

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

De Horsterhoeve te Ermelo

Gemeente Ermelo



INHOUD

Pagina

1	Algemeen	1
1.1	Inleiding.....	1
1.2	Ladder van duurzame verstedelijking	2
1.3	Stedelijke ontwikkeling	3
2	Inhoudelijke toets	4
2.1	Inleiding.....	4
2.2	Behoeft.....	4
2.3	Conclusie behoefte.....	9
2.4	Bestaand stedelijk gebied	10
3	Samenvatting en conclusie.....	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Kwantitatieve behoefte.....	11
3.3	Kwalitatieve behoefte	11
3.4	Stedelijk gebied	11
3.5	Conclusie	11

1 Algemeen

1.1 Inleiding

De gemeente Ermelo is op zoek naar ruimte voor nieuwe woningen. Vooral voor jongeren en starters zijn er maar weinig mogelijkheden binnen de gemeente.

De eigenaren van recreatiepark Horsterhoeve zijn van plan het recreatiepark te beëindigen, waarbij er een nieuwe invulling voor het terrein gezocht dient te worden. Het betreft een gebied met een grootte van circa 11 ha. Woningbouw lijkt een goede invulling, gezien de omgeving waarin het park zich bevindt. Tevens voldoet de locatie aan de wens van de gemeente Ermelo om een nieuwe woningbouwlocatie van enige grootte te vinden. Deze locatie kan een grote bijdrage leveren aan de woningbouw opgave in de gemeente.

De herontwikkeling van recreatiepark Horsterhoeve biedt een kans om een aantal doelen te realiseren. Ten eerste is er de kans om samenhang te creëren in dit gebied en de gehele kern Horlo een eigen identiteit te geven. Dit kan door het een 'hart' te geven in de vorm van de nieuwe centrale Meent met voorzieningen op de kruising van de Horster-Engweg, de Horloseweg, de Ribbenboschweg en een nieuw te vormen drift richting het zuiden. Ten tweede is de bouw van nieuwe woningen zeer gewenst in de gemeente Ermelo. De toevoeging van ruim 250 woningen biedt een stevige basis voor de vorming van een nieuwe kern waar ook de omringende bestaande bewoning toebehoort.

Het woningbouwprogramma bestaat uit 266 woningen. Hierbij is een onderverdeling gemaakt tussen sociale huur/koop, middenhuur woningen en vrije sectorwoningen.

Sociale huur/koop

In totaal worden er 136 sociale huur/koopwoningen gerealiseerd. Dit is circa 51% van het totale woningbouwprogramma. De sociale huur/koopwoningen bestaan uit drie verschillende type woningen:

- 85 appartementen met een gemiddeld BVO van 65 m²;
- 35 rug-aan-rug woningen die tevens uitgevoerd zijn als beneden-bovenwoning;
- 16 rug-aan-rugwoningen.

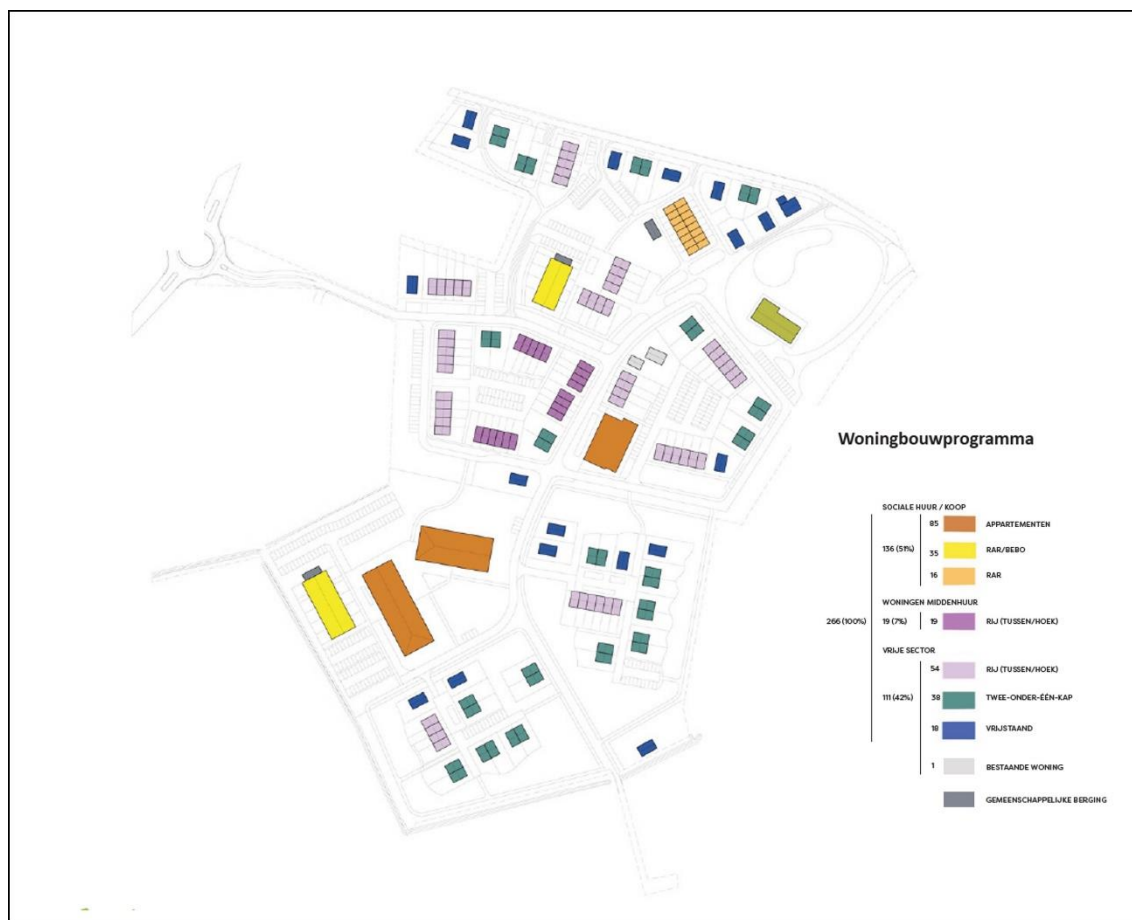
Middenhuur woningen

In totaal worden er 19 middenhuur woningen gerealiseerd. Dit is circa 7% van het totale woningbouwprogramma. De middenhuur woningen bestaan allen uit rijwoningen met een beukmaat van 4,5 meter. Hoekwoningen kunnen tevens in deze categorie vallen.

Vrije sectorwoningen

In totaal worden er 111 vrije sectorwoningen gerealiseerd. Dit is circa 42% van het totale woningbouwprogramma. De vrije sectorwoningen bestaan uit drie verschillende type woningen:

- 54 rijwoningen met een beukmaat van 5,4 meter;
- 38 twee-onder-een kapwoningen;
- 19 vrijstaande woningen.



Beoogde ontwikkeling plangebied

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

1.2 Ladder van duurzame verstedelijking

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

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

1.3 Stedelijke ontwikkeling

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

Overigens is de term ‘woningbouwlocatie’ niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld (ABRvS201407135/1/R1 en ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met 11 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar woningbouwplannen voor 12 woningen wel. In voorliggend plan worden per saldo 266 nieuwe woningen gerealiseerd, wat dus moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Om die reden is een toets aan de Ladder noodzakelijk, waarin voorliggend document voorziet.

2 Inhoudelijke toets

2.1 Inleiding

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

2.2 Behoefte

2.2.1 Algemeen

De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hierbij is de provincie opgebouwd in regio's. Ermelo valt binnen de 'Regio Noord-Veluwe (RNV)' en deze regio maakt regionale afspraken omtrent woningbouw, zoals over de groei van de woningvoorraad (dus: aantallen nieuwbouw) en over de 'kwaliteiten', zoals het aandeel huur- en betaalbare woningen. Dit is vertaald naar het gemeentelijk beleid.



Bron: Provincie Gelderland

2.2.2 Provincie Gelderland

De provincie Gelderland stelt met enige regelmaat een nieuwe bevolkingsprognose op. Deze prognoses kunnen op gemeentelijk niveau fluctueren, maar zijn op regionaal niveau redelijk betrouwbaar. Ze worden primair gemaakt voor het woonbeleid, waar de provincie bevordert dat het regionale aanbod van woningen zo goed mogelijk aansluit op de regionale vraag. Het woonbeleid wordt samen met onder meer gemeenten en woningcorporaties op het regionale niveau opgepakt. De uitkomsten van de bevolkingsprognose op gemeentelijk niveau hebben (niet meer dan) een indicatief karakter.

Primos 2022 is gebaseerd op de nationale prognose van eind 2021 (CBS). Startjaar van de prognose is 2021, 2022 is dus al een prognosejaar. De prognose is een trendraming die is gebaseerd op de ontwikkeling van de binnenlandse migratie in het recente verleden. De vluchtelingenstroom vanuit Oekraïne door de oorlog is nog niet verwerkt in deze prognose. In de koopsector is de behoefte sterk gericht op het goedkope en middeldure segment. Door prijsstijgingen loopt het aanbod in het goedkope segment terug.

Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Het provinciale 'Actieplan Wonen 2020-2025' is een actieplan voor heel Gelderland. Met het plan wil de provincie het tekort aan (betaalbare) huizen terugdringen. Er moet worden gewerkt aan het oplossen van het woningtekort. Vanuit deze insteek benoemt het 'Actieplan Wonen 2020-2025' twaalf acties voor de woningmarkt en nodigt gemeenten en andere bij het bouwen en wonen betrokken partijen uit om samen met de provincie een impuls te geven aan de (verdere) versterking en vernieuwing van de regionale samenwerking. De twaalf acties zijn ondergebracht in drie thema's. Deze thema's betreffen:

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

Acties om de woningbouw te versnellen

Het 'Actieplan Wonen' versnelt de komende vijf jaar de bouwproductie van 43.000 woningen met vijftig doorbraakprojecten beginnend met grote projecten met een harde status¹ die voor 2025 gerealiseerd kunnen zijn. Daarnaast zorgen de acties ervoor dat overal in Gelderland in bestemmingsplannen voldoende bouwplannen zijn opgenomen die uitgevoerd kunnen worden.

Acties voor betaalbaar wonen

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

Acties voor meer flexibele woonvormen

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

1 De harde plancapaciteit betreft het aantal nieuwbouwwoningen die op basis van een onherroepelijk planologisch kader, zoals een bestemmingsplan, reeds is toegestaan, maar nog niet zijn gerealiseerd.

2.2.3 Regio Noord-Veluwe (RNV)

De gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten werken sinds 2018 samen in de Samenwerking Noord-Veluwe (SNV). De afgelopen jaren heeft de samenwerking geleid tot verschillende momenten van afstemming en beleidsvorming op het gebied van wonen. Zo is er in 2014 een regionale woonvisie opgesteld. In 2019 is er gekozen voor een Regionale woonagenda. Deze agenda gaat uit van lokale beleidsvrijheid waar dat kan en samenwerking waar dat meerwaarde heeft of noodzakelijk is.

Sinds het einde van de crisis is er een oplopend tekort aan woningen. Starters op de woningmarkt zoeken een betaalbare plek om te wonen, mensen met een zorgvraag zijn naarstig op zoek naar een beschutte omgeving en er is vraag naar nieuwe woonvormen. De woningbouw blijft fors achter bij de behoefte. Tekort aan bouwmaterialen en personeel, met stijgende prijzen tot gevolg, spelen de productie parten. Daarnaast vraagt de energietransitie de nodige aandacht. De regio wil overschakelen op een duurzaam energiesysteem.

Woondeal Regio Noord-Veluwe

Op 8 maart 2023 is door de gemeente van de regio Noord-Veluwe een woondeal ondertekend. Dit betreft de 'Woondeal regio Noord-Veluwe 2022-2030. In deze woondeal wordt aangegeven dat de gemeente Ermelo bruto 1.508 woningen dient te realiseren. Onderhavig initiatief wordt genoemd als één van de sleutelprojecten binnen de woondeal. Met 266 woningen draagt het initiatief bij aan de beoogde hoeveelheid te realiseren woningen.

Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde

De afgelopen jaren nam de vraag naar woningen op de Noord-Veluwe en in Zeewolde fors toe. Die vraag komt deels uit de regio zelf, maar is ook steeds vaker afkomstig uit gebieden met een grote druk op de woningmarkt, zoals de Randstad of stadsregio Zwolle. De gemeenten en corporaties streven ernaar om zo vraaggericht mogelijk te bouwen, zodat iedereen die in de regio wil wonen een passende woning kan vinden.

Uit het woningmarktonderzoek zijn een aantal conclusies en aanbevelingen gekomen. Hieronder worden deze kort samengevat:

1. Huishoudensgroei in de regio zet door. De verwachting is dat de regio Noord-Veluwe tot 2030 met ongeveer +8.200 huishoudens groeit.
2. Kernen met voorzieningen groeien het sterkst. Overall is behoefte aan extra woningen, maar de vraag is per saldo het grootst in goed bereikbare kernen met voorzieningen voor dagelijks en niet-dagelijks gebruik.
3. Genoeg plannen, bijstelling naar type nodig. De Noord-Veluwse gemeenten hebben plannen voor 9.200 woningen. Dat zijn plannen waarvan het reëel is dat ze doorgaan. Er is dus genoeg planruimte om de regionale vraag plus het actuele woningtekort (8.200 woningen) op te vangen. In veel gemeenten is wel een kwalitatieve bijstelling nodig.
4. Blijf instroom door gezinnen faciliteren. De laatste jaren bestond de huishoudensgroei op de Noord-Veluwe steeds vaker uit gezinnen. De verwachting is dat het aantal gezinnen de komende jaren nog toeneemt.
5. Sociale huur: jongeren meest in de knel. Op de Noord-Veluwe moet op regioniveau 30% van de netto opgave uit sociale huur bestaan. Dat zijn omgerekend ca. 2.500 huizen. Het aandeel van (minimaal) 30% sociale huur binnen de netto opgave is cruciaal om deze problemen op te lossen.

6. Middenhuur: actueel toenemende vraag. Zowel op de Noord-Veluwe als in Zeewolde moet ongeveer 9% van de netto opgave uit middenhuur bestaan. De vraag naar middenhuur en het aanbod aan betaalbare koop zijn in de huidige markt vaak communicerende vaten.
7. Koop: leg nadruk op betaalbaar aanbod. Veruit het grootste deel van de netto opgave moet uit koopwoningen bestaan: 61% op de Noord-Veluwe. Ongeveer de helft moet in het betaalbare segment vallen, tot € 320.000.
8. Stimuleer doorstroming met juiste producten. Veel ouderen wonen al jarenlang in hun gezinskoopwoning en stromen niet door naar een kleinere woning, omdat passend aanbod ontbreekt. Het is daarom zaak om de komende tijd meer geschikte woningen te bouwen in de sociale huur én koop, om zo de doorstroming op gang te helpen.
9. Bouw 'duurzaam' en niet overhaast. Makelaars zien dat er soms woningen worden gebouwd die in de huidige markt in een vraag voorzien, maar in een meer ontspannen markt niet meer, bijvoorbeeld ze te klein of van een verkeerd type zijn. Deze keuzes worden vaak om ruimtelijke of financiële redenen gemaakt.

2.2.4 Gemeente Ermelo

Omgevingsvisie Ermelo

De omgevingsvisie is een van de instrumenten van de Omgevingswet. De omgevingsvisie is een strategisch document en schetst de toekomstige ontwikkelingsrichting van de gehele leefomgeving van de gemeente op hoofdlijnen. De omgevingsvisie nodigt uit, helpt prioriteren, vormt de basis voor afweging van initiatieven. De omgevingsvisie bestaat uit zes thema's:

- Leefbaar, zorgzaam en gezond wonen;
- Economisch Vitaal;
- Ontspannen, verblijven en recreëren;
- Groen, natuurlijk met kwaliteit;
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief;
- Bereikbaar en toegankelijk.

De thema's zijn beschreven aan de hand van verschillende kernpunten. De thema's zijn gebiedsgericht vertaald in zeven gebieden. Het plangebied ligt in het gebied 'Buitengebied west'. Voor het plangebied zijn de in de toekomst de thema's 'Leefbaar, zorgzaam en gezond wonen' en 'Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief' van toepassing.

Daarnaast heeft het plangebied in de huidige situatie betrekking op het thema 'Ontspannen verblijven en recreëren'. Ermelo streeft naar vitale, attractieve en hoogwaardige vakantieparken. Verblijfsrecreatie is het hart van de toeristische sector in Ermelo. Op meerdere plekken is de verblijfsrecreatie toe aan een kwaliteitsslag. Ermelo beschikt nu over te veel van hetzelfde. Daarnaast zijn in het buitengebied, buiten bepaalde clusters, nog tientallen vakantieparken aanwezig. De gemeente maakt in afwijking van de 'Toekomstvisie op de verblijfsrecreatie' een nieuw beleidskader voor de ontwikkeling van deze parken. Vanuit dat kader kan de gemeente maatwerk toepassen voor het toekomstperspectief per park.

Woonvisie Ermelo 2030

In het voorjaar 2021 is de Woonvisie 2030 vastgesteld. Het woonbeleid van Ermelo is gericht op 'Exclusief wonen voor iedereen'. Exclusief staat voor de woonomgeving die Ermelo biedt; groen, gezond, een sterke sociale verbondenheid en zorgstructuur. Deze woonomgeving wil Ermelo toegankelijk houden voor iedereen. Dit betekent dat Ermelo zich inspant voor een gevarieerd woningaanbod voor jong en oud, kleine en grote huishoudens, lage, midden en hoge inkomens en voor mensen met een specifieke zorgvraag. Om de visie 'Exclusief wonen voor iedereen' te bewerkstelligen wordt ingezet op drie strategische woonopgaven:

- Samen investeren in toekomstbestendige buurt(schapp)en;
- Woningbouwprogramma in balans;
- Passend en betaalbaar wonen voor iedereen.

Een van de punten hieruit is dat er ingezet wordt op het toevoegen van betaalbare woningen en geschikte woningen voor starters en ouderen die tegelijkertijd toekomstbestendig zijn. Daarom is het toevoegen van kleinere woningen in koop en huur noodzakelijk.

Voor wat betreft de kwantitatieve woonbehoefte wordt in de Woonvisie gesteld dat er in de periode 2020-2030 wordt ingezet op het realiseren van circa 1.060 woningen. Er wordt rekening gehouden met 30% planuitval, waardoor er plannen worden gemaakt voor circa 1.400 woningen in de gemeente.

Verder is in de woonvisie uitgesproken dat het noodzakelijk is om kleinere woningen (appartementen) in huur en koop toe te voegen voor de groeiende groep senioren en (jonge) kleine huishoudens. Met deze toevoeging wordt tevens de doorstroming bevorderd, doordat er eengezinswoningen vrijkomen voor gezinnen en starters op de koopmarkt. Er wordt daarom ingezet op het toevoegen van ongeveer 140 appartementen tot 2030.

Verordening sociale woningbouw 2022 en Beleidsregels sociale woningbouw Ermelo 2022

Op 7 december 2022 is de 'Verordening sociale woningbouw 2022' en 'Beleidsregels sociale woningbouw Ermelo 2022' door de gemeenteraad van Ermelo vastgesteld. De aanleiding voor deze nieuwe regels is het tekort aan sociale koop- en/of huurwoningen in Ermelo. Met de vaststelling van de verordening sociale woningbouw 2022 zal een vereveningsfonds sociale woningbouw worden ingesteld. De inhoud van dit vereveningsfonds is vastgelegd in de beleidsregels sociale woningbouw Ermelo 2022.

Het vereveningsfonds houdt in dat voor alle afzonderlijk te ontwikkelen plannen, 50% van de nieuw te realiseren woningen uit sociale huur en koopwoningen dienen te bestaan. Alleen wanneer het gaat om de bouw van één woning voor eigen gebruik is de doelgroepeis opgenomen in de 'verordening sociale woningbouw 2019' niet van toepassing. Wanneer in een project onvoldoende sociale huur of koopwoningen worden gerealiseerd dient er een bijdrage te worden geleverd aan het vereveningsfonds. Projecten met meer dan 50% sociale woningbouw kunnen gelden uit het fonds ontvangen.

Daarnaast zijn er per categorie streefpercentages benoemd. In onderstaande tabel wordt per categorie het streefpercentage aangegeven.

Categorie	Omschrijving	Percentage
Sociale huur	Netto huurprijs tot € 763,47 per maand	28%
Sociale koop-laag	V.o.n. prijs tot € 260.000	22%
Sociale koop-hoog	V.o.n. prijs tussen €260.000 – NHG grens	11%
Geliberaliseerde woning voor middenhuur	Netto huurprijs tussen € 763,47 - €1.000 per maand	6%
Overige woningen	Overige huur- of koopprijzen	33%

2.3 Conclusie behoefte

2.3.1 Kwantitatieve behoefte

Uit de voorgaande paragraaf komt naar voren dat de behoefte binnen de gemeente Ermelo neerkomt op 1.508 woningen. De behoefte aan woningen blijft groot en er dient dan ook voldoende woningbouw gerealiseerd te worden. De gemeente Ermelo heeft weinig locaties waar grootschalige woningbouw mogelijk is. Onderhavig plan voorziet in de toevoeging van 266 woningen op een locatie. De 266 woningen leveren een significante bijdrage aan de totale behoefte van 1.508 woningen. Tevens wordt het plan genoemd als één van de sleutelprojecten om het totaal van 1.508 woningen te behalen.

Daarnaast dienen er 140 appartementen gerealiseerd te worden binnen de gemeente. Onderhavig plan voorziet in de bouw van 85 appartementen, waarmee het overgrote deel van de 140 appartementen met één plan gerealiseerd worden. Hierdoor ontstaan er direct veel mogelijkheden voor starters en senioren die opzoek zijn naar (nieuwbouw)appartementen.

2.3.2 Kwalitatieve behoefte

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

Uit de voorgaande paragraaf komt naar voren dat er in de gemeente Ermelo behoefte is aan alle type woningen. Er zijn weinig locaties binnen de gemeente waar veel nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Wel ligt de nadruk op sociale huur en sociale koopwoningen. Door het vaststellen van de Verordening sociale woningbouw 2022 en Beleidsregels sociale woningbouw Ermelo 2022, dient minstens 50 procent van de woningbouw uit sociale huur of sociale koop te bestaan. In onderhavig plan is er sprake van circa 51 procent sociale huur of koop. Deze woningen bestaan uit appartementen, rug-aan-rugwoningen en beneden-bovenwoningen die tevens zijn uitgevoerd als rug-aan-rugwoningen.

Daarnaast worden er, zoals eerder benoemd, alle type woningen gerealiseerd in het plan. Het overgrote deel in de vrije sector bestaat uit rijwoningen en twee-aaneengebouwde woningen, een klein deel uit vrijstaande woningen. Het toevoegen van verschillende type woningen zorgt voor doorstroming op de markt en voor het bedienen van een zo groot mogelijke groep woningzoekenden. Voor starters en een- en tweepersoonshuishoudens zullen voornamelijk de appartementen en rijwoningen interessant zijn. Tot slot zorgen de twee-onder-een-kap woningen voor een mogelijkheid tot doorstroming binnen de markt, gezien deze in het duurdere segment vallen.

Het initiatief past bij de kwalitatieve behoefte van de provincie, de regio en de gemeente.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”*.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de bebouwde kom van Ermelo. De gronden van onderhavig plan kennen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 1'. Hiermee zijn de gronden onder andere bestemd voor recreatiewoningen, stacaravans, mobiele kampeermiddelen en trekkershutten en voor de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de op het recreatiebedrijf verblijf houdende personen. Tevens geldt de aanduiding 'hoge dichtheid'. Op basis van jurisprudentie (zie hiervoor de uitspraak ECLI:NL:RVS:2018:1371 van 25 april 2018) kan daarmee gesteld worden dat ter plaatse een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van dienstverlening mogelijk is als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro. Daarmee is, ondanks de ligging buiten de bebouwde kom, sprake van bestaand stedelijk gebied volgens het Bro.

Dit initiatief voorziet daardoor niet in een nieuwe stedelijke functie ten opzichte van de bestaande situatie. De ontwikkeling past binnen het begrip 'bestaand stedelijk gebied'.

3 Samenvatting en conclusie

3.1 Algemeen

In het voorliggend document is de ontwikkeling van het plan gelegen op de locatie van voormalig recreatieterrein De Horsterhoeve getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in de realisatie van 266 woningen op een voormalig recreatieterrein.

3.2 Kwantitatieve behoefte

Per saldo is sprake van een toename van 266 woningen. Binnen het kader van het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid levert het initiatief een significante bijdrage aan het bereik van de doelstelling over het toevoegen van woningen.

3.3 Kwalitatieve behoefte

De ontwikkeling voldoet vooral aan de provinciale, regionale en gemeentelijke kwalitatieve behoefte door het toevoegen van geschikte woningen voor verschillende type doelgroepen. Dit initiatief levert een waardevolle bijdrage aan het toevoegen van veel verschillende type woningen. Specifiek is minimaal 50 procent van de woningen gereserveerd voor sociale huurwoningen of sociale koopwoningen. Met dit woningbouwprogramma wordt woonruimte gecreëerd die aantrekkelijk is voor starters, zoals de rijwoningen en de appartementen, en voor jong volwassenen, stellen, gezinnen en senioren.

3.4 Stedelijk gebied

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de bebouwde kom van Ermelo. De gronden van onderhavig plan kennen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 1'. Op basis van jurisprudentie (zie hiervoor de uitspraak ECLI:NL:RVS:2018:1371 van 25 april 2018) kan daarmee gesteld worden dat ter plaatse een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van dienstverlening mogelijk is als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro. Daarmee is, ondanks de ligging buiten de bebouwde kom, sprake van bestaand stedelijk gebied volgens het Bro.

3.5 Conclusie

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