



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

# Hofstraat / J.F. Kennedylaan, Doetinchem

Gemeente Doetinchem

Datum: 25 januari 2018

Projectnummer: 170506



## **INHOUD**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Toets Ladder voor duurzame verstedelijking</b>	<b>6</b>
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Verzorgingsgebied	6
2.3	Behoeft	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	12
<b>3</b>	<b>Conclusie</b>	<b>14</b>



# 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

Op de hoek van de Hofstraat en J.F. Kennedylaan te Doetinchem bevinden zich 12 grondgebonden woningen, verdeeld over 3 bouwblokken. De woningen zijn eigendom van de woningcorporatie Sité en bevinden zich in een verouderde staat. Hierdoor passen de woningen niet meer bij de hedendaagse woonwensen en is het financieel niet haalbaar is om de woningen te renoveren.



Rood omkaderd, ligging plangebied in de huidige situatie. (bron pdokviewer.nl, bewerking SAB)

Om verdere verloedering te voorkomen is Sité voornemens om de (huur)woningen te vervangen door een nieuwbouwprogramma van 8 grondgebonden woningen en een appartementencomplex met 14 appartementen. Het middelste woningblok zal bestaan uit 4 levensloopbestendige woningen. De nieuw op te richten woningen zijn bestemd voor de sociale huurmarkt. De huidige bewoners van de bestaande woningen hebben een terugkeergarantie naar de nieuwe woningen.



Nieuwe situatie plangebied

### **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 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 sloop van 12 woningen en de (her)bouw van 8 grondgebonden woningen en 14 appartementen in de bebouwde kom van Doetinchem. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Uit jurisprudentie<sup>1</sup> 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 14 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling<sup>2</sup>.

Bij onderhavige ontwikkeling worden 12 woningen gesloopt en hiervoor worden 22 woningen terug gebouwd. Per saldo neemt het aantal woningen toe met 10.

#### **2.1.3 Conclusie**

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, immers het aantal woningen neemt met 10 toe. Om aan te tonen dat er sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening’ (art 3.1 Wro) is desalniettemin de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De toets vindt in dit document plaats.

## **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.

---

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

<sup>2</sup> Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 9 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1252).



### 2.2.2 Toetsing

Een belangrijke indicator voor de omvang van het verzorgingsgebied is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat 38,4% van alle gevestigde personen in de gemeente Doetinchem uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Doetinchem in 2016

Verhuisbewegingen Doetinchem	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Doetinchem	3.288	38,4%
Vanuit andere gemeenten	2.511	29,4%
Vanuit het buitenland	2.753	32,2%
<b>Totaal aantal verhuizingen</b>	<b>8.552</b>	<b>100%</b>

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie voornamelijk verhuisrelaties met de omliggende gemeenten: Oude IJsselstreek, Bronckhorst en Montferland. In iets mindere mate vinden er verhuisbewegingen plaats vanuit de gemeenten Arnhem en Nijmegen.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Doetinchem naar herkomst in 2016

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Oude IJsselstreek	345	13,7%
Bronckhorst	315	12,5%
Montferland	305	12,1%
Arnhem	180	7,2%
Nijmegen	100	4,0%
Aalten	79	3,1%
Winterswijk	62	2,5%
Doesburg	61	2,4%
Zevenaar	56	2,2%
Duiven	48	1,9%
Elders	960	38,2%
<b>Totaal</b>	<b>2.511</b>	<b>100%</b>

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

### 2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied met betrekking tot woningen zich primair richt op de gemeente Doetinchem. Het voorliggende plan ziet niet op de toevoeging van bijzondere woningtypes, waarvan een dussdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit huurders van buiten de regio zal trekken. Mede op basis van de kenmerken van het plan is daarom met betrekking tot het verzorgingsgebied ook geen grotere reikwijdte te verwachten dan Doetinchem.

Het secundaire verzorgingsgebied richt zich op de gemeenten rondom Doetinchem en in iets mindere mate de gemeenten Arnhem en Nijmegen.

## **2.3 Behoeft**

### **2.3.1 Algemeen**

Aangetoond moet worden dat de nieuwe ruimtelijke 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**

#### ***Regionale woonagenda's***

In de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland is het nieuwe woonbeleid opgenomen (vastgesteld juli 2014) met als belangrijk onderdeel de Regionale Woonagenda's. De doelstelling voor wonen in de Omgevingsvisie luidt: "de provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden: hoe kan de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meegroeien met een veranderende vraag?"

De Regionale Woonagenda is bedoeld om de (relevante) partijen op de regionale woningmarkt beter te laten samenwerken. Samen brengen ze de problematiek op de woningmarkt in kaart en maken ze afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. De woonagenda's zijn veel meer dan een document. Ze zijn een proces waarvoor een regionaal netwerk wordt opgericht. Het idee is dat er in de loop van de tijd nieuwe samenwerkingsverbanden ontstaan met meer onderling vertrouwen en uitwisseling en dat nieuwe oplossingsrichtingen worden bedacht.

Tot nu toe maakte de provincie afspraken over onderwerpen als de betaalbaarheid van woningen, de hoeveelheid huur- en seniorenwoningen en duurzaamheid) vooral met gemeenten en woningcorporaties. Deze afspraken werden vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Deze afspraken worden nu gemaakt met meer partijen, en wel in het kader van de Regionale Woonagenda's. Veel van de genoemde onderwerpen hebben een relatie met programmering. Bij programmering gaat het over de vraag hoeveel woningen van welk type wanneer worden bijgebouwd of opgeknapt. Programmering is een onderwerp dat zich bij uitstek leent voor een gezamenlijke aanpak in het kader van de Regionale Woonagenda. Gemeenten, woningcorporaties en bijvoorbeeld projectontwikkelaars en bouwbedrijven kunnen elkaar hier aanvullen en versterken.

De afspraken over de groei van de woningvoorraad (hoeveel woningen komen er nog bij?) worden vastgelegd in de 'kwantitatieve opgave t/m 2024'. In de provinciale Omgevingsverordening is de status van de kwantitatieve opgave vastgelegd (art. 2.2.1.1). Nieuwe woningen in bestemmingsplannen moeten passen in de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde programmering. Zolang er in een regio geen afspraken over de 'kwantitatieve opgave t/m 2024' zijn, blijft het Kwalitatief Woonprogramma 2010 t/m 2019 (KWP3) van kracht.

#### ***Regionale woonagenda Achterhoek***

De gemeenteraad van Doetinchem heeft op 25 juni 2015 de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld. De hierin vastgelegde doelstellingen en ambities zijn als volgt:

- Er zijn in 2025 voldoende woningen van een door bewoners en woningzoekenden gewenste prijs en kwaliteit voorhanden in de bestaande woningvoorraad;

- Het eerder afgesproken aantal netto toe te voegen woningen op regioniveau wordt verlaagd met 10%. Dit betekent dat er tussen 2015 en 2025 netto nog slechts 3.145 woningen worden toegevoegd;
- Op termijn (vanaf het moment dat de huishoudensdaling inzet) zal sloop van woningen meer dan ooit noodzakelijk worden. Maar ook in de periode 2015-2025 is er in sommige kernen een sloopopgave (maatwerk). Sloop/nieuwbouw is een gezamenlijke opgave en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan het in stand houden van de woonkwaliteit in de regio. Het draagt tevens bij aan het realiseren van de energiedoelstellingen en aan het vergroten van de woningvoorraad die levensloopbestendig is;
- Bij de monitoring van de leegstand van woningen wordt de grens van maximaal 2% gehanteerd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen huur en koop: huur maximaal 1% en koop maximaal 3%. Als de werkelijke leegstand hoger is dan de genoemde percentages wordt aan de hand van een nadere analyse bepaald of maatregelen nodig zijn.
- Binnen de bestaande woningvoorraad is enerzijds sprake van waardevermindering en anderzijds van waardetoevoeging. Per saldo wordt gestreefd naar waardebehoud op zowel regionaal als lokaal niveau;
- De leefbaarheidsaspecten (zoals kwaliteit woning, groenvoorziening, speelvoorziening etc.) worden door bewoners gewaardeerd met eenzelfde oordeel als uit het AWLO (2013) naar voren kwam;
- Er zijn voldoende kwalitatief hoogwaardige en bereikbare voorzieningen (ontmoeting, onderwijs, sport, zorg) om in de behoefte van de inwoners te voorzien;
- In het Akkoord van Groenlo is afgesproken toe te werken naar een energieneutrale Achterhoek in 2030. Een van de onderdelen hierbij vormt het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

### ***Woningbouwprogramma Doetinchem***

Op 5 november 2015 heeft de gemeenteraad van Doetinchem besloten tot het omvormen van het woningbouwprogramma naar een toekomstbestendig programma dat aansluit bij de regionale woonagenda. Eén van de afspraken uit de regionale woonagenda betrof het nog verder naar beneden bijstellen van de eerder afgesproken woningaantallen. Voor de gemeente Doetinchem betekende dit een (nog) verdere inperking van haar woningbouwprogramma.

Dit betekent dat volgens de Herziene woningbouwstrategie 2015 het woningbouwprogramma voor Doetinchem is gesteld op een maximum van 1.375 woningen tot 2025. Op basis van kwalitatieve uitgangspunten is daarbij besloten om ruimte te bieden aan woningtoevoeging op voor de stad belangrijke locaties, zoals de binnenstad en aanloopstraten. Daarbij is door de gemeente beoordeeld op welke locaties het toevoegen van woningen werkelijk een positief effect heeft op de woon- en leefomgeving en de kwaliteit van de stad.

Onderhavige ontwikkeling maakt, na afweging op onder andere bovenstaande punten, deel uit van het (resterende) gemeentelijke woningbouwprogramma. Het plan is hierin opgenomen met 10 te realiseren woningen (22 – 12 sloop) in de vorm van appartementen en grondgebonden huurwoningen. Daarbij voegt het toe aan de woon- en leefomgeving en de kwaliteit van de stad. Er wordt immers onwenselijke en verouderde bebouwing aan een historische toegangsweg gesloopt en vervangen door vernieuwde bebouwing.

Initiatiefnemer van het plan, Sité Woondiensten, is een woningcorporatie die sociale huurwoningen verhuurt in Doetinchem en Bronckhorst. De huidige bewoners van de te slopen (huur)woningen hebben een terugkeergarantie naar de nieuwe woningen. Samen met het feit dat de corporatie wachtlijsten voor huurwoningen hanteert, toont de behoefte voor de wonin-

gen aan. De woningcorporatie verwacht snel nieuwe huurders te vinden voor de extra toe te voegen woningen.

### **2.3.3 Conclusie**

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen kwantitatief gezien past binnen de actuele regionale behoefte en regionale afspraken die zijn gemaakt. Hiermee heeft er voor dit plan regionale afstemming plaatsgevonden.

### **2.3.4 Kwalitatieve behoefte**

#### **Algemeen**

Voor het toetsen en aantonen van de kwalitatieve behoefte is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025
- Herziene woningbouwstrategie 2015

#### **Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025**

Op 22 september 2016 is een nieuwe lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 vastgesteld. De lokale woonagenda gemeente Doetinchem is een actuele lokale uitwerking van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025.

De regionale woonagenda vormt het kader waarbinnen de verschillende onderwerpen in de lokale woonagenda zijn uitgewerkt. Deze onderwerpen hebben betrekking op de ontwikkeling van de woningmarkt en woningvoorraad, de nieuwbouw tot 2025, de kwaliteit en energiezuinigheid van de woningvoorraad, de leefbaarheid, wonen met zorg en ouderenhuisvesting en de betaalbaarheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Bij dit laatste wordt eveneens aandacht besteed aan een aantal groepen die vanuit dit onderwerp extra aandacht vragen, waaronder het Beschermd Wonen en vergunninghouders.

Er zijn diverse ontwikkelingen die het wonen (in de gemeente Doetinchem) in een bepaald perspectief plaatsen, zoals de bevolkingskrimp en vergrijzing, maar ook verandering in wet- en regelgeving en de toenemende aandacht voor verduurzaming en participatie. De bevolkingskrimp en vergrijzing maken bijvoorbeeld dat de nadruk meer en meer komt te liggen op de ontwikkeling van de woningvoorraad in kwalitatieve zin in plaats van in kwantitatieve zin.

Dit komt tot uiting in de regionale afspraak om het aantal nieuw te bouwen woningen te verminderen, waarbij de leegstand van het aantal woningen een belangrijke leidraad is, en de aandacht voor de verduurzaming en levensloopbestendigheid van de woningvoorraad.

De gemeente Doetinchem kan op basis van de regionaal gemaakte afspraken tot 2025 maximaal 1.375 nieuwbouwwoningen toevoegen. Met de herziene woningbouwstrategie wordt invulling gegeven aan deze afspraak en streeft de gemeente naar het toevoegen van nieuwe woningen die zowel kwalitatief als vanuit kwantitatief oogpunt aansluiten op de vraag. Hierbij moet er tegelijkertijd sprake zijn van een kwaliteitsverbetering van de woon- en leefomgeving.

Om aan de ambitie energieneutraal in 2030 invulling te kunnen geven, willen de gemeente in 2030 ten opzichte van 2012 het elektriciteitsverbruik met 20% en het gasverbruik met 55% reduceren. De verduurzaming van de woningvoorraad kan daaraan bijdragen. De gemeente wil daarbij, in lijn met de visie Doetinchem Natuurlijk Duurzaam, bevorderen dat men verder gaat

dan nodig is op het gebied van duurzaamheid om de ambitie waar te kunnen maken. Daarnaast zien wij de levensloopbestendigheid van een woning net als energiezuinigheid als onderdeel van de kwaliteit van een woning. Onder andere met het oog op de vergrijzing en verandering en wet- en regelgeving in de zorg, streeft de gemeente er dan ook naar een woningvoorraad die gekenmerkt wordt door een hoge mate van levensloopbestendigheid om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Tegelijkertijd ligt daarmee een opgave voor zorginstellingen om zichzelf door te ontwikkelen. Het blijft echter lastig de toekomstige vraag naar ouderenzorg, gehandicaptenzorg en GGZ scherp te krijgen.

Leefbaarheid is een overkoepelend onderwerp dat maakt of de gemeente Doetinchem een plek is waar men wil wonen. Hierbij heeft leefbaarheid zowel betrekking op de fysieke als sociale omgeving. De gemeente wil de waardering van de leefbaarheid behouden op hetzelfde niveau als in 2014. Wijkwerk en de daaraan deelnemende partijen kunnen hier een belangrijk bijdrage in leveren.

De betaalbaarheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid van woningen is een onderwerp dat onderhevig is aan verschillende zaken, zoals aanscherping van de hypotheekregels, het passend toewijzen, de instroom van vergunninghouders, de gewenste uitstroom van personen uit Beschermd Wonen, maar ook de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad in kwalitatieve zin. De gemeente wil in ieder geval dat iedereen die in de gemeente Doetinchem een woning wil kopen of huren, binnen afzienbare tijd een woning kan vinden die past bij zijn of haar financiële situatie.

### ***Herziene woningbouwstrategie 2015***

In de Herziene woningbouwstrategie 2015 zijn, om het woningbouwprogramma om te vormen naar een toekomstbestendig programma dat aansluit bij de regionale woonagenda naast kwantitatieve aspecten ook kwalitatieve uitgangspunten benoemd.

#### *Behoeft van woningzoekenden*

Uit de diverse onderzoeken blijkt dat de behoefte aan betaalbare grondgebonden woningen – rijtjes – relatief groot is. De behoefte aan duurdere woningen is relatief klein; dat geldt met name voor grote vrije kavels waar particulieren zelf hun woning realiseren. Anderzijds blijkt ook dat inwoners van Doetinchem, die vanuit een bestaande goedkopere koopwoning willen doorstromen naar een duurdere en grotere woning, daarvoor ook terechtkomen – of zoeken – in Wehl of Zelhem. Om deze doelgroep in Doetinchem te behouden, moet het aanbod daarop afgestemd worden.

Jongeren en ouderen worden op de woningmarkt vaak als aparte groep onderscheiden. Recente onderzoeken tonen echter aan dat dit ten dele het geval is. Bij zowel jongeren als ouderen is de betaalbare grondgebonden rijtjeswoning het populairst. Naar goedkopere huurappartementen is vanuit jongeren nog wel enige vraag. Jongeren (tot 35 jaar) uit het westelijk deel van de Achterhoek geven aan graag naar Doetinchem – en dan vooral naar het centrum of daar vlakbij – te willen verhuizen.

Ouderen blijven graag zo lang mogelijk thuis wonen. Toch is de verwachting dat er vanuit de ouderen wel vraag zal blijven naar appartementen met lift.

Al met al bestaat er vooral behoefte aan goedkope en middeldure rijwoningen. Die worden in de bestaande markt echter in voldoende mate en op diverse plaatsen aangeboden. Het ongelimiteerd bijbouwen van deze woningen leidt tot eenvormigheid. Voor een centrumstad als Doe-

tinchem is het van belang om op diverse locaties verschillende woonvormen te kunnen aanbieden.

#### *Locatie*

De gemeente geeft prioriteit aan projecten die van belang zijn voor het stedelijk weefsel. Dit houdt in dat de mate waarin toevoeging van woningbouw bijdraagt tot stedenbouwkundige kwaliteit, een belangrijk element is bij het beoordelen van plannen. In (deel)gebieden die niet of slechts beperkt aan aanloopstraten/hoofdroutes voor auto's liggen en waar de woningbouw feitelijk nog moet starten, is de prioriteit voor woningbouw laag.

### **2.3.5 Conclusie**

Uit het voorgaande blijkt dat het kwalitatieve woningbouwprogramma voor de woningbouwlocatie hoek Hofstraat / J.F. Kennedylaan goed aansluit op de kwalitatieve gemeentelijke en regionale behoefte. Het plan voorziet in grondgebonden woningen en appartementen in de goedkope huursector prijsklasse. Tevens zorgt het plan voor het toevoegen van een viertal levensloopbestendige (grondgebonden) woningen, die aansluiten bij de vraag van woningen ten behoeven van ouderenhuisvesting. Volgens de woningstrategie is vooral de vraag naar betaalbare grondgebonden woningen – rijtjes – relatief groot. Ook heerst er een vraag naar goedkopere huurappartementen vanuit jongeren tot 35 jaar, die vanuit het westelijk deel van de Achterhoek graag naar woningen in en nabij het centrum van Doetinchem willen verhuizen. De levensloopbestendige woningen sluiten aan bij de vraag van ouderen om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. Vanuit ouderen heerst tevens de verwachting dat er vraag zal blijven naar appartementen met lift.

De bestaande woningen in het plangebied, welke worden gesloopt, zijn oud en (daardoor) niet duurzaam. In het onderhavige plan maken deze niet duurzame woningen plaats voor nieuwe bebouwing, waarbij rekening wordt gehouden met de hedendaagse duurzaamheidsaspecten. Verder is sprake van de invulling van een vrijgekomen plek binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Gezien de ligging en bestaande structuur rond het plangebied en de functie van de Hofstraat als belangrijke radiaal/invalsweg richting het centrum is het plangebied een belangrijke (zicht)locatie binnen het stedelijk weefsel. Om die reden is herontwikkeling met een woonfunctie wenselijk en passend binnen het gemeentelijk beleid.

## **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

Gezien de definitie en de positie van de te ontwikkelen locatie binnen Doetinchem, kan worden gesteld dat er sprake is van herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Dit wordt onderstreept door de Structuurvisie Doetinchem 2035, waar aan de locatie een centrum-stedelijk woonmilieu is toegekend (zie onderstaand kaartfragment afkomstig uit de Structuurvisie Doetinchem 2035).



Geconcludeerd kan worden dat de planontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied.

## 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 en is er aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.