



Duiven, Goudenregenstraat 1

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
Gemeente Duiven



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

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

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

Copyright

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het project	4
1.3	Leeswijzer	6
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	7
2.1	Stedelijke ontwikkeling	7
2.2	Verzorgingsgebied	8
2.3	Behoefte	9
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
3	Conclusie	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 2012 maakt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' onderdeel uit van het ruimtelijk beleid vanuit de Rijksoverheid. Het doel van de Ladder is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied wordt voorzien.

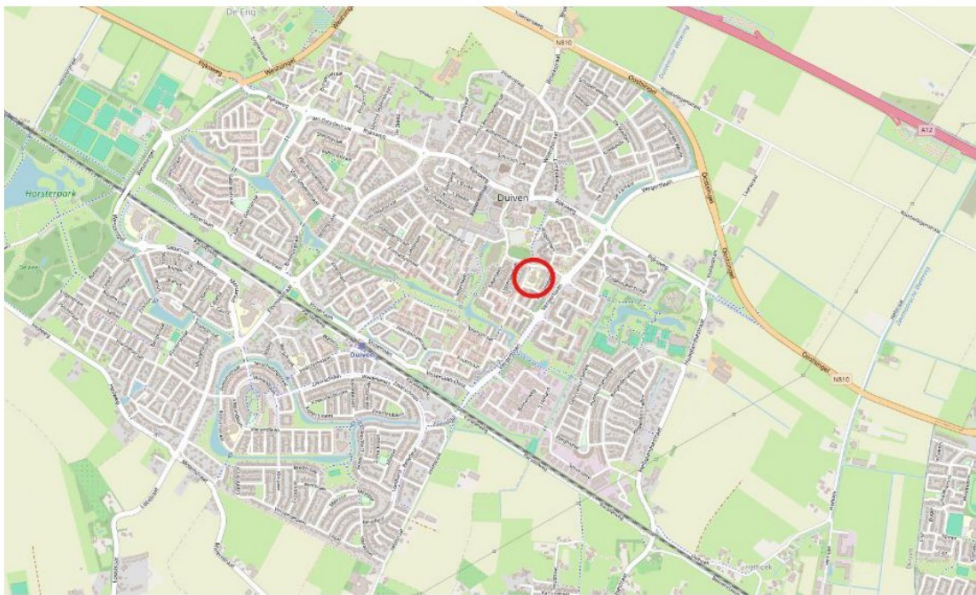
De Ladder is in de Omgevingswet terug te vinden in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het artikel luidt als volgt:

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

De Ladder is opgenomen als een instructieregel voor het omgevingsplan, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.

1.2 Het project

Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing aan de Goudenregenstraat 1 in Duiven te slopen ten behoeve van de realisatie van 32 sociale huurappartementen. De locatie betreft de voormalige basisschool De Wereldwijzer. De directe omgeving wordt gekenmerkt door onder andere woningbouw, een tankstation en maatschappelijke voorzieningen. Navolgende figuren geven de ligging van de ontwikkellocatie ten opzichte van de nabije omgeving en een luchtfoto van de ontwikkellocatie weer.



Topografische kaart van Duiven met daarop de ontwikkellocatie globaal omcirkeld (bron: openstreetmap).



Globale begrenzing projectgebied, aangeduid met een rood kader (bron: Cyclomedia).

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 32 sociale huurappartementen. Hierbij wordt ook de openbare ruimte opnieuw ingericht. Het gebouw wordt drie bouwlagen hoog en alle appartementen krijgen. Op de begane grond worden 6 levensloopbestendige appartementen en 2 reguliere appartementen voorzien. De eerste en tweede verdieping krijgen beide 6 levensloopbestendige appartementen en 6 reguliere appartementen. In navolgende tabel is het aantal levensloopbestendige en reguliere appartementen weergegeven.

Type woning	aantal
Levensloopbestendige appartementen	18
Reguliere appartementen	14
totaal	32

Doordat meer dan de helft van de woningen levensloopbestendig is, is de ontwikkeling passend bij senioren. De betaalbaarheid van de woningen maakt dat deze ook geschikt zijn voor starters. Gezien het feit dat alle appartementen beschikken over één slaapkamer, zijn de appartementen bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Navolgende figuur geeft het stedenbouwkundig ontwerp weer.



Stedenbouwkundig ontwerp (bron: Ontwerp + beplantingsplan deltavormgroep, 27 mei 2026)

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een planologische procedure doorlopen. In het kader van de planologische procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Conform artikel 5.129g Bkl maakt een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hier onderdeel van uit. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toets of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

2.1.2 Toetsing

Het voornemen bestaat om een nieuw appartementengebouw te realiseren met in totaal ruimte voor maximaal 32 sociale huurappartementen. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het project, in vergelijking met het voorgaande project, voorziet in een functie-wijziging en welk planologische beslag op de ruimte de ontwikkeling maakt in vergelijking met het voorgaande project.

Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g van het Bkl. Een woningbouwproject dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wél aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van het voorliggende project, waarbij 32 nieuwe woningen worden toegevoegd aan de kern Duiven, wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

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

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

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. Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) uit 202 (meest actuele cijfers) blijkt dat bijna 60% van de gevestigde personen in de gemeente Duiven uit andere gemeente afkomstig is. Daarnaast zijn iets meer dan 28% van de verhuisbewegingen binnen Duiven afkomstig vanuit de eigen gemeente en iets meer dan 12% uit het buitenland.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Duiven in 2024

Verhuisbewegingen	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Duiven	497	28,2
Vanuit andere gemeenten	1.052	59,6
Vanuit het buitenland	216	12,2
Totaal aantal verhuizingen	1.765	100

Tabel: Verhuisbewegingen naar Duiven vanuit Nederlandse gemeenten in 2024

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Duiven	497	32,1
Arnhem	281	18,2
Zevenaar	140	9,0
Westervoort	97	6,3
Rheden	62	4,0
Montferland	34	2,2
Nijmegen	31	2,0
Ede	29	1,9
Doesburg	22	1,4
Cranendonck	21	1,4
Lingewaard	20	1,3
Utrecht (gemeente)	19	1,2
Apeldoorn	15	1,0
Elders	280	18,0
Totaal	1.549	100

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de bovenstaande tabel volgt verder dat in eerste instantie vooral een sterke verhuisrelatie bestaat met de gemeenten Arnhem en in mindere mate met Zevenaar. Daarnaast is sprake van een verhuisrelatie met de gemeenten Westervoort en Rheden. Het betreffen voornamelijk gemeenten die op nabije geografische afstand van de gemeente Duiven liggen.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het marktgebied voor de woningen zich primair richt op de gemeente Duiven, aangezien het merendeel van de verhuisbewegingen afkomstig is uit Duiven. Daarnaast geldt dat het project, gelet op zijn aard, omvang en ligging geen noemenswaardige bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft. Om die reden wordt voor deze ontwikkeling de gemeente Duiven aangehouden als verzorgingsgebied.

2.3 Behoefte

2.3.1 Algemeen

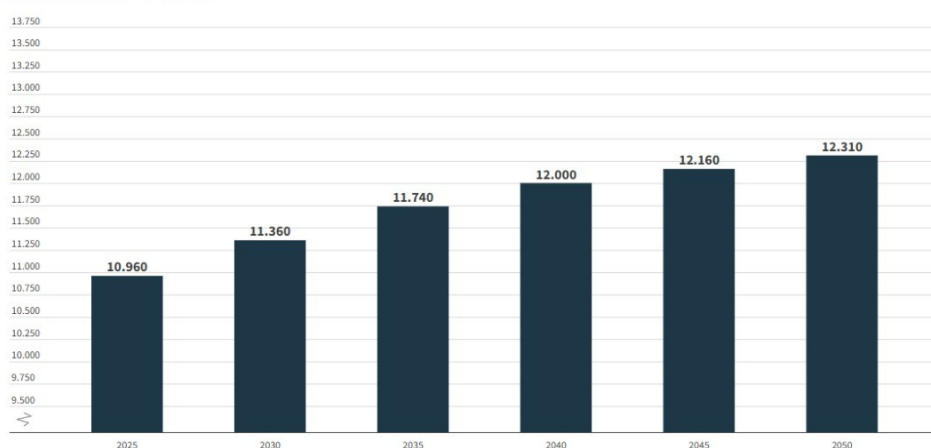
Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Voor de gemeente Duiven ziet de huishoudensprognose voor de periode 2025 – 2050 er als volgt uit:

Huishoudens - Duiven



Huishoudensprognose gemeente Duiven (Bron: ABF Primos 2025).

Uit de voorgaande informatie is af te leiden dat de gemeente Duiven de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent. De verwachting is dat het aantal huishoudens tussen 2025 en 2050 met circa 2.800 zal toenemen.

Woondeal regio Arnhem – Nijmegen

Het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten uit de regio Arnhem-Nijmegen hebben gezamenlijk een woondeal gesloten, namelijk de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen. In de woondeal wordt aangegeven dat de regio te maken heeft met een autonome groeiopgave, een bestaand woningtekort en een hoge binnenkomende migratie uit binnen- en buitenland. Onlangs is deze woondeal geactualiseerd met als belangrijkste onderdelen de woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden. De Woondeal 2.1 geldt als een aanvulling op de Woondeal 2.0. Geconstateerd wordt dat voor de periode van 2025 tot 2030 een minimale bouwproductie van 790 woningen in de gemeente Duiven nodig is.

Woonvisie Duiven 2021-2030

In de Woonvisie 2021 is de ambitie geformuleerd dat in de periode 2019-2029 de gemeente Duiven 900 woningen gaat bouwen. In de regio Arnhem-Nijmegen is door de 18 gemeenten, de provincie Gelderland en het Rijk onder meer afgesproken de bouwproductie te versnellen. In aansluiting daarop is in Liemers verband afgesproken dat de gemeenten en dus ook Duiven zorgt voor een plancapaciteit van 130% in ieder geval tot 2030. Dat betekent dat er tot 2040 voor bijna 1.200 woningen plannen moeten komen.

De in de Woonvisie genoemde aantallen zijn bepaald vóór de Woondeal 2.1 en hebben bovendien betrekking op een andere periode. Hierdoor sluiten de cijfers uit de Woonvisie en de Woondeal 2.1 niet volledig op elkaar aan.

Woningbouwevaluatie 2024 en vooruitblik 2040

In mei 2024 is een woningbouwevaluatie en een vooruitblik tot 2040 voor de gemeente Duiven gemaakt. Geconcludeerd wordt dat er te weinig beschikbare reserve capaciteit is. Jarenlange beperkte investeringen in nieuwe woningbouwlocaties of zelfs het schrappen van mogelijke uitbreidingslocaties in de Structuurvisie (voorloper Omgevingsvisie), maakt dat het de nodige tijd kost om richting realisatie te gaan van voldoende woningen en dat het ontwikkelen van plannen tijd kost. In de evaluatie wordt daarom aan de gemeente geadviseerd om voldoende (harde) woningbouwplannen te hebben zodat gewerkt kan worden vanuit een continue bouwstroom. Daarnaast wordt geconcludeerd dat het woningbouwprogramma 2022-2030 overwegend bestaat uit niet “harde” plannen. De combinatie van een beperkte reservecapaciteit, een planvoorraad met een beperkt aandeel harde plannen en de tijd die nodig is om nieuwe plannen te realiseren, maakt duidelijk dat de huidige plancapaciteit onvoldoende is om tijdig in de woningbehoefte te voorzien. Daarom is extra woningbouw in Duiven nodig om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen. Met de realisatie van 32 nieuwe appartementen levert voorliggend plan een bijdrage aan het opvangen van deze vraag.

Planmonitor Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen

In de planmonitor van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is de plancapaciteit per gemeente opgenomen. Voor de gemeente Duiven geldt dat slechts 20% van de plannen als 'harde' plancapaciteit kan worden aangemerkt. De overige 80% van de plancapaciteit is 'zacht'. Met 32 appartementen is het plan reeds volledig dekkend opgenomen in deze zachte plancapaciteit. De uitvoering van voorliggend project zal bijdragen aan het kunnen behalen van de afgesproken woningaantallen in de Woondeal. Dit maakt dat met voorliggend plan concreet een bijdrage geleverd kan worden aan de ambities zoals gesteld in de Woondeal.

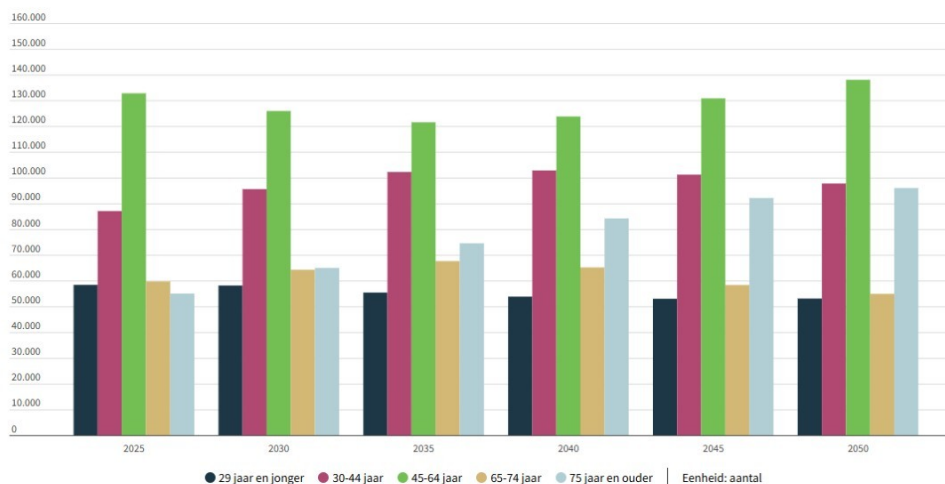
Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Duiven, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente, de beperkte reservecapaciteit, en de geringe (harde) plancapaciteit wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

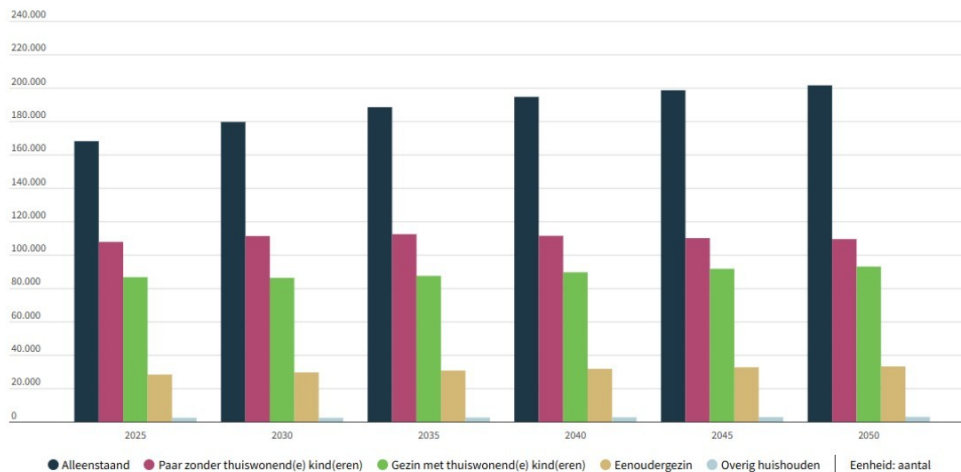
2.3.3 Kwalitatieve behoefte

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 huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling. Op gemeentelijk niveau zijn nog geen recente cijfers voor deze thema's gepubliceerd. Op woningwetregio-niveau zijn wel prognoses beschikbaar voor de regio Arnhem-Nijmegen. Omdat Duiven onderdeel is van deze regio, geven deze regionale cijfers een goede indicatie van de woningbehoefte in Duiven. Voor de woningwetregio Arnhem-Nijmegen is de volgende huishoudensprognose naar leeftijd voor de periode 2025-2050 van toepassing:



Huishoudensprognose naar leeftijd 2025-2050 (Bron: ABF Primos Demografie 2025).



Huishoudensprognose naar samenstelling 2025-2050 (Bron: ABF Primos Demografie 2025).

Uit deze gegevens valt op dat voornamelijk de oudere huishoudensgroepen de komende jaren zullen toenemen. Tegelijkertijd is ook sprake van een groei onder de alleenstaanden. Voor de andere huishoudensgroepen geldt een stabiele of krimpsituatie.

Woondeal regio Arnhem – Nijmegen

De gesloten woondeal voor de regio Arnhem-Nijmegen gaat niet alleen in op kwantitatieve elementen. Ook een onderwerp als 'betaalbaarheid' maakt onderdeel uit van de kernafspraken. Zo is afgesproken dat 2/3 van de plancapaciteit moet bestaan uit betaalbare woningen, waarbij uitgegaan wordt van sociale huur-, middeldure huur- en betaalbare koopwoningen.

Woonvisie Duiven 2021-2030

In 2030 wil de gemeente Duiven een vitaal, open, zorgzaam en duurzaam woon- en leefklimaat bieden, waar mensen van alle leeftijden en met verschillende behoeften prettig kunnen wonen. Er komen passende woningen voor jongeren, ouderen en werkenden, met aandacht voor doorstroming en het zo lang mogelijk zelfstandig wonen bij beperkingen. Nieuwbouw vindt plaats volgens het principe 'de juiste woning voor de juiste doelgroep, op de juiste plek en op het juiste moment'. Tevens wordt de voorkeur uitgesproken voor inbreidingslocaties in plaats van uitbreidingslocaties. Voor de nieuwe op te starten woningbouwplannen is onderstaand streefprogramma opgenomen.

Categorie	Prijscategorie (prijspeil 1-1-2021)	Percentage
Sociale huur	< € 633,25 (1 ^e aftoppingsgrens)	20%
Middeldure huur	€ 633,25 (1 ^e aftoppingsgrens) tot € 850,-	10% ²
Betaalbare koop	< € 250.000,-	30% ³
Middeldure koop	€ 250.000,- tot € 325.000,- (NHG-grens)	30%
Dure koop	> € 325.000,- (NHG-grens)	10%

Streefprogramma Woonvisie Duiven 2021-2030

In de Woonvisie wordt gerefereerd naar het regionaal woningmarktonderzoek van 2019 en wordt geconcludeerd dat er vooral als gevolg van de vergrijzing een grote vraag is naar sociale huurwoningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Dat betreft zowel appartementen als grondgebonden woningen met tuin. Daarnaast wordt in het regionale woningmarktonderzoek een grote vraag naar goedkope koopwoningen (<€ 200.000,-) geconstateerd als gevolg van het ontbreken van onvoldoende aanbod van deze prijscategorie in de bestaande voorraad.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan woningtypen) kan gesteld worden dat het plan met haar betaalbare en gedeeltelijk levensloopbestendige programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Er is immers ruimte om in het plangebied starters en senioren te voorzien van een betaalbare en passende woning. Op verschillende schaalniveaus bestaan volkshuisvestelijke ambities om meer te bouwen voor deze doelgroepen. Tevens sluiten de beoogde woningtypologieën aan op de geconstateerde kwalitatieve behoefte die in Duiven aanwezig is en zullen naar verwachting vooral senioren doorstromen vanuit bestaande woningen in Duiven. Ook is het plan kleinschalig en flexibel te noemen en wordt aansluiting gezocht bij het principe van inbreiding boven uitbreiding. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het besluitgebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen, door in te zetten op levensloopbestendige woningen voor met name kleinere huishoudens. Hierbij is ook aandacht voor betaalbaarheid, zodat bijvoorbeeld starters hier een passende woning kunnen vinden. Bovendien zijn de woningen voorzien binnen een groen woonmilieu. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op gemaakte regionale en gemeentelijke beleidsambities en wordt een kwantitatieve en kwalitatieve bijdrage geleverd aan de woningbehoefte. De ontwikkeling voorziet daarom 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 Bkl 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 moeten de geldende planologische mogelijkheden ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het projectgebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Duiven. De gronden van het projectgebied kennen momenteel een maatschappelijke functie. De directe omgeving wordt gekenmerkt door onder andere woningbouw, een tankstation en maatschappelijke voorzieningen. Gezien de huidige stedelijke functie van de locatie en de ligging in de kern Duiven maakt dat wordt geconcludeerd dat het projectgebied in het stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het projectgebied en het karakter van de locatie gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. De ontwikkeling wordt zorgvuldig ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving, onder andere door de structuur van het projectgebied te handhaven en het groene karakter van de locatie te versterken.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling is voorzien binnen stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in 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 die binnen stedelijk gebied kan worden voorzien. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht wordt voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam