



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Duinweg 36/36a, Oostkapelle

Gemeente Veere

Datum: 20 november 2023

Projectnummer: 210471

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het project	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Markt- of verzorgingsgebied	6
2.3	Behoeft	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	11
3	Conclusie	13

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

Als gevolg van een dalend ledenaantal heeft de Protestantse Gemeente Oostkapelle besloten de Zionskerk te sluiten en de activiteiten onder te brengen in de Dorpskerk aan de Waterstraat. Om leegstand en verpaupering van het plangebied te voorkomen is gezocht naar een nieuwe invulling. Deze is gevonden in de vorm van woningbouw. Er wordt ingezet op een gevarieerd woningaanbod, waarbij circa tweederde van de woningen in het betaalbare segment zullen vallen. Er is ruimte voor vrijstaande, twee-onder-één-kap- en rijwoningen. Het gaat om maximaal 26 grondgebonden woningen, die uit één of twee bouwlagen met kapconstructie zullen bestaan. In het noordwesten van het plangebied wordt voorzien in een kleinschalig appartementengebouw (maximaal 11 appartementen). Het appartementengebouw zal worden voorzien van een lift en krijgt daarmee een levensloopbestendig karakter.



Beoogde situatie plangebied (bron: EVE architecten).

Het voorgenomen plan is niet mogelijk binnen de ter plaatse geldende juridisch-planologische kaders. De locatie waar de nieuwe bebouwing is gesitueerd is momenteel onder andere voorzien van de bestemmingen 'Groen' en 'Maatschappelijk'. Beide bestemmingen staan het gebruik van de gronden voor wonen niet toe. Daarom moet voor de ontwikkeling een planologische procedure doorlopen worden. In het kader van deze 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 bepaald worden of en, zo ja, waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgen de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 37 nieuwe woningen in de bebouwde kom van Oostkapelle. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de voorliggende ontwikkeling mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Uit 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 ontwikkeling². Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming. In de toekomstige situatie krijgt het plangebied een woonbestemming, met ruimte voor maximaal 37 nieuwe woningen. Met de toevoeging van 37 woningen aan het gebied, wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom wordt voor het woningbouwplan de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende woningbouwontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is voor de woningbouw een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

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

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

2.2 Markt- of 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 markt- of verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

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

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Veere in 2021.

Verhuisbewegingen Veere	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Veere	758	46,5%
Vanuit andere gemeenten	780	47,9%
Vanuit het buitenland	91	5,6%
Totaal aantal verhuizingen	1.629	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Veere naar herkomst in 2021.

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Veere	758	46,5%
Middelburg	188	11,5%
Vlissingen	156	9,6%
Rotterdam	24	1,5%
Goes	23	1,4%
Breda	20	1,2%
Amsterdam	19	1,2%
Terneuzen	17	1,0%
Noord-Beveland	13	0,8%
Tilburg	12	0,7%
Hoogeveen	12	0,7%
Borsele	11	0,7%
Elders	532	32,7%
Totaal	1.629	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er voornamelijk verhuisrelaties met de gemeenten uit de omgeving van Veere, namelijk de gemeenten Middelburg en Vlissingen. Overigens vormen deze drie gemeenten samen de woningmarktregio Walcheren. In mindere mate is er ook een verhuisrelatie met het buitenland, wat mogelijk te verklaren is door de ligging nabij de Belgische grens. Bovenstaande tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Veere vanuit andere gemeenten zien

2.2.3 Conclusie

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

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 demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

De 'Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland 2022' geeft inzicht in de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens binnen de provincie Zeeland, evenals per gemeente of regio. Daaruit volgt dat, zoals onderstaande tabel ook laat zien, dat verwacht wordt dat het aantal huishoudens de komende jaren op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau toe zal nemen.

Tabel: huishoudensprognose 2022-2040 (bron: Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland 2022).

	Gemeente Veere	Woningmarktregio Walcheren	Zeeland
2022	9481	55621	178738
2023	9507	56113	180394
2024	9560	56694	182036
2025	9642	57271	183730
2026	9702	57758	185290
2027	9758	58272	186767
2028	9794	58741	188131

2029	9797	59136	189482
2030	9845	59577	190810
2031	9860	59933	191968
2032	9878	60297	193144
2033	9882	60662	194280
2034	9904	61063	195216
2035	9916	61373	196158
2036	9925	61705	197006
2037	9942	62028	197856
2038	9960	62384	198648
2039	9946	62619	199399
2040	9917	62808	200020

Uit de bovenstaande tabel is af te leiden dat de gemeente Veere de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent. De prognose is dat het aantal huishoudens in de gemeente Veere tussen 2022 en 2040 met circa 400 huishoudens toeneemt tot circa 9.900 huishoudens. Ook op regionaal en provinciaal niveau wordt in deze periode een groei van het aantal huishoudens verwacht.

Dashboard ladderruimte Walcheren

Zoals eerder aangegeven, vormt de gemeente Veere samen met de gemeenten Middelburg en Vlissingen de woningmarktregio Walcheren. Volgens het dashboard Zeeuwse woningmarktregio's³ bedraagt de huidige woningbehoefte in Walcheren 4.676 woningen en worden 531 woningen gesloopt. In het dashboard is de 'Ladderruimte' opgenomen. Dit betreft de ruimte die een regio/gemeente heeft om de kwantitatieve behoefte van nieuwe woningbouwplannen te kunnen onderbouwen voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze 'Ladderruimte' wordt berekend door van de woningbouwopgave de harde plancapaciteit af te trekken. In het dashboard wordt geconcludeerd dat er in de regio Walcheren nog voor 2.753 woningen 'Ladderruimte' over is.

De 'Ladderruimte inclusief voor ladderruimte gereserveerde plannen' betreft de Ladderruimte, waarbij rekening is gehouden met de 'zachte plancapaciteit'. Daarbij dient opgemerkt te worden dat deze zachte plancapaciteit nog geen juridisch-planologische status kent en het daarmee nog deels onzeker is of de volledig weergegeven zachte plancapaciteit uiteindelijk ook gerealiseerd zal worden. Als gekeken wordt naar de 'Ladderruimte inclusief voor ladderruimte gereserveerde plannen' in Walcheren, blijkt dat er ruimte is om nog 1.434 extra woningen te realiseren en dus toe te voegen aan de plancapaciteit.

Zeeuwse Woondeal

Het Rijk, de provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten hebben gezamenlijk de Zeeuwse Woondeal gesloten. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Hiervan worden 16.500 woningen gerealiseerd in provincie Zeeland. De gemeente Veere zet zich in voor de realisatie van 453 woningen in de regionale opgave. In de opgenomen plancapaciteit bij de woondeal is aangegeven dat de ge-

³ Geraadpleegd op 8 mei 2023

meente 359 woningen in de plancapaciteit heeft zitten. Dat maakt dat er nog 94 woningen aan de planvoorraad toegevoegd kunnen worden om te kunnen voorzien in de afspraken uit de woondeal.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Veere, het feit dat er onvoldoende plancapaciteit is binnen de woningbouwregio Walcheren om in de woningbehoefte te kunnen voorzien en de gemeente Veere nog onvoldoende plancapaciteit heeft om te kunnen voorzien in de kwantitatieve opgave vanuit de Zeeuwse Woondeal, wordt geconcludeerd dat het plan 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 (geprognosticeerde) huishoudenssopbouw qua samenstelling en leeftijd en resulteert in een bepaalde woonwens.

Wanneer wordt gekeken naar de ontwikkeling van doelgroepen is in de 'Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland 2022' te zien dat voornamelijk het aantal alleenstaanden toeneemt. Voor de andere doelgroepen is die toename een stuk minder groot, of neemt het aantal zelfs af. Onderstaande illustreert de prognose per huishoudenstype in de gemeente Veere.

Tabel: prognose huishoudenstypen 2022-2040 (bron: Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland 2022).

	Overige		Paar met	Paar zonder	TOTAAL	
Veere	Alleenstaand	Eenouder huishoudens	kind(eren)	kind(eren)		
2022	2936	394	16	2582	3553	9481
2023	2955	397	17	2566	3572	9507
2024	3014	391	18	2555	3582	9560
2025	3086	398	20	2545	3593	9642
2026	3156	392	22	2536	3596	9702
2027	3207	381	24	2523	3623	9758
2028	3249	379	23	2523	3620	9794
2029	3264	374	21	2535	3603	9797
2030	3323	374	21	2526	3601	9845
2031	3316	393	24	2546	3581	9860
2032	3356	394	21	2559	3548	9878
2033	3364	391	22	2575	3530	9882
2034	3399	384	24	2581	3516	9904
2035	3438	387	21	2580	3490	9916
2036	3460	385	24	2589	3467	9925
2037	3486	390	27	2596	3443	9942
2038	3522	389	28	2600	3421	9960
2039	3516	390	25	2616	3399	9946
2040	3499	387	24	2632	3375	9917

De laatste versie van de 'Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland' uit 2022 geeft wel inzicht in de huishoudensontwikkeling per huishoudentype, maar de leeftijdsspecifieke uitwerking moet nog gepubliceerd worden. Voor de bepaling van de leeftijdsspecifieke behoefte wordt in deze Ladder daarom gebruik gemaakt van de gegevens uit de 'Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019' (KWOZ). Hierin is op regionaal niveau gekeken naar de leeftijdsspecifieke huishoudensprognose.

In de hierna opgenomen tabel is te zien dat het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder sterk zal toenemen de komende 10 jaar. In 2029 zal bijna 60% van het totale aandeel uit deze groep bestaan. Van de overige categorieën hebben, met uitzondering van de groep 55-65 jarigen, alle leeftijdsgroepen te maken met krimp. De meer jongere huishoudensgroepen kennen grotendeels een meer stabiele of geringe krimp-situatie. Voor de groep 45-55 jaar wordt de grootste krimp verwacht. De prognose voor de leeftijdsspecifieke huishoudensontwikkeling ziet er als volgt uit:

Walcheren		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
0-15 jaar	40 (2,5%)	25 (1,6%)
15-25 jaar	150 (9,3%)	135 (8,7%)
25-35 jaar	130 (8,1%)	110 (7,1%)
35-45 jaar	110 (6,9%)	95 (6,1%)
45-55 jaar	140 (8,7%)	85 (5,5%)
55-65 jaar	120 (7,5%)	145 (9,4%)
65-75 jaar	125 (7,8%)	75 (4,9%)
75-85 jaar	260 (16,2%)	320 (20,8%)
85 + jaar	530 (33%)	555 (35,9%)
Totaal	1.605 (100%)	1.545 (100%)

Prognose aandeel leeftijdsgroep huishoudens tot 2029 (Bron: KWOZ 2019 van Stec Groep).

Programma Wonen Veere 2022-2027

De gemeente Veere bestaat uit 13 stads- en dorpskernen. Met het Programma Wonen tracht de gemeente Veere te werken aan een omgeving waar het aantrekkelijk, betaalbaar en duurzaam wonen is. Het doel is een vitale gemeente Veere voor alle huidige en toekomstige Veerse inwoners. Daartoe zijn vier ambities geformuleerd:

1. Opvoeren en versnellen van de nieuwbouwproductie van betaalbare woningen;
2. Versnelling van de energietransitie in de bestaande woningvoorraad;
3. Versterking van de vitaliteit en leefbaarheid van de stads- en dorpskernen;
4. Organiseren van wonen met zorg.

Nieuwbouwprogrammering Veere 2023 t/m 2030

De Nieuwbouwprogrammering Veere zit als bijlage bij het hierboven beschreven Programma Wonen Veere. Hierin wordt concreet gekeken naar de woonbehoefte in de gemeente. De nieuwbouwprogrammering tot 2030 is primair gericht op de volgende focusdoelgroepen: jongeren en jonge gezinnen, oudere ouderen, statushouders, Oe-

kraïense vluchtelingen en arbeidsmigranten. De ambitie daarbij is om in de komende jaren vooral in te zetten op het bouwen van betaalbare woningen.

Zeeuwse Woondeal

In de Zeeuwse Woondeal zijn niet alleen kwantitatieve afspraken gemaakt. Zo is bijvoorbeeld kwalitatief afgesproken om tweederde van de woningen te realiseren in de betaalbare sector. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen tot onder de €355.000. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan het realiseren van voldoende woningen voor ouderen.

Conclusie

Gelet op de prognose van de kwalitatieve huishoudensontwikkeling (sterke groei van het aantal senioren, met name in de groep 75-plussers) kan gesteld worden dat het plan met haar programma met levensloopbestendigheid aansluit bij de demografische tendens binnen de gemeente Veere. Ook sluit de ontwikkeling aan op de ambities op regionaal en gemeentelijk niveau ten aanzien van het realiseren van betaalbare woningen voor kleinere huishoudens. Bovendien wordt de ontwikkeling binnen de bebouwde kom van Oostkapelle gerealiseerd. Het levensloopbestendige karakter geeft antwoord op de kwalitatieve woonbehoefte van senioren en draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Gelet op het voorgaande voorziet voorliggend plan in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

Voorliggend plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Veere en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een deels levensloopbestendige woonvoorraad, met veel aandacht voor betaalbaarheid. Het is daarmee verantwoord om voorliggend plan toe te voegen aan de planvoorraad. Daarbij komt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de (groeïende) kwantitatieve druk van de regio Walcheren en de gemeente Veere. Het woningbouwbeleid op regionaal en gemeentelijk niveau biedt hiervoor de ruimte, evenals de Zeeuwse Woondeal. Deze ontwikkeling levert daarmee een bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave en verlichting van de druk op de woningmarkt. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het

beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Oostkapelle. Momenteel kent het plangebied een maatschappelijke bestemming en is recent ook als zodanig in gebruik geweest. De omgeving van het plangebied is gevormd door bebouwing in de vorm van woningen, maatschappelijke voorzieningen en andere bedrijvigheid. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan, gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de locatie, gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers ook al ingericht ten behoeve van wonen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving, zonder substantiële aanpassing van de omliggende ruimtelijke structuren.

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.