

**BESTEMMINGSPLAN
JONKVROUW GELDROP**

LADDERTOETS

concept 12-06-2017

Inleiding

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (bijv. bedrijventerrein, kantoorlocatie, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen) moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen. Tot 1 juli 2017 kende de In artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegde ladder drie treden, waarmee achtereenvolgens werd beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorzag in een actuele regionale behoefte, in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kon worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, dan wel indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kon plaatsvinden, in hoeverre werd voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. lid 2 Bro gewijzigd en komen te luiden 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.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en dat eerst als dat niet mogelijk is wordt gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat alleen bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een nadrukkelijke motivering nodig is. De verwachting is dat de Ladder daarmee beter hanteerbaar zal zijn en tot minder onderzoekslasten zal leiden.

De eerste vraag die - ook onder de werking van de nieuwe ladder - aan de orde is, is - op basis van planvergelijking - of het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij is van belang wat het voorgaande bestemmingsplan reeds aan ruimtelijke mogelijkheden bood en in hoeverre het nieuwe bestemmingsplan hierop een toevoeging of wijziging mogelijk maakt.

In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*.

Op basis van voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van diverse grondgebonden en gestapelde woningen mogelijk gemaakt. Uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State laten zien dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 14 woningen in ieder geval als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien. Aldus wordt met voorliggend bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het kader van goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om aan te tonen, dat sprake is van een actuele regionale behoefte en dat deze behoefte op te vangen is in bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. In deze notitie wordt hieraan invulling gegeven.

Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' richt zich op het in beeld brengen van de actuele regionale behoefte aan (in dit geval) diverse woningen. Bij de behoefte gaat het om kwantitatieve aspecten (hoe groot is de vraag) en kwalitatieve aspecten (waaraan is behoefte).

Kwantitatieve aspecten (hoe groot is de vraag)

Kwantitatieve aspecten : de cijfers van Geldrop-Mierlo

Zoals aangegeven in de Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is het plangebied gelegen in de stedelijke structuur, in het stedelijk concentratiegebied. Hierin wil de provincie onder meer bereiken concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

In artikel 4.2 van de Provinciale Verordening ruimte 2014 (VR 2014) staat, dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Geldrop-Mierlo valt binnen de regio Stedelijk gebied Eindhoven. De behoefte dient dan ook in eerste instantie vanuit deze regio bepaald te worden. Kwantitatief vindt dit ook plaats in het regionale afstemmingsoverleg. De woningmarkt is echter vooral een lokale markt. De meeste verhuizingen vinden op korte afstand plaats, binnen de gemeente en zelfs binnen de kernen. Dit betekent dat de kwantitatieve en kwalitatieve analyse, primair op de lokale behoefte gericht dient te zijn.

In artikel 4.3 VR 2014 wordt aangegeven, dat in bestemmingsplannen moet worden verantwoord hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en de bestaande harde plancapaciteit.

De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormt de basis voor het maken van nieuwe regionale woningbouwafspraken, conform de VR 2014. Door de Provincie is in oktober 2014 de „De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014“ vastgesteld. Uit deze prognose blijkt dat Noord-Brabant de komende jaren nog een behoorlijke woningbouwopgave wacht. Tot 2025 zal de woningvoorraad met 10.000 woningen per jaar moeten groeien om aan de behoefte te kunnen voldoen. Uit de nieuwste gegevens blijkt dat de bevolking van Noord-Brabant tot 2040 iets harder zal groeien dan verwacht. Dat komt vooral doordat de levensverwachting naar boven toe is bijgesteld. Ook worden hogere buitenlandse migratiesaldi verwacht. Na 2040 neemt het inwonertal iets af.

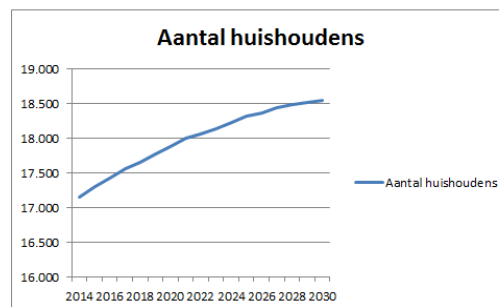
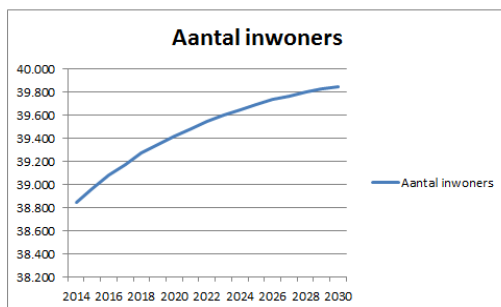
Uit de Provinciale cijfers blijkt dat ook voor de gemeente Geldrop-Mierlo een groei in inwoners wordt verwacht tot 2030 van circa 1000 personen.

Provincie Noord-Brabant																
De ontwikkeling van de bevolking in Noord-Brabant, 2014-2030																
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014)																
GELDROP-MIERLO																
Leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkelingen, 2014-2030																
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	38.845	38.965	39.080	39.175	39.270	39.345	39.420	39.480	39.540	39.595	39.645	39.690	39.730	39.765	39.795	39.820

Met deze bevolkingsgroei is tevens sprake van een huishoudensgroei. Het aantal huishoudens in Geldrop-Mierlo zal stijgen van 17.155 in 2014 tot 18.545 in 2030. Tevens zal hierbij een huishoudensverduunning optreden, van 2,26 naar 2,15 personen per huishouden en blijft van een stijging van de eenpersoonshuishoudens tot 2030 :

Provincie Noord-Brabant																	
De huishoudensontwikkeling in Noord-Brabant, 2014-2030																	
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014)																	
GELDROP-MIERLO																	
Huishoudens naar type, 2014-2030																	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
eenpersoonshuishoudens	5.460	5.565	5.660	5.810	5.900	6.005	6.110	6.240	6.315	6.425	6.530	6.635	6.705	6.810	6.885	6.955	7.010
samenwonenden	10.545	10.545	10.545	10.520	10.515	10.500	10.500	10.480	10.470	10.450	10.435	10.410	10.400	10.385	10.360	10.335	10.315
- zonder kind(eren)	5.640	5.675	5.710	5.715	5.730	5.735	5.755	5.755	5.760	5.750	5.745	5.730	5.710	5.700	5.670	5.640	5.605
- met kind(eren)	4.905	4.875	4.835	4.805	4.785	4.765	4.745	4.725	4.710	4.700	4.690	4.680	4.685	4.685	4.690	4.700	4.705
eenouderhuishoudens	1.090	1.130	1.160	1.170	1.180	1.210	1.205	1.205	1.210	1.215	1.205	1.210	1.200	1.190	1.175	1.160	1.160
overige huishoudens	55	55	60	55	65	60	65	65	55	50	55	55	60	60	60	65	65
totaal aantal huishoudens	17.155	17.295	17.425	17.555	17.655	17.775	17.880	17.990	18.055	18.140	18.225	18.310	18.360	18.440	18.485	18.515	18.545
totale bevolking	38.845	38.965	39.080	39.175	39.270	39.345	39.420	39.480	39.540	39.595	39.645	39.690	39.730	39.765	39.795	39.820	39.840
gemiddelde huishoudensgrootte	2,25	2,24	2,23	2,22	2,21	2,20	2,19	2,18	2,18	2,17	2,16	2,15	2,15	2,14	2,14	2,14	2,13

In grafiekvorm geeft het bovenstaande het navolgende beeld :



Afbeelding 1 : bevolkings- en huishoudensprognose Geldrop-Mierlo 2014-2030



Afbeelding 2 : Woningbehoefte prognose 2014-2030

Op basis van de Provinciale cijfers geldt dus een forse woningbouwopgave voor de gehele Provincie. Ook voor de andere gemeenten in de Stadsregio Eindhoven wordt voor de komende jaren een toenemende woningbehoefte voorzien.

Deze behoefte wordt afgestemd in regionaal overleg.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuid-Oost Brabant van 30 November 2016 zijn er kwantitatieve regionale woningbouwafspraken vastgesteld voor de periode 2016 - 2026. In onderstaande afbeelding is deze regionale afstemming weergegeven.

Voor de subregio Eindhoven-Helmond betreft dit 20.895 woningen, exclusief de woningaantallen die de randgemeenten van Eindhoven zouden bouwen voor de opvang van de Eindhovense woningbehoefte. Momenteel worden deze zogenaamde BOR-afspraken heroverwogen.

Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2016-2026						
RRO Zuidoost-Brabant, november 2016						
Gemeente	huidige afspraken 2015 t/m 2024 *	feitelijke woningvoorraad per 1-1-2016	prognose woningvoorraad per 1-1-2026 (prognose 2014; BAG)	toename woning- voorraad 2016 t/m 2025 obv prognose	Ruimte voor Ruimte	Afspraak: Netto toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2016 t/m 2025 (10jrs periode) (afgerond 5-tallen) **
Best	1.675	12.030	13.715	1.685		1.685
Eindhoven	3.780 (8.830)	106.730	115.340	8.610		3.780 (8.610)
Geldrop-Mierlo	1.460	17.305	18.805	1.500		1.500
Helmond	4.310	39.405	43.810	4.405		4.405
Nuenen	960	10.015	10.935	920		920
Son en Breugel	690	6.905	7.610	705		705
Valkenswaard	880	14.270	15.045	775		775
Veldhoven	1.800	19.280	21.130	1.850		1.850
Waalre	495	7.555	8.000	445		445
Subregio Eindh-Helmond	21.100	233.495	254.390	20.895		20.895

afbeelding : Regionale woningbouwafspraken 2016-2026

Binnen de regionale afspraken is er voor Geldrop-Mierlo aldus ruimte voor 1.500 woningen in de planperiode 2016 - 2026. Dit betreft het aantal exclusief de capaciteit voor de opvang van de behoefte uit Eindhoven, de zogenaamde BOR-afspraken. Dit is daarmee een voorzichtige benadering.

Kwantitatieve aspecten : leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling

De Provinciale gegevens betreffende de leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling geven voor Geldrop-Mierlo het navolgende beeld :

Provincie Noord-Brabant																	
De ontwikkeling van de bevolking in Noord-Brabant, 2014-2030																	
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' www.brabant.nl																	
GELDROP-MIERLO																	
Leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkelingen, 2014-2030																	
Leeftijd	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
0-4 jaar	1.960	1.975	1.985	1.990	2.020	2.030	2.035	2.045	2.060	2.060	2.050	2.065	2.065	2.060	2.055	2.060	2.050
5-9 jaar	2.115	2.060	2.045	2.055	2.050	2.065	2.065	2.070	2.090	2.125	2.145	2.140	2.160	2.160	2.150	2.150	2.165
10-14 jaar	2.430	2.450	2.340	2.280	2.235	2.175	2.140	2.120	2.125	2.105	2.125	2.130	2.145	2.140	2.190	2.210	2.215
15-19 jaar	2.210	2.205	2.285	2.320	2.310	2.300	2.320	2.220	2.170	2.130	2.070	2.050	2.030	2.025	2.005	2.020	2.030
20-24 jaar	1.940	1.970	1.975	1.955	1.950	1.965	1.945	2.025	2.040	2.010	1.990	2.005	1.940	1.910	1.880	1.830	1.810
25-29 jaar	1.985	1.940	1.955	1.955	1.960	1.965	1.980	1.975	1.970	1.975	1.980	1.960	1.995	1.980	2.000	1.990	1.985
30-34 jaar	2.140	2.220	2.215	2.260	2.305	2.305	2.305	2.325	2.315	2.320	2.350	2.375	2.360	2.365	2.340	2.330	2.315
35-39 jaar	2.165	2.095	2.095	2.130	2.160	2.205	2.285	2.285	2.310	2.350	2.375	2.375	2.415	2.405	2.420	2.450	2.460
40-44 jaar	2.805	2.595	2.480	2.350	2.230	2.175	2.105	2.130	2.180	2.195	2.225	2.285	2.300	2.340	2.355	2.365	2.375
45-49 jaar	3.090	3.130	3.070	3.020	2.920	2.805	2.605	2.470	2.340	2.230	2.165	2.125	2.150	2.205	2.210	2.230	2.280
50-54 jaar	3.070	3.130	3.110	3.050	3.010	3.055	3.090	3.040	2.980	2.885	2.785	2.590	2.440	2.320	2.230	2.165	2.130
55-59 jaar	2.765	2.800	2.905	2.960	3.055	3.020	3.060	3.035	2.990	2.970	3.020	3.040	2.985	2.920	2.835	2.735	2.555
60-64 jaar	2.620	2.590	2.580	2.625	2.625	2.685	2.710	2.810	2.855	2.955	2.905	2.920	2.920	2.890	2.885	2.935	2.960
65-69 jaar	2.445	2.540	2.625	2.600	2.560	2.515	2.490	2.480	2.530	2.540	2.580	2.605	2.680	2.730	2.815	2.780	2.835
70-74 jaar	1.865	1.900	1.955	2.100	2.225	2.300	2.390	2.460	2.435	2.395	2.350	2.330	2.325	2.370	2.390	2.425	2.435
75-79 jaar	1.425	1.500	1.510	1.520	1.580	1.650	1.685	1.725	1.860	1.975	2.050	2.120	2.185	2.160	2.110	2.095	2.090
80-84 jaar	1.050	1.055	1.095	1.075	1.085	1.120	1.170	1.200	1.215	1.270	1.330	1.370	1.390	1.520	1.600	1.685	1.725
85-89 jaar	545	580	610	650	685	700	705	720	695	710	735	775	820	835	885	925	950
90-94 jaar	185	200	210	240	240	260	280	290	320	330	335	340	340	335	340	360	380
95+	35	30	40	45	50	60	60	60	75	75	75	75	85	100	95	100	100
Totaal	38.845	38.965	39.080	39.175	39.270	39.345	39.420	39.480	39.540	39.595	39.645	39.690	39.730	39.765	39.795	39.820	39.840
Leeftijd (%)																	
0-14 jaar	16,7	16,6	16,3	16,1	16,1	15,9	15,8	15,8	15,8	15,9	15,9	16,0	16,0	16,0	16,1	16,1	16,1
15-29 jaar	15,8	15,7	15,9	15,9	15,8	15,8	15,8	15,8	15,6	15,4	15,2	15,2	15,0	14,9	14,8	14,7	14,6
30-54 jaar	34,2	33,8	33,2	32,7	32,1	31,9	31,4	31,0	30,7	30,3	30,0	29,6	29,4	29,3	29,0	29,0	29,0
55-64 jaar	13,9	13,8	14,0	14,3	14,5	14,5	14,6	14,8	14,8	15,0	15,0	15,0	14,9	14,8	14,4	14,2	13,8
65-74 jaar	11,1	11,4	11,7	12,0	12,2	12,2	12,4	12,5	12,6	12,5	12,4	12,4	12,6	12,8	13,1	13,1	13,2
75+	8,3	8,6	8,9	9,0	9,3	9,6	9,9	10,1	10,5	11,0	11,4	11,8	12,1	12,4	12,6	12,9	13,2
55+	33,3	33,8	34,6	35,3	36,0	36,3	36,9	37,4	37,9	38,5	38,7	39,2	39,6	39,8	40,1	40,2	40,2
65+	19,4	20,0	20,6	21,0	21,5	21,8	22,3	22,6	23,1	23,5	23,8	24,2	24,7	25,2	25,7	26,0	26,4
Totaal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Deze provinciale cijfers laten zien dat het aandeel 55+ers de komende jaren zal stijgen, ten koste van de groep 30-54 jarigen. De groep 0-30 jarigen blijft in aandeel redelijk constant, waarbij de groep 0-4 jarigen ook in absolute zin zelfs verder toeneemt.

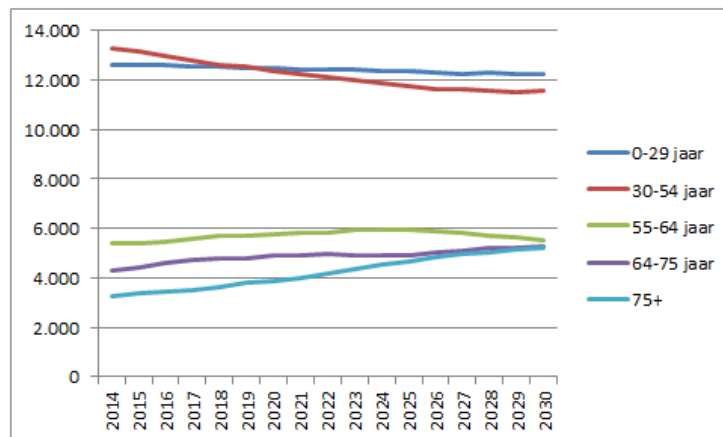
Dit betekent dat een toenemende vraag zal zijn naar woningen die geschikt zijn voor senioren, maar ook voor starters en jonge gezinnen.

Voor Geldrop-Mierlo is aldus het beeld : de samenstelling van de bevolking zal in 2030 anders zijn dan heden: meer starters en jonge gezinnen, minder jongeren en kleinere huishoudens en meer ouderen.

De vergrijzing in Geldrop-Mierlo zal de komende jaren iets boven het Provinciale gemiddelde uitkomen. Dit geeft aanleiding in te spelen woonvormen die aansluiten bij de vraag van de oudere woonconsument. De Provincie geeft hierbij aan :

“Demografische ontwikkelingen en alles wat hiermee samenhangt zullen de komende tijd een grote rol spelen op de regionale agenda. Hierbij gaat het er om, de bewustwording omtrent het veranderend demografische perspectief te blijven vergroten. In lijn hiermee is het van belang in regionaal verband de effecten van de aanstaande demografische ontwikkelingen (verder) in beeld te brengen en gezamenlijk te werken aan het verkennen en ontwikkelen van regionale strategieën, gericht op het tijdig inspelen op en het begeleiden van de demografische transitie.”

In grafiekvorm geeft het bovenstaande in absolute cijfers het navolgende beeld :



Afbeelding 4 : Leeftijdsonwikkeling bevolking Geldrop-Mierlo (absoluut) 2014-2030

Actuele behoefte: het gemeentelijk woningbouwprogramma en bestaande plannen

Om te komen tot een beoordeling van de actuele behoefte dient niet alleen gekeken te worden naar de vraag, maar ook naar het bestaande planaanbod, ofwel naar de (harde- en zachte-) plancapaciteit, die in Geldrop-Mierlo reeds voorhanden is.

Per april 2017 beschikt de gemeente Geldrop-Mierlo over een harde plancapaciteit van 960 woningen. Daarnaast heeft de gemeente Geldrop-Mierlo momenteel plannen in planologische voorbereiding voor 126 woningen.

Wanneer woningbouwbehoefte en harde plancapaciteit worden vergeleken ontstaat inzicht in het resterend tekort (of overschot) aan capaciteit, met als conclusie de resterende ruimte voor nieuwe woningbouwplannen, ervan uitgaande dat alle harde plannen ook daadwerkelijk in de aangegeven periode tot oplevering komen. Uit de cijfers blijkt dat op basis van de 'indicator harde plancapaciteit' in Geldrop-Mierlo momenteel voldoende ruimte bestaat om tot het onderhavige bestemmingsplan te komen.

Actuele behoefte : confrontatie regionale behoefte en gemeentelijk woningbouwprogramma

Binnen de regionale behoefte is er voor Geldrop-Mierlo ruimte voor 1.500 woningen in de planperiode 2016 – 2026, exclusief de mogelijke opvang van de Eindhovense behoefte (de zogenaamde BOR-afspraken). De gemeente Geldrop-Mierlo heeft aan harde plancapaciteit 962 woningen. Dit betekent dat er nog ruimte is voor zo'n 500 woningen aan zachte plancapaciteit. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft momenteel plannen in planologische voorbereiding voor zo'n 428 woningen. De locatie de Jonkvrouw maakt onderdeel uit van deze plannen.

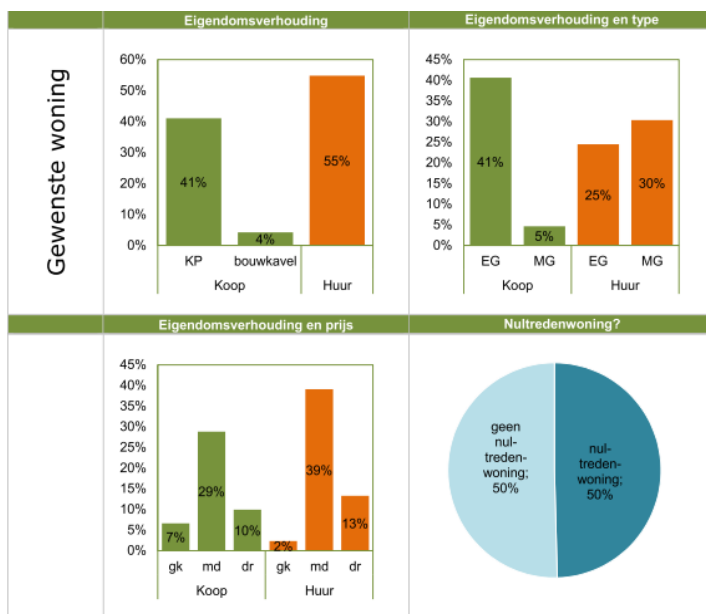
Kwalitatieve aspecten (waaraan is behoefte)

Kwalitatieve aspecten : het woonbehoefteonderzoek maart 2015

In opdracht van het SRE en de gemeente Geldrop-Mierlo is een woonbehoefteonderzoek "Woonbehoefte in Geldrop-Mierlo" uitgevoerd (maart 2015), waarin vraag naar (kwantitatief en kwalitatief) en aanbod aan woningen met elkaar vergeleken. Op basis hiervan ontstaat een beeld welke woningen gebouwd dienen te worden om aan de vraag te voldoen.

In Geldrop-Mierlo is 20% van de doorstromers van plan binnen nu en vijf jaar te verhuizen, bij de potentiële starters (thuiswonende kinderen of 1^e koophuis) is dat 76% (van hen zoekt 49% binnen twee jaar een woning). Hoewel de verhuiscapaciteit onder potentiële starters dus hoger is dan onder potentiële doorstromers zijn er onder de woningzoekenden toch meer doorstromers (73%) dan starters. Het grootste deel van de verhuiscapaciteit wil in de huidige wijk of in dezelfde gemeente blijven wonen.

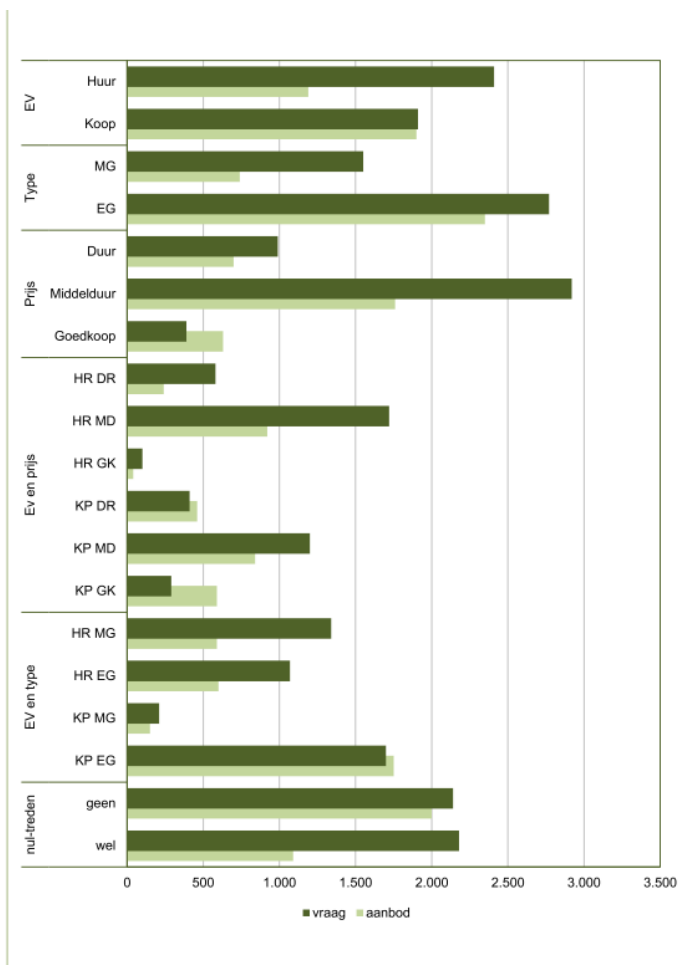
In onderstaande afbeelding is een overzicht van de gewenste woningtypen opgenomen :



Afbeelding 6 : overzicht gewenste woningen

Uit het recente woonbehoefteonderzoek blijkt dat er vooral vraag is naar grondgebonden koopwoningen, middelduur en middeldure huurwoningen, zowel gestapeld als grondgebonden. Ook is er een significante vraag naar nultreden-woningen.

De vergelijking in het woonbehoefteonderzoek van de verhouding tussen vraag en aanbod in Geldrop-Mierlo geeft het navolgende beeld :



Afbeelding 7 : vraag en aanbod woningen, bron: Woonbehoefteonderzoek

Uit afbeelding 7 blijkt dat vrijwel op alle onderdelen de vraag groter is dan het aanbod. Er is vooral behoefte aan middeldure huur- en koopwoningen alsmede nul-treden woningen. Het aanbod hierin blijft evenwel achter.

Kwalitatieve behoefte : de gemeentelijke structuurvisie

Over woningbouw is in de gemeentelijke structuurvisie 2010 het navolgende opgenomen :

Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma zal op de verschillende wijken in de gemeente ingaan. Uitgangspunt van het woningbouwprogramma is: voldoende en goede woningen in de gemeente Geldrop-Mierlo die aansluiten bij de wensen van haar inwoners. Ook moeten de woningen in de gemeente toegankelijk zijn voor de verschillende groepen inwoners die gehuisvest zijn in de gemeente. Betaalbaarheid van woningen is daardoor een belangrijk onderdeel van deze programmalijn net zoals de fysiek toegankelijk van woningen waardoor mensen die met een beperking moeten leven langer thuis kunnen blijven wonen. (...)

Zorgvoorzieningen

Door de vergrijzing zal de vraag naar zorg toenemen. Uiteraard wordt de vraag naar zorg niet alleen gevoed vanuit de doelgroep senioren maar zijn er ook jongeren en volwassenen met een beperking die hierdoor een beroep doen op de voorzieningen. De gemeente Geldrop-Mierlo wil

voldoende en kwalitatieve voorzieningen realiseren nabij de woon- en leefomgeving van de inwoners waardoor tegemoet gekomen wordt aan de vraag. De inwoners van de verschillende wijken in de gemeente kunnen hierdoor langer zelfstandig wonen.

Binnen de gemeente zal een evenwichtige opbouw van voorzieningen en doelgroepen moeten worden gerealiseerd. Door in te zetten op een goede woon- en leefomgeving zal de betrokkenheid bij de wijk versterkt worden. Dit heeft uiteindelijk tot gevolg dat de vraag naar voorzieningen wordt uitgesteld doordat deze vraag deels wordt opgevangen door vrijwilligerswerk en mantelzorg.

Kwalitatieve behoefte : Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014 - 2030

In de Woonvisie 2014-2030 geeft de gemeente Geldrop-Mierlo haar volkshuisvestelijk beleid weer en stelt zij vast wat zij de komende jaren voor ogen heeft. De Woonvisie heeft een perspectief tot 2020, met een doorkijk naar 2030 en geeft invulling aan de gemeentelijke ambities op het gebied van het wonen. Nieuwbouw richt zich in eerste instantie op de behoefte van haar eigen inwoners. Daarnaast investeert de gemeente in de doelgroepen jonge gezinnen, kenniswerkers en doorgroeiende ondernemers om zich in Geldrop-Mierlo te vestigen. Geldrop-Mierlo wil een toekomstbestendige gemeente zijn die in balans is met een gezond klimaat. De gemeente biedt garanties dat de fysieke kwaliteit van het wonen ook op langere termijn gewaarborgd is. Dit betekent dat nieuwe woningen toekomstbestendig ontwikkeld worden. Voor de bestaande woningvoorraad betekent dit dat bewoners zich veilig thuis moeten voelen en langer gezond in hun eigen woning kunnen blijven wonen.”

Geldrop biedt diverse bewoners een diversiteit aan wijken en woningen. Hierdoor kan beter worden ingespeeld op de vraag naar kwaliteit in wonen en ruimte voor gezonde ontwikkeling van de gemeente.

De gemeente richt zich bij nieuwbouw met partners op toekomstbestendige woonmilieus die passen bij de benoemde doelgroepen, jonge gezinnen, kenniswerkers en doorgroeiende ondernemers.

In de woonvisie is verder te lezen :

“De toenemende vergrijzing vraagt om andere woonmogelijkheden. De verwachting is dat de ouderen in de (nabije) toekomst andere woonwensen hebben dan de ouderen van nu: er moeten alternatieven worden geboden voor het verzorgingshuis in de vorm van clusterwoningen, gelijkvloerse woningen waar service- en zorgdiensten makkelijk geboden kunnen worden. Op dit moment is dit juist de doelgroep die op zoek is naar passende woonruimte voor hun toekomst.”

Kwalitatieve behoefte: invulling van plan De Jonkvrouw

Het plangebied bestaat uit 4 plandelen. Plandeel 1 bestaat uit circa 38 studio's voor begeleidt/beschermd wonen (huur). Plandeel 2 bestaat uit 32 PG wooneenheden. Plandeel 3 bestaat uit 2 bouwblokken met (tezamen) circa 84 sociale huurappartementen met een gebruiksoppervlakte van circa 75 m² GBO inclusief een Wooninc. plus deel en medische functies. Voor plandeel 4 bestaat het voornemen om te komen tot 3 bouwblokken met circa driemaal 23 appartementen in het vrije sector koop- en/of huursegment met een totaal bruto-vloeroppervlakte van gemiddeld 85 m² per appartementenblok.



Afbeelding 8 : weergave plan De Jonkvrouw

Een belangrijke doelstelling en aldus uitgangspunt voor de herontwikkeling van het plangebied is het verminderen van de fysieke barrièrewerking van de spoorlijn Eindhoven - Weert en het verhogen van de sociale veiligheid in samenhang met het verbeteren van de visuele relatie én fysieke verbinding tussen park Beekweide en de fietstunnel (en verder door naar het station en centrum).

Wooninc. richt zich in dit project op de doelgroep senioren en biedt betaalbare woonruimte middels het Wooninc.plus concept. Met het woningbouwplan ontstaat een nieuwe aantrekkelijke plek om te wonen met zowel grondgebonden woningen alsook circa 220 appartementen met zowel sociale/betaalbare woningen alsook vrije sector woningen.

Het woningbouwprogramma kent naast reguliere woningen ook woningen met zorg en woningen met welzijnsvoorzieningen. Hiermee is de locatie bij uitstek geschikt voor een brede doelgroep, die ook tot hoge(re) leeftijd ter plaatse in de huisvestingsbehoefte kan voorzien.

Naast de differentiatie in de woonvormen kent het plan ook diverse soorten gebouwen. Tegenover het park zijn de hogere gebouwen (5 en 6 bouwlagen) gesitueerd met een ruime afstand tot de bestaande woningen. In de nabijheid van bestaande woningen worden maximaal 2-laags gebouwen gerealiseerd.

Het is juist de samenhang van de diverse woonfuncties, die ter plaatse zorgt voor een divers en aantrekkelijk woonmilieu. Deze samenhang zorgt ook voor het behalen van de doelstelling als hiervoor beschreven. Het wat "verlaten" gebied aan het spoortraject wordt hierdoor een waardevol woongebied waarmee het centrum gebied van Geldrop beter aansluiting krijgt bij de aanliggende woonwijk.

Conclusie behoefte :

Op grond van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkeling van de woningbouwplannen past binnen de regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Bestaand stedelijk gebied.

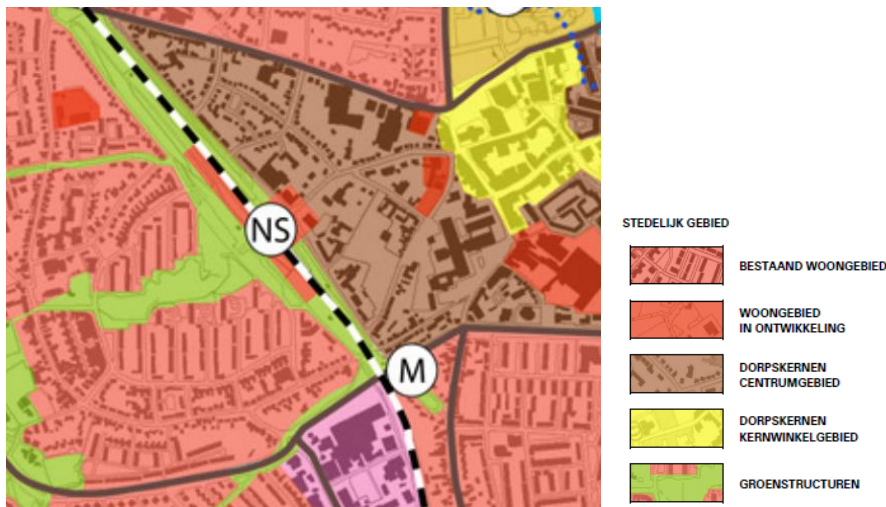
Vervolgens komt aan de orde in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Bekeken moet dus worden of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte.

Het plan De Jonkvrouw is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied is in de gemeentelijke Structuurvisie 2010 opgenomen als “woongebied in ontwikkeling”.

In het kader van de gemeentelijke woningbouwplanning, die mede gebaseerd is op afspraken binnen de regio, is recent een aantal woningbouwplannen uitgevoerd. De belangrijkste hiervan zijn de inbreidingsplannen Overburght, Kastanjehof en huize Bethanië, Twijnstraat en Volmolenplein, Baron van Tuyl van Serooskerkenstraat. Het uitbreidingsplan Loeswijk is inmiddels afgerond en het uitbreidingsplan Luchen is in aanbouw genomen.

Na realisering van deze twee uitbreidingsplannen zijn er, behalve op lange termijn eventueel het gebied Bekelaar, binnen de gemeente geen mogelijkheden meer voor nieuwe uitbreidingen. Binnen de woongebieden zal dan ook alleen nog sprake zijn van inbreidings- en/of stadsvernieuwingsplannen. Inmiddels is gestart met de plannen Stationsstraat-Heggestraat, de Bolster en Papenvoort, op korte en middellange termijn wordt gestart met plannen voor de Nieuwendijk, De Doelen-De Wiele en de Jonkvrouw.



Afbeelding 9 : plangebied in structuurvisie

Over de locatie nabij de spoorlijn wordt in de structuurvisie het navolgende weergegeven :

De spoorlijn Eindhoven-Weert blijft een fysieke barrière binnen de gemeente. Het is niet reëel te veronderstellen dat deze barrière op de langere termijn (waarover deze structuurvisie zich uitspreekt) zal worden opgeheven. Voor de kortere termijn zijn inmiddels plannen ontwikkeld, om de barrièrewerking enigszins te verminderen en de sociale veiligheid in de omgeving van het station te vergroten.

Er zijn plannen ontwikkeld om aan de westzijde van het station woningen en zorgvoorzieningen te bouwen, en voor de herinrichting van de openbare ruimte aan weerszijden van het station. Doordat twee sporen worden opgeheven en daardoor de langzaam-verkeerstunnel onder het

spoor sterk wordt ingekort, wordt deze route ook 's avonds veel aantrekkelijker dan nu. Door situering van openbare voorzieningen nabij de beide tunnelingangen en het herinrichten van het park neemt de sociale controle, en dus het gevoel van veiligheid toe.

Het bouwplan de Jonkvrouw

Het bouwplan de Jonkvrouw is hiervoor reeds beschreven in de paragraaf “Kwalitatieve behoefte: invulling van plan De Jonkvrouw”

Geen alternatieve locaties, algemeen

In de uitspraak van 18 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1295 overweegt De Afdeling als volgt:

Gelet hierop voldoet het uitwerkingsplan aan het in artikel 3.1.6, tweede lid, onder b, van het Bro gestelde vereiste dat wordt beschreven dat in de actuele regionale behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Ten aanzien van het betoog ... dat het college van burgemeester en wethouders ten onrechte niet gemotiveerd heeft onderbouwd dat er binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio geen alternatieve locaties beschikbaar zijn voor de verwezenlijking van de in het plan ..., overweegt de Afdeling dat het college van burgemeester en wethouders krachtens artikel 3.1.6, tweede lid, onder b, van het Bro, gehouden is te beschrijven in hoeverre met het plan in de behoefte wordt voorzien binnen bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio. Het college van burgemeester en wethouders is in het kader van artikel 3.1.6, tweede lid, onder b, van het Bro, nu een actuele regionale behoefte bestaat waarin kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied, echter niet gehouden te beoordelen of ook elders binnen bestaand stedelijk gebied in de gemeente of de regio in de behoefte zou kunnen worden voorzien.”

Ondanks dat de gemeente – indien een actuele regionale behoefte bestaat waarin kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied - niet gehouden is te beoordelen of ook elders binnen bestaand stedelijk gebied in de gemeente of de regio in de behoefte zou kunnen worden voorzien, is toch in het kader van een goede ruimtelijke ordening binnen de gemeente Geldrop-Mierlo gekeken naar de recente alternatieve woningbouwplannen c.q. woningbouwlocaties om te bezien in hoeverre deze kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte, zoals deze in het bouwplan De Jonkvrouw (Spoorzone) wordt voorzien.

Geen alternatieve locaties, Luchen

Een belangrijk bouwplan binnen Geldrop-Mierlo is de *uitbreidingslocatie Luchen*, dat voorziet in middel-dure woningen voor zowel doorstromers als voor starters in een dorps woonmilieu. Door dit woonmilieu is Luchen onderscheidend met het woningbouwplan dat in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Van gestapelde woningbouw is in Luchen geen sprake. Bovendien is geen sprake van een centrumlocatie, waardoor Luchen een geheel andere doelgroep kent en ook evident minder geschikt is voor ouderen en zorgbehoevenden.

Geen alternatieve locaties, de diverse inbreidingslocatie

Een andere ontwikkeling binnen Geldrop-Mierlo is de vaststelling van het *bestemmingsplan “inbreidingslocaties”*, waarmee in totaal 11 woningbouwontwikkelingen (omvattende in totaal

circa 215 woningen) mogelijk worden gemaakt op onderscheiden locaties in zowel Geldrop als Mierlo.

Ontwikkelingslocatie		Kern	Aantal woningen
1.	Talingstraat	Geldrop	45 grondgebonden woningen
2.	Centrum West	Geldrop	77 grondgebonden woningen
3.	Ellenaar	Mierlo	2 grondgebonden woningen
4.	Vesperstraat	Mierlo	9 grondgebonden woningen
5.	Linze	Geldrop	20 grondgebonden woningen,
6.	Bisschop van Mierlostraat (Loeswijkschool)	Mierlo	20 grondgebonden woningen
7.	Dorpsstraat, Johannesschool	Mierlo	6 woningen of maatschappelijke functie
8.	Waleweinlaan	Geldrop	3 grondgebonden woningen
9.	Willem Barentszweg	Geldrop	20 grondgebonden woningen
10.	Strabrechtcollege	Geldrop	8 vrijstaande woningen
11.	Dommeldalschool	Geldrop	8 vrijstaande woningen
12.	Molenstraat	Centrum	Functiewijziging naar onder andere horeca met mogelijkheden voor wonen op verdieping

Op deze locaties is een bouwplan als aan de Spoorzone wordt voorzien niet mogelijk, met name gezien de omvang van het plangebied. In het bestemmingsplan “inbreidingslocaties” wordt aangegeven, dat door het kleinschalige karakter en de daarmee onderscheidende woonmilieu’s die in het plan worden gerealiseerd, het bestemmingsplan “inbreidingslocaties” onderscheidend is van de grootste woningbouwplannen in de directe omgeving. Bovendien is op (vrijwel alle van) deze locaties sprake van enkel grondgebonden woningen en bestaat het bouwplan Spoorzone tevens uit gestapelde woonbebouwing.

Conclusie bestaand stedelijk gebied

Op grond van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd, dat het binnen de regionale behoefte passende woningbouwplan binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Geldrop-Mierlo kan worden voorzien.

geen motivering betreffende buiten stedelijk gebied

Doordat sprake is van ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, is in deze toelichting een motivering dat niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied niet aan de orde.

Conclusie Laddertoets

De beoogde woningbouw-ontwikkeling waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ziet op het realiseren van grondgebonden en gestapelde woningen binnen de provinciale c.q. regionale woningbouwafspraken.

Het plan wordt gekenmerkt door een diversiteit aan woonvormen, die op een harmonieuze manier tot een samenhangend woningbouwplan zijn gevormd, waarmee een substantiële opwaardering van het plangebied en de omgeving hiervan plaatsvindt. Gezien de ligging van de locatie nabij veel voorzieningen en het station en in de bijzondere buurt zijn de woningen erg geschikt voor een brede doelgroep.

Uit analyse van de beschikbaarheid en geschiktheid van ruimte in bestaand stedelijk gebied blijkt dat er in Geldrop-Mierlo geen andere locaties of terreinen aanwezig zijn die de voorgestane woningbouwontwikkeling mogelijk maken. Ook zijn geen terreinen of locaties aanwezig die de potentie hebben om hiertoe op korte termijn te kunnen worden getransformeerd.

Aldus kan binnen bestaand stedelijk gebied aan de ruimtevraag van Wooninc. worden voldaan door voor het plangebied conform ook de gemeentelijke structuurvisie een woonbestemming te geven.

Conclusie is dat kan worden voldaan aan de eisen van artikel 3.1.6. lid 2 Bro doordat voor de in dit bestemmingsplan vervatte stedelijke ontwikkeling wordt voorzien in een actuele regionale behoefte, die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.