

Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

(bron: Toelichting van het bestemmingsplan 'De Kwekerij, Laag Soeren' van de gemeente Brummen, paragraaf 4.1).

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend initiatief betreft het realiseren van 24 woningen. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

1. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend initiatief betreft het realiseren 24 woningen waarmee de ondergrens wordt overschreden en er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

In het regionale afsprakenkader van de Cleantech Regio is in december 2020 vastgelegd dat wordt ingezet op een sterkere groei van het aantal woningen. Voor de gemeente Brummen betekent dit het toevoegen van 600 - 900 woningen in de periode tussen 2020 en 2030.

Vanuit het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek is naar voren gekomen dat er behoefte is aan alle typen woningen, zowel eensgezins- als meergezins, huur en koop en in alle prijsklassen (zie onderstaande tabel). Omdat het een momentopname is, ziet de gemeente dit als richtinggevend instrument en niet als vast gegeven.

	Totaal	Eerbeek			Brummen			Overige wijken
		Centrum	Dorp	Landelijke gebieden	Centrum	Dorp	Landelijke gebieden	Landelijke gebieden
Totaal	550	175	180	0	40	120	10	25
Huur-eengezins	0	0	0	0	0	0	0	0
Huur-meergezins	285	90	90	0	20	70	5	10
Koop-eengezins	235	75	80	0	20	45	5	10
Koop-meergezins	30	10	10	0	0	5	0	0
Huur tot 450	85	25	25	0	5	20	0	5
Huur 460-652	55	20	25	0	5	5	0	5
Huur vanaf 652	140	40	40	0	10	40	5	0
Koop tot 200.000	25	20	0	0	0	0	0	0
Koop 200.000-320.000	125	40	50	0	10	15	0	10
Koop vanaf 320.000	115	35	35	0	10	35	0	0

Nieuwbouw 2015-2024 o.b.v. combinatie Primos 2014-scenario en Socrates 2014, Brummen (bron: Wonen in de gemeente Brummen, Afwegingskader woningbouw)

Op basis van actuele woningbehoefteprognoses voor de regio is er in de gemeente Brummen in de periode 2020-2030 behoefte aan 600 - 900 nieuwe woningen. Er wordt een bandbreedte gehanteerd tussen een behoefte op basis van huishoudensgroei (600 woningen) en een waarbij ook het theoretische woningtekort wordt ingelopen (900 woningen). Voor de realisatie van die laatste, hogere behoefte, is het noodzakelijk om te

sturen op de gewenste kwaliteit, omdat dit aantal alleen realistisch is als het aanbod goed aansluit op de vraag (bron: Woonagenda Cleantech Regio 2018, vastgesteld door GS op 11-12-2018).

De behoefte aan woningen is hiermee aangetoond.

Het beleid van de gemeente Brummen is erop gericht om het merendeel van de woningen te bouwen in de kernen Brummen en Eerbeek. Daarnaast kunnen er in beperktere mate woningen worden gebouwd in de kernen Empe / Tonden, Leuvenheim en Hall. Laag-Soeren wordt niet genoemd, omdat de kern Laag-Soeren op grondgebied van de gemeente Rheden ligt. De gemeente Rheden heeft de wenselijkheid van het plan reeds onderschreven, omdat het ook voorziet in de hier aanwezige woningbouwbehoefte.

3. Kan binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte worden voorzien?

Het plangebied betreft een voormalig tuincentrum, dat tegen de bebouwde kom van Laag-Soeren ligt. Laag-Soeren kent weinig ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden, mede omdat een deel van het dorp (de westelijke en zuidelijke rand) aangewezen is als beschermd dorpsgezicht. Een uitbreiding aan die kant het dorp is derhalve niet aan de orde. Voorliggende locatie wordt zeer geschikt geacht voor woningbouw. Met het plan wordt voorzien in een gewenste en passende transformatie van het terrein. De ruime opzet van het plan zorgt voor een geleidelijke overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied.

Conclusie

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het plan voorziet in het realiseren van 24 woningen. Er is een duidelijke vraag naar levensloopbestendige woningen en sociale huurwoningen waarmee de behoefte is aangetoond. Met het plan wordt voorzien in een gewenste en passende transformatie van het terrein. Op grond van bovenstaande onderbouwing voldoet het plan aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.