



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Veldwijk, Zorgpark GGz Centraal

Gemeente Ermelo

Datum: 11 mei 2022

Projectnummer: 200451

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	Verzorgingsgebied	7
2.3	Behoeft	9
2.4	Bestaand stedelijk gebied	13
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

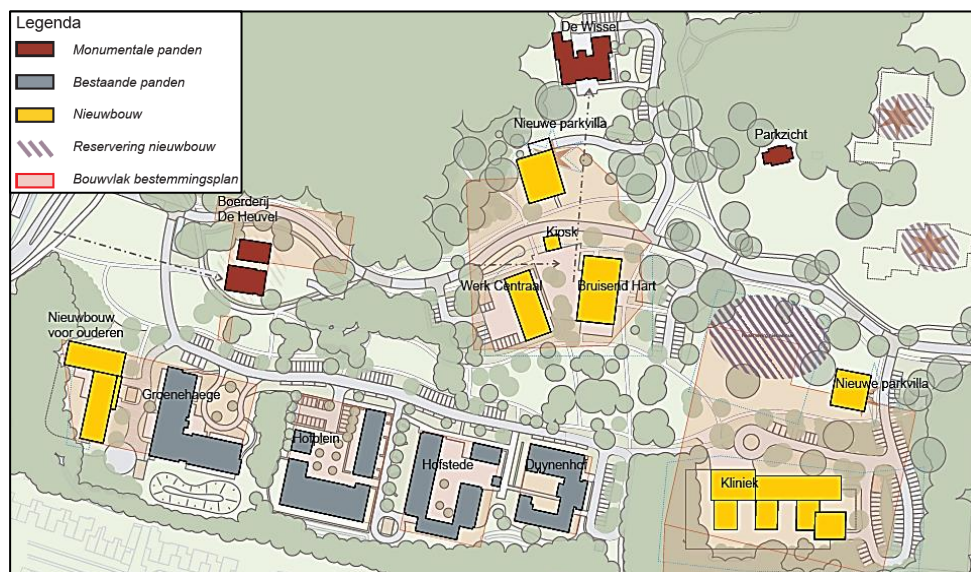
Het plangebied omvat de zuidwesthoek van Landgoed Veldwijk, bekend als het zorgpark. Door de actuele ontwikkelingen in de samenleving en in de zorg is een einde gekomen aan de groei van Landgroeï Veldwijk als geheel en de behoefte aan een zorgterrein van dergelijke omvang. Om de continuïteit van de zorg te kunnen waarborgen en het terrein te voorzien van een nieuwe, vitale toekomst bestaat het voorplan om de zorg te concentreren binnen het voorliggende plangebied: Zorgpark GGz Centraal.

Ten eerste kan gesteld worden dat een deel van de bebouwing binnen het plangebied behouden blijft: de monumentale bebouwing (boerderij De Heuvel en parkvilla De Wissel), alsmede de vier zorggebouwen aan de zuidzijde van het plangebied.

De Wissel zal worden voorzien van een woonbestemming waarbinnen het mogelijk wordt om maximaal 10 appartementen te realiseren. Voor De Heuvel wordt de mogelijkheid geboden voor maximaal 2 grondgebonden woningen. Beide ontwikkelingen vinden plaats met behoud van de monumentale aspecten.

Daarnaast wordt in het gebied ruimte geboden voor nieuwbouw. De nieuwbouw wordt zo veel mogelijk geconcentreerd op plekken waar op grond van het geldende bestemmingsplan reeds bouwvlakken aanwezig zijn. Het gaat bijvoorbeeld om de locatie waar in het recente verleden de Feithenberg is gesloopt en waar een zorgkliniek en een nieuwe parkvilla (wonen) zijn voorzien. Daarnaast geldt dat de Oosterhoorn gesloopt zal worden en dat op deze plek eveneens een nieuwe parkvilla (wonen) zal worden gerealiseerd in combinatie met een nieuwe plek voor Werk Centraal en het Bruisend Hart. Het Bruisend Hart is een gebouw waarin meerdere functies zijn beoogd voor onder andere dagactiviteiten, restaurant met terras, bibliotheek en kantoren. In Werk Centraal worden diverse dagactiviteiten ondergebracht. Globaal zijn in de twee nieuwe parkvilla's in totaal 40 appartementen beoogd, waarbij wordt uitgegaan van 50% sociaal.

De te behouden zorggebouwen aan de zuidzijde worden geflankeerd met nieuwbouw ten behoeve van de zorg. Ten slotte is in het plangebied een bouwvlak opgenomen voor een toekomstige, nog nader te bepalen zorgontwikkeling. Dit bouwvlak komt overeen met de gepresenteerde ruimtereservering uit het Masterplan Veldwijk. Navolgende afbeelding toont een impressie van het stedenbouwkundig plan.



Impressie stedenbouwkundig plan (bron: Vollmer & Partners)

Bij het hiervoor gepresenteerde plan heeft, gelet op de groene, bosrijke omgeving, de landschappelijke inpassing nadrukkelijk als uitgangspunt gediend. De ontwikkelingen zijn gezocht in de open ruimtes zodat er niet onnodig bomen gekapt hoeven te worden. Aan de noordoostelijke kant bevinden zich voornamelijk de oudere bomen, waaronder de monumentale bomen.

De gronden van het plangebied kennen momenteel grotendeels een maatschappelijke bestemming, waardoor in ieder geval het woningbouwgedeelte niet binnen de ge-

bruiksregels past. Daarnaast valt de nieuwbouw gedeeltelijk buiten de huidige bouwvlakken. Daarom wordt voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het kader van de planologische procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst 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 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 sloop en nieuwbouw van zorgcomplexen c.q. -voorzieningen, alsmede de realisatie van maximaal 48 wooneenheden in verschillende segmenten, verdeeld over twee monumentale panden en twee nieuwe parkvilla's. 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 het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

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 ontwikkeling. Daarnaast volgt uit de overzichtsuitspraak² van de Afdeling dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een ontwikkeling minder dan 500 m² bruto-vloeroppervlakte wordt toegevoegd.

Het plangebied heeft momenteel grotendeels de bestemming ‘Maatschappelijk’, waarbinnen maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Op basis van de begripsbepaling zijn zodoende toegestaan: educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie – met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren – en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, wonen in bijzondere woonvormen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen, inclusief de daarbij behorende schuren, loodsen, werkplaatsen, en andere ondersteunende bouwwerken.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/buttons/kopie-jurisprudentie/#hc4689667-5490-45bb-a466-7e949f6f94a2>.

Daaruit kan worden opgemaakt dat de beoogde maatschappelijke ontwikkelingen binnen het plangebied binnen de definitie vallen van maatschappelijke voorzieningen. Aangezien slechts beperkt sprake is van het bouwen buiten het bouwvlak (sec voor de maatschappelijke voorzieningen) wordt gesteld dit deel van de ontwikkeling niet in een dusdanige functiewijziging of verruiming van het planologisch beslag op de ruimte voorziet dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Aangezien het beoogde woonprogramma binnen het plan bestaat uit meer dan 11 woningen wordt dit deel van de ontwikkeling wel gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende woningbouwontwikkeling binnen het plangebied 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 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling worden beschreven. De behoefte moet 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 en de omvang daarvan.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

Hoofdstuk 2 van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland bevat onder andere regels inzake wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie. Voor voorliggend bouwplan is het dan ook noodzakelijk om te kijken welke regels ten aanzien van wonen zijn vastgelegd. De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland regelt in artikel 2.2.1.1 dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan wanneer deze passen binnen het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. De gemeente Ermelo vormt samen met 7 andere gemeenten (Elburg, Harderwijk, Hattem, Heerde, Nunspeet, Oldebroek en Putten) de regio Noord-Veluwe. Binnen deze regio vindt onderlinge afstemming plaats over woningbouwontwikkelingen.

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 Ermelo worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat ongeveer de helft van alle gevestigde personen uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Harderwijk in 2020

Verhuisbewegingen Ermelo	Aantal	Aandeel
Binnen gemeente Ermelo	1.344	48,1%
Vanuit andere gemeenten	1.347	48,1%
Vanuit het buitenland	106	3,8%
Totaal aantal verhuizingen	2.797	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met de gemeenten uit de regio Noord-Veluwe, zoals de gemeenten Harderwijk en Putten, en gemeenten uit Flevoland, zoals Zeewolde, Lelystad en Almere. Opvallend is dat Ermelo, ondanks de geografische afstand, ook een relatief grote verhuisrelatie met Amsterdam heeft. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Harderwijk vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Ermelo naar herkomst in 2020

Gemeente	Aantal	Aandeel
Harderwijk	349	25,9%
Putten	133	9,9%
Amersfoort	59	4,4%
Zeewolde	49	3,6%
Amsterdam	47	3,5%
Lelystad	36	2,7%
Nijkerk	33	2,4%
Almere	32	2,4%
Apeldoorn	32	2,4%
Barneveld	32	2,4%
Elders	545	40,5%
Totaal	1.347	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Ermelo. Gelet op de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft.

2.3 Behoefte

2.3.1 Algemeen

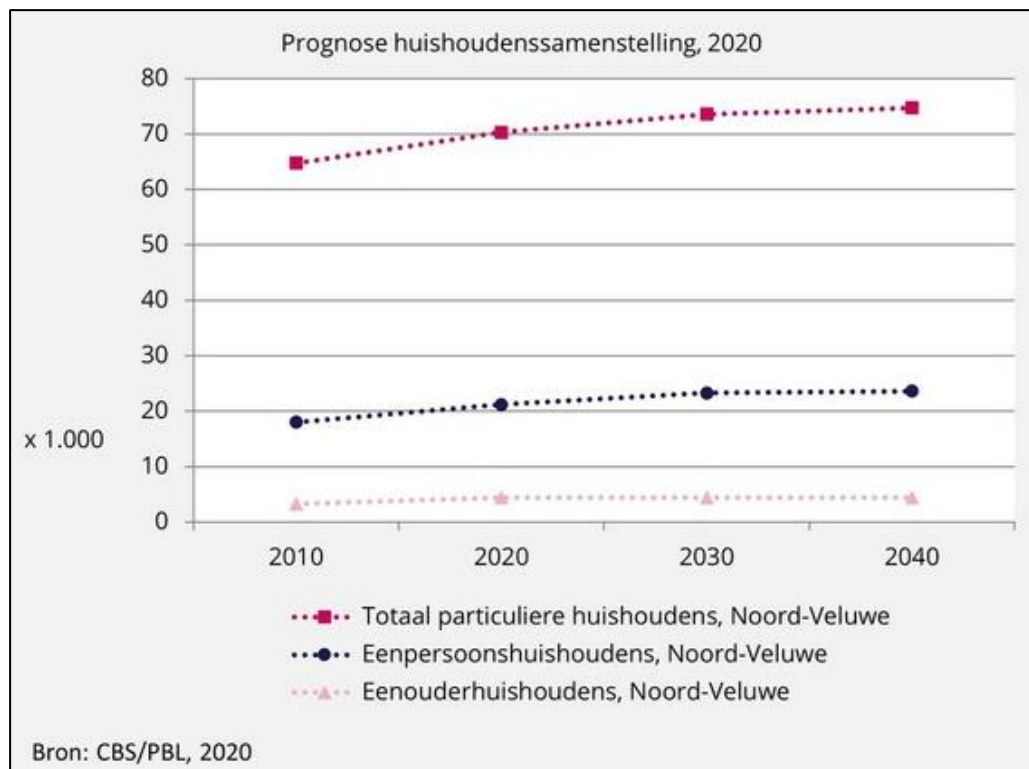
Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen de planperiode van het bestemmingsplan voorziet in een behoefte binnen het verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen die binnen het marktgebied spelen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Voor de gemeente Ermelo geldt dat er voor de periode 2020-2030 een stijging wordt verwacht van 9% van circa 11.300 huishoudens naar circa 12.500.

Voor Noord-Veluwe wordt een stijging van 6% verwacht voor deze periode. Verder is de verwachting dat het aantal eenpersoonshuishoudens in Noord-Veluwe tussen 2020 en 2040 met 11% zal stijgen. Ook voor Ermelo wordt er een stijging verwacht; 16%. De verwachte huishoudensgroei is zodoende groter in de gemeente Ermelo in vergelijking met de regionale groei.



Regionale woonvisie

De Regio Noord-Veluwe (RNV) heeft een regionale woonvisie opgesteld die als uitgangspunt dient voor de lokale woonvisies. De woonvisie maakt duidelijk waar de gemeenten gezamenlijk en afzonderlijk naar toe willen. Als kanttekening wordt hierbij

aangegeven dat het beleidsstuk gedateerd is en dat cijfers en ambities uit de gemeentelijke woonvisie actueler en daarmee leidend zijn.

Voortbordurend op de regionale woonvisie hebben intussen nagenoeg alle gemeenten een lokale woonvisie opgesteld. De gemeenten hebben hun lokale woonvisie beschikbaar gesteld via hun eigen website. Op basis van de regionale woonvisie is het onderstaande bouwprogramma tot stand gekomen. De gemeenten weten zo precies wat er van hen wordt verwacht om gezamenlijk de lokale en regionale kwantitatieve behoefte in te vullen.

	Woningbehoefte	Bouwprogramma
Elburg	580 - 790	685
Ermelo	1.030 - 1.350	1.190
Harderwijk	2.170 - 3.060	2.615
Hatterij	430 - 520	475
Heerde	620 - 750	685
Nunspeet	830 - 940	885
Oldebroek	560 - 850	705
Putten	650 - 1.010	830
Totaal	6.870 - 9.270	8.070

Tabel: verdeling bouwopgave tot en met 2024

Bovenstaand kwantitatief bouwprogramma is in 2014 door de provincie vastgesteld. Daarbij is een reserve ingecalculeerd van ongeveer 800 woningen. Deze reserve is in 2016 naar rato verdeeld over de regiogemeenten. Voor Ermelo betekent dit een toename van zo'n 100 woningen. Daarmee komt de totale bouwopgave voor de periode tot 2025 uit op circa 1.300 woningen.

Woonvisie 2030

In het voorjaar 2021 is de Woonvisie 2030 vastgesteld. Het woonbeleid van Ermelo is gericht op 'Exclusief wonen voor iedereen'. Exclusief staat voor de woonomgeving die Ermelo biedt; groen, gezond, een sterke sociale verbondenheid en zorgstructuur. Deze woonomgeving wil Ermelo toegankelijk houden voor iedereen. Dit betekent dat Ermelo zich inspant voor een gevarieerd woningaanbod voor jong en oud, kleine en grote huishoudens, lage, midden en hoge inkomens en voor mensen met een specifieke zorgvraag. Om onze visie 'Exclusief wonen voor iedereen' te bewerkstelligen wordt ingezet op drie strategische woonopgaven:

- Samen investeren in toekomstbestendige buurt(schapp)en;
- Woningbouwprogramma in balans;
- Passend en betaalbaar wonen voor iedereen.

Wat betreft het woningbouwprogramma wordt gesteld dat er 1.060 woningen bij moeten komen in de periode tot en met 2030. Met voorliggend plan wordt bijgedragen aan het oplossen van de kwantitatieve opgave die bestaat in de gemeente Ermelo.

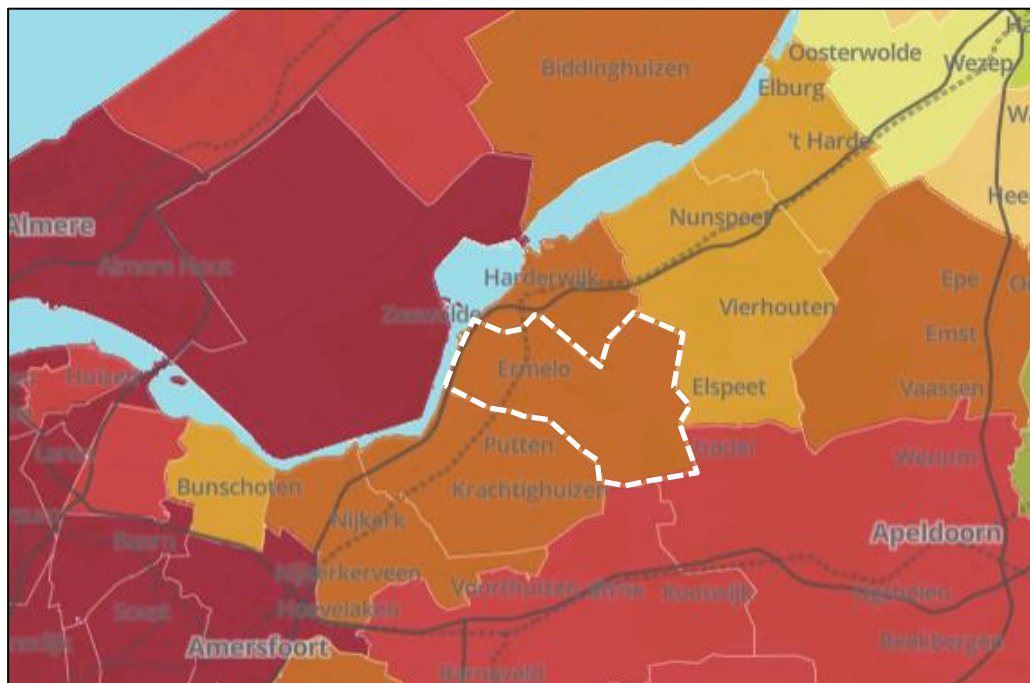
Woningmarktanalyse najaar 2021

In het najaar van 2021 heeft de gemeente Ermelo een woningmarktanalyse uitgevoerd, waarin onder meer inzicht is gegeven in het aantal gerealiseerde woningen de afgelopen jaren en de voorhanden zijnde plancapaciteit. Daaruit volgt dat plannen

voor 129 woningen inmiddels zijn afgerond. Daarnaast bevinden zich momenteel 412 woningen binnen harde plannen (hiervoor is een bestemmingsplan vastgesteld). Verder bevinden zich maar liefst 814 woningen in bijna harde plannen (bestemmingsplan ligt ter inzage en/of er is een overeenkomst gesloten), waaronder een groot gedeelte van de plannen die in de herontwikkeling van Veldwijk voorzien. Met deze planvoorraad kan het goed mogelijk zijn dat de behoefte van 1.060 woningen mogelijk eerder bereikt dan in 2030, zoals in de gemeentelijke woonvisie opgenomen. Voor voorliggend plan geldt dat het onderdeel uitmaakt van de 814 woningen in de voorraad van bijna harde plannen.

Hittekaart woningmarkt

BPD brengt jaarlijks de hittekaart uit, die inzicht geeft in de druk op de woningmarkt. Navolgende afbeelding geeft dit weer voor 2021. Hieruit blijkt dat in de gemeente Ermelo een relatief hoge woningvraag aanwezig is. Ermelo bevindt zich op plek 96 van de 355 gemeentes als het gaat om woningbehoefte.



Uitsnede uit Hittekaart 2021 met aanduiding gemeente Ermelo (bron: BPD)

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensprognose, de druk op de woningmarkt in Ermelo en de woningbouwopgave van ruim 1.000 woningen, zoals blijkt uit de regionale c.q. gemeentelijke woonvisie, is er sprake van een kwantitatieve behoefte.

2.3.1 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 dergelijken. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling. Voor de gemeente Ermelo is met behulp van gegevens van

het CBS/PBL een huishoudensprognose opgesteld, uitgesplitst per samenstelling, alsmede een prognose van het aantal 65-plussers.

Particuliere huishoudens

Particulier huishouden							Eenpersoonshuishouden						
2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
x 1 000													
11,3	11,8	12,1	12,3	12,4	12,5	12,5	3,7	3,7	3,9	4,0	4,1	4,1	4,1

Eenouderhuishouden							Paar						
2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	7,0	7,3	7,4	7,5	7,5	7,5	7,5

Bron: CBS

Uit de bovenstaande tabel volgt dat er voor alle huishoudenssamenstellingen een positieve prognose bestaat. Uit de navolgende tabel volgt dat het aandeel 65-plussers in de gemeente tot 2040 een sterke stijging kent, waarna een daling wordt geprognosticeerd.

Indicator	Aantal	Percentage
65-plussers 2020	6.314	23,4
Prognose 65-plussers 2030	7.343	26,3
Prognose 65-plussers 2040	8.003	28,1
Prognose 65-plussers 2050	7.900	27,6

Bron: CBS/PBL

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat de gemeente Ermelo vergrijsd, wat terug te zien is in de positief geprognosticeerde kleine huishoudenssamenstellingen.

Regionale woonagenda

Met de voorgenomen ontwikkeling worden in totaal 48 wooneenheden mogelijk gemaakt, waarbij twintig eenheden mede worden aangewezen als zorgwoning. De regionale woonagenda 2019-2022 van de regio Noord-Veluwe kent een duidelijk doel wat betreft het thema 'wonen en zorg': Stimuleren dat ook mensen in de regio met een zorgvraag prettig en zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Het kan daarbij gaan om mensen met een fysieke beperking (veelal ouderen), maar ook om mensen met een verstandelijke beperking of psychische kwetsbaarheid.

Tevens wordt de zoektocht naar woningen van mensen met een zorgvraag als een van de belangrijkste trends gezien in de regionale woonagenda. Evenals de zoektocht naar speciale woonvormen.

Woonvisie 2030

In de gemeentelijke woonvisie wordt naast kwantitatieve uitgangspunten eveneens ingegaan op kwalitatieve uitgangspunten. Er wordt nadrukkelijk ingezet op woningen

voor starters en ouderen. Ook wordt ingezet op het betaalbare segment. Daarnaast moet bij woningbouwplannen voldoende aandacht zijn voor groen, zoals planten en bomen. Voorliggende ontwikkeling draagt nadrukkelijk bij aan de kwalitatieve woningbouwbehoefte zoals die in de gemeente bestaat. Minimaal 40 wooneenheden binnen het plangebied zijn levensloopbestendig van karakter, waarvan 20 eenheden de mogelijkheid bieden van het afnemen van zorg. Zodoende is de ontwikkeling nadrukkelijk gericht op de ouderendoelgroep. Gezien de grootte van desbetreffende eenheden zal ook de jongerendoelgroep zich aangesproken voelen. Ook wat betreft betaalbaarheid wordt aangesloten bij de gemeentelijke uitgangspunten: 50% goedkoop - 10 middelduur - 40% duur. Ten slotte geldt de landschappelijke inpassing als randvoorwaarde voor de ontwikkeling, waarmee de groene kwaliteiten van het plangebied worden gerespecteerd en versterkt. Dit tezamen maakt dat nadrukkelijk wordt beantwoord aan de kwalitatieve uitgangspunten zoals die volgen uit het gemeentelijk beleid.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen de kaders van het woonbeleid. Het draagt bij aan de regionale ambities met betrekking tot wonen met zorg en de gemeentelijke kwalitatieve uitgangspunten. Zo zijn in ieder geval de beoogde appartementen levensloopbestendig van karakter (aanwezigheid van lift), waarmee ze geschikt zijn voor ouderen. Gezien de grootte en het segment zullen ook de kleinere huishoudensgroepen als doelgroep gelden. Ook wordt qua segmentering aangesloten op het gemeentelijk uitgangspunt. De huishoudensprognose laat zien dat Ermelo in de komende decennia zal vergrijzen. Het woningenbestand dient hierop voorbereid te zijn. Met voorliggende ontwikkeling wordt hieraan bijgedragen. Dit tezamen maakt dat voorliggend plan uitvoering geeft aan het woonbeleid van de regio en de gemeente op kwalitatief gebied.

2.3.2 Conclusie behoefte

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de regio en gemeente. Tevens wordt aangesloten op de gemeentelijke volkshuisvestelijke beleidsafspraken. De ontwikkeling voorziet daarom in een behoefte binnen het verzorgingsgebied.

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 Ermelo. De gronden van het plangebied kennen grotendeels een maatschappelijke bestemming en zijn reeds in gebruik ten behoeve van GGZ. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door maatschappelijke voorzieningen en andere stedelijke functies. 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.

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 het plangebied en de omgeving van het plangebied immers ook al vrijwel volledig ingericht ten behoeve van de functies van landgoed Veldwijk. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de structuur van het plangebied te handhaven en de locatie groen in te richten.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. 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.