



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Ravensteinplein, Amsterdam

Gemeente Amsterdam Zuidoost

Datum: 28 november 2023

Projectnummer: 230411

INHOUD

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	Marktgebied	6
2.3	Behoefte	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
3	Conclusie	16

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

Stichting Woonzorg Nederland heeft het voornemen om het nieuwbouwcomplex Het Werk te realiseren aan het Ravensteinplein in Amsterdam Zuidoost. Het nieuwe gebouw is beoogd op de parkeerplaats van Het Ravenstein, een bestaand woongebouw voor ouderen. De parkeerplaats wordt in de huidige situatie slechts beperkt gebruikt. Het Werk zal ruimte bieden aan 64 seniorenwoningen, verdeeld over zeven verdiepingen. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de beoogde ontwikkeling.



Het woongebouw gezien vanaf westen. Het bestaande gebouw is rechts op de tekening te zien. (bron: Woonzorg Nederland).

Programma

Het gebouw zal ruimte bieden aan 64 appartementen van circa 65m², waarvan 52 sociale huur en 12 middenhuur. Alle woningen zijn zogeheten 'nultredenwoningen', waardoor ze levensloopbestendig en zorggeschikt zijn. Dit houdt in dat de woningen geen drempels hebben en er in de plattegronden rekening is gehouden met draaicirkels voor tilliften, rolstoelen of rollators en matjes van Woonkeur. Daarmee zijn de woningen uitermate geschikt voor senioren. Ook zal in het nieuwe gebouw ruimte zijn voor een buurtkamer, een transformatorruimte voor Liander en een scootmobiel- en fietsenstalling. De buurtkamer meet 150 m² en zal worden verhuurd/verkocht aan de gemeente.

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 realisatie van 64 woningen in Reigersbos, stadsdeel Amsterdam Zuidoost. 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 de ontwikkeling, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de voorliggende ontwikkeling 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. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan een groen- en verkeersbestemming. In de toekomstige situatie biedt het besluitgebied ruimte aan 64 woningen. Door de toevoeging van 64 woningen binnen het besluitgebied wordt gesteld dat de woningbouwontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking benodigd.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende woningbouwontwikkeling aan te merken als een nieuwe 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 Marktgebied

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 markt- of 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.

Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Amsterdam worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat meer dan de helft van alle gevestigde personen in de gemeente Amsterdam uit de gemeente zelf afkomstig is. Tevens valt het aandeel verhuisbewegingen vanuit het buitenland op, die is meer dan een kwart van het totaal aantal verhuisbewegingen.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Amsterdam in 2022

Verhuisbewegingen Amsterdam	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Amsterdam	90.165	50,6%
Vanuit andere gemeenten	39.111	21,9%
Vanuit het buitenland	49.156	27,5%
Totaal aantal verhuizingen	178.432	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met nabijgelegen gemeenten Amstelveen en Utrecht en in iets mindere mate met de gemeenten Diemen, Almere,, Zaanstad, Haarlemmermeer en Haarlem. Opvallend is ook dat gemeente Amsterdam, ondanks de geografische afstand, ook een relatief grote verhuisrelatie met de gemeenten Rotterdam en Den Haag heeft. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Amsterdam vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Amsterdam naar herkomst in 2022

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Amsterdam	90.165	50,6%
Amstelveen	3.009	1,7%
Utrecht (gemeente)	2.283	1,3%
Rotterdam	1.982	1,1%
Diemen	1.748	1,0%
Almere	1.636	0,9%
Den Haag (gemeente)	1.553	0,9%

Zaansstad	1.437	0,8%
Haarlemmermeer	1.382	0,8%
Haarlem	1.167	0,7%
Elders	72.070	40,4%
Totaal	178.432	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Amsterdam en in mindere mate op omliggende gemeenten en het buitenland. Het voorliggende plan voorziet niet in de toevoeging van woningen waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit bewoners van buiten de gemeente zal trekken. Op basis van het type woningen, de ligging van de beoogde ontwikkeling en de verhuisbewegingen uit het verleden, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft. Het verzorgingsgebied betreft in principe dus de gemeente Amsterdam.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

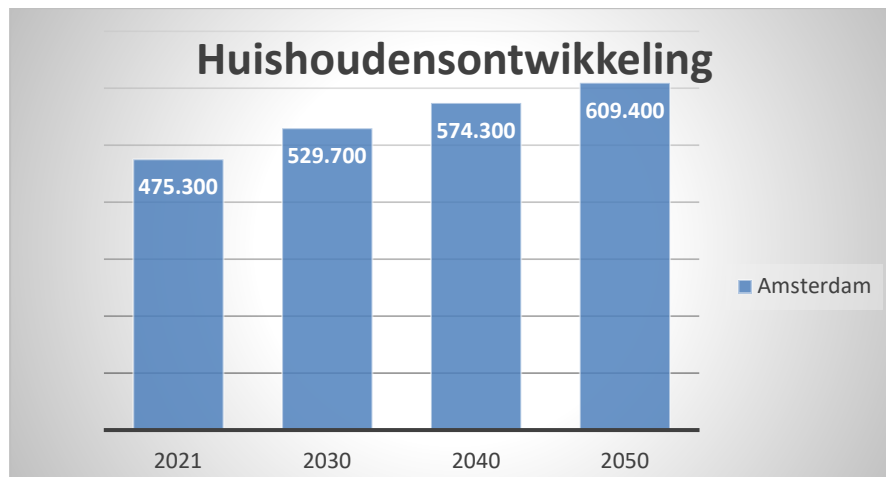
Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Uit de provinciale studie "Prognose Noord-Holland 2021-2050: Bevolking, huishoudens en woningbehoefte" blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Amsterdam van 475.300 in 2021 toeneemt naar 609.400 huishoudens in 2050. Navolgende grafiek geeft deze huishoudensprognose weer. Overigens geven de meest recente gegevens van Primos³ aan dat in 2023 het aantal huishoudens binnen de gemeente Amsterdam 504.390 bedraagt en verwacht dat dit aantal in 2050 zelfs gestegen is tot 615.200 huishoudens.

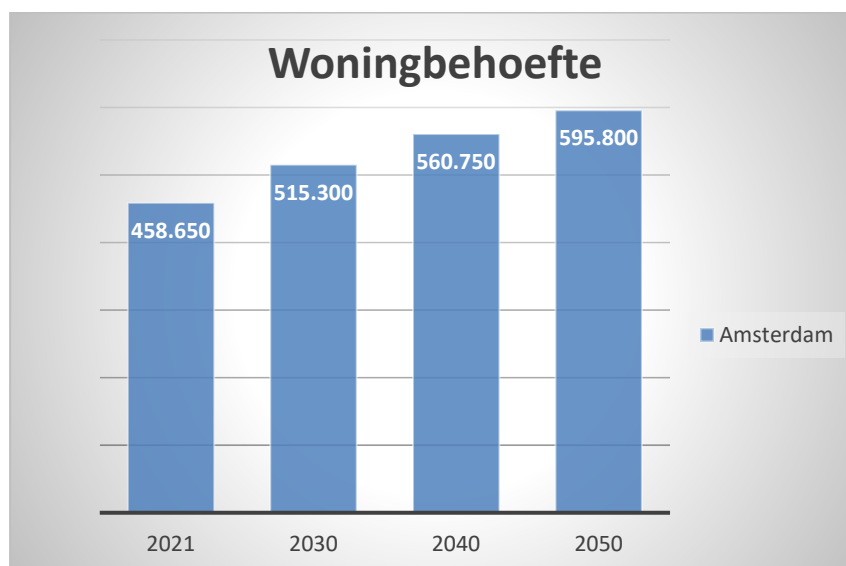
³ <https://primos.datawonen.nl/> geraadpleegd op 23 november 2023.



Prognose huishoudensontwikkeling 2021-2050 gemeente Amsterdam (bron: Prognose Noord-Holland 2021-2050. Bevolking, huishouden en woningbehoefte)

Kwantitatieve woningbehoefte

In de provinciale prognose is de kwantitatieve woningbehoefte bepaald. Dit geeft inzicht in de hoeveelheid woningbehoevende huishoudens. Gelet op de bovengenoemde huishoudensontwikkeling komt de provinciale studie uit op een gemeentelijke woningbehoefte van 458.650 in 2021 en 515.300 in 2030. Dit is een toename van circa 56.650 woningen. De gemeente Amsterdam heeft binnen de regio veruit de grootste uitbreidingsbehoefte. Navolgende grafiek geeft de uitbreidingsbehoefte voor de periode 2021-2050 weer.



Prognose woningbehoefte 2021-2050 gemeente Amsterdam (bron: Prognose Noord-Holland 2021-2050. Bevolking, huishouden en woningbehoefte)

Bestaand woningtekort

Uit de publicatie "Monitor Woningbouw 2022" van de provincie Noord-Holland volgt dat alle Noord-Hollandse regio's te maken hebben met een bestaande woningtekort. Met bestaande woningtekort wordt bedoeld op het aantal woningen dat bovenop de toekomstige verwachte vraag gebouwd zou moeten worden om de druk op de woningmarkt af te laten nemen. Dit tekort komt niet voort uit een veranderende bevolkingsprognose, maar vanuit het niet volledig realiseren van de voorgenomen productie. Het

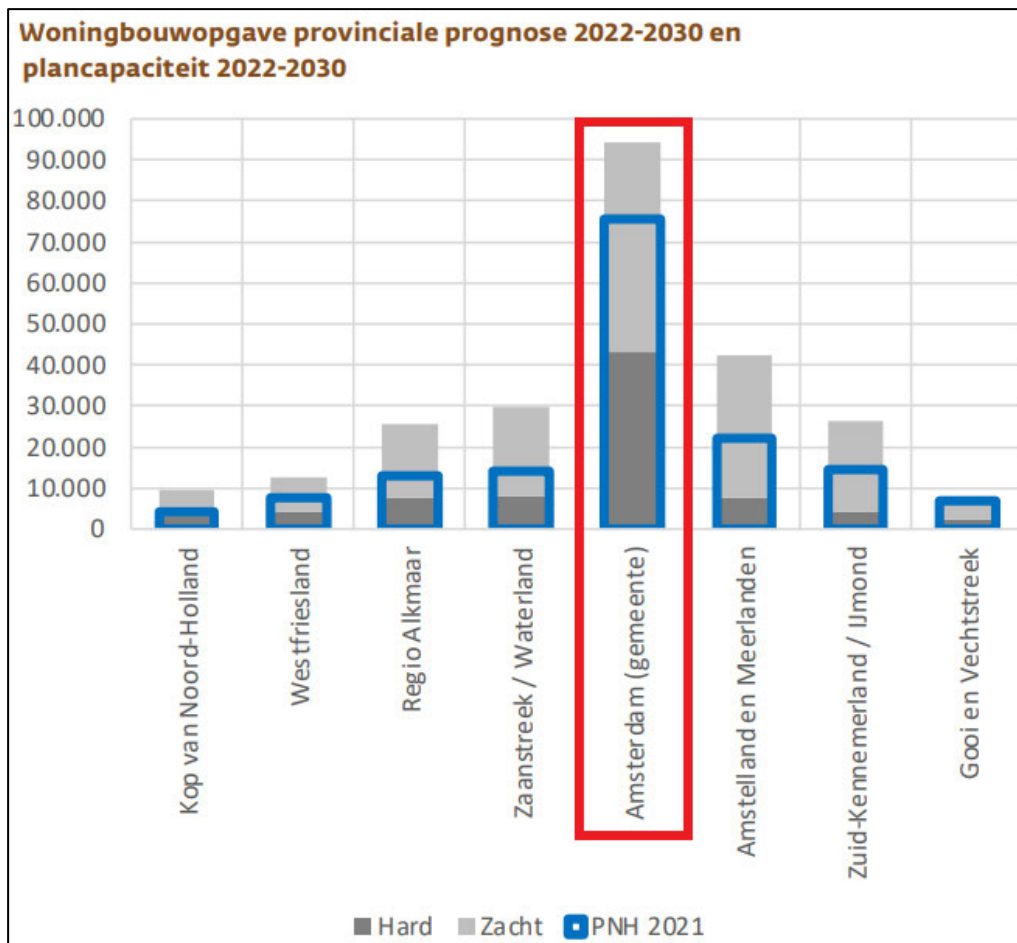
woningtekort in de provincie is mede daardoor gestegen. De gemeente Amsterdam had daarbij in begin 2022 een woningtekort van 36.000 woningen. De wens is om dat woningtekort terug te dringen tot 18.500 woningen, door 18.500 woningen extra te realiseren.

	Woningte- kort 2022	Woningvoor- raad 2022	Woningte- kort % 2022	Gewenst woningte- kort	Inlopen woningte- kort
Amsterdam (gemeente)	36.000	458.500	7,9%	18.500	+18.500
Noord-Holland Noord	9.000	310.000	2,9%	6.500	+3.000
Noord-Holland Zuid	56.500	1.066.500	5,3%	30.500	+27.000
Noord-Holland	65.500	1.376.500	4,8%	37.000	+30.000

Woningtekort begin 2022 (bron: Monitor woningbouw 2022).

Kwantitatieve plancapaciteit

In de publicatie “Monitor Woningbouw 2022” is per regio de woningbehoefte tot aan 2030 met de bijbehorende netto plancapaciteit weergegeven. Deze plancapaciteit is ook naar status (hard en zacht) onderverdeeld. Voor de gemeente Amsterdam wordt dan duidelijk dat er in principe voldoende netto plancapaciteit tot aan 2030 aanwezig is, maar dat minder dan de helft van deze capaciteit een ‘harde’ status heeft. Het merendeel van de plancapaciteit in de regio heeft een ‘zachte’ status. Het is daardoor nog onzeker of deze plannen ook daadwerkelijk tot uitvoering worden gebracht. Concreet wordt voor de regio ook genoemd dat er een noodzaak is om op korte termijn zachte plannen om te zetten naar harde plannen.



Woningbouwopgave provinciale prognose 2022-2030 en plancapaciteit 2022-2030
(bron: Monitor woningbouw 2022).

De provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam monitoren jaarlijks de aanwezige woningbouwcapaciteit. De resultaten hiervan geven een beeld per gemeente, met een doorkijk tot het jaar 2050. De gegevens zijn op de website www.plan capaciteit.nl⁴ terug te vinden. De monitor biedt een actueel beeld van de huidige capaciteit en maakt daarbij een onderscheid in 'harde' (vastgestelde) en 'zachte' (potentiële) woningbouwplannen. Kwantitatief gezien biedt de planmonitor voor de gemeente Amsterdam de volgende gegevens:

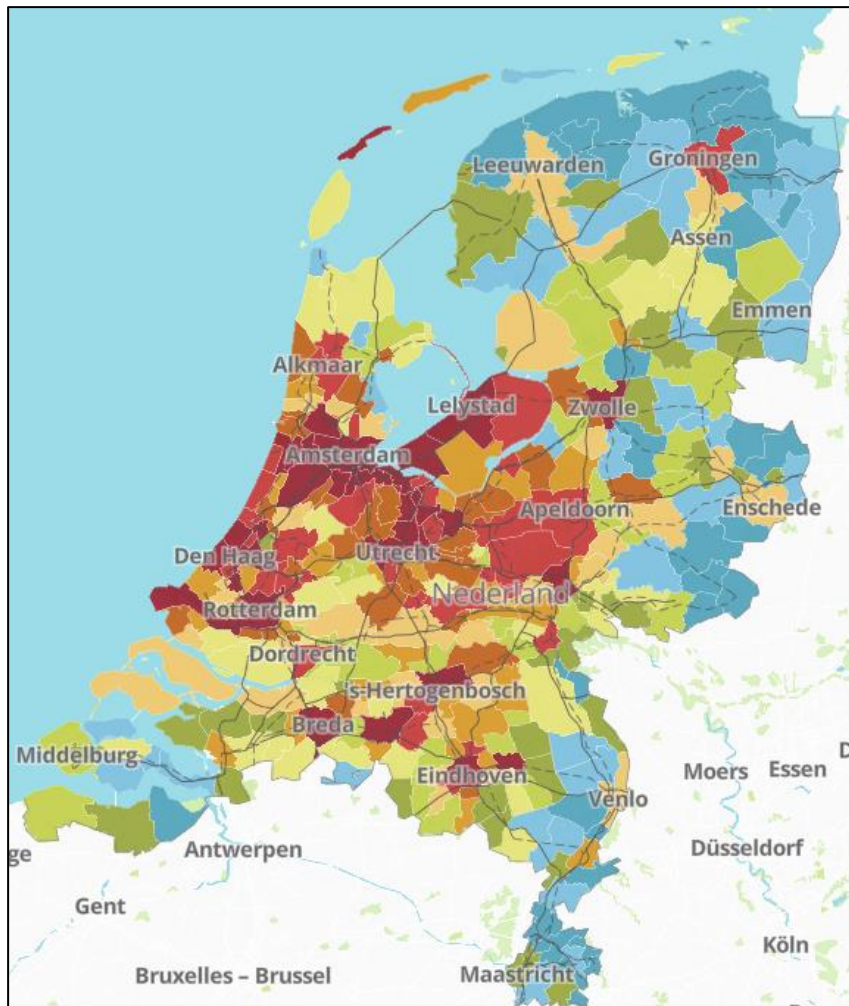
Gemeente	Totaal	Onherroepelijk	Voorbereiding	Potentieel	Onbekend
Amsterdam	195.920	58.496	42.415	95.009	0

Vooralsnog zijn van de 195.920 geplande woningen slechts 58.496 woningen onherroepelijk. Deze harde plancapaciteit voorziet niet in de woningbehoefte.

Hittekaart woningmarkt

De afgelopen tijd is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2023 verschenen.

⁴ Deze website is geraadpleegd op 26 november 2023.



Hittekaart van de woningmarkt 2023 (Bron: BPD).

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en of veel huizenverkopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Rotterdam 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. Op basis van deze kaart staat de gemeente Amsterdam op plek 1 van 344 gemeenten. De druk op de woningmarkt binnen deze gemeente is dus zeer hoog.

Conclusie

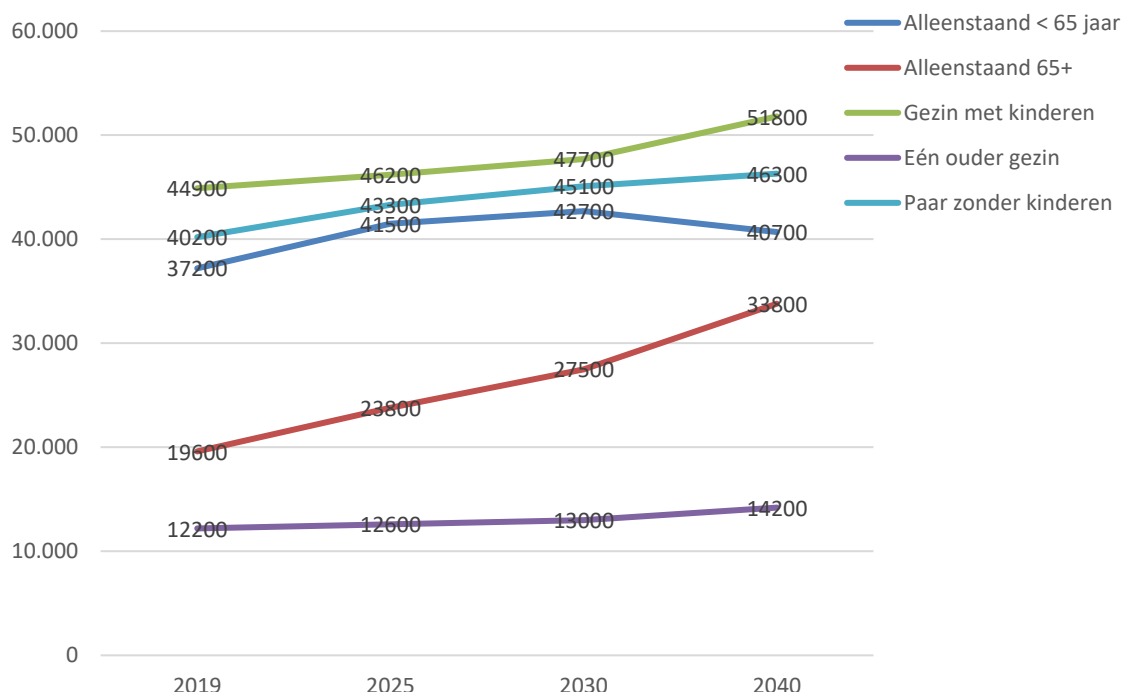
Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling, de kwantitatieve woonopgave, het bestaande woningtekort, de geringe harde plancapaciteit en de hoge druk op de woningmarkt in de gemeente Amsterdam, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van de gemeente Amsterdam.

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 huishoudenssopbouw qua

samenstelling en leeftijd en resulteert in een bepaalde woonwens. In een eerdere provinciale studie “Prognose Noord-Holland 2019-2040: Bevolking, huishoudens en woningbehoefte” is de kwalitatieve huishoudensontwikkeling voor de gemeente Amsterdam tot het jaar 2040 uiteengezet en ziet er als volgt uit:

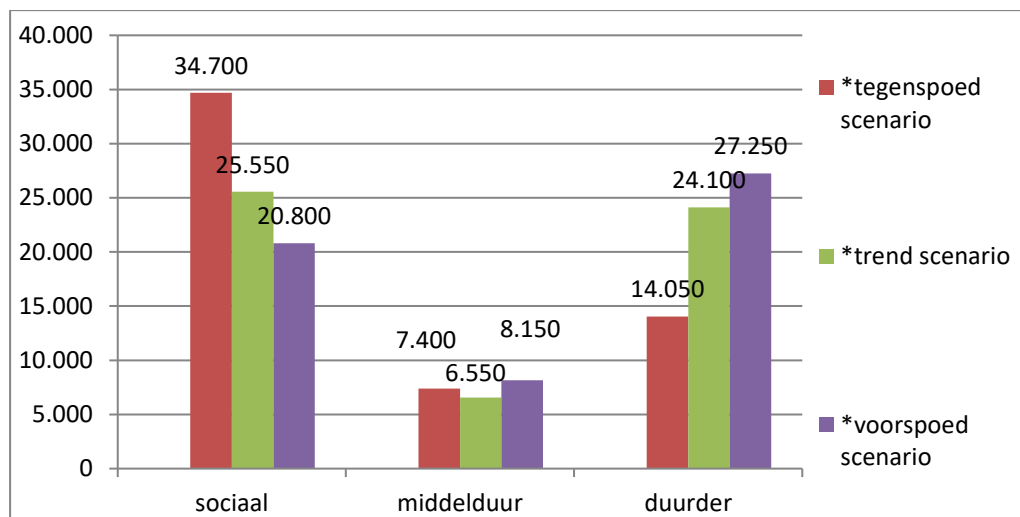


Huishoudensprognose naar samenstelling 2019- 2040 (bron: Prognose 2019-2040. Bevolking, huishouden en woningbehoefte Provincie Noord-Holland).

Uit deze gegevens blijkt dat de eerste jaren voor alle huishoudenssamenstellingen een groei is geprognosticeerd in de gemeente Amsterdam. De grootste groei wordt verwacht in de huishoudensgroep ‘Alleenstaand 65+’. In 2019 betrof de behoefte voor die groep 19.600 woningen, verwacht wordt dat de behoefte in 2040 33.800 woningen zal bedragen. Met voorliggend project wordt specifiek gebouwd voor oudere, kleine huishoudens. Daarmee draagt voorliggende ontwikkeling bij aan het deels oplossen van de woningbouwopgave voor deze doelgroep met de meest dringende vraag.

Kwantitatieve woningbehoefte

Conform het gestelde in de provinciale verordening zijn er op regionaal niveau woningbouwafspraken gemaakt. Voor Amsterdam geldt dat in 2021 het “Woonakkoord Gemeente Amsterdam 2021-2025” is vastgesteld. Via woonakkoorden worden afspraken met regio’s en gemeenten gemaakt over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Uitgangspunt is de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het Woonakkoord Gemeente Amsterdam is gebaseerd op het onderzoek van RIGO van 25 juni 2021 “Woningbehoefte in de MRA: Ontwikkelingen op middellange (tot 2030) en langere termijn (tot 2040)”. Navolgende grafiek laat de prognose van de additionele woningbehoefte binnen de gemeente Amsterdam voor drie scenario’s zien per prijs categorie (sociaal, middelduur en duur). Hieruit volgt dat de grootste behoefte sociale huurwoningen betreft.



*= additionele behoefte 2019-2030

Vervolgens laat het onderzoek naar de woonbehoefte ook een doorkijk zien naar het jaar 2040. Daaruit volgt dat de behoefte aan sociale huur in de periode 2030-2040 voor de gehele regio nog altijd aanzienlijk is, namelijk ruim een kwart (26%) van de toevoegingen in de MRA. Indien gefocust wordt op Amsterdam, valt op dat ook na 2030 het aandeel sociale huur in de woningbehoefte (veel) groter is dan in de rest van de MRA.

Kwalitatieve plancapaciteit

De provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam monitoren jaarlijks de aanwezige woningbouwcapaciteit. De resultaten hiervan zijn op de website www.plan-capaciteit.nl terug te vinden. De monitor biedt een actueel beeld van de huidige capaciteit, waarbij de volgende verdeling van huur/koop is gehanteerd⁵: Voorliggende ontwikkeling is overigens nog niet opgenomen in de woningbouwcapaciteit.

Amsterdam	Totaal	Klasse					
		I	II	III	IV	V	onbekend
Huur	71.372	37.645	31.136	2.591	0	0	0
Koop	11.087	0	1.684	9.403	0	0	0

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling, met bijbehorende woonwensen, kan gesteld worden dat het woonprogramma in voorliggende ontwikkeling aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in de gemeente Amsterdam. Het hele programma bestaat uit levensloopbestendige woningen en is specifiek gericht op senioren. Ook voorziet de ontwikkeling in betaalbare woningen, doordat circa 80% van het totale woonprogramma uit sociale huurwoningen bestaat en 20% valt binnen de categorie middenhuur. Een dergelijk programma in Amsterdam is passend en wenselijk geacht op basis van onder andere het Woonakkoord Amsterdam. In dit beleidsdocument zijn betaalbaarheid en levensloopbestendigheid belangrijke pijlers. Het feit dat

⁵ Prijsklassen: Huur (euro's per maand): Klasse I: <808, klasse II: 808-1.175, klasse III: >1.175. Koop (euro*1.000): klasse II: <355, klasse III: > 355.

voorliggend project specifiek voorziet in woonvormen voor kleinere huishoudens, met name senioren, maakt dat deze ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte van het marktgebied. Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling en het tekort aan woningen om aan de vraag te voldoen, maakt dat sprake is van een kwantitatieve behoefte in Amsterdam. Daarnaast wordt geanticipeerd op de demografische ontwikkeling binnen de gemeente Amsterdam, door in te zetten op woningen voor kleinere, oudere huishoudens. Het volledige programma bestaat uit nultredenwoningen om aan de groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen te kunnen voldoen. Tevens wordt het overgrote merendeel van de woningen een sociale huurwoning en de rest middenhuur, waardoor er veel oog is voor betaalbaarheid. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij het ruimtelijk beleid van de gemeente. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het besluitgebied voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve 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 ligt in stadsdeel Zuidoost van Amsterdam. Momenteel kent het gehele besluitgebied een groen- en/of verkeersbestemming. In de feitelijke situatie bestaat het merendeel van het besluitgebied uit een parkeerterrein voor het naastgelegen wooncomplex. De omgeving van het plangebied wordt aan alle zijden volledig gevormd door woningen en andere bebouwing/stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het besluitgebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het besluitgebied in het bestaand stedelijk gebied ligt. Bovendien toont raadpleging van de provinciale Omgevingsverordening NH 2020 (geconsolideerd) aan dat de locatie binnen het stedelijk bebouwd gebied ligt.

Tevens 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. Momenteel is de omgeving van het besluitgebied immers

ook al voornamelijk ingericht ten behoeve van wonen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de robuuste structuur van het besluitgebied te handhaven en de locatie verder zo groen mogelijk in te richten.

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.

