



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Vulcaanstraat 1-3, Gaanderen

Gemeente Doetinchem

Datum: 29 september 2023

Projectnummer: 220287

INHOUD

TOELICHTING

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Het plan | 3 |
| 1.3 | Leeswijzer | 4 |
| 2 | Toets Ladder voor duurzame verstedelijking | 5 |
| 2.1 | Stedelijke ontwikkeling | 5 |
| 2.2 | Verzorgingsgebied | 6 |
| 2.3 | Behoeftte | 8 |
| 2.4 | Bestaand stedelijk gebied | 12 |
| 3 | Conclusie | 14 |

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 percelen aan de Vulcaanstraat 1-3 in Gaanderen bevindt zich het oude postkantoor en een woning. De twee panden staan leeg en het voornemen is de locatie een nieuwe invulling te geven. Het plan is om de twee panden te slopen en hier een woongebouw te realiseren bestaande uit 22 appartementen. De appartementen zullen in de eerste plaats gericht zijn op de leeftijdsgroep 55/60+. Het zullen ruime appartementen (+/- 90 m²) zijn met buitenruimte. Vijf appartementen (20% van het totaal) binnen de ontwikkeling zijn bestemd voor het goedkope segment.

In navolgende afbeelding is een bovenaanzicht van de beoogde ontwikkeling weergegeven. De situatie is zodanig in beeld gebracht dat aan de linkerzijde de Rijksweg, onderaan de Vulcaanstraat en rechts de Leuwerinkstraat is gesitueerd.



Bovenaanzicht beoogde ontwikkeling (bron: T2Groep)

De gronden van het plangebied waar het woongebouw moet komen, kent momenteel de enkelbestemming centrum waar enkel bestaande woningen toegestaan zijn, waardoor de beoogde ontwikkeling niet past binnen de geldende gebruiksregels. Daarom wordt voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het kader van de planologische procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst 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 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 ontwikkeling van maximaal 22 woningen, in de vorm van appartementen, binnen de bebouwde kom van Gaanderen. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van het plan wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het plangebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. 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

Inleiding

Hoofdstuk 2 van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland bevat onder andere regels inzake wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie. Voor voorliggend plan is het dan ook noodzakelijk om te kijken welke regels ten aanzien van wonen zijn vastgelegd. De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland regelt in artikel 2.2 dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan wanneer deze passen binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

De gemeente Doetinchem vormt samen met 6 andere gemeente de regio Achterhoek. Binnen deze regio vindt onderlinge afstemming plaats over woningbouwontwikkelingen.

Verhuisbewegingen gemeente Doetinchem

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied 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 gemeente.

Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat bijna 50% van de gevestigde personen in de gemeente Doetinchem uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast komt circa 42,5% van de verhuisbewegingen naar Doetinchem vanuit andere gemeenten en 8% van het totale aantal vestigers in Doetinchem komt uit het buitenland.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Doetinchem in 2022

| Verhuisbewegingen Doetinchem | Aantal | Aandeel (%) |
|-----------------------------------|--------------|-------------|
| Binnen gemeente Doetinchem | 2.915 | 49,5% |
| Vanuit andere gemeenten | 2.504 | 42,5% |
| Vanuit het buitenland | 474 | 8,0% |
| Totaal aantal verhuizingen | 5.893 | 100% |

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Doetinchem naar herkomst in 2022

| Gemeente | Aantal | Aandeel (%) |
|-------------------|--------------|-------------|
| Doetinchem | 2.915 | 49,5% |
| Oude IJsselstreek | 353 | 6,0% |
| Montferland | 302 | 5,1% |
| Bronckhorst | 284 | 4,8% |
| Arnhem | 175 | 3,0% |
| Zevenaar | 84 | 1,4% |
| Elders | 1.780 | 30,2% |
| Totaal | 5.893 | 100% |

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de bovenstaande tabel volgt verder dat in eerste instantie vooral een sterke verhuisrelatie bestaat met de omliggende gemeentes Oude IJsselstreek, Montferland en Bronckhorst. In mindere mate is er een verhuisrelatie met Arnhem en Zevenaar. Het betreffen voornamelijk gemeenten die op nabije geografische afstand van de gemeente Doetinchem liggen.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied voor de woningen zich primair richt op de gemeente Doetinchem. De omliggende gemeentes vormen op basis van de verhuisgegevens het secundair marktgebied. Gelet op deze gegevens, de aard en omvang van het plan wordt de gemeente Doetinchem als marktgebied gehanteerd voor deze toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3 Behoefte

2.3.1 Algemeen

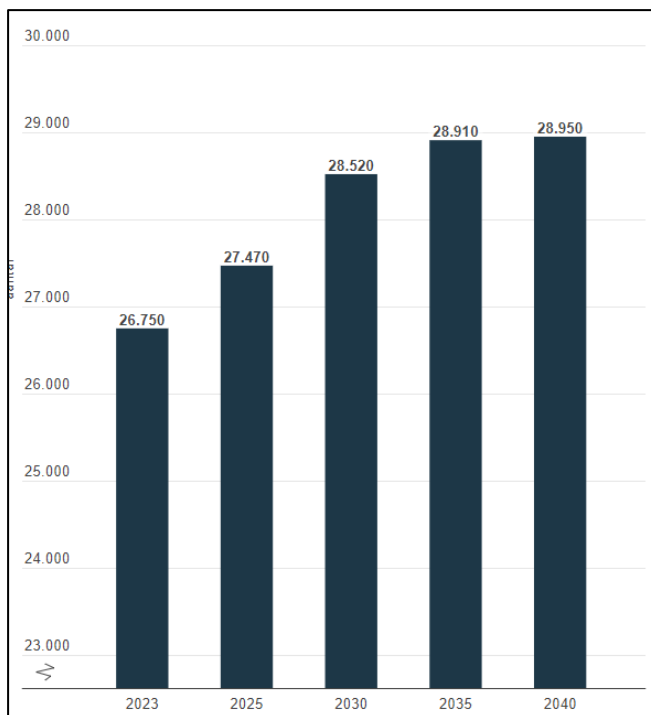
Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

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.

De Primos-prognose uit 2023 van ABF Research laat zien dat het aantal huishoudens in de gemeente Doetinchem binnen de planperiode een groei zal doormaken. Naar verwachting zal het aantal huishoudens van circa 26.750 in 2023 groeien naar circa 28.950 huishoudens in 2040. Dit komt neer op een groei van circa 2.200 huishoudens.



Huishoudensontwikkeling 2023-2050 gemeente Doetinchem (Bron: ABF Research - Primos prognose 2023).

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. Er is daarbij specifieke aandacht om tot en met 2024 extra plannen hard te maken.

Woningmarktmonitor Achterhoek

De regio Achterhoek heeft een woningmarktmonitor waarin onder meer de woningbouwontwikkeling en plancapaciteit in de regio wordt bijgehouden. Raadpleging (september 2023) van deze monitor levert het volgende beeld op:

| Schaal-niveau | Woningbouw-afspraken woon-deal | Gerealiseerd | Rest-opgave | Plannen | | |
|---------------|--------------------------------|--------------|-------------|---------|-------|----------|
| | | | | Hard | Zacht | Onbekend |
| Achterhoek | 8.390 | 710 | 7.680 | 2.069 | 7.502 | 76 |
| Doetinchem | 2.470 | 193 | 2.277 | 937 | 1.325 | - |

De woningmarktmonitor laat zien dat zowel voor de regio Achterhoek als de gemeente Doetinchem geldt dat er momenteel nog onvoldoende harde plannen (plannen met een onherroepelijke bouwtitel) om in de restopgave te kunnen voorzien van de woningbouwafspraken uit de woondeal. Voor de gemeente Doetinchem geldt zelfs dat de volledige voorraad zachte plannen omgezet moet worden tot harde plannen om in de restopgave te kunnen voorzien. Daartegenover staat dat de ervaring leert dat circa 30% van de planvoorraad niet of slechts ten dele tot uitvoering wordt gebracht. Om die reden is ook in de woondeal afgesproken om in te zetten op 130% plancapaciteit. Daarbij komt dat de locatie in de monitor is aangewezen als woningbouwlocatie.

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.

Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036

De gemeente heeft in haar woonvisie de ambitie opgenomen om te streven om tot en met 2030 minimaal 2.470 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

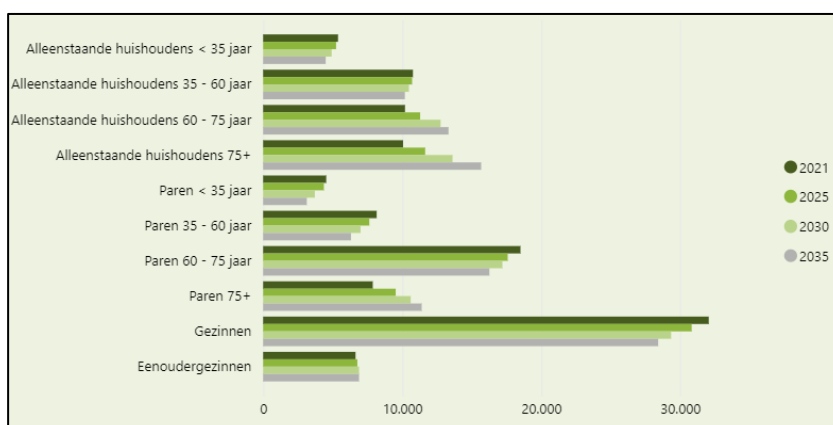
Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Doetinchem, de grote kwantitatieve opgave van de gemeente en de regio en de geringe (harde) plancapaciteit binnen het marktgebied past het toevoegen van de beoogde woningen binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied. Zeker gelet op de druk op de woningmarkt in combinatie met de afspraken vanuit de woondeal, waarbij ingezet wordt op het realiseren van 130% plancapaciteit en de ontwikkeling reeds onderdeel uitmaakt van zachte plancapaciteit is het gerechtvaardigd om de ontwikkeling te realiseren binnen de gemaakte woningbouwafspraken.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

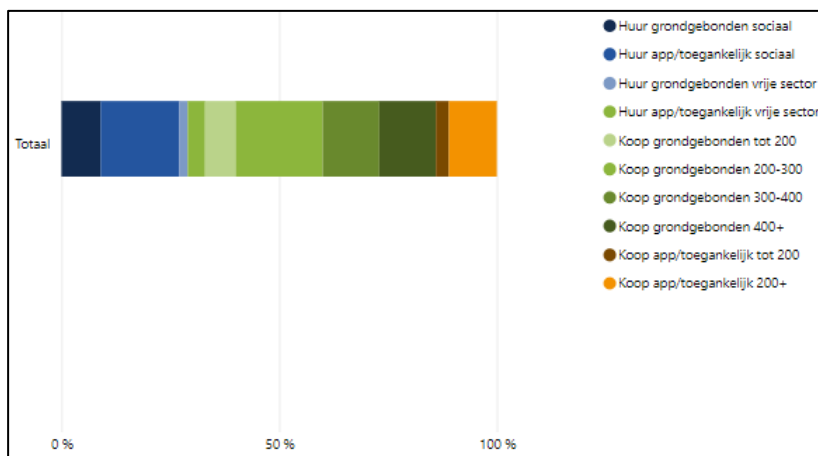
Kwalitatieve woonvraag

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. De huishoudensopbouw in de Achterhoek kent naar verwachting een trend waarbij de groep ouderen verhoudingsgewijs toeneemt, zoals navolgende afbeelding laat zien.



Bron: Woningmarktmonitor regio Achterhoek.

Daarbij geldt dat onder de mensen die in de gemeente Doetinchem overwegen te gaan verhuizen vooral een behoefte bestaat aan de toegankelijke sociale huurappartementen en de grondgebonden woningen in de meer lagere prijsklassen. Ook is er een relatief grote groep die overweegt naar een duurdere grondgebonden koopwoning of koopappartement te verhuizen.

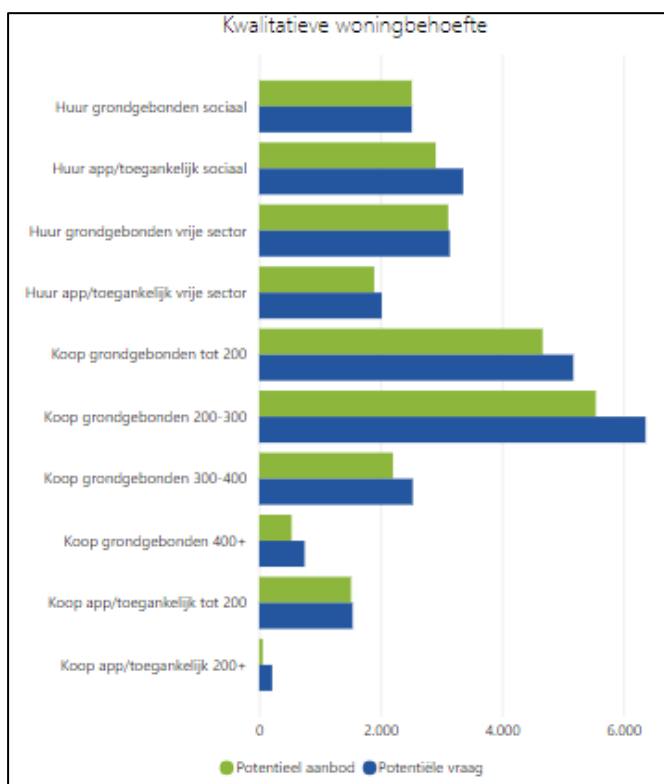


Behoeftte aan reguliere woonvormen gemeente Doetinchem (Bron: Woningmarktmonitor regio Achterhoek)

Woningmarktmonitor Achterhoek

De woningmarktmonitor van de regio Achterhoek laat zien dat er vanuit de kwalitatieve behoefte in de gemeente Doetinchem de komende jaren behoefte is aan alle woningtypen. De vraag naar grondgebonden koopwoningen in de meer lagere segmen-

ten valt is daarbij het grootst. Ook de behoefte aan levensloopbestendige sociale huurappartementen komt naar voren in de kwalitatieve woonbehoefte in de gemeente.



Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek

In de woondeal voor de regio Achterhoek wordt een grote behoefte aan betaalbare woningen geconstateerd. De regio zet tot en met 2030 in op het realiseren van in totaal 5.867 woningen in het betaalbare segment. Dat komt neer op 70% van de regionale woningbouwopgave, waarbij een verdeling van 30% sociale huur en 40% betaalbare koop wordt aangehouden (ten opzichte van de regionale opgave).

In de woningbouwmonitor zijn de volgende kwalitatieve afspraken op regionaal en gemeentelijk niveau terug te vinden.

| Schaal-niveau | Woningbouw-afspraken woon-deal | Sociale huur | Middenhuur | Betaalbare koop | Duur en onbekend |
|---------------|--------------------------------|--------------|------------|-----------------|------------------|
| Achterhoek | 8.390 | 2.490 | 480 | 2.951 | 2.469 |
| Doetinchem | 2.470 | 674 | 183 | 865 | 748 |

Woondealafspraken

Tot op heden is het navolgende gerealiseerd, waaruit volgt dat zowel op regionaal als op gemeentelijk niveau in alle segmenten nog moet worden voorzien in nieuwbouw om de woondealafspraken na te kunnen komen.

| Schaal-niveau | Totaal | Sociale huur | Middenhuur | Betaalbare koop | Duur en onbekend |
|---------------|--------|--------------|------------|-----------------|------------------|
| Achterhoek | 715 | 147 | 33 | 134 | 401 |
| Doetinchem | 193 | 6 | 19 | 14 | 154 |

Gerealiseerd tot 2022

Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036

De gemeentelijke woonvisie bevat voor projecten met meer dan 20 woningen in lijn met de regionale woonagenda en de woondeal het volgende kwalitatieve programma:

- 28% sociale huur tot € 808,06, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 225.000;
- 8% middenhuur tot € 1.000,00, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000;
- 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot € 1.000;
- 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 355.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen (tot € 1.000,00);
- 33% dure koopwoningen (boven € 355.000) of dure huur (boven € 1.000).

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan appartementen/seniorenwoningen) kan gesteld worden dat het plan met haar programma dat gericht is op >55 jaar, aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. De plannen passen niet binnen de verdeling van prijscategorieën van de gemeentelijke woonvisie. Dit komt omdat de uitgangspunten van de 2019 strategie zijn meegegeven, waaraan wel wordt voldaan.

2.3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit grotendeels aan op de woningbehoefte in de gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een woonprogramma gericht op >55 jaar. De ontwikkeling sluit niet volledig aan aangezien de uitgangspunten van de 2019 woningbouwstrategie zijn meegegeven, maar grotendeels sluit de ontwikkeling aan op gemaakte beleidsambities op verschillende niveaus en wordt ook kwantitatieve 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 Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende*

openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Gaanderen. De gronden van het plangebied kennen een centrum bestemming. De bestaande bebouwing is niet meer in gebruik waardoor het te maken heeft met leegstand. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door infrastructuur, woningen en andere stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de locatie gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers ook al vrijwel volledig ingericht ten behoeve van wonen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de structuur van het plangebied te handhaven en de locatie een groen karakter te laten behouden.

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.