheid van het openbaar groen.

### ***Tegengaan leegstand***

Het gebouw van de Rabobank op de hoek van de Hoofdstraat en Prinses Julianalaan staat al geruime tijd leeg. Het gebouw voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en bovendien sluit de architectuur niet aan bij de gebouwen in de directe omgeving en karakteristieken van Epe.

Met het realiseren van de woningen vindt een kwalitatieve opwaardering van deze locatie plaats. Gekozen is voor een architectuur die geïnspireerd is op en aansluit bij de (historisch gegroeide) kenmerken van Epe. Daarbij worden waardevolle bomen behouden, zichtlijnen gecreëerd en het openbaar groen van het Loeffpark beter toegankelijk gemaakt.

### ***Structuurvisie Centrum Epe***

De Structuurvisie Centrum Epe is een visie op de gewenste ruimtelijke structuur in het centrumgebied van Epe en een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de gemeente inzet op het vervolmaken van de reeds aanwezige, sterke ruimtelijke structuur; anders gezegd: 'het polijsten van de diamant'. De gemeente heeft haar ambitie samengevat in de kernbegrippen 'groen – gezellig – gastvrij'. Deze ambitie is uitgewerkt in vier uitgangspunten die de basis vormen voor de ruimtelijke visie en de gebiedsgerichte uitwerking voor het centrum. Deze zijn:

- Een optimaal aanbod van voorzieningen voor de inwoners en de bezoekers in Epe en omgeving.
- Versterken van de woonfunctie: de juiste woning op de juiste plek.
- Verder versterken van de ruimtelijke kwaliteit: 'het polijsten van de diamant'.
- Verder optimaliseren van de bereikbaarheid en het verblijfsklimaat.

Voor onderhavig plangebied is uitgangspunt 2 van toepassing. Het centrum is een belangrijk en specifiek woongebied. Gelet op de samenstelling van het woningaanbod in Epe (grondgebonden en veelal ruim opgezet), zijn er in het centrumgebied mogelijkheden om een ander, aanvullend woningaanbod (onder andere appartementen) te realiseren, waarbij ingezet wordt op realisatie van zowel startersappartementen als appartementen in hogere prijsklassen in de intensief bebouwde delen van het centrumgebied. Dit zorgt voor meer diversiteit in het woningaanbod in Epe, hetgeen

de dynamiek op de woningmarkt ten goede komt. Realisatie van appartementen kan ook bijdragen aan hoogwaardige afronding van gebieden in het centrum. Gelet op het karakter van het gebied worden 3 woonmilieus onderscheiden:

- ‘wonen boven winkels’ in de winkelstraten;
- ‘centrum halfstedelijk’ in een aantal zones met dichte bebouwing waar appartementbouw mogelijk is;
- ‘centrum-dorps’ in een aantal groene zones waar uitsluitend grondgebonden woningen in een groene setting gewenst zijn.

In het plangebied geldt een centrum-halfstedelijk woonmilieu. In dit gebied kan in relatief hogere dichtheden worden gebouwd. Hier gaat het ruim opgezette centrum-dorpsgebied over in een relatief plotselinge verdichting naar aaneengesloten bebouwing en grotere gebouwen.

Onderhavig project wordt niet expliciet genoemd in de structuurvisie. In de structuurvisie is daar echter het volgende over opgenomen. *Gedurende de looptijd van de structuurvisie kunnen zich initiatieven aandienen waarin de structuurvisie niet voorziet. Dit betekent echter niet dat voor uitvoering van deze initiatieven de structuurvisie herzien moet worden. Als initiatieven bijdragen aan verwezenlijking van de ambities van deze structuurvisie kan worden besloten het betreffende project te realiseren. Projecten die passen in de visie kunnen opgenomen worden in het uitvoeringsprogramma. Projecten die niet passen in de structuurvisie, moeten afgewogen worden en leiden al dan niet tot actualisering van de structuurvisie.*

Verder heeft de gemeente in haar visie voor het centrum aangegeven het Loeffpark met name aan de noord- en westzijde meer uitnodigend in te richten. Strategische (ver)plaatsing van bomen kan nuttig zijn. Hiermee wordt bijvoorbeeld bereikt dat het park zich meer opent naar het centrum en aantrekkelijker wordt voor een kort bezoek of een route voor langzaam verkeer van en naar het centrum. Een meer geleidelijke overgang van het stenen karakter van de Markt naar het groene van het park is daarbij passend.

#### *Situatie plangebied*

Met realisatie van onderhavig project wordt ingespeeld op de wens om meer appartementen voor ouderen te realiseren. Daarbij wordt het bestaande leegstaande kantoorgebouw van de Rabobank geamoveerd. De appartementen passen in het halfstedelijk woonmilieu, dat op deze plek wordt voorgesteld. De woningen zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en regionaal afgestemd.

Onderdeel van het project is het verbeteren van de toegankelijkheid van het Loeffpark, door het maken van een duidelijke verbinding in de vorm van langzaamverkeersroutes en zichtlijnen.

De gemeente heeft haar structuurvisie niet geactualiseerd, omdat in onderhavige situatie al sprake is van een afweging in nieuw (reeds vastgesteld) beleid. Voor dit initiatief kan dan ook direct worden gestart met een bestemmingsplanprocedure.

#### ***Het project past binnen de waardevolle en beeldbepalende structuur van Epe***

Het plangebied ligt aan de Prinses Julianalaan. De Prinses Julianalaan is een oud lint binnen Epe, waaraan in de periode 1890-1910 verschillende villa's in eclectische stijl met Chalet- en Art Nouveaustijl- elementen zijn gebouwd. Kenmerkende elementen die voorkomen zijn overstekende daken, uitbundig met snijwerk versier-

de windveren en sierspanten met ajourwerk. De combinatie met andere stijlen, zoals het neorenaissance, kwalificeert veel van deze bouwwerken als eclectische (een combinatie van verschillende bouwstijlen) gebouwen met chalet-kenmerken.



*Woningen aan de Pr. Julianalaan*

*bron: Geesink Weusten Architecten*

Om de nieuwbouw in het plangebied stedenbouwkundig en architectonisch in te passen is er voor gekozen om twee appartementengebouwen terug te bouwen in eenzelfde maatvoering en stijl als aanwezig was in het plangebied voor 1966. Eén massaal gebouw, zoals in de huidige situatie aanwezig is, doet geen recht aan de beeldkwaliteit van het plangebied en de omgeving. Om deze reden is gekozen om twee appartementengebouwen te realiseren, één in het oosten en één in het westen van het plangebied. Op de navolgende afbeelding is een plattegrond van het plangebied opgenomen, waarop de twee kleinschalige, duurzame appartementenvilla's zijn weergegeven.



Weergave plattegrond van het plangebied

bron: Geesink Weusten Architecten



Landschappelijk inpassing

bron: Geesink Weusten Architecten

Het westelijke gelegen appartementengebouw is georiënteerd op de Hoofdstraat en het oostelijk gelegen appartementengebouw heeft haar oriëntatie op de Pr. Julianalaan. De twee gebouwen zijn met elkaar verbonden door de gezamenlijke inrichting van de buitenruimte met als centraal element het buitenterras. De bomen in het gebied blijven zoveel mogelijk behouden en zorgen voor een authentieke landschappelijke inpassing van de kleinschalige, duurzame appartementenvilla's. De oorspronkelijke beeldkwaliteit van de Pr. Julianalaan wordt met het voorliggende ontwerp op zorgvuldige wijze hersteld.

Het parkeren is hoofdzakelijk voorzien in het souterrain van de kleinschalige, duurzame appartementenvilla's, zodat verharding zoveel mogelijk wordt voorkomen.



### **3.3 Conclusie**

De eerste vraag uit de Ladder kan met 'ja' worden beantwoord. Het plan voorziet in een regionale behoefte en sluit aan op de actuele behoefte, die regionaal afgestemd is, zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin.

## **4 Toets trede 2: kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden gerealiseerd**

Nu uit de beschrijving onder stap 1 is gebleken dat sprake is van een actuele regionale behoefte, moet volgens trede 2 van de Ladder, 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*. De provincie Gelderland hanteert in haar verordening dezelfde definitie van het bestaand stedelijk gebied.

Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, de huidige situatie, de bestemming die het plangebied nu heeft en de genoemde definities, kan worden geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied is gelegen. Daar komt bij dat met onderhavig project sprake is van herstructurering van het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt aangesloten bij de doelstelling van de Ladder.

### **4.1 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Omdat het project binnen het bestaand stedelijk gebied wordt, is toets aan trede 3 niet meer noodzakelijk.

## **5 Conclusie**

De planontwikkeling aan de Prinses Julianalaan 2 voldoet aan de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.