

stec
groep



Laddertoets Groeneweg Someren- Heide

Stec Groep aan Pouderoyen Tonnaer

Lukas Meuleman & Beer Janssens
12 oktober 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Profiel Groeneweg Someren-Heide.....	4
2.2	Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig.....	4
2.3	Groeneweg Someren-Heide betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.....	5
3	Woningbehoefte	7
3.1	Verzorgingsgebied is de gemeente Someren	7
3.2	Vraag naar 535 woningen in periode 2022 tot 2032 in gemeente Someren	8
3.3	Harde plancapaciteit in gemeente Someren biedt ruimte aan 209 woningen	9
3.4	Behoefte in gemeente Someren aan 326 woningen in periode 2022 tot 2032	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Groeneweg in Someren-Heide is een inrichting voor het kweken van champignons gevestigd. De inrichting van de plek is inmiddels (economisch) verouderd. Initiatiefnemers willen deze locatie herontwikkelen en hier woningen ontwikkelen. De woningen zijn met name bedoeld voor inwoners uit Someren-Heide en eventueel expats werkend in de Brainportregio. Het gaat om woningen voor starters, doorstromers en senioren. Voor het plan is een bestemmingsplanwijziging nodig. Onderdeel hiervan is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'de Ladder'). In dit voorliggende rapport wordt het plan getoetst aan de Ladder.

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

1. Uitgangspunten: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. Beschrijving van de behoefte: voorziet de bouw van de woningen en aanvullende functies in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
3. Afweging locatiekeuze: ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor het plan. Hiervoor maken we een projectprofiel, checken we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en gaan we na of de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. In hoofdstuk 3 bepalen we het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling, de behoefte aan het plan en gaan we – indien nodig – in op mogelijke alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied.

13 OKTOBER 2023: REVISIE NAAR AANLEIDING VAN PLANWIJZIGING




Voorliggend onderzoek dateert van 12 oktober 2022. Het plan is daarna in oktober 2023 gewijzigd. Het aantal woningen is veranderd van 26 naar 48 woningen. Aangezien het voorliggende onderzoek nog voldoende actueel is, is het niet nodig de Laddertoets te actualiseren. Op basis van voorliggende Laddertoets concluderen we dat ook met 48 woningen in een behoefte wordt voorzien. Er resteert in gemeente Someren een behoefte van 326 woningen. Ook na wijziging van het plan naar 48 woningen wordt er duidelijk voorzien in een behoefte. Sterker: gezien het woningtekort en de grote resterende behoefte is het gewenst een groot aantal woningen toe te voegen. Met het nieuwe plan wordt daar nog meer in voorzien. Er is daarom geen reden om de conclusies die we in oktober 2022 trokken te wijzigen.

2 Uitgangspunten

2.1 Profiel Groeneweg Someren-Heide

We beschrijven de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. In onderstaande tabel geven we de inhoudelijke kenmerken van het plan weer. Het plan zoals in de tabel omschreven toetsen we – conform de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt – aan de Ladder. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

Tabel 1: Projectprofiel Groeneweg Someren-Heide

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	<ul style="list-style-type: none"> Het plan ligt in de gemeente Someren, ten oosten van de kern Someren-Heide. Het plan bevindt zich aan de Groeneweg en wordt ook via deze straat ontsloten. Het plangebied heeft een omvang van circa 2,5 hectare.
Huidige bestemming	<ul style="list-style-type: none"> Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Deel 2' (vastgesteld 05-03-2020). Het plangebied is volgens het bestemmingsplan aangeduid als 'Agrarisch – agrarisch bedrijf'. Momenteel is het plangebied bebouwd met een champignonkwekerij.
Beoogde bestemming	<ul style="list-style-type: none"> De beoogde bestemming voor het plangebied betreft wonen. Het plan bevat maximaal 26 woningen.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	<ul style="list-style-type: none"> Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	<ul style="list-style-type: none"> Het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied Het plan ligt buiten de contouren voor uitbreiding of vestiging van tuinbouwbedrijven (o.b.v. de provinciale verordening) en komt daarmee in aanmerking om te worden getransformeerd.
Locatieprofiel	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> <ul style="list-style-type: none">  Projectlocatie  Basisschool  Supermarkt (SHop)  Voetbal  Tennis  Bushalte </div>  </div>

Bron: Stec Groep, (2022).

2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro 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.’

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (**NSO**)? Dan is het plan dus Ladderplichtig.

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen¹ in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde woningen (26 maximaal) in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een **NSO** is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanig aard en omvang, dat om die rede sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt in het plan Groeneweg Someren-Heide voldaan. De bebouwingmogelijkheden nemen toe en er wordt een bestemming voor wonen toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor Groeneweg Someren-Heide is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

2.3 Groeneweg Someren-Heide betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten BSG is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘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.’

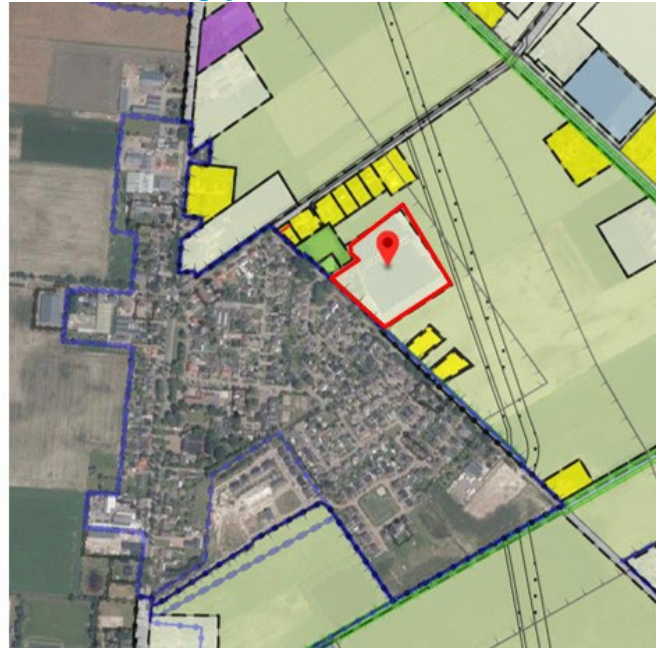
Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG². De gronden in het plangebied zijn bestemd voor agrarisch-bedrijf. De planlocatie ligt aan de rand van het bestaand stedelijk weefsel van de kern Someren-Heide. Belangrijk hier is dat het gaat om transformatie van bestaande bebouwing. Op de huidige locatie is al stedenbouwkundig samenstelsel van bebouwing aanwezig waardoor we spreken van BSG.

¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

² zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is hierdoor niet nodig.

Figuur 1: Ligging planlocatie (luchtfoto links, in vigerend bestemmingsplan rechts)



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Stec Groep, 2022.

3 Woningbehoefte

3.1 Verzorgingsgebied is de gemeente Someren

Om de behoefte aan het plan in beeld te kunnen brengen, moeten we eerst bepalen wat het verzorgingsgebied (c.q. de marktregio) is van de ontwikkeling. Het gaat bij de Ladder onder meer om zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De woonconsument is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. In dit geval is gemeente Someren het verzorgingsgebied (de marktregio); we baseren ons hierbij op het beoogde type plan en verhuisbewegingen, we lichten dit hieronder toe.

Circa 55% van de inkomende verhuizingen afkomstig uit gemeente Someren zelf

Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuisde personen bleek dat in de periode 2011 tot en met 2020³ circa 55% van alle vestigers in de gemeente Someren, uit de gemeente Someren zelf kwam. Daarnaast zijn er verhuisrelaties met omliggende gemeenten, met name met gemeenten in de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. In totaal is circa 5% van de inkomende verhuizingen naar de gemeente Someren afkomstig uit Asten, 4% uit Helmond en 3% uit Eindhoven. Met andere gemeenten heeft Someren enige verhuisrelatie. In totaal zijn circa 3.300 personen die zijn verhuisd naar de gemeente Someren afkomstig uit Metropoolregio Eindhoven. Dit is zo'n 19% van het totaal aantal verhuizingen. De overige 25% van de inkomende verhuizingen zijn afkomstig uit overige gemeenten in Nederland.

In de gemeente Someren is dus circa 55% van het aantal inkomende verhuizingen afkomstig uit de gemeente Someren zelf. Daarnaast is er geen grote verhuisrelatie met andere gemeenten die er op kan duiden dat het verzorgingsgebied groter is dan enkel Someren. Dit betekent dat er sprake is een lokale marktregio en daarom hanteren we de gemeente Someren als verzorgingsgebied. We constateren daarnaast dat er in de bredere woonregio De Peel woningmarktafspraken worden gemaakt⁴. Deze regionale afspraken dragen bij aan een gezonde regionale woningmarkt en voorkomen ongewenste tekorten of overschotten.

Tabel 2: Inkomende verhuizingen gemeente Someren in de periode 2011 - 2019

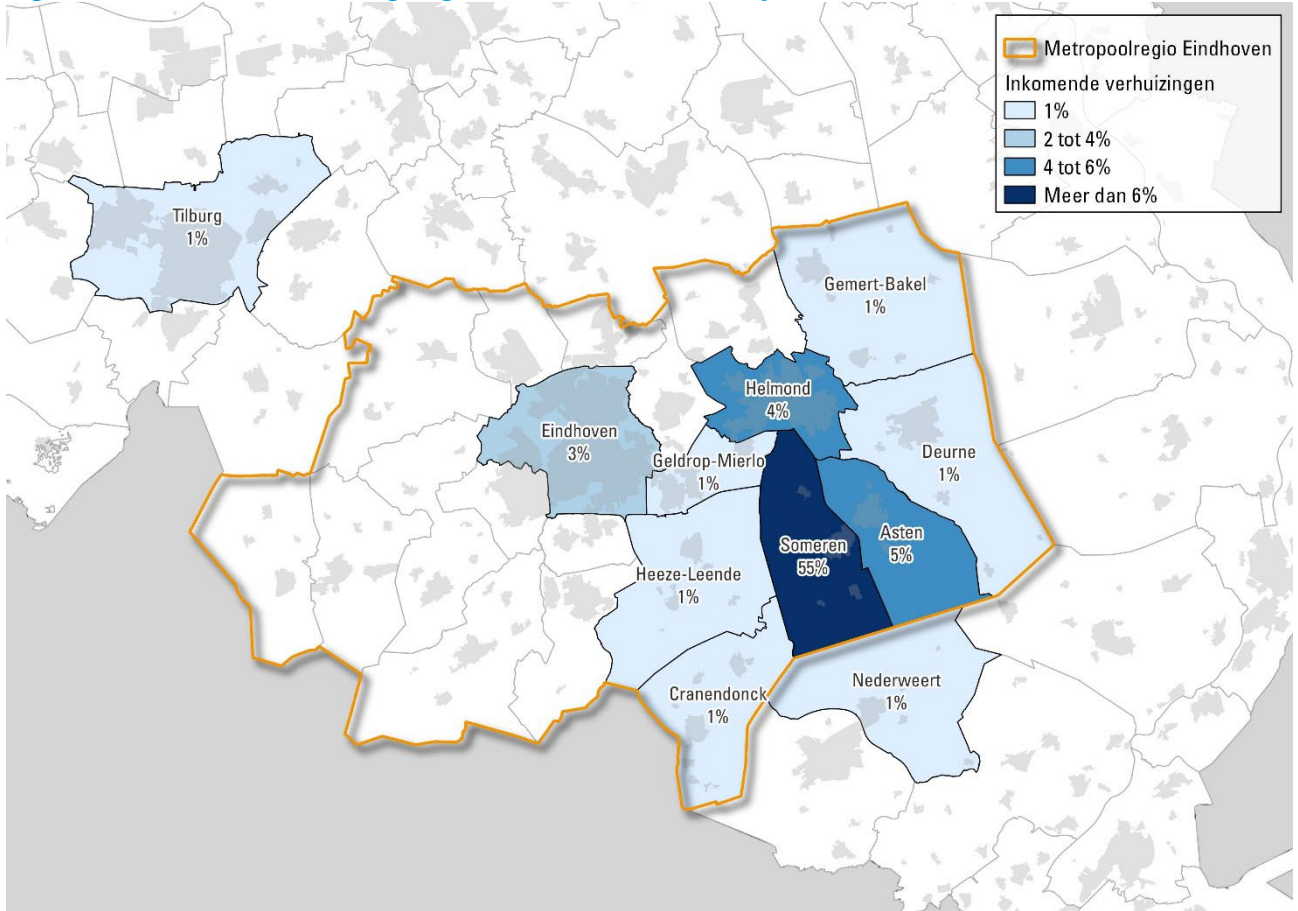
		Aantal verhuisde personen	Aandeel van de totale instroom
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Someren		9.480	55%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Someren		7.660	45%
Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven	Asten	880	5%
	Helmond	670	4%
	Eindhoven	560	3%
	Geldrop-Mierlo	240	1%
	Deurne	190	1%
	Heeze-Leende	170	1%
	Cranendonck	140	1%
	Gemert-Bakel	120	1%
	Overige gemeenten MRE	330	2%
	Totaal MRE	3.300	19%
Overige gemeenten in Nederland		4.360	25%
Totaal		17.140	100%

Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2022).

³ Dit betreffen de meest actuele beschikbare data.

⁴ Woonregio De Peel bestaat uit het grondgebied van de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek, en Someren. De gemeente Helmond neemt deel aan het overleg en de monitoring conform de afspraken.

Figuur 2: Inkomende verhuizingen gemeente Someren in de periode 2011 - 2020



Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2022).

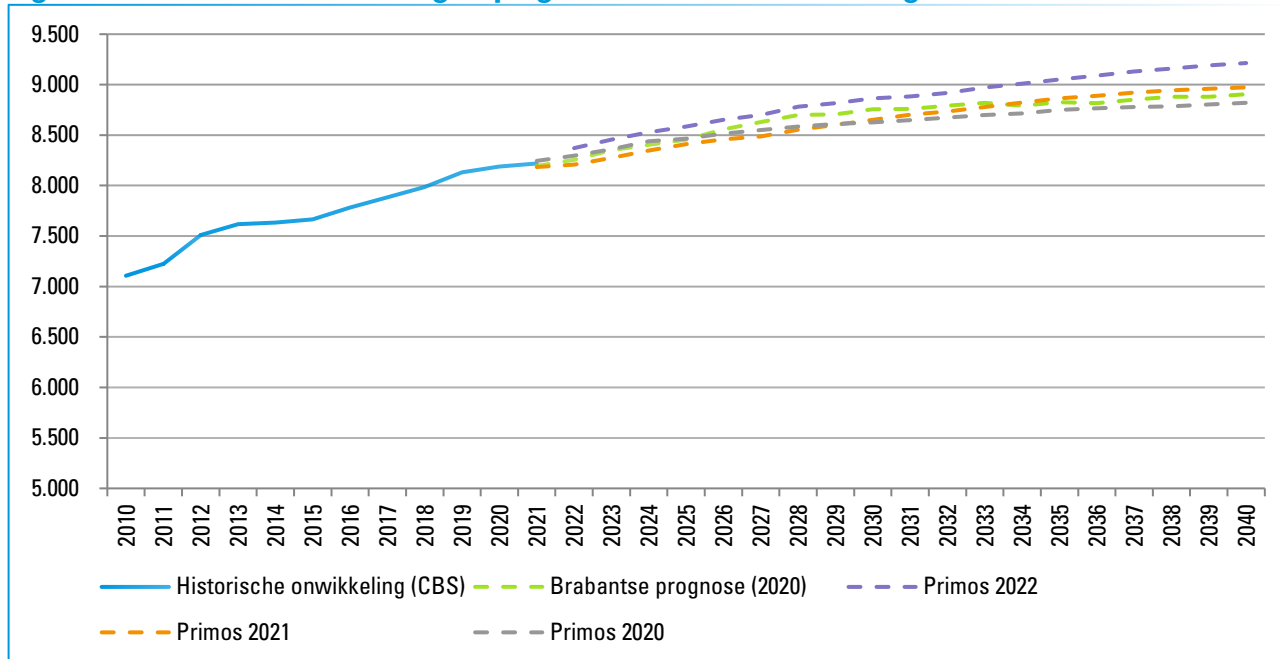
3.2 Vraag naar 535 woningen in periode 2022 tot 2032 in gemeente Someren

We bekijken de additionele woningvraag voor de komende tien jaar binnen het eerder afgebakende verzorgingsgebied: de gemeente Someren. Hiervoor baseren we ons op de meest actuele huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant en het woningtekort op basis van de voorraadprognose van de provincie Noord-Brabant. Uitgangspunt is dat ieder extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

Door groei in aantal huishoudens circa 535 extra woningen nodig tot 2032

Om een volledig beeld van de huishoudensontwikkeling (en woningvraag) in het verzorgingsgebied te krijgen, is er gekeken naar de huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant (2020) en de Primos prognoses van 2020, 2021 en 2022. Onderstaand figuur zet deze prognoses tegen elkaar af. Te zien is dat de Brabantse prognose (2020) relatief in lijn ligt met de Primos prognoses uit 2021 en 2022. We baseren ons conform provinciale afspraken in deze Laddertoets op de Brabantse prognose (2020).

Figuur 3: Huishoudensontwikkeling en prognoses tot en met 2040 in de gemeente Someren



Bron: CBS (2022), Provincie Noord-Brabant (2020), Primos 2020, 2021 & 2022, bewerking Stec Groep (2022).

Onderstaande tabel toont de verwachte huishoudensontwikkeling van de komende tien jaar, volgens de Brabantse Prognose (2020) en de Primos prognoses uit 2020, 2021 en 2022. We laten deze verschillende prognoses zien om in te schatten in hoeverre de cijfers uit de Brabantse prognose (2020) gangbaar zijn. Te zien is dat op basis van de Brabantse prognose (2020) een huishoudenstoename van circa 535 huishoudens wordt verwacht in de periode 2022 tot 2032. De Primos prognose uit 2022 voorspelt een toename van 550 huishoudens en ligt dus in lijn met de Brabantse prognose (2020). Ook de Primos prognose uit 2021 ligt in lijn met de provinciale prognose (+ 525 huishoudens). De Primos prognose uit 2020 verwacht dat het aantal huishoudens in de gemeente Someren met relatief minder huishoudens toeneemt. De Primos prognose uit 2020 verwacht een toename van circa 380 huishoudens.

Tabel 3: Huishoudensontwikkeling (woningvraag) in de gemeente Someren 2022 – 2032

Huishoudens-prognose	Stand huishoudens 2022	Stand huishoudens 2032	Ontwikkeling 2022-2032
Brabantse prognose (2020)	8.255	8.790	+535
Primos 2022	8.370	8.920	+550
Primos 2021	8.210	8.735	+525
Primos 2020	8.295	8.675	+380

Bron: Provincie Noord-Brabant (2020), Primos 2020, 2021 & 2022, bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

3.3 Harde plancapaciteit in gemeente Someren biedt ruimte aan 209 woningen

Om de resterende behoefte te bepalen confronteren we de vraag met de harde plancapaciteit. Harde plancapaciteit betreft de nog onbenutte ruimte voor woningbouw die in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen resteert. De totale (netto) harde plancapaciteit in de gemeente Someren bestaat uit 209 woningen (gemeente Someren, peildatum 12 oktober 2022). Deze woningen zitten o.a. in de plannen als Groote Hoeven (Someren), Goede Vaart (Someren-Eind) en Gildewijk (Lierop). Daarnaast is er in de gemeente nog een aantal plannen voor woningen. Deze zachte plannen variëren van eerste verkenningen tot planvorming.

Tabel 4: Plancapaciteit in de gemeente Someren

Plancapaciteit	2022 tot 2032
Harde plancapaciteit	209

Bron: Gemeente Someren (peildatum 12 oktober), bewerking Stec Groep (2022).

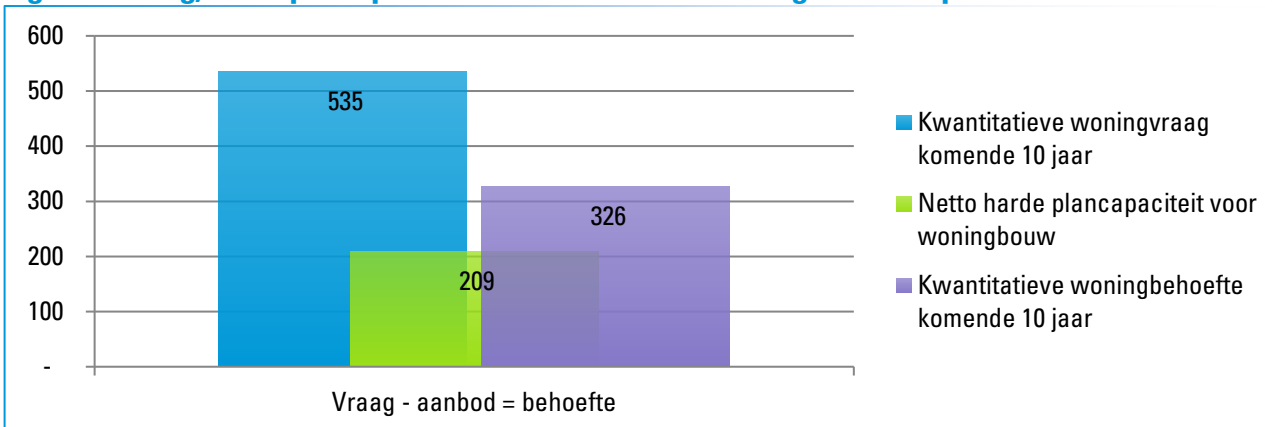
3.4 Behoeftte in gemeente Someren aan 326 woningen in periode 2022 tot 2032

Om te bepalen of de beoogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte, confronteren we de woningvraag met de (netto) harde plancapaciteit. De behoefte brengen we in beeld voor de tienjaarsperiode 2022-2032.

Onderstaande figuur toont de eerder vastgestelde woningvraag en de totale harde plancapaciteit in het verzorgingsgebied. Een confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er in de marktregio een totale behoefte resteert van circa 326 woningen voor de komende tien jaar.

In het plan Groeneweg Someren-Heide zijn maximaal 26 woningen gepland. Deze woningen voorzien in een deel van de behoefte van de resterende 326 woningen in de periode 2022-2032 binnen het verzorgingsgebied.

Figuur 4: Vraag, harde plancapaciteit en behoefte in de marktregio voor de periode 2022-2032



Bron: Brabantse prognose (2020), Gemeente Someren (september 2022), bewerking Stec Groep (2022).

Ontwikkeling van het plan Groeneweg Someren-Heide draagt bij inlopen woningtekort en leidt niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten

Het beoogde plan Someren-Heide voorziet in een kwantitatieve behoefte aan woningen. Momenteel is er bovendien al een tekort aan woningen in Brabant en in specifiek binnen het verzorgingsgebied. De ontwikkeling van het plan zorgt daarmee voor het inlopen van een deel van het tekort. De ontwikkeling leidt daarmee niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten zoals onaanvaardbare leegstand (elders). Het plan voorziet bovendien in de herontwikkeling van bestaande bebouwing en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied.