# Hummelo, Stokhorsterpark

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
Gemeente Bronckhorst

**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 Totstandkoming locatiekeuze 4
1.4 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 13

**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 op enkele agrarische percelen aan de westzijde van de kern Hummelo woningbouw mogelijk te maken. Het zal gaan om in totaal 65 woningen geclusterd geplaatst in een te realiseren landschapspark. De woningen zijn beoogd in verschillende typologieën en voor verschillende portemonnees. Het gaat in de meeste gevallen om grondgebonden woningen en één woonblok met ruimte voor tien appartementen. Minimaal 70% van de woningen zal in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Een deel van de woningen zal ook een levensloopbestendig karakter krijgen. Op deze manier zal deze woningbouwontwikkeling verschillende doelgroepen aanspreken, van starters tot senioren. Het doel hierbij is hoofdzakelijk om de huidige en voormalige inwoners van Hummelo te bedienen. In het stedenbouwkundig plan zijn concreet de volgende aantallen genoemd:

- circa 12 starterswoningen / sociale huur (tot €900,07 per maand huurgrens 2025);
- circa 16 starterswoningen / sociale koop (tot €260.000,- V.O.N. - prijspeil 2025);
- circa 10 Samen Thuus / huur of sociale koop (tot €260.000,- V.O.N. - prijspeil 2025);
- circa 10 betaalbare woningen (tot €370.000,- V.O.N. - grens 2025);
- circa 17 vrije sector koopwoningen.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn de vigerende bestemmingsplannen automatisch opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan. Zo ook het bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied Bronckhorst’ dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Bronckhorst op 31 maart 2016. Binnen dit bestemminsplan heeft het plangebied de enkelbestemming ‘Agrarisch’. Naast de enkelbestemming zijn er nog de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’, ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’ en ‘Waarde – Archeologische verwachting 3’ aanwezig op het plangebied. Voorliggend initiatief is niet mogelijk binnen de huidige agrarische bestemming. De ontwikkeling is daarmee niet mogelijk binnen de kaders van het (tijdelijk) omgevingsplan. Om die reden wordt een procedure doorlopen voor het wijzigen van het omgevingsplan. Bij het wijzigen van het omgevingsplan geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Conform artikel 5.129g Bkl maakt een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hier onderdeel vanuit. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

## 1.3 Totstandkoming locatiekeuze

In Hummelo bestaat reeds sinds langere tijd de behoefte nieuwe woningen te realiseren. In samenspraak met inwoners, woningcorporatie Sité, zorgorganisatie Markenheem en grondeigenaren zijn in november 2022 twee charrettes georganiseerd. De charrettes dienden tot het gezamenlijk besluiten over de locatiekeuze voor nieuwe woningen en het woningbouwprogramma. De uitkomsten van de charrettes zijn verwoord in het Hummelse Woonboek.

In de woonvisie is de locatie hoek Dorpsstraat-Zelhemseweg aangewezen als uitbreidingslocatie mét een belangrijke kanttekening: als er betere locaties zijn waar gebouwd kan worden, dan staat de gemeente daar voor open. Kies daarom voor locaties met maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde en waar de eigenaar positief in de wedstrijd zit. Tijdens de charrettes is gekeken naar het vinden van betere locaties. In totaal zijn tien mogelijke woningbouwlocaties binnen en aansluitend op de kern van Hummelo geopperd. Van deze tien zijn vijf locaties als 'beter' en geschikt geacht. Het betreft de volgende locaties:

- Stokhorsterpark: Wonen in de groene dorpsrand met een wadi, pluk- en voedselbos en spelen;
- Bergsma aan de Greffelinkallee: Wonen tussen dorp en landgoed waar de allure van weleer hersteld wordt;
- De Melkerij: Wonen in en rond een prachtig gerestaureerd rijksmonument;
- Het Hummelse Hofje: Wonen op  een levendige en ondernemende plek bij de entree van de Dorpsstraat;
- Overbeek Doe Normaal: Wonen in een monument bij dé toeristische attractie van het dorp.

Voor de laatste twee genoemde locaties, het Hummelse Hofje en Overbeek Doe Normaal, geldt dat een ontwikkeling enkel mogelijk is als de desbetreffende ondernemers in hun eigen tempo naar een bedrijfslocatie die bij hen past kunnen verhuizen. Dit maakt dat geacht wordt dat beide locaties niet voor de korte termijn beschikbaar zijn voor woningbouw. Voor de overige locaties geldt dat deze mogelijk al wel op een kortere termijn te ontwikkelen zijn. De locaties, met uitzondering van het Stokhorsterpark, zijn echter te compact om in de minimale vraag van 50 woningen te voorzien. Daarnaast wil Hummelo naar verhouding bijdragen aan de landelijke doelstelling in het kader van het opvangen van nieuwkomers uit het buitenland. Het devies is daarom om vaart te maken en pin het aantal van 50 extra woningen niet vast. De voorgenoemde locaties met en plus hebben samen een plancapaciteit van 84 tot 104 woningen. Het Stokhorsterpark valt hier ook binnen.

Samenvattend wordt gesteld dat, in samenspraak met de inwoners van Hummelo, is gekozen voor het aanwijzen van een aantal locaties met een plus waar woningbouw wenselijk is. Het Stokhorsterpark is één van deze locaties en is daarnaast op korte termijn tot ontwikkeling te brengen. Bovendien biedt de locatie een unieke kans om een landschapspark toe te voegen waar het hele dorp van kan meeprofiteren. Dit tezamen maakt dat de locatie van het Stokhorsterpark en breed gedragen plek is waarbinnen op korte termijn kan worden voorzien in een groot deel van de woningvraag binnen Hummelo.




*Overzichtskaart met daarop de belangrijkste mogelijke ontwikkellocaties (bron: gemeente Bronckhorst).*

## 1.4 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 maximaal 65 woningen te realiseren bestaande uit een mix van sociale huurwoningen en koopwoningen in verschillende prijssegmenten. 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 in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het project, in vergelijking met het voorgaande project, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de ontwikkeling maakt in vergelijking met het voorgaande project.

Uit jurisprudentie[1] 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 woningbouwproject dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling[2]. Gelet op het programma van het project met maximaal 65 appartementen 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 2024 (meest actuele cijfers) blijkt dat iets meer dan 40% van de gevestigde personen in de gemeente Bronckhorst uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast komt bijna de helft van de verhuisbewegingen naar Bronckhorst vanuit andere gemeenten in Nederland en 5,6% uit het buitenland.

*Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Bronckhorst in 2024*

| Verhuisbewegingen Bronckhorst | Aantal | Aandeel (%) |
|---|---|---|
| Binnen gemeente Bronckhorst | 1.009 | 41,9 % |
| Vanuit andere gemeenten | 1.266 | 52,5 % |
| Vanuit het buitenland | 135 | 5,6 % |
| **Totaal aantal verhuizingen** | **2.410** | **100,0 %** |

*(Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek)*

*Tabel: Verhuisbewegingen naar de gemeente Bronckhorst naar herkomst in 2024*

| Gemeente | Aantal | Aandeel (%) |
|---|---|---|
| Bronckhorst | 1.009 | 41,9 % |
| Doetinchem | 215 | 8,9 % |
| Zutphen | 114 | 4,7 % |
| Arnhem | 61 | 2,6 % |
| Oude IJsselstreek | 41 | 1,7 % |
| Montferland | 39 | 1,6 % |
| Lochem | 38 | 1,6 % |
| Berkelland | 32 | 1,3 % |
| Doesburg | 32 | 1,3 % |
| Elders | 829 | 34,4 % |
| **Totaal** | **2.410** | **100,0 %** |

*(Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek)*

Uit de voorgaande tabel volgt verder dat in eerste instantie vooral een sterke verhuisrelatie bestaat met de gemeenten Doetinchem en Zutphen. Daarnaast is sprake van een relatief sterke verhuisrelatie met de gemeenten Arnhem, Oude IJsselstreek, Montferland en Lochem. Het betreffen voornamelijk gemeenten die op nabije geografische afstand van de gemeente Bronckhorst liggen.

### 2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Bronckhorst. Gelet op de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling geldt de verwachting dat de ontwikkeling geen noemenswaardige bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft. Dit is in lijn met de uitgesproken wens om specifiek voor de Hummeloërs te bouwen.

## 2.3 Behoefte

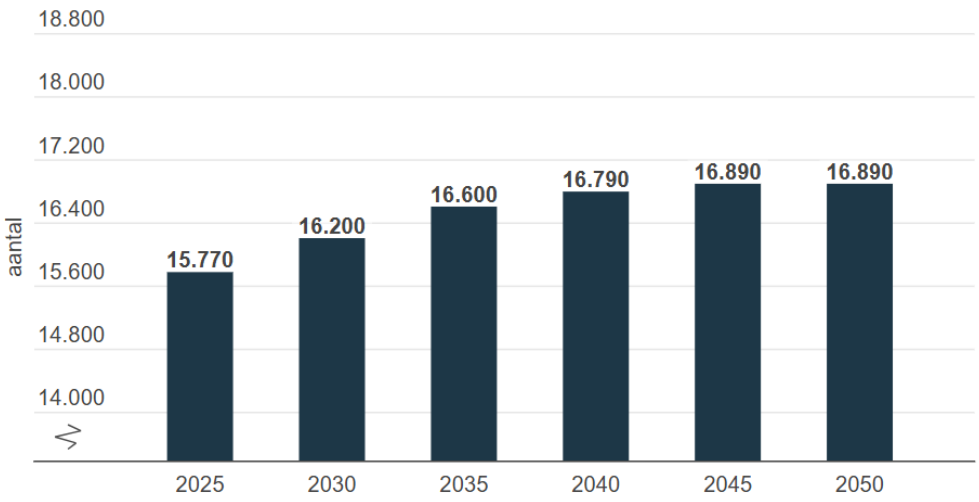
### 2.3.1 Algemeen

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 die binnen het marktgebied spelen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Uit de huishoudensprognose van ABF Research volgt dat voor de gemeente Bronckhorst geldt dat het aantal huishoudens zal blijven toenemen tot in ieder geval 2050. De stijging zal in de komende jaren wat sterker zijn en op lange termijn afvlakken. De prognose voorziet in 16.790 huishoudens in 2040. Dat betekent een groei van ongeveer 1.120 huishoudens tussen 2025 en 2040.




*Huishoudensprognose 2025-2050 gemeente Bronckhorst (Bron: ABF - Primos Demografie 2025).*

Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek

De gemeenten in de Achterhoek hebben samen met het Rijk en de provincie Gelderland een woondeal gesloten. Zij hebben afgesproken richting 2030 8.390 woningen te bouwen met als achterliggend lange termijn doel 11.500 woningen. De gemeenten hebben afgesproken zich in te zetten voor een totale plancapaciteit van 130%, waarbij zachte plannen tijdig worden omgezet naar harde plannen.

Regionale woonagenda 2023-2030 Achterhoek

De regionale woonagenda voor de Achterhoek zet onder meer in op het vergroten van de woningvoorraad en het versnellen van de productie. Dit is onder meer nodig door de huishoudensgroei in de regio, het feit dat de regio steeds meer in trek is bij huishoudens van buiten de regio en het feit dat de regio moeite heeft in het vinden van huisvesten van voldoende arbeidskrachten.

De regio heeft de ambitie om 11.500 extra woningen te realiseren. Hiermee wordt de woningvoorraad flink en versneld uitgebreid. De regionale productie lag de afgelopen jaren gemiddeld op circa 600 woningen netto per jaar. Er wordt ingezet op het verdubbelen van dit aantal naar ruim 1.200 woningen per jaar. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt om tot en met 2030 in ieder geval 8.390 woningen te bouwen in de Achterhoek. De 3.110 woningen die leiden tot het geambieerde doel van 11.500 zullen worden ontwikkeld door middel van adaptieve programmering.

Het aandeel van de gemeente Bronckhorst ligt hierbij op het realiseren van circa 1.000 woningen en een bruto plancapaciteit van 1.150 woningen. Om in deze woningvraag te kunnen voorzien zijn per gemeente ook een aantal sleutelprojecten aangewezen in de regionale woonagenda. Voorliggende ontwikkeling is onder de noemer ‘Uitbreidingslocatie Hummelo’ opgenomen met een aantal van 50 woningen.

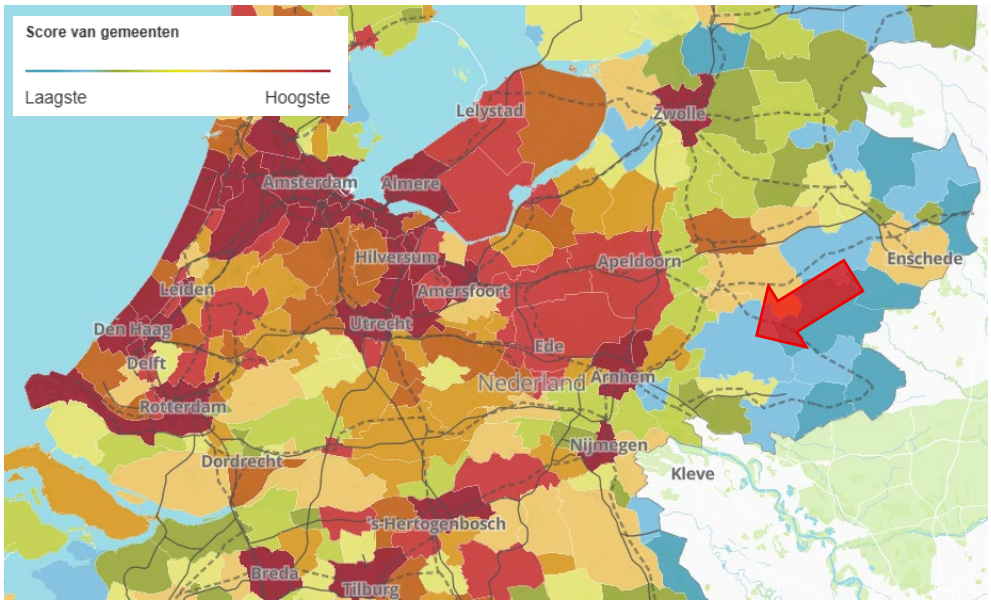
Herijkte woonvisie Bronckhorst 2025-2035

In de omgevingsvisie “Bronckhorst twee keer zo mooi” in 2022 is geconcludeerd dat de woningmarkt een groot punt van aandacht is in Bronckhorst. De doorstroming is beperkt en er zijn te weinig betaalbare woningen voor kleine huishoudens zoals starters, jonge gezinnen en ouderen. De gemeente heeft een fantastische woonomgeving en vele mooie woningen, keerzijde is dat de bestaande woningvoorraad voor veel inwoners te groot, te duur, niet energiezuinig en de afstand tot belangrijke voorzieningen is niet altijd ideaal. Om dit in goede banen te leiden is de herijkte woonvisie Bronckhorst 2025-2035 vastgesteld. Voor de kwantitatieve woningvraag blijft net als in voorgaande woonvisie vastgehouden worden aan het inzitten op het toevoegen van 1.700 tot 2.200 nieuwe woningen tot en met 2035.

Hittekaart woningmarkt

De afgelopen tijd is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt. Zo is een ‘hittekaart’ van de woningmarkt 2025 verschenen.

Een hoge score (rood is hoogste, blauw is laagste) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht zijn traditioneel gezien de meest populaire woonlocaties. Aangrenzende gemeenten kleuren rood mee, maar de hittekaart laat ook zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. De gemeente Bronckhorst is op de hittekaart een regio met een lichtblauwe score en kent een lage druk op de woningmarkt. Dit is uiteraard relatief aan de rest van Nederland, wat in houdt dat ook voor de gemeente Bronckhorst nog een flinke druk op de woningmarkt bestaat.




*Hittekaart van de woningmarkt 2025 met daarop de gemeente Bronckhorst aangewezen met de rode pijl (Bron: BPD).*

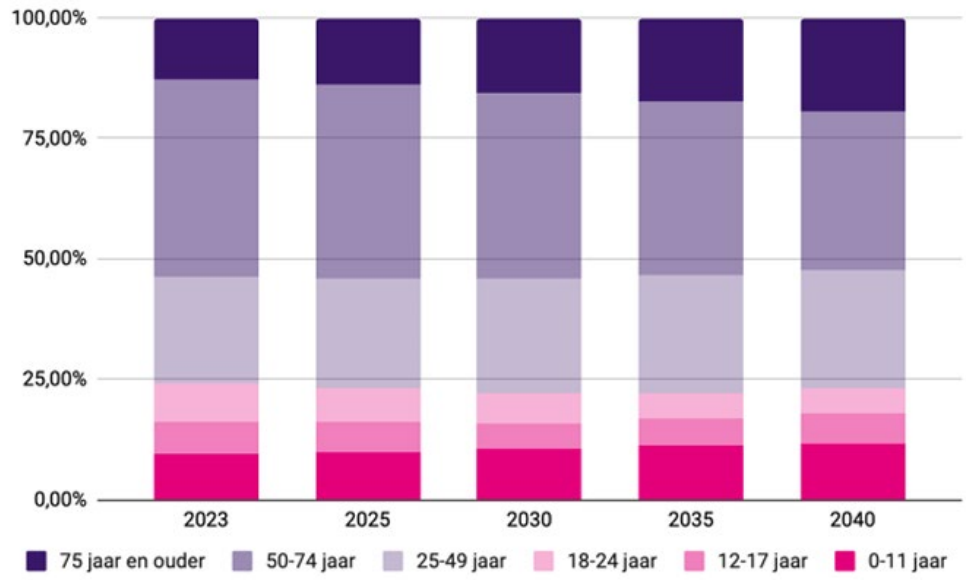
Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Bronckhorst, de grote woningbehoefte en het feit dat de voorgenomen locatie is aangewezen als één van de sleutelprojecten binnen de gemeente Bronckhorst (zoals aangegeven in de Woondeal), wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

### 2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

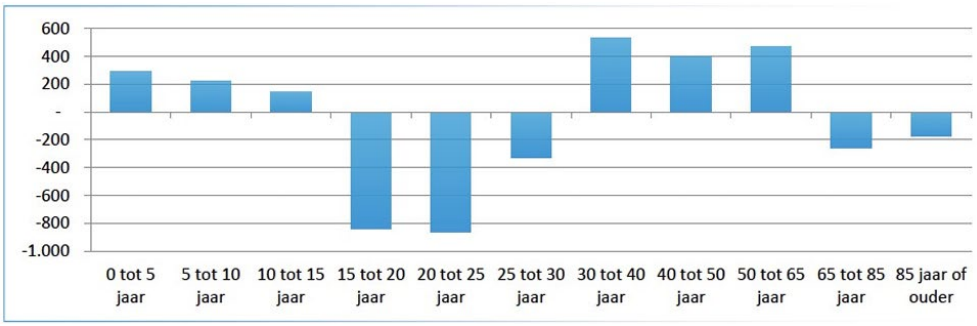
Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling. Deze kwalitatieve woonopgaven zijn zeer recentelijk uitgewerkt in de herijkte woonvisie van de gemeente Bronckhorst. De belangrijkste bevindingen worden navolgend besproken.




*Demografische prognose naar leeftijd 2023-2040 gemeente Bronckhorst (Bron: Herijkte woonvisie 2025-2035).*

Uit deze gegevens valt op dat met name het aantal 'oudere ouderen' snel stijgt. Dit wordt 'dubbele vergrijzing' genoemd. aandeel alleenstaande huishoudens relatief zal toenemen. In 2030 zal 1 op de 6 inwoners 75 jaar of ouder zijn; tien jaar later is dat al bijna 1 op de 5. Hiermee neemt de vraag naar woningen geschikt voor ouderen toe. Dit zullen levensloopgeschikte of nultreden woningen zijn, maar ook geclusterde en zorggeschikte woningen.

In meer algemene zin geldt dat het voor een goede balans in de bevolkingssamenstelling van belang is voldoende jonge mensen in de gemeente te behouden, terug te kunnen laten komen of aan te trekken. Hier ligt een opgave binnen de gemeente. Wanneer gekeken wordt naar de verhuisbewegingen van en naar de gemeente Bronckhorst in de afgelopen jaren, dan is te zien dat met name de jongere leeftijdsgroepen (15 tot 20 jaar en 20 tot 25 jaar) wegtrekken uit de gemeente. Gezinnen en mensen van middelbare leeftijd trekken juist meer naar Bronckhorst toe.




*Saldo verhuizingen naar leeftijd (2011-2021) (Bron: Herijkte woonvisie 2025-2035).*

Om deze trend te verminderen is het hoofdzakelijk van belang om woningen te realiseren voor de toenemende groep 55- en 75-plussers, waardoor de kans op

doorstroming op de woningmarkt wordt vergroot. Verhuizers naar nultredenwoningen laten vaak een grondgebonden (koop)woning achter. Zo komen woningen in het middensegment vrij, die weer betrokken kunnen worden door de doorstromers uit starterswoningen. Hiermee ontstaan verhuisketens.

Daarnaast wordt gesteld dat het steeds lastiger is om een betaalbare woning te vinden binnen de gemeente. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de gemeente Bronckhorst bedraagt €419.000. Dit is hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde in de provincie Gelderland. Voor de komende jaren blijft er een opgave in het toevoegen van betaalbare woningen. In de Regionale Woonagenda zijn hiervoor betaalbaarheidsafspraken gemaakt voor het nieuwbouwprogramma.

De rode draad in dit verhaal is dat er hoofdzakelijk een krapte bestaat in het aanbod van kleinere (deels betaalbare) woningen. Zeker in het licht van de grote en groeiende woonbehoefte vanuit de kleine huishoudens: zowel ouderen als jongeren en starters.

Conclusie
Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar diverse woonprogramma en het dorpse woonmilieu aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Daarbij komt dat het vergroten van de betaalbare en levensloopbestendige woningvoorraad een belangrijk onderdeel uitmaakt van de ambities die spelen binnen de gemeente Bronckhorst. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

### 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 een verscheidenheid aan woningen in verschillende typologieën en prijsklassen. Hierbij is ook aandacht voor betaalbaarheid, zodat bijvoorbeeld starters hier een passende woning kunnen vinden. Bovendien zijn de woningen voorzien binnen een compact woonmilieu en op een locatie welke is als aangewezen als één van de sleutelprojecten binnen de gemeente. 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 besluitgebied maakt planologische gezien onderdeel uit van het stedelijk gebied van de gemeente Bronckhorst. Formeel kan echter niet worden gesproken van een stedelijk gebied, omdat de locatie zelf een landelijke functie kent (Agrarisch) en niet aan alle zijden wordt omsloten door stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat wordt geconcludeerd dat het besluitgebied buiten het bestaand stedelijk gebied ligt. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de voorliggende ontwikkeling niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling met haar groene en ruim opgezette karakter met een dergelijke omvang en grote diversiteit aan woningen maakt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling met een groot aantal kenmerken, waarvan gesteld wordt dat er binnen de planperiode onvoldoende potentiële inbreidingslocaties met voldoende capaciteit en dezelfde kwalitatieve kenmerken (tijdig) voorhanden zijn. Dit argument wordt extra kracht bijgezet door het feit dat de locatie hoofdzakelijk is bedoeld voor (ex-)bewoners van de kern Hummelo en daardoor niet specifiek naar andere woonkernen wordt gekeken.

Op basis van voorgaande is daarom gezocht naar een logische en passende uitbreidingslocatie voor Hummelo. Deze locatiekeuze is in paragraaf 1.3 reeds uitvoerig besproken. De locatie Stokhorsterpark is een passende en logische uitbreiding van de kern Hummelo, voornamelijk omdat het tegen de kern aanligt en aan de 'binnenkant' van de Zutphenseweg. Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het besluitgebied en het karakter van de locatie gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. De ontwikkeling wordt ruimtelijk ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door aan te sluiten op de bestaande structuur van de naastgelegen buurt en de locatie een groen karakter te laten behouden. Hiermee vormt de ontwikkeling een passende afsluiting van de dorpskern en een natuurlijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied.

### 2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling niet wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

# 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 niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. De buiten bestaand stedelijk gebied gelegen ontwikkeling is daarmee gerechtvaardigd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht 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