

Duurzaamheidsladder

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 artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'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 woningen mogelijk gemaakt. Uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State laten zien dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 11 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.

3.1.3. Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' richt zich op het in beeld brengen van de behoefte aan (in dit geval) 20 grondgebonden middeldure en dure koopwoningen. 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. Kortom, het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit) staat gelijk aan de behoefte.

De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormt de basis voor het maken van nieuwe regionale woningbouwafspraken, conform de VR 2014.

Door de Provincie is in mei 2017 de “*De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017*” vastgesteld. Uit deze prognose blijkt dat Noord-Brabant de komende jaren nog een behoorlijke woningbouwopgave wacht. Tot aan het begin van de jaren '40 zal de Brabantse bevolking nog met ruim 130.000 mensen groeien (+5,3%), van 2.513.500 inwoners in 2017 tot ruim 2.645.000 kort na 2040. Zie tabel 1.

Tabel 1:

Bevolkingsgroei in Noord-Brabant, 2017-2050

	bevolking		bevolkingsgroei		bevolking	
	2017	2017-2024	2025-2039	2040-2049	2017-2049	2050
Noord-Brabant	2.513.700	70.600	61.800	-7.600	124.900	2.638.500

Uit de Provinciale cijfers blijkt dat ook voor de gemeente Geldrop-Mierlo een groei in inwoners wordt verwacht tot 2037 van circa 1215 personen. Met deze bevolkingsgroei is tevens sprake van een huishoudensgroei. Het aantal huishoudens in Geldrop-Mierlo zal stijgen van 17.215 in 2017 tot 18.450 in 2037. Zie tabel 2.

Tabel 2:

Provincie Noord-Brabant																					
De huishoudensontwikkeling in Noord-Brabant, 2017-2040																					
Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017 (vastgesteld mei 2017)																					
GELDROP-MIERLO																					
Huishoudens naar type, 2017-2040																					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
totaal aantal huishoudens	17.215	17.355	17.480	17.575	17.705	17.780	17.845	17.920	18.000	18.065	18.125	18.160	18.280	18.270	18.325	18.375	18.375	18.400	18.385	18.400	18.450
totale bevolking	39.065	39.260	39.405	39.520	39.630	39.720	39.800	39.865	39.930	39.985	40.030	40.075	40.120	40.155	40.195	40.225	40.255	40.270	40.280	40.280	40.280

¹⁾ Tot de 'overige huishoudens' behoren personen die geen partners relatie of ouder-kind relatie hebben, maar die wel een gezamenlijk huishouden voeren. Voorbeelden hiervan zijn studenten die samen een huishouden vormen of twee broers of zussen die samen in een huis wonen.
²⁾ De gemiddelde huishoudensgrootte is bepaald door de (voortbrengende) gemeentelijke bevolkingsomvang, excl. de bevolking in instellingen en tehuisen, te relateren aan het totaal aantal (in deze tabel opgenomen particuliere) huishoudens.
De in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen er geringe afwijkingen voorkomen.

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. Zie tabel 3.

Tabel 3:

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 woningvoorraad 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

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: het aandeel 55+ers zal de komende jaren zal stijgen, ten koste van de groep 30-54 jarigen. De overige leeftijdscategorieën blijven nagenoeg constant. Zie tabel 4.

Tabel 4:

De ontwikkeling van de bevolking in Noord-Brabant, 2017-2040																								
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017' (www.nbrabant.nl)																								
GELDROP-MIERLO																								
Leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkelingen, 2017-2040																								
Leeftijd	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
0-4 jaar	1.925	1.920	1.925	1.915	1.920	1.955	1.990	1.995	2.000	2.030	2.030	2.040	2.035	2.015	1.995	1.990	2.035	2.055	2.030	1.995	1.965	1.950	1.915	1.890
5-9 jaar	2.045	2.085	2.080	2.070	2.065	2.040	2.025	2.050	2.055	2.095	2.120	2.145	2.150	2.150	2.175	2.160	2.165	2.190	2.205	2.240	2.250	2.235	2.215	2.185
10-14 jaar	2.295	2.265	2.215	2.190	2.160	2.165	2.210	2.190	2.180	2.170	2.140	2.125	2.135	2.165	2.185	2.235	2.230	2.235	2.265	2.295	2.295	2.325	2.335	2.345
15-19 jaar	2.400	2.410	2.425	2.455	2.365	2.305	2.250	2.205	2.210	2.170	2.170	2.180	2.180	2.165	2.165	2.145	2.125	2.125	2.150	2.165	2.205	2.220	2.275	2.295
20-24 jaar	1.960	1.980	2.000	2.005	2.090	2.125	2.110	2.110	2.105	2.055	2.025	1.965	1.930	1.905	1.870	1.875	1.885	1.845	1.820	1.795	1.765	1.765	1.785	1.835
25-29 jaar	2.070	2.110	2.155	2.170	2.160	2.150	2.140	2.150	2.150	2.170	2.220	2.200	2.195	2.200	2.155	2.110	2.055	2.015	1.985	1.965	1.965	1.960	1.950	1.910
30-34 jaar	2.110	2.155	2.180	2.215	2.260	2.305	2.320	2.335	2.340	2.335	2.300	2.305	2.325	2.335	2.365	2.370	2.355	2.355	2.325	2.295	2.240	2.225	2.180	2.155
35-39 jaar	2.210	2.220	2.205	2.240	2.245	2.235	2.255	2.305	2.320	2.355	2.370	2.400	2.415	2.420	2.400	2.405	2.400	2.410	2.400	2.450	2.455	2.445	2.430	2.425
40-44 jaar	2.400	2.340	2.315	2.295	2.270	2.295	2.305	2.295	2.345	2.335	2.345	2.355	2.375	2.385	2.420	2.440	2.490	2.520	2.525	2.510	2.520	2.495	2.500	2.480
45-49 jaar	2.990	2.910	2.820	2.630	2.545	2.475	2.390	2.360	2.340	2.320	2.355	2.370	2.345	2.370	2.360	2.370	2.380	2.420	2.445	2.485	2.505	2.535	2.550	2.535
50-54 jaar	3.010	2.980	3.020	3.040	3.025	2.985	2.915	2.805	2.630	2.525	2.425	2.380	2.350	2.305	2.300	2.330	2.340	2.325	2.375	2.355	2.360	2.370	2.410	2.440
55-59 jaar	2.900	2.980	2.945	3.020	3.015	2.960	2.920	2.960	2.990	2.955	2.930	2.840	2.745	2.575	2.470	2.360	2.295	2.275	2.235	2.230	2.265	2.270	2.255	2.295
60-64 jaar	2.585	2.605	2.645	2.655	2.705	2.775	2.870	2.855	2.915	2.925	2.865	2.815	2.845	2.890	2.875	2.850	2.770	2.655	2.480	2.370	2.270	2.200	2.185	2.145
65-69 jaar	2.570	2.505	2.455	2.420	2.420	2.450	2.475	2.515	2.520	2.585	2.660	2.735	2.720	2.790	2.785	2.740	2.680	2.710	2.750	2.740	2.705	2.645	2.550	2.390
70-74 jaar	2.100	2.215	2.275	2.345	2.430	2.395	2.345	2.295	2.265	2.270	2.300	2.330	2.380	2.395	2.470	2.540	2.615	2.600	2.655	2.640	2.605	2.560	2.575	2.630
75-79 jaar	1.535	1.575	1.660	1.695	1.735	1.870	1.975	2.020	2.070	2.155	2.115	2.085	2.080	2.075	2.080	2.110	2.160	2.190	2.195	2.245	2.310	2.385	2.395	2.470
80-84 jaar	1.075	1.075	1.115	1.180	1.185	1.185	1.235	1.305	1.330	1.330	1.435	1.560	1.600	1.670	1.735	1.750	1.715	1.715	1.700	1.745	1.770	1.805	1.830	1.835
85-89 jaar	615	660	665	655	680	690	690	710	745	760	755	795	850	870	890	965	1.040	1.080	1.140	1.175	1.190	1.190	1.190	1.200
90-94 jaar	215	230	245	255	275	285	300	315	310	320	330	325	335	355	370	365	380	410	425	455	480	530	560	585
95+	60	65	70	70	70	85	90	95	105	110	120	125	130	125	125	135	140	140	150	155	160	155	175	180
Totaal	39.065	39.260	39.405	39.520	39.630	39.720	39.800	39.865	39.930	39.985	40.030	40.075	40.120	40.155	40.195	40.225	40.255	40.270	40.280	40.280	40.280	40.270	40.255	40.230
Leeftijd (%)																								
0-14 jaar	16,0	16,0	15,8	15,6	15,5	15,5	15,6	15,6	15,6	15,7	15,7	15,7	15,8	15,8	15,8	15,9	16,0	16,1	16,1	16,2	16,2	16,2	16,1	16,0
15-29 jaar	16,5	16,6	16,7	16,8	16,7	16,6	16,3	16,2	16,2	16,0	16,0	15,8	15,7	15,6	15,4	15,2	15,1	14,9	14,8	14,7	14,7	14,8	14,9	15,0
30-34 jaar	32,6	32,1	31,8	31,4	31,2	31,0	30,6	30,4	30,0	29,7	29,5	29,5	29,4	29,4	29,5	29,6	29,7	29,9	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	29,9
35-54 jaar	14,0	14,2	14,2	14,4	14,4	14,4	14,5	14,6	14,8	14,7	14,5	14,1	13,9	13,6	13,3	13,0	12,6	12,2	11,7	11,4	11,3	11,1	11,0	11,0
55-64 jaar	12,0	12,0	12,0	12,1	12,2	12,2	12,1	12,1	12,0	12,1	12,4	12,6	12,7	12,9	13,1	13,1	13,2	13,2	13,4	13,4	13,2	12,9	12,7	12,5
65-74 jaar	9,0	9,2	9,5	9,8	10,0	10,4	10,8	11,2	11,4	11,7	11,9	12,2	12,5	12,7	13,0	13,2	13,5	13,7	13,9	14,5	14,7	15,1	15,3	15,6
75+																								
55+	35,0	35,4	35,7	36,3	36,6	37,0	37,4	37,9	38,2	38,5	38,8	38,9	39,1	39,2	39,4	39,3	39,3	39,1	39,0	39,1	39,2	39,1	39,0	39,1
65+	21,0	21,2	21,5	21,9	22,2	22,6	22,9	23,3	23,4	23,8	24,3	24,8	25,2	25,6	26,1	26,3	26,7	26,9	27,3	27,7	27,9	28,0	28,0	28,1
Totaal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Het bovenstaande betekent dat een toenemende vraag zal zijn naar woningen die geschikt zijn voor senioren, maar ook dat de behoefte aan woningen voor starters en jonge gezinnen zal blijven bestaan.

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 woningvraag versus de bestaande harde plannen in Geldrop-Mierlo momenteel voldoende ruimte bestaat om tot onderhavige ontwikkeling 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 Talingstraat maakt onderdeel uit van deze plannen.

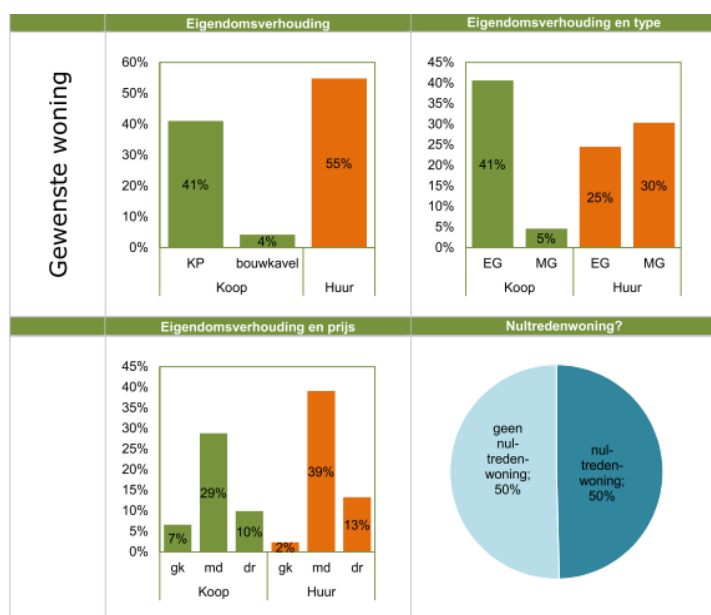
Kwalitatieve aspecten (waaraan is behoefte)

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 verhuigeneigdheid 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 verhuigeneigden wil in de huidige wijk of in dezelfde gemeente blijven wonen.

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



afbeelding : overzicht gewenste woningen, woonbehoefteonderzoek maart 2015, SRE

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat er vooral vraag is naar middeldure koopwoningen en middeldure huurwoningen, zowel gestapeld als grondgebonden. Ook is er een significante vraag naar nultreden-woningen. Aangezien er onder de woningzoekenden ruim 73% doorstromers zijn¹, is er tevens vraag (weliswaar in kleinere mate, zie bovenstaande afbeelding) naar dure koopwoningen. Levensloopbestendigheid van de woningen worden in het bestemmingsplan gefaciliteerd.

¹ 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 zijn vergeleken.

Kwalitatieve behoefte: invulling van Talingstraat

Het plangebied is gelegen nabij het centrum van Geldrop. Het gebied heeft de aanduiding Integratie Stad en Land gekregen in de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Vanwege de uitzonderlijke grote hoeveelheid openbaar groen in het plangebied en de bijzondere ligging ervan, is het een ideale plek om in de bestaande maar beperkte behoefte aan dure koopwoningen te kunnen voorzien. Zoals uit bovenstaande grafieken blijkt, is er tevens een significante vraag naar middeldure koopwoningen. Daarnaast is in de afgelopen jaren een gemeleerd aanbod aan woningen (middeldure huur en koopwoningen) in de andere delen van het gebied gerealiseerd, waardoor verschillende doelgroepen worden bediend.

Kortom; de voorgenomen ontwikkeling van 20 middeldure en dure koopwoningen, sluit aan bij de kwalitatieve lokale behoefte.

afbeelding : weergave woningbouwplan Talingstraat

Conclusie behoefte

Op grond van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkeling van het woningbouwplan 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.

Het bestaand stedelijk gebied is gedefinieerd als “ het 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.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is in de gemeentelijke Structuurvisie 2010 opgenomen als ‘ontwikkellocatie’. Opgemerkt wordt dat een deel van deze locatie gelegen is in de zone ‘integratie stad-land’, zoals opgenomen in de verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. De locatie valt binnen de definitie ‘bestaand stedelijk gebied’.

afbeelding: ligging Talingstraat binnen stedelijk gebied aanduiding "integratie stad en land"



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 betreffende regio 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

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 (regionale) behoefte, die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. De beoogde ontwikkeling waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ziet op het realiseren van grondgebonden woningen binnen de hiertoe bestaande regionale woningbouwafspraken. Het plan omvat 20 dure en middeldure koopwoningen. Dit zullen zowel vrijstaande als geschakelde woningen betreffen. Levensloopbestendigheid wordt in het bestemmingsplan gefaciliteerd. Hiermee kunnen de woningen zowel door gezinnen worden bewoond, waar in de nabije toekomst nog een toenemende vraag naar is, terwijl de woningen ook geschikt zijn voor 55+ers, waarvoor op lange termijn een duidelijke lokale opgave ligt. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.