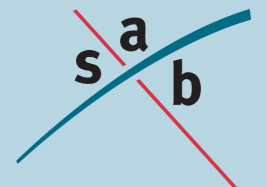


Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

## Haps, Vivellihof

Datum: 23 februari 2017  
Projectnummer: 160425





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	4
1.3	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Toets trede 0: Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?</b>	<b>7</b>
2.1	Algemeen	7
2.2	Toetsing	7
2.3	Conclusie	7
<b>3</b>	<b>Toets trede 1: Is er sprake van een actuele regionale behoefte?</b>	<b>8</b>
3.1	Algemeen	8
3.2	Toetsing	8
3.3	Conclusie	13
<b>4</b>	<b>Toets trede 2: Kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden gerealiseerd?</b>	<b>14</b>
4.1	Algemeen	14
4.2	Toetsing	14
4.3	Conclusie	14
<b>5</b>	<b>Conclusie</b>	<b>15</b>



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

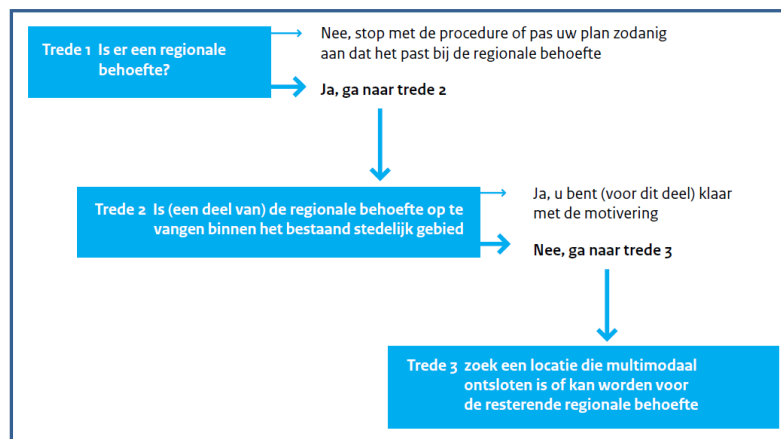
Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid luidt:

*De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:*

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3).

Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Ter verduidelijking is het volgende stroomschema in de handreiking opgenomen.



Stroomschema ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu).

## 1.2 Het plan

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Haps behorende bij de gemeente Cuijk in de provincie Noord-Brabant. Haps is overwegend een woonkern en het grootste landelijke dorp binnen de gemeente. Het plangebied heeft betrekking op de gronden van Vivelli Healthclub op het adres Margrietstraat 7 te Haps. De sport-school zal het plangebied verlaten waarmee de mogelijkheid zich vormt om het gebied te ontwikkelen door middel van woningbouw. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan.



*Ligging plangebied (globaal rood omlijnd) in relatie tot de kern Haps (Bron: Google Earth).*

Woningbouwlocatie 'Vivellihof' zal uit 19 grondgebonden koopwoningen bestaan met verschillende woningtypologieën. Een groot deel van de woningen wordt gesitueerd aan de Beatrixlaan, een ander deel krijgt een oriëntatie op de Margrietstaat. Een vijftal levensloopbestendige woningen worden gesitueerd aan een aan te leggen hof in het plangebied.



Zoals eerder gesteld betreft het een woningbouwlocatie met verschillende typologieën. Het gaat om koopwoningen die een prijs kennen die ligt tussen de € 190.000,= en € 300.000,=. De woningen behoren daarmee tot het goedkope en middensegment. De levensloopbestendige woningen richten zich voornamelijk op de ouderendoelgroep. De levensloopbestendige woningen zijn geschikt als nultredenwoning aangezien woonkamer, keuken, sanitaire groep en minimaal één slaapkamer zonder traptreden beschikbaar is. Voor de woningen aan de Margrietstraat en Beatrixlaan geldt dat zij met name gericht zijn op starters en/of samenwonenden met of zonder kinderen.

Het bovenstaande is op grond van de huidige, geldende planologische kaders niet mogelijk. Daarom wordt middels het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan 'Haps' het juiste planologische kader geschept. Om de haalbaarheid van het plan aan te tonen is ook een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Voorliggend document voorziet in deze toets.

### **1.3 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de hoofdstukken 2 tot en met 4 worden de verschillende treden van de ladder doorlopen. Hoofdstuk 5 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.



## **2 Toets trede 0: Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?**

### **2.1 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 volgens de Handreiking *"accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure"*.

### **2.2 Toetsing**

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 19 woningen in de bebouwde kom van de kern Haps. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een woningbouwlocatie als bedoeld in het Bro. Uit jurisprudentie<sup>1</sup> blijkt dat een woningbouwplan die 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 14 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling<sup>2</sup>.

### **2.3 Conclusie**

Op basis van het voorgaande is de voorgenomen ontwikkeling van 19 woningen aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom noodzakelijk.

---

<sup>1</sup> Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

<sup>2</sup> Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 9 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1252).

### 3 Toets trede 1: Is er sprake van een actuele regionale behoefte?

#### 3.1 Algemeen

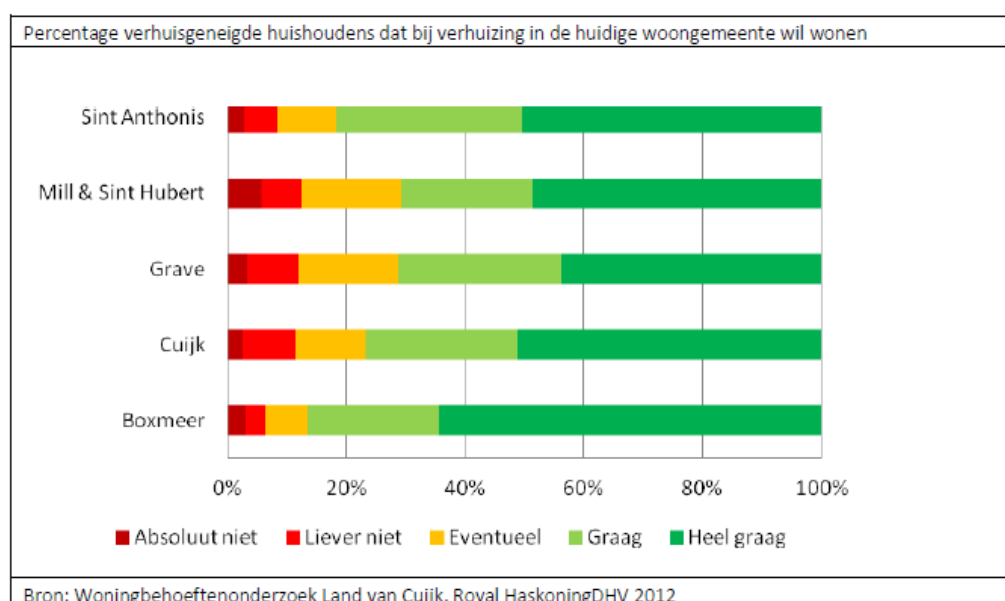
In de eerste trede wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Deze eerste trede verplicht de overheid om de nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Die behoefte kan zowel zien op de omvang als de kwaliteit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### 3.2 Toetsing

##### 3.2.1 Marktgebied

Het maken van woningbouwafspraken is in de provincie Noord-Brabant geborgd in de Verordening ruimte (art. 4.3). Hierin is vastgelegd, dat de (sub)regionale afspraken over de gemeentelijke woningbouwprogrammering (en steeds voor de eerstvolgende tienjaarsperiode) jaarlijks worden herijkt en geactualiseerd. Het is vervolgens aan gemeenten in lijn hiermee te sturen op de inzet van het eigen planaanbod voor woningbouw, (tijdig) nieuwe plancapaciteit aan te maken of plannen in de tijd te 'herpositioneren'. Hierbij spelen naast kwantitatieve, vooral ook kwalitatieve én – in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking – ruimtelijke aspecten een rol.

De gemeente Cuijk behoort tot de RRO-regio Noordoost-Brabant, en maakt daarin onderdeel uit van de subregio Land van Cuijk. De subregio Land van Cuijk heeft een regionale woningmarktstrategie opgesteld. Uit deze woningmarktstrategie blijkt dat een grote meerderheid van de verhuisgeneigde huishoudens graag binnen de gemeentegrenzen wil blijven wonen. Daarom wordt in onderhavige situatie in eerste instantie de gemeente Cuijk als marktgebied gehanteerd.



Bron: Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk, deel 2.

Daarnaast zijn de kenmerken van onderhavige woningbouwlocatie, alsmede de te realiseren woningen, niet dusdanig van aard dat de verwachting gerechtvaardigd is dat het plan merendeels geen grotere aantrekkingskracht heeft dan de eigen gemeente.

### 3.2.2 **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. Uit de provinciale Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose (actualisering 2014) blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Cuijk van 10.575 in 2014 toeneemt naar 11.950 huishoudens in 2030. De prognose voor de huishoudensontwikkeling ziet er als volgt uit:

*Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling gemeente Cuijk 2014-2030*

<b>Typen huishoudens</b>	<b>2014</b>	<b>2030</b>	<b>Ontwikkeling 2014-2030</b>
Eenpersoonshuishoudens	3.195	4.430	1.235
Samenwonenden	6.665	6.710	45
- zonder kind(eren)	3.440	3.725	285
- met kind(eren)	3.225	2.980	-245
Eenouderhuishoudens	675	745	70
Overige huishoudens	45	65	20
<b>Totaal aantal huishoudens</b>	<b>10.575</b>	<b>11.950</b>	<b>1.375</b>

*Bron: Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose (actualisering 2014) Provincie Noord-Brabant.*

Uit de tabel is af te leiden dat de huishoudensgroei voornamelijk voortkomt uit de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Daarmee kan gesteld worden dat er gezien de huishoudensontwikkeling vraag is naar 1.375 woningen.

#### Regionale Agenda Wonen

Conform het gestelde in de provinciale verordening worden jaarlijks de regionale woningbouwafspraken vastgelegd. Dit gebeurt in de Regionale Agenda Wonen van het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant. De woningbouwafspraken die binnen dit regionaal overleg gemaakt worden zijn gebaseerd op de provinciale Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose. De Regionale Agenda Wonen is op 8 december 2016 vastgesteld en richt zich op de periode 2016-2026. Navolgende tabel geeft deze afspraken weer.

Tabel: Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken Noordoost-Brabant 2016-2026

Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2016-2026					
gemeente / (sub)regio	feitelijke woningvoorraad op 1-1-2016	prognose woningvoorraad op 1-1-2026	netto toename woningvoorraad 2016-2026 volgens prognose	bilateraal gemaakte woningbouw afspraken uit het verleden *)	netto toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2016-2026
Bernheze	11.615	13.400	1.785	-100	1.685
Boxtel	12.845	14.165	1.320	0	1.320
Haaren	5.160	5.670	510	0	510
's-Hertogenbosch	68.035	75.400	7.365	0	7.365
Heusden	17.560	19.910	2.350	0	2.350
Oss	38.265	42.280	4.015	0	4.015
Sint-Michielsgestel	11.405	12.370	965	0	965
Vught	10.895	11.710	815	0	815
<b>Oss-Den Bosch</b>	<b>175.780</b>	<b>194.905</b>	<b>19.125</b>	<b>0</b>	<b>19.125</b>
Boekel	3.795	4.335	540	0	540
Landerd	5.830	6.380	550	100	650
Schijndel	9.720	10.460	740	0	740
Sint-Oedenrode	7.175	7.920	745	0	745
Uden	17.710	19.725	2.015	0	2.015
Veghel	15.470	17.845	2.375	0	2.375
<b>Uden-Veghel</b>	<b>59.700</b>	<b>66.665</b>	<b>6.965</b>	<b>0</b>	<b>6.965</b>
Boxmeer	11.860	12.855	995	0	995
Cuijk	10.685	11.845	1.160	0	1.160
Grave	5.185	5.690	505	0	505
Mill en Sint Hubert	4.420	4.875	455	0	455
Sint Anthonis	4.525	5.080	555	0	555
<b>Land van Cuijk</b>	<b>36.675</b>	<b>40.345</b>	<b>3.670</b>	<b>0</b>	<b>3.670</b>
<b>Noordoost-Brabant</b>	<b>272.155</b>	<b>301.915</b>	<b>29.760</b>	<b>0</b>	<b>29.760</b>

Bronnen: opgave gemeenten, gemeentelijke woningbouwmatrices 2016, provinciale prognose 2014, Aantallen afgerond op 5-tallen.  
Opmerking: de afspraak betreft de netto toename van de woningvoorraad; de toetsing aan de afspraken geschiedt conform de 'notitie 100% harde plancapaciteit' aan de hand van de bruto harde plancapaciteit.

Bron: Regionale Agenda Wonen, Deel A, Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant.

Uit deze regionale afspraken volgt voor de gemeente Cuijk de afspraak dat er in de periode 2016-2026 1.160 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd mogen worden. Indien daarbij de verwachte sloop wordt opgeteld, is sprake van een totale benodigde capaciteit van 1.380 woningen. De totale capaciteit in plannen is 985 waarvan 680 woningen tot de harde plancapaciteit behoren. Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

Tabel: Woningbouwcapaciteit en -opgaven subregio Land van Cuijk 2016-2026

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN							
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT							
2016 t/m 2025							
de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen							
SUBREGIO LAND VAN CUIJK							
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2016 t/m 2025	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen <sup>3)</sup>	waarvan harde capaciteit <sup>3)</sup>	indicator totale plancapaciteit <sup>4)</sup>	indicator harde plancapaciteit <sup>4)</sup>
	prognose 2014 <sup>1)</sup>	verwachte sloop <sup>2)</sup>	benodigde capaciteit				
<b>LAND VAN CUIJK</b>	3.670	720	4.390	3.745	2.275	85%	52%
<b>GEMEENTEN</b>							
BOXMEER	995	390	1.385	1.400	935	101%	68%
CUIJK	1.160	220	1.380	985	680	71%	49%
GRAVE	505	10	515	535	295	104%	57%
MILL EN SINT HUBERT	455	60	515	450	195	87%	38%
SINT ANTHONIS	555	40	595	375	170	63%	29%

Bron: Regionale Agenda Wonen, Deel A, Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant.

### Meerjarenwoningbouwprogramma gemeente Cuijk

In de raadsvergadering van 19 december 2011 heeft de gemeenteraad van Cuijk het meerjarenwoningbouwprogramma vastgesteld. Daarin is de ontwikkeling van 19 grondgebonden koopwoningen in het plangebied (Haps/locatie Reijs) opgenomen in het basiswoningbouwprogramma waarmee het tot de harde plancapaciteit behoort. Dit programma is vervolgens regionaal afgestemd en opgenomen in de Regionale Agenda Wonen.

### Conclusie

Gelet op de provinciale prognose voor huishoudensontwikkeling, het feit dat deze ten grondslag ligt aan de kwantitatieve regionale woonafspraken, de ontwikkeling behoort tot de harde plancapaciteit en dit regionaal is afgestemd, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

### **3.2.3 Kwalitatieve behoefte**

#### Leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling

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 bevolkingsopbouw qua leeftijd. De prognose voor de leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling ziet er als volgt uit:

*Tabel: Prognose leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling gemeente Cuijk 2014-2030*

<b>Leeftijd (%)</b>	<b>2014</b>	<b>2030</b>
0-14 jaar	16,8	14,5
15-29 jaar	16,1	14,1
30-54 jaar	35,4	30,1
55-64 jaar	13,4	14,4
65-74 jaar	11,1	13,4
75+	7,2	13,5
55+	31,7	41,3
65+	18,3	26,9
Totaal	100	100

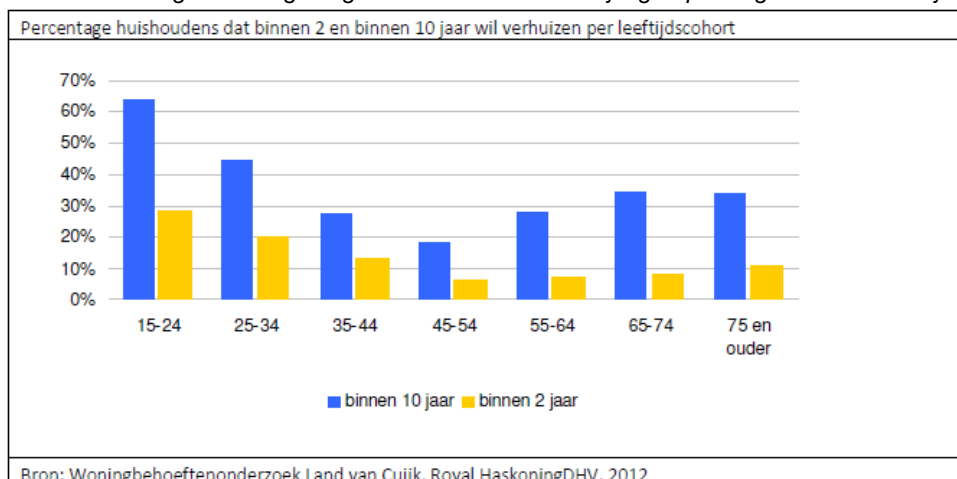
*Bron: Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose (actualisering 2014) Provincie Noord-Brabant.*

Uit de tabel is af te leiden dat het aandeel ouderen (55+) tot 2030 relatief gezien het snelste toeneemt. Het aandeel jongeren en (jong)volwassenen (55-) neemt in de periode 2014-2030 juist af. Daarmee kan gesteld worden dat er sprake is van ontgroening en vergrijzing. Uit de eerder beschreven huishoudensontwikkeling bleek al dat het aantal eenpersoonshuishoudens de komende jaren flink zal toenemen. Ook het aantal tweepersoonshuishoudens groeit in de periode tot aan 2030.

## Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk

De gemeenteraad van de gemeente Cuijk heeft in haar vergadering van 18 maart 2013 de Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk vastgesteld. Uit het woningbehoefteonderzoek van Royal HaskoningDHV, dat is opgenomen in de regionale woningmarktstrategie, blijkt dat voornamelijk de groepen jongvolwassenen en ouderen behoren tot de verhuiscandidate huishoudens. Navolgende tabel geeft het percentage verhuiscandidate huishoudens weer, verdeeld over leeftijdsgroepen voor de regio Land van Cuijk.

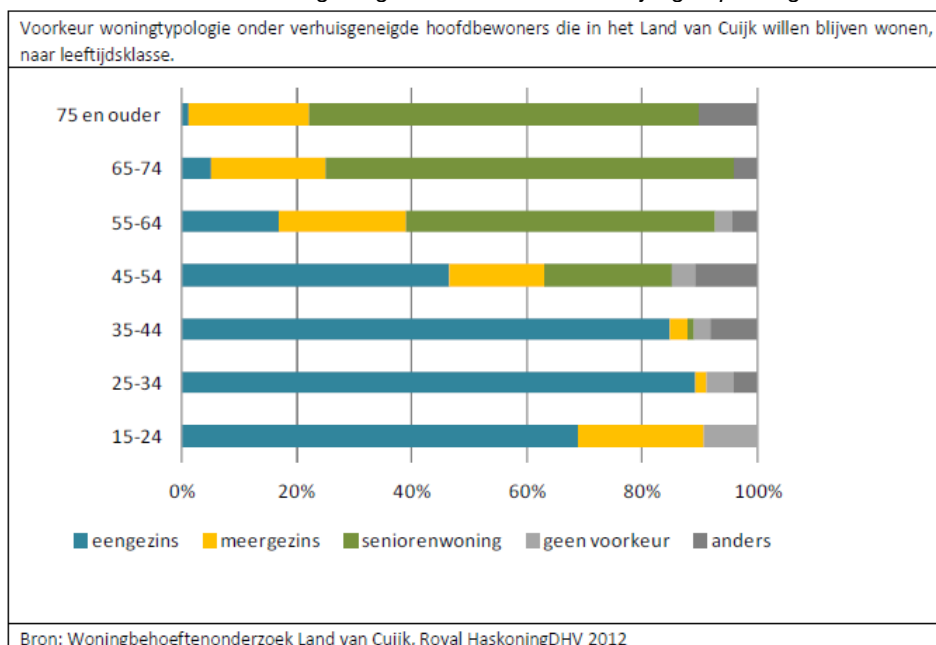
Tabel: Percentage verhuiscandidate huishoudens in leeftijdsgroepen regio Land van Cuijk



Bron: Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk.

Voorts geldt voor de groepen jongvolwassenen (15-34) een grote voorkeur voor eengezinswoningen. De groep ouderen (55+) kent een voorkeur voor seniorenwoningen. Navolgende tabel bevat de woonvoorkeuren onder verhuiscandidate huishoudens, verdeeld over leeftijdsgroepen voor de regio Land van Cuijk.

Tabel: Woonvoorkeur verhuiscandidate huishoudens in leeftijdsgroepen regio Land van Cuijk



Bron: Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk.

Tenslotte stelt de regionale woningmarktstrategie dat het dorpse woonmilieu dominant is binnen het Land van Cuijk, dat de woonmilieus goed passen bij de belevingswerelden van de bewoners en dat veel van de verhuiscapaciteit inwoners graag in een vergelijkbaar milieu wil blijven wonen.

#### Structuurvisie Cuijk

De Structuurvisie Cuijk schetst een aantal trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen en leefbaarheid. Zo is als gevolg van gezinsverdunding behoefte aan betaalbare en kleinere woningen, zorgt veranderende regelgeving ervoor dat ouderen met zorgbehoefte langer thuis (moeten) blijven wonen, is er sprake van ontgroening en vergrijzing en neemt het aantal huishoudens relatief sterk toe met name als gevolg van het toenemend aantal alleenstaanden.

Gelet op deze ontwikkelingen en trends schetst de structuurvisie dat voor de dorpskernen van de gemeente Cuijk ingezet moet worden op ruimte creëren en vergroenen. Daarnaast dienen er toekomstbestendige woningen aan de kernen te worden toegevoegd. Het gaat dan om betaalbare, duurzame, levensloopgeschikte en kwalitatief hoogwaardige woningen. De voorkeur wordt gegeven dit middels transformatie of sloop-nieuwbouw te realiseren. Nultredenwoningen en ruimere eengezinswoningen worden daarbij als kansrijke marktsegmenten benoemd. De structuurvisie stelt dan ook dat de woningbouwprogramma's voor de dorpskernen in voldoende passende en betaalbare woningen voor een brede doelgroep dienen te voorzien, aansluitend op de bevolkingsontwikkeling.

#### Conclusie

Gelet op de provinciale prognose voor leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling, het feit dat de ontwikkeling voorziet in levensloopbestendige woningen en woningen voor starters en/of samenwonenden met of zonder kinderen en sprake is van de ontwikkeling van een dorps woonmilieu in de vorm van betaalbare, duurzame, levensloopgeschikte en kwalitatief hoogwaardige woningen, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwalitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

### **3.3 Conclusie**

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin, die regionaal is afgestemd. De eerste trede van de Ladder is daarmee succesvol doorlopen.

## **4 Toets trede 2: Kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden gerealiseerd?**

### **4.1 Algemeen**

Nu uit de beschrijving onder stap 1 is gebleken dat sprake is van een actuele regionale behoefte, moet volgens trede 2 van de Ladder, 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.

### **4.2 Toetsing**

Het plangebied is te typeren als bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt immers in de bebouwde kom van de kern Haps en wordt volledig omringd door andere woningen. Er is derhalve sprake van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen. Het plangebied wordt door herstructurering geschikt gemaakt voor de voorziene ontwikkeling. Daaruit kan worden geconcludeerd dat aan artikel 3.1.6, tweede lid, onder b, van het Bro wordt voldaan.

Bovendien kan gezien de heersende woonfunctie in de omgeving van het plangebied gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. De woningbouwlocatie voorziet immers in de realisatie van een dorps woonmilieu dat past in het landelijke dorp Haps.

### **4.3 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de tweede trede en hoeft de derde trede van de Ladder niet doorlopen te worden.



## **5 Conclusie**

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de 2 treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking positief zijn doorlopen. Gezien de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een verdere toetsing aan de derde trede niet noodzakelijk. Daarmee wordt het plan als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.