

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Malkenschoten 9 te Apeldoorn

Gemeente Apeldoorn



INHOUD

Pagina

1.	Algemeen	1
1.1	Inleiding.....	1
1.2	Ladder van duurzame verstedelijking	2
1.3	Stedelijke ontwikkeling	2
2.	Inhoudelijke toets	3
2.1	Inleiding.....	3
2.2	Behoeft.....	3
2.3	Toetsing.....	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	9
3	Samenvatting en conclusie.....	10

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Aan de Malkenschoten 9 in Apeldoorn is in de huidige situatie een tuincentrum aanwezig. Het plangebied is momenteel bebouwd met kassen, een bedrijfswoning en een parkeerterrein. Het voornemen bestaat om de bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de bedrijfswoning, te slopen en hiervoor in de plaats 28 nieuwe grondgebonden woningen te realiseren.

Het plangebied is gelegen in de wijk Apeldoorn-Zuid. Het plangebied wordt begrensd door de Malkenschoten aan de zuidzijde, bedrijvigheid aan de westzijde, dagrecreatie aan de noordzijde en een woonwagenstandplaats aan de oostzijde. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6.400 m².

Het voornemen bestaat om meer woningen te creëren en de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te verbeteren. Hiervoor zal de bebouwing in het plangebied worden gesloopt. Het is niet haalbaar om deze bebouwing te behouden en te renoveren. De bestaande bedrijfswoning blijft wel behouden. Het plangebied krijgt een groene uitstraling.



Beoogde ontwikkeling plangebied

In plaats van de huidige bebouwing worden 28 nieuwe grondgebonden woningen, waarvan twaalf rug-aan-rugwoningen, twaalf rijwoningen, twee twee-onder-één-kapwoningen en twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt bestemd als een reguliere woning. De rij- en rug-aan-rugwoningen betreffen betaalbare woningen. De twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. De woningen kunnen zowel in de koop als vrije huursector worden aangeboden. Voorliggend rapport geeft een onderbouwing van de behoefte aan woningen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De volgende twee paragrafen van dit hoofdstuk geven een korte toelichting op het wettelijk kader dat geldt voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vervolgens volgt in hoofdstuk 2 de inhoudelijke toets aan de Ladder. Aansluitend volgt in hoofdstuk 3 de conclusie.

1.2 Ladder van duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

1.3 Stedelijke ontwikkeling

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (artikel 1.1.1. onder i) opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. De realisatie van de woningen moet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, meer concreet een woningbouwlocatie.

Overigens is de term ‘woningbouwlocatie’ niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld (ABRvS201407135/1/R1 en ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met 11 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar woningbouwplannen voor 12 woningen wel. In voorliggend plan worden 28 nieuwe woningen gerealiseerd, wat dus moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Om die reden is een toets aan de Ladder noodzakelijk, waarin voorliggend document voorziet.

2. Inhoudelijke toets

2.1 Inleiding

In voorliggend hoofdstuk volgt de inhoudelijke toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking. In de volgende paragraaf wordt uiteen gezet of het nieuwbouwplan voorziet in een behoefte. Vervolgens wordt in de derde paragraaf bezien in hoeverre de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

2.2 Behoeft

2.2.1 Algemeen

De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Het plangebied ligt in de gemeente Apeldoorn. Apeldoorn ligt aan de noordzijde van de provincie Gelderland, die opgedeeld is in zeven regio's. Apeldoorn maakt deel uit van de regio Stedendriehoek en is in deze regio één van de grotere gemeenten.



Bron: Provincie Gelderland

De woningmarkt functioneert op dit regionale schaalniveau, waarbinnen dan ook het leeuwendeel van de verhuizingen naar andere gemeenten plaatsvindt. Wonen moet dan ook steeds meer gezien worden als een regionale opgave, wat het belang aan regionale samenwerking vergroot. Op basis van het voorgaande wordt de regio Stedendriehoek als het ruimtelijk verzorgingsgebied voor het plangebied aangemerkt.

2.2.2 Provincie Gelderland

Provinciale Actieplan Wonen 2020-2025

Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. In de periode 2020-2025 moeten er in de provincie ruim 45.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Het provinciale Actieplan Wonen 2020-2025 is een actieplan voor heel Gelderland. Met het plan wil de provincie het tekort aan (betaalbare) huizen terugdringen. Vanuit deze insteek benoemt het Actieplan Wonen 2020-2025 twaalf acties voor de woningmarkt en nodigt ze gemeenten en andere bij het bouwen en wonen betrokken partijen uit om samen met de provincie een impuls te geven aan de (verdere) versterking en vernieuwing van de regionale samenwerking. De twaalf acties zijn ondergebracht in drie thema's. Deze thema's betreffen:

- acties om de woningbouw te versnellen;
- acties voor betaalbaar wonen;
- acties voor meer flexibele woonvormen.

Acties om de woningbouw te versnellen

Het Actieplan Wonen versnelt de komende vijf jaar de bouwproductie van 43.000 woningen met vijftig doorbraakprojecten. Het actieplan begint met grote projecten met een harde status (opgenomen in een bestemmingsplan) die voor 2025 gerealiseerd kunnen zijn. Daarnaast zorgen de acties ervoor dat overal in Gelderland in bestemmingsplannen voldoende bouwplannen zijn opgenomen die uitgevoerd kunnen worden.

Acties voor betaalbaar wonen

Het Actieplan Wonen zorgt voor de betere beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale en middeldure huur- en koopwoningen. De provincie zet daarbij niet alleen bestaande provinciale instrumenten in, zoals afspraken in de regionale woonagenda's, maar draagt ook bij aan de financiering en/of totstandkoming van deze woningen.

Acties voor meer flexibele woonvormen

Het Actieplan Wonen wil 2.000 flexibele woningen (tijdelijke huizen gerealiseerd door nieuwbouw of transformatie van bestaande woningen) toevoegen.

2.2.3 Regio Stedendriehoek

Woonagenda Cleantech Regio 2018¹

Met de Woonagenda Cleantech Regio 2018, vastgesteld op 11 september 2018, zet de regio in op een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving. In de Woonagenda staan drie thema's centraal:

- Sterke steden, dynamische kernen en een vitaal platteland;
- Verduurzamen en klimaatbestendig maken van de (bestaande) voorraad;
- Wonen en zorg.

Daarnaast zet de regio in op het behouden en versterken van de woonkwaliteit door het toevoegen van de juiste woning, voor de juiste doelgroep, en op de juiste plek. Dat vraagt om maatwerk op lokaal niveau. Daarom werden er onder andere lokale speerpunten geformuleerd voor Apeldoorn. Deze speerpunten gaan over het vinden van logische plekken voor woningbouwlocaties binnen de bestaande structuren van de stad. Het behoud van de groene ruimte in de stad en de dorpen staat ook voorop. Dat sluit aan bij de inzet van Apeldoorn als gezinsstad.

¹ Tot 2023 werd de regio Stedendriehoek aangeduid als Cleantech Regio.

Sterke steden, dynamische kernen en een vitaal platteland

De bevolking in de steden Zutphen, Deventer en Apeldoorn zet de komende jaar door. Dat biedt de kans om verder te groeien en te ontwikkelen in vitaliteit, inclusiviteit, gezondheid en duurzaamheid. De dynamische kernen zoals Epe, Lochem en Twello bieden naast de steden ook ruimte voor verdere ontwikkeling. Om deze kernen toekomstbestendig te ontwikkelen is het van belang om ruimte te maken voor herstructureringsopgaven en transitie. Het platteland kent een diversiteit aan landschappen met cultuurhistorische waarden en kan gezien worden als één van de krachten van de regio. De groene omgeving dichtbij de steden en kernen levert een aanzienlijke bijdrage aan het woonklimaat van de regio. Hier staat dus voorop om het groene karakter te behouden en daarin te blijven investeren alsook om toenemende vergrijzing en leegstand tegen te gaan. Kansen worden gezien in het transformeren van landgoederen en vrijkomende agrarische bebouwing met het doel om de landschappelijke karakteristieken te behouden en nieuwe functie mogelijk te maken.

Verduurzamen en klimaatbestendig maken van de (bestaande) voorraad

Het verduurzamen van de woningvoorraad en het klimaatbestendig maken van woningen en de leefomgeving dragen bij aan de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. Tot 2050 wil de regio klimaatadaptief zijn om de gevolgen door extreme weersomstandigheden te beperken voor gezondheid, veiligheid, productiviteit en natuur. Door deze ontwikkelingen kan de economie in vorm van nieuwe bedrijvigheid op het vlak van energie en circulariteit verder groeien.

Wonen en zorg

Door de toenemende vergrijzing raken wonen en zorg steeds meer verweven en dat heeft gevolgen voor de kwalitatieve woningbehoefte. In de toekomst moeten wonen en zorg dus integraal worden bekeken om op veranderende zorg vraagstukken te kunnen anticiperen. De regio wil de mismatch tussen vraag en aanbod naar geschikte woonruimte en beperking van de doorstroommogelijkheden voor ouderen voorkomen.

Addendum Woonagenda Cleantech Regio 2018: Evaluatie en Herijking

In het addendum, dat in vorm van een evaluatie en een herijking is vastgesteld op 6 november 2020, werden nieuwe afspraken gemaakt over onder andere het woningbouwprogramma. In de 'Woonagenda Cleantechregio 2018' is de woningbehoefte gebaseerd op de woningmarkt- en bevolkingsprognose 'Primos 2016'. Daarentegen is de woningbouwprogrammering, die gepubliceerd is in het addendum, gebaseerd op de 'Primos 2020'-prognose. Het addendum bevat dus de meest recente cijfers. De nieuwe woningbouwafspraken zijn dat in de regio meer woningen gebouwd mogen worden dan in 2018 is afgesproken. In Apeldoorn werden er in 2018 en 2019 ruim 880 woningen per jaar gebouwd en voor de periode 2020-2030 is er ruimte voor het toevoegen van in totaal 7.950 woningen, zoals aangegeven in het addendum. Ruim de helft van het aantal woningen die op regionaal niveau toegevoegd moeten worden (totaal 15.650 woningen) zijn voorzien in Apeldoorn.

Woondeal Regio Stedendriehoek

Op 8 maart 2023 hebben de zeven Gelderse gemeenten in de Regio Stedendriehoek met minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) en gedeputeerde van de provincie Gelderland Peter Kerris (verantwoordelijk voor wonen), de woondeal Regio Stedendriehoek ondertekend. In de woondeal maken de gemeenten, woningcorporaties, provincie en Rijk afspraken over woningbouw in de regio. De afspraken gaan over de hoeveelheid te bouwen woningen, waar dit gaat gebeuren en het aantal betaalbare woningen. In totaal gaat het in de regio om de bouw van 17.229 woningen in de periode tot en met 2030. Apeldoorn neemt daarvan ruim 8.800 woningen voor haar rekening, waarvan 6.700 betaalbaar.

2.2.4. Gemeente Apeldoorn

Woonagenda 2018-2021

De gemeenteraad heeft op 18 april 2019 de 'Woonagenda 2018-2021, Iedereen een thuis', vastgesteld. De Woonagenda beschrijft, op basis van trends en ontwikkelingen, de gemeentelijke ambities en acties voor de komende jaren. De agenda is een actieprogramma, waarin de uitvoering centraal staat.

Speerpunten

De visie op de toekomst van het wonen in Apeldoorn bestaat uit drie speerpunten:

- Een basis die op orde is:
 - zorgen voor voldoende woningen voor iedereen, met in het bijzonder aandacht voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen voor huishoudens met een laag inkomen;
 - het verduurzamen van alle woningen;
- Wonen en zorg;
- De comfortabele gezinsstad.

Een basis die op orde is: betaalbaar en beschikbaar

De ambitie bestaat om voor alle inwoners van Apeldoorn en nieuwe inwoners voldoende betaalbare en kwalitatief goede en passende huur- en koopwoningen beschikbaar te hebben. In het bijzonder gaat het daarbij ook om diegene die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. Het blijft een taak voor de gemeente om de juiste huisvesting en begeleiding te organiseren voor zorgdoelgroepen en andere bijzondere doelgroepen.

Een basis die op orde is: duurzaam en leefbaar

In deze woonagenda wordt aandacht besteed aan strategische beheren van de woningvoorraad. Dat betekent dat het de ambitie is om de bestaande stad duurzamer en leefbaarder te maken en flexibeler te kunnen anticiperen op veranderende woningbehoeften. Duurzaamheidsmaatregelen worden bevordert en tegelijkertijd wordt gekeken naar de mogelijkheden om woningen levensloopbestendig te maken.

Wonen en zorg

Apeldoorn zet in op levensloopbestendige woningen en leefbare wijken met voldoende voorzieningen daarmee mensen met zorgvraag langer in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. De gemeente wil sturen op de gevolgen van vergrijzing en innovatieve concepten stimuleren voor het combineren van wonen en zorg, het levensloopbestendig maken van woningen en omgeving.

Comfortabele gezinsstad

Het doel is om Apeldoorn een aantrekkelijke stad te laten worden die voor iedereen een aantrekkelijk thuis biedt. Dat maakt Apeldoorn aantrekkelijk voor gezinnen, mede ook door haar veiligheid, kwaliteit en combinatie van levendigheid en rust. Ook is het belangrijk de positie als gezinsstad te versterken. Dat wordt bewerkstelligd door voldoende en kwalitatief goede woningen te bouwen voor gezinnen, in een kindervriendelijke en veilige omgeving, met voorzieningen in de nabijheid.

Kwalitatieve woningbouwbehoefte

De gemeente Apeldoorn legt de nadruk op een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad, met daarin voldoende woningen voor mensen met lage of middeninkomens en woningen van verschillende types. Bijzondere aandacht wordt besteed voor de voorraad en beschikbaarheid van sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen voor bewoners met lage en lage middeninkomens. Het is dus noodzakelijk om goedkope grondgebonden woningen te blijven bouwen die onder het plafond van €175.000 blijven om de betaalbaarheid te garanderen. Daarnaast moet er ruimte zijn voor nieuwbouw in het middensegment

met een koopprijs van €170.000 – €230.000 of een huur van €700 - €900 met het doel om de doorstroming te bevorderen, starters de stap op de woningmarkt te laten zetten en levensloopbestendige woningen te kunnen bouwen. Door het bouwen van levensloopbestendige woningen te stimuleren krijgen ouderen de kans om door te stromen en komen wederom eengezinswoningen in de voorraad vrij.

Afwegingskader woningbouw 2018 t/m 2027

Met het 'Afwegingskader woningbouw 2018 t/m 2027' wil de gemeente Apeldoorn de juiste woningen op de juiste plek bouwen. De gemeente geeft prioriteit aan bepaalde woningbouwprojecten op bepaalde locaties. Door het prioriteren en richting geven aan de woningbouw hoopt de gemeente flexibel en adaptief te kunnen inspelen op de woningbehoefte.

Dit afwegingskader gaat om de resterende programmatische ruimte van 1.500 woningen. Afwegingen worden gemaakt op verschillende niveaus: stedelijk niveau, gebiedsniveau en locatieniveau.

Er is een aantal locaties aangewezen die geschikt zijn voor mogelijke woningbouwontwikkelingen. Deze locaties zijn in de binnenstad, de uitleggebieden en in de woonwijken waaronder transformatie- en inbreidingslocaties. Daarnaast is er een verdeling die een indicatieve richtlijn is voor het toevoegen van woningen aan de voorraad. Ongeveer 500 woningen worden toegevoegd op de aangewezen woningbouwlocaties ten behoeve van grotere gebiedsontwikkelingen. Er is ruimte voor 250 woningen voor innovatieve initiatieven zoals nicheproducten en bijzondere woonconcepten (loft, wonen boven winkels etc.), en daarnaast eveneens 250 woningen voor iconische bouwwerken zoals bijvoorbeeld bijzondere architectuur. Het afwegingsmodel geeft de criteria overzichtelijk weer:

Draagt het plan voldoende bij aan de ontwikkelingskoers van de stad Apeldoorn ?
<p>Op stedelijk niveau Binnen de stad zijn de volgende verschillende deelgebieden in beeld:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Binnenstad 2. Uitleggebieden 3. Woonwijken, inclusief transformatie- en inbreidingslocaties
<p>Op gebiedsniveau Vereist is dat plannen betrekking hebben op plekken met prioriteit, in volgorde:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Binnenstad <ol style="list-style-type: none"> a) ruggengraat b) poorten 2. Uitleggebieden <ol style="list-style-type: none"> a) Zuidbroek e.o. 3. Woonwijken <ol style="list-style-type: none"> a) transformatie <ol style="list-style-type: none"> i. locaties met maatschappelijke voorzieningen ii. Kanaalzone b) inbreiding, direct gekoppeld aan <ol style="list-style-type: none"> i. stadsdeelcentrum ii. wijkcentrum iii. buurtcentrum iv. stedelijke hoofdstructuur.
<p>Op locatieniveau Een plan kan aanvullend een pluspunt voor de stad betekenen, door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een bijdrage aan de gemeentelijke duurzaamheidsambitie energieneutraal - een bijdrage aan wonen-en-zorg en levensloopbestendigheid transformatie van structureel leegstaand vastgoed, - toevoeging van ruimtelijke kwaliteit op beeldbepalende en/of nu rotte plekken, - bevordering van innovatie door middel van productvernieuwing en/of - behoud of versterking van de cultuurhistorische waarde.
<p>Programmatische criteria -vooral inzetten (gebiedsontwikkeling) in middeldure segment (170.000 – 260.000 euro) met nadruk op segment 170.000 – 230.000 euro en huur 711 – 900 euro</p> <ul style="list-style-type: none"> - In uitleggebieden twee-onder-eenkap en rijwoningen - Stedelijke ontwikkeling mix van typologieën - In woonwijken aandacht voor menging en bijdrage aan een betere verdeling van woningaanbod

Bron: Gemeente Apeldoorn

Het plangebied ligt niet binnen de op stedelijk niveau aangewezen deelgebieden met het gevolg dat er eveneens geen overeenkomsten zijn op gebiedsniveau. Door levensloopbestendige woningen te realiseren levert dit initiatief aan de Malkenschoten een bijdrage op locatieniveau. In brede zin levert dit initiatief eveneens een bijdrage aan de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit door de herstructurering van het plangebied. Aan de programmatische criteria wordt deels voldaan door het realiseren van rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen in het middensegment.

2.3 Toetsing

Kwantitatieve behoefte

Uit de voorgaande paragrafen komt naar voren dat de kwantitatieve woningbehoefte binnen de gemeente 7.950 woningen in de periode 2020-2030 bedraagt als gevolg van de laatste prognose. Deze moeten gerealiseerd worden om aan de vraag te voldoen, zoals beschreven in het addendum op de regionale woonagenda. Dat is duidelijk meer dan eerst was overeengekomen in de regionale woonagenda. In maart 2023 is de ambitie van het aantal te realiseren woningen in Apeldoorn bijgesteld naar 8.800 (tot 2030).

Kwalitatieve behoefte

Navolgend volgt een toetsing van de beoogde ontwikkeling op het terrein van het tuincentrum aan de Malkenschoten aan de kwalitatieve wooncriteria uit het provinciale, regionale en gemeentelijk beleid.

Provinciaal beleid

Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. In de periode 2020-2025 moeten er in de provincie ruim 45.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Het provinciale Actieplan Wonen 2020-2025 is een actieplan voor heel Gelderland. Met het plan wil de provincie het tekort aan (betaalbare) huizen terugdringen.

Met de realisatie van 28 grondgebonden woningen op het terrein van het tuincentrum is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij verouderde bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw van woningen. 24 woningen van de beoogde woningen betreffen betaalbare woningen. Deze ontwikkeling draagt bij aan het terugdringen van het tekort aan woningen in de provincie.

Regionaal beleid

Het regionale beleid legt de nadruk op maatwerk. De regio zet zich in op het behouden en versterken van de woonkwaliteit door het toevoegen van de juiste woning, voor de juiste doelgroep, en op de juiste plek. In de Woonagenda Cleantech Regio 2018 en het addendum is afgesproken dat in de regio meer woningen gebouwd mogen worden dan eerder was bedacht. In de Woondeal Regio Stedendriehoek zijn de aantallen woningen nog verder verhoogd. Ruim de helft van het aantal woningen die op regionaal niveau toegevoegd moeten worden (totaal 17.229 woningen) zijn voorzien in Apeldoorn.

De Regio Stedendriehoek zet in op het verduurzamen, toekomstbestendig en klimaatadaptief maken van woningen, en richt zich op het beschikbaar maken van geschikte woonruimtes op de juiste plek, maatwerk dus. Er is met name een vraag naar betaalbare woningen.

In het gemeentelijke beleid werd het provinciale beleid verder uitgewerkt tot een concrete kwalitatieve opgave. De gemeente richt zich op het beschikbaar maken van sociale huurwoningen en het toevoegen van goedkope koopwoningen. Door daarnaast de bouw van grondgebonden woningen en het

levensloopbestendig maken van woningen te stimuleren, wordt in de toekomst steeds meer geschikte woonruimte ter beschikking gesteld. Dit initiatief voorziet in de toevoeging van 28 woningen waaronder 24 rij- en rug-aan-rugwoningen, twee levensloopbestendige twee-onder-één-kapwoningen en twee levensloopbestendige vrijstaande woningen. De rij en rug-aan-rugwoningen betreffen betaalbare woningen. Er wordt dus een aanzienlijke bijdrage geleverd aan het toevoegen van betaalbare en daarnaast worden er vier levensloopbestendige woningen toegevoegd aan de voorraad.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Apeldoorn heeft de ambitie om voor alle inwoners van Apeldoorn en nieuwe inwoners voldoende betaalbare en kwalitatief goede en passende huur- en koopwoningen beschikbaar te hebben. Er wordt gekeken naar de mogelijkheden om woningen levensloopbestendig te maken. Het doel is om Apeldoorn een aantrekkelijke stad te laten worden die voor iedereen een aantrekkelijk thuis biedt. Dat maakt Apeldoorn aantrekkelijk voor gezinnen, mede ook door haar veiligheid, kwaliteit en combinatie van levendigheid en rust.

Met de realisatie van twee levensloopbestendige vrijstaande woningen, twee levensloopbestendige twee-onder-één-kap woningen, 12 rijwoningen en 12 rug-aan-rugwoningen draagt dit initiatief bij aan de ambitie van de gemeente Apeldoorn om voor alle inwoners betaalbare en kwalitatief goede en passende woningen beschikbaar te hebben. De woningen zijn geschikt voor gezinnen, waardoor Apeldoorn aantrekkelijk wordt voor deze doelgroep.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *“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”*.

Het plangebied is gelegen in Apeldoorn en wordt omringd door andere stedelijke functies zoals wonen, dagrecreatie, bedrijvigheid en horeca. In de huidige situatie heeft het plangebied eveneens een stedelijke functie namelijk detailhandel-tuincentrum. Er is met dit plan sprake van herstructurering als ook functiewijziging van detailhandel naar een woonfunctie. Er worden 28 woningen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

3 Samenvatting en conclusie

3.1 Algemeen

In voorliggend document is de herstructurering van het plangebied aan de Malkenschoten 9 te Apeldoorn getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen bestaat om het in de huidige situatie aanwezige tuincentrum te slopen en een nieuw woonmilieu te realiseren. In de toekomstige situatie bestaat het plangebied uit 28 nieuwe grondgebonden woningen.

3.2 Kwantitatieve behoefte

Met behulp van dit initiatief wordt er een bijdrage geleverd aan het voorzien in de kwantitatieve behoefte voor Apeldoorn. Dit initiatief voegt 28 woningen toe aan de voorraad en vermindert de totale opgave van 8.800 woningen met 28 woningen.

3.3 Kwalitatieve behoefte

Dit initiatief voorziet in de toevoeging van twaalf rijwoningen, twaalf rug-aan-rugwoningen, twee twee-onder-één-kapwoningen en twee vrijstaande woningen. De eerste twee type woningen betreffen betaalbare woningen. De twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Dit initiatief legt vooral nadruk op het toevoegen van betaalbare woningen. De woningen kunnen zowel in de koop- als huursector worden aangeboden.

3.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met het initiatief binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de (her)ontwikkellocatie. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro).