



Laddertoets woningbouwplan Loverbosch fase 2

Stec Groep aan gemeente Asten

Bouke Timmen & Twan Thissen
6 december 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie en vraag	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	4
2.2	Relevante beleidskaders vanuit regio en provincie	5
2.3	Projectprofiel: overwegend grondgebonden woningen in een dorpse omgeving	6
2.4	Trede 0: Loverbosch fase 2 is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig	6
2.5	Markregio gemeente Asten, regionale afstemming binnen subregio De Peel e.o.	6
3	Loverbosch fase 2 past binnen de Ladder	9
3.1	Trede 1: Loverbosch fase 2 voorziet in een actuele regionale behoefte en voldoet daarmee aan trede 1	9
3.1.1	Kwantitatieve behoefte aan circa 765 woningen in de periode 2016 - 2026.....	9
3.1.2	Kwalitatief beeld: vraag naar dorps wonen en grondgebonden woningen	10
3.2	Trede 2: Loverbosch fase 2 ligt buiten bestaand stedelijk gebied, geen geschikte alternatieven binnen BSG	11
3.3	Trede 3: Loverbosch fase 2 is passend ontsloten en voldoet daarmee aan trede 3	12

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vraag

U wilt graag woningbouw mogelijk maken op de locatie Loverbosch fase 2. Het plangebied ligt aan de Noordoostzijde van kern Asten, grofweg tussen de Floralaan, de Stegen, de Koestraat en agrarische gronden aan de noord- en oostzijde. Ten zuiden van het plangebied is de eerste fase van het plan Loverbosch inmiddels grotendeels gerealiseerd. Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan 'Beheersverordening Asten Stegen, Koestraat 2013' nog geen woonbestemming. In het plan Loverbosch fase 2 wilt u circa 240 woningen mogelijk maken, waarvoor een nieuw bestemmingsplan nodig is.

U bent zich bewust van de noodzaak om dit plan te checken en indien nodig te onderbouwen volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). U wilt daarom van ons, als onafhankelijke partij, een Laddertoets op de beoogde woningbouwontwikkeling in Asten.

Figuur 1: plankaart Loverbosch fase 2



Voorlopige stedenbouwkundig ontwerp Loverbosch fase 2. Bron: Pouderoyen, 2015.

1.2 Onze aanpak

Om tot de Laddertoets te komen lopen we de treden van de Ladder systematisch af. Voor de Laddertoets beschrijven en beoordelen we:

- Trede 0: nieuwe stedelijke ontwikkeling, marktregio en regionale afstemming.
- Trede 1: vraag, aanbod en behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief.
- Trede 2: wel of geen bestaand stedelijk gebied en mogelijke alternatieven.
- Trede 3 passende ontsluiting van de locatie.

De resultaten van de Laddertoets werken we uit in voorliggende rapportage. Deze kunt u geheel of gedeeltelijk gebruiken als Laddermotivering in de toelichting van het bestemmingsplan voor Loverbosch fase 2.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor Loverbosch fase 2. Hier analyseren we relevante beleidskaders en checken we trede 0 (is er sprake van een stedelijke ontwikkeling). Verder bepalen we in hoofdstuk 2 de marktregio van de beoogde ontwikkeling. De drie treden van de Ladder lopen we vervolgens systematisch af in hoofdstuk 3. Bij trede 1 bepalen we of het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Bij trede 2 gaan we in op de ligging van de projectlocatie, binnen of buiten bestaand stedelijk gebied, en hoe mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied zoal gezien moeten worden. Trede 3 gaat over de ontsluiting van de planlocatie.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is de motiveringsvereiste voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Pas als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet u die ontwikkeling motiveren volgens de treden van de Ladder. Wij noemen dit trede 0.

In het Bro artikel 3.1.6. lid 2 is geregeld dat de Ladder van toepassing is op bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Daarnaast is de Ladder van toepassing op provinciale verordeningen en op met de 'uitgebreide' omgevingsvergunning strijdig gebruik (als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo).

De Ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2. De drie treden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro zijn als volgt:

BRO ARTIKEL 3.1.6 LID 2

'De toelichting bij een bestemmingsplan 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;
- 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, 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.'

Relevante begrippen

- **Stedelijke ontwikkeling**
'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' (artikel 1.1.1 onder i, Bro).
- **Regio**
'De regio' is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het gaat hier in onze ogen – gebaseerd op de handreiking van het Rijk en tientallen Raad van State-uitspraken – om de marktregio, die bepaald wordt door de relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van de beoogde functie. Waar ligt kortom het zwaartepunt van de markt c.q. waarvandaan trekt u kopers of huurders van een nieuwbouwwoning?
- **Bestaand stedelijk gebied**
'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' (artikel 1.1.1. onder h, Bro).
- **Actuele behoefte**
De actuele behoefte wordt bepaald door de vraag de komende 10 jaar, op basis van een actuele vraagraming, en het aanbod in harde plannen te confronteren. Vraag minus aanbod is de behoefte.
- **Harde plancapaciteit**
Plannen waarin ruimtereservering voor een stedelijke ontwikkeling is opgenomen. Voor de Ladder is vooral de harde plancapaciteit van belang.

2.2 Relevante beleidskaders vanuit regio en provincie

Hierna zetten we de belangrijkste vigerende beleidskaders uiteen, voor zover deze van belang zijn voor de ontwikkeling van Loverbosch fase 2 en de toetsing aan de Ladder.

Verordening Ruimte en Structuurvisie Noord-Brabant

In de geactualiseerde Verordening Ruimte (juli 2015) wordt gemeenten gevraagd invulling te geven aan het principe van *zorgvuldig ruimtegebruik*. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen. De Bro-Ladder maakt deel uit van de afweging rond zorgvuldig ruimtegebruik.

In artikel 4.2 van de Verordening is opgenomen dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied. Ook moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken (Regionaal Ruimtelijk Overleg) worden jaarlijks gemaakt zijn gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, zoals bepaald in artikel 37.6 van de Verordening. Voor de onderbouwing van de behoefte moet een confrontatie worden gemaakt met de bestaande harde plancapaciteit.

Regionale Agenda Wonen en Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost Brabant

De Regionale Agenda Wonen (RAW) benoemt thema's die van belang zijn op het terrein van wonen per regio. Het is een dynamisch document dat elk jaar wordt geactualiseerd. De provincie kiest in de Structuurvisie voor een indeling in 4 regio's, West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De RAW bestaat uit een deel A (specifiek voor de subregio Zuidoost-Brabant) en een deel B (op heel Brabant gericht, met onderwerpen die overal actueel zijn). Deel B dient vooral als achtergronddocument, voor het schetsen van de context. Bestuurlijke afspraken over de RAW worden in Zuidoost-Brabant genomen in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO).

Impact van de RRO-afspraken voor het plan Loverbosch fase 2

In het RRO zijn woningbouwafspraken gemaakt en vastgelegd per subregio. De gemeente Asten ligt in de subregio De Peel en omstreken. Belangrijk voor de Ladder en de provincie is onder andere dat er geen planoverschotten in harde plancapaciteit bestaan/ontstaan in de regio. De hoofdlijn van de RRO afspraken is dat elke gemeente de planologische capaciteit afstemt op de eigen verwachte behoefte over een periode van 10 jaar (provinciale woningbehoefteprognose). Uit het RRO blijkt dat in Asten en andere gemeenten waarmee een verhuisrelatie bestaat geen overschotten in harde plancapaciteit bestaan. Daarmee heeft Asten in principe geen last van overprogrammering in de regio die reguliere migratiestromen kunnen verleggen. Belangrijke opmerking hierbij is dat reguliere migratie onderdeel is van de provinciale prognoses. Daarmee is ook de 'regionale behoefte' onderdeel van de vraagramingen die vervolgens zijn vertaald naar de afzonderlijke gemeenten.

CHECK MET ACTUELE INZICHTEN NODIG EN MOGELIJK VAN INVLOED OP UITKOMSTEN LADDERTOETS VOOR PLAN LOVERBOSCH FASE 2

De RRO-afspraken worden in de Brabantse subregio's jaarlijks geactualiseerd zodat de afspraken steeds gebaseerd zijn op de meest recente cijfers. In deze Laddertoets baseren wij ons op nu beschikbare inzichten en geldende afspraken in de regio. Omdat het plan Loverbosch fase 2 in het najaar van 2017 in procedure gaat is tegen die tijd een check met de dan actuele inzichten en afspraken nodig. Dit heeft mogelijk impact op trede 1 en trede 2 en daarmee op de uitkomsten van de Laddertoets. Te zijner tijd is daarom mogelijk een actualisatie van deze Laddertoets nodig met de nieuwste inzichten.

2.3 Projectprofiel: overwegend grondgebonden woningen in een dorpse omgeving

We bekijken de omgeving, ligging, ontsluiting, en andere kenmerken van het plan met een marktbril. Dit vatten we kort en krachtig samen in een projectprofiel. Dit dient als basis voor de Laddertoets hierna.

Tabel 1: profiel Loverbosch fase 2

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Ten noordoosten van de kern Asten, tussen de Floralaan en de N279.
Ontsluiting	Via de Floralaan. Aansluiting op A67 en N279.
Omgevingskwaliteit	Landelijk gebied, gedeeltelijk grenzend aan de kern Asten.
Vigerende bestemming	Agrarisch. Vigerend bestemmingsplan is 'Beheersverordening Asten Stegen, Koestraat 2013.
Beoogde bestemming	Wonen. Maximaal 240 woningen.
Programma	Niet in beton gegoten, beoogd programma: 146 grondgebonden woningen in het lage segment, 47 grondgebonden woningen in het middensegment, 14 seniorenwoningen en 33 appartementen.
Kwaliteit	Overwegend grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen. Dorps karakter.
Doelgroep	Overwegend gezinnen.
Fasering	Onbekend.

Bron: Stec groep (2016).

2.4 Trede 0: Loverbosch fase 2 is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Dan is uw plan Ladderplichtig. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen waarvoor een nieuw bestemmings-, of wijzigingsplan moet worden gemaakt, aangepast en/of geactualiseerd moet namelijk de Ladder doorlopen worden. Artikel 1.1.1. lid 1 sub i van het Bro geeft de volgende definitie voor een stedelijke ontwikkeling:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen'.

Voor wonen is sprake van een stedelijke ontwikkeling vanaf 11 woningen¹. Plan Loverbosch fase 2 maakt planologisch maximaal 240 woningen mogelijk en kwalificeert zich daarmee als woningbouwlocatie in de zin van artikel 3.1.6 Bro.

Om te bepalen of sprake is van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling is daarnaast relevant hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot het vigerend bestemmingsplan. Op de locatie is nu geen stedelijke functie mogelijk. Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Beheersverordening Asten Stegen, Koestraat 2013' en heeft een agrarische bestemming. Plan Loverbosch fase 2 maakt daarmee een functieverandering en nieuw ruimtebeslag mogelijk. Wij taxeren daarom dat er is sprake van een NSO en dus een Ladderplichtig plan.

2.5 Marktregio gemeente Asten, regionale afstemming binnen subregio De Peel e.o.

De marktregio voor uw plan Loverbosch fase 2 bestaat in onze ogen uit de gemeente Asten. Bij de bepaling van de marktvraag voor Loverbosch fase 2, en daarvan afgeleid de actuele, regionale behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van de marktregio. Het gaat bij de Ladder o.a. om het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt.

Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. In veel gevallen komt het zwaartepunt van de marktregio voor een woningbouwproject overeen met gemeente waarin het is gelegen. Migratiegegevens van alle verhuisde

¹ Zie bijvoorbeeld ABRvS, 16 september 2012, ECLI:NL:RVS:2015:2921

personen over de periode 2005-2014 tonen dat 58% van alle gevestigde personen in de gemeente Asten uit de gemeente zelf komt. Verder zijn er verhuisrelaties met omliggende gemeenten als Someren (7%) Deurne (7%) en Helmond (5%). De top-5 is goed voor 80% van alles verhuisbewegingen naar Asten. De verhuisrelaties uit de top-5 worden getoond naar aantal en aandeel in tabel 2.

Tabel 2: verhuisbewegingen naar Asten naar herkomst, top 5

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
1. Asten	6.149	58%
2. Someren	746	7%
3. Deurne	710	7%
4. Helmond	578	5%
5. Eindhoven	372	3%
Totaal binnen regio Zuidoost-Brabant		circa 85%
Overig buiten Zuidoost-Brabant		circa 15%
Totaal		100%

Bron: Stec Groep (2016) op basis van CBS migratiegegevens over de periode 2005-2014.

Van de kopers van nieuwbouwkoopwoningen komt circa 61% uit de gemeente Asten zelf. De nieuwbouwkoopmarkt is daarmee sterker lokaal georiënteerd dan de algehele woningmarkt in Asten.

Regionale woningbouwafspraken in Zuidoost-Brabant en subregio de Peel e.o., geen planoverschotten bij gemeenten waarmee Asten een verhuisrelatie heeft

We nemen ook vraag en aanbod in de grotere regio in ogenschouw, daarbij kijken we primair naar de gemeenten waarmee Asten een verhuisrelatie heeft. Belangrijk voor het afbakenen van de regio is dat in Zuidoost-Brabant in het RRO bestuurlijke afspraken zijn gemaakt over de woningbouwprogrammering. De hoofdlijn hiervan is dat elke gemeente de planologische capaciteit afstemt op de eigen verwachte behoefte over een periode van 10 jaar.

Reguliere migratie tussen gemeenten is onderdeel van de prognose die ten grondslag ligt aan de woningbouwafspraken. Daarmee is ook het stuk 'reguliere' regionale behoefte meegenomen in de geprognosticeerde vraag per gemeente. Wanneer gemeenten waarmee een verhuisrelaties bestaat niet meer plannen hebben dan de vraag (maximaal 100% van vraag in harde plannen) en er dus geen overaanbod in harde plannen is in een grotere regio, gaat er in principe geen verstorend effect uit van plannen op reguliere migratiestromen in de regio.

Uit het meest recente RRO² blijkt dat er geen sprake is van overschotten in harde plancapaciteit³ in de gemeenten in de regio waarmee Asten een verhuisrelaties heeft, zie onderstaande figuur. Hieruit blijkt dat de harde plancapaciteit de woningvraag in de grotere regio niet overstijgt waardoor Asten in principe geen last heeft van overprogrammering in de regio die reguliere migratiestromen kunnen verleggen. Als marktregio voor het plan Loverbosch fase 2 kijken wij daarom in deze Laddertoets naar de gemeente Asten.

² RRO Zuidoost-Brabant 2016, ontvangen van de gemeente Asten op 28 november 2016.

³ Zowel in subregio de Peel e.o. als in subregio Eindhoven-Helmond geen sprake van overschotten in harde plancapaciteit.

Figuur 3: RRO vraag-aanbodverhoudingen in subregio De Peel e.o. en Eindhoven-Helmond⁴

SUBREGIO DE PEEL E.O.					
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2016 t/m 2025	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit		
DE PEEL E.O.	6.495	910	7.405	5.295	2.800
GEMEENTEN					
ASTEN	915	30	945	830	185
CRANENDONCK	700	60	760	540	330
DEURNE	1.090	280	1.370	955	565
GEMERT-BAKEL	1.215	210	1.425	795	315
HEEZE-LEENDE	510	90	600	670	385
LAARBEEK	1.110	140	1.250	785	685
SOMEREN	955	100	1.055	720	335
SUBREGIO EINDHOVEN-HELMOND					
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2016 t/m 2025	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit		
EINDHOVEN-HELMOND	20.895	3.480	24.375	26.705	18.980
GEMEENTEN					
BEST	1.685	30	1.715	1.985	1.120
EINDHOVEN	8.610	2.020	10.630	12.825	9.355
GELDROP-MIERLO	1.500	100	1.600	1.460	810
HELMOND	4.405	1.110	5.515	4.285	3.720

Bron: Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost-Brabant, november 2016.

⁴ Dit is niet de gehele subregio Eindhoven-Helmond, maar de gemeenten Eindhoven en Helmond zijn de gemeenten waarmee Asten relatief sterke verhuisrelaties heeft. Daarom nemen we juist deze gemeenten op in de figuur.

3 Loverbosch fase 2 past binnen de Ladder

Plan Loverbosch fase 2 voorziet in een actuele regionale behoefte, er lijken geen geschikte alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied voorhanden en de planlocatie is voldoende passend ontsloten. Daarmee past het plan binnen de Ladder. Hierna lichten we dit per trede toe.

3.1 Trede 1: Loverbosch fase 2 voorziet in een actuele regionale behoefte en voldoet daarmee aan trede 1

De actuele regionale behoefte valt uiteen in een kwantitatief en een kwalitatief deel. Hierna werken we beide afzonderlijk uit. Daarvoor zetten we eerst de ontwikkeling van de woningvraag af tegen het harde planaanbod in de marktregio. Zo bepalen we of het plan Loverbosch fase 2 voorziet in een actuele regionale behoefte.

3.1.1 Kwantitatieve behoefte aan circa 765 woningen in de periode 2016 - 2026

Om de additionele woningbehoefte te bepalen kijken we naar de woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant. We kijken hier naar de ontwikkeling van de woningvoorraad in de provinciale prognose in de periode 2016-2026 en nemen de feitelijke woningvoorraad op 1 januari 2016 als beginpunt. Door de harde plancapaciteit te confronteren met de additionele woningvraag berekenen we de kwantitatieve woningbehoefte, zie tabel 3.

Hieruit blijkt dat in de marktregio sprake is van een kwantitatieve additionele behoefte van circa 765 woningen voor de periode 2016 -2026. Loverbosch fase 2 maakt planologisch 240 woningen mogelijk en voorziet daarmee in een kwantitatieve actuele regionale behoefte. Voor de volledigheid nemen we ook de cijfers uit het RRO Zuidoost-Brabant mee in onderstaande tabel. Ook hier past de ontwikkeling van Loverbosch fase 2 binnen.

Tabel 3: additionele behoefte in de marktregio

	Asten
Feitelijke woningvoorraad 1-1-2016 ⁵	6.715
Prognose woningvoorraad op 1-1-2026 ⁶	7.665
Toename woningvoorraad 2016 - 2026	950 (7.665-6.715)
Woningvraag periode 2016-2026 volgens RRO afspraak (excl. sloop)	915 (945 incl. sloop)
Harde plancapaciteit⁷	185
Additionele behoefte t.o.v. RRO afspraak	730 (915-185)
Additionele behoefte t.o.v. toename woningvoorraad 2016-2026	765 (950-185)

Bron: Woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2014, Regionale Agenda Wonen Zuidoost-Brabant 2016 en CBS Statline, bewerking Stec Groep (2016). Afgerond op vijftallen.

⁵ CBS Statline, oktober 2016, voorraad woningen, beginstand voorraad januari 2016.

⁶ Volgens de woningbehoefteprognose Noord-Brabant, 2014

⁷ RRO Zuidoost-Brabant, november 2016.

3.1.2 Kwalitatief beeld: vraag naar dorps wonen en grondgebonden woningen

Naast een afweging van de kwantitatieve behoefte, vraagt de Ladder ook een kwalitatieve afweging. Zojuist constateerden wij dat er voldoende kwantitatieve behoefte is in Asten. In het bestemmingsplan voor Loverbosch fase 2 wordt een divers programma mogelijk gemaakt, met overwegend grondgebonden woningen. Dit programma is niet in beton gegoten, waardoor het kan inspelen op diverse kwalitatieve woonbehoeften.

Als extra check kijken we hier of het nu beoogde kwalitatieve woningbouwprogramma past bij de ontwikkelingen in de kwalitatieve behoefte. Hiervoor maken wij gebruik van woonvoorkeuren van huishoudens uit het WoON2015; hét landelijke wooneisen en –wensenonderzoek.

In potentie vraag naar circa 475 tot 520 woningen in dorpse woonmilieus

De gemeente Asten bestaat vooral dorpse woonmilieus⁸. Gezien de aard, omvang en dichtheid van het woningbouwprogramma op Loverbosch fase 2 lijkt dit ons ook te kwalificeren als een meer dorps woonmilieu.

In tabel 6 geven we per gemeente de voorkeur van verhuiscapaciteit naar dorpse woonmilieus weer. We hanteren hiervoor bandbreedtes. Uit de analyse blijkt dat 50 tot 55% van de verhuiscapaciteit huishoudens in de gemeente Asten de voorkeur geeft aan een dorps woonmilieu. Vertaald naar de vraag naar dorps wonen betekent dit in de periode 2016 - 2026 een vraag naar circa 475 tot 520 woningen in dorpse woonmilieus. Het beoogde programma voor plan Loverbosch fase 2 voorziet zo gezien dan ook in een kwalitatieve vraag naar meer dorpse woonmilieus in de marktregio.

Tabel 6: indicatieve vraag naar dorpse woonmilieus in de marktregio

Gemeente	% voorkeur voor dorpse woonmilieus	Woningvraag 2016 - 2026	Potentiële vraag dorpse woonmilieus
Asten	50-55%	950	475-520

Bron: ABF Research (2015), Woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2014; WoON2015 (doorsnedes: Nederland, weinig stedelijke gemeenten in landsdeel zuid, weinig stedelijke gemeenten met 10.000 tot 20.000 inwoners en provincie Noord-Brabant minus gemeenten met 150.000 tot 250.000 inwoners). Bewerking Stec Groep (2016).

Daarnaast een potentiële vraag naar circa 590 tot 635 grondgebonden woningen

De voorkeur voor een grondgebonden woning ligt in de gemeente Asten tussen 62 en 67%.

Geconfronteerd met de woningvraag voor de periode 2016 -2026 betekent dit een additionele vraag naar circa 590 tot 635 grondgebonden woningen.

Ook hier ontstaat het beeld dat wanneer de gehele harde plancapaciteit (185 woningen) uit grondgebonden woningen bestaat, er een additionele behoefte resteert voor circa 405 tot 450 grondgebonden woningen. Het beoogde programma voor plan Loverbosch fase 2 gaat uit van circa 210 grondgebonden woningen planologisch mogelijk en kan hiermee voorzien in een kwalitatieve behoefte. Ook aan de 33 appartementen die in het plan worden beoogd bestaat een kwalitatieve behoefte.

Tabel 7: indicatieve vraag naar grondgebonden in de marktregio

Gemeente	% voorkeur voor grondgebonden woning	% voorkeur voor appartement	Woningvraag 2016 - 2026	Potentiële vraag ggb woningen	Potentiële vraag appartementen
Asten	62-67%	34-39%	950	590-635	325-370

Bron: ABF Research (2015), Woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2014; WoON2015 (doorsnedes: Nederland, weinig stedelijke gemeenten in landsdeel zuid, weinig stedelijke gemeenten met 10.000 tot 20.000 inwoners en provincie Noord-Brabant minus gemeenten met 150.000 tot 250.000 inwoners). Bewerking Stec Groep (2016).

⁸ ABF woonmilieutypologie (gebaseerd op indeling WoON2015).

3.2 Trede 2: Loverbosch fase 2 ligt buiten bestaand stedelijk gebied, geen geschikte alternatieven binnen BSG

Voor trede 2 kijken we of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). Zoals in hoofdstuk 2 aan bod kwam is de Bro-Ladder onderdeel van de provinciale afweging van *zorgvuldig ruimtegebruik*. Het Bro hanteert volgens artikel 1.1.1 lid 1 sub h de volgende definitie voor BSG:

‘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.’

Zoals blijkt uit figuur 4 ligt het plangebied aan de rand van Asten grenzend aan bestaande bebouwing. Uit jurisprudentie blijkt dat ook de geldende bestemming relevant is. Zoals toegelicht in hoofdstuk 2.4 maakt het vigerende bestemmingsplan geen ontwikkeling ten behoeve van een stedelijke functie mogelijk en worden de gronden nu gebruikt voor agrarische doeleinden. Plan Loverbosch fase 2 is daarmee in onze ogen gelegen buiten bestaand stedelijk gebied.

Figuur 4: Ligging en huidige bestemming planlocatie Loverbosch fase 2



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bestemmingsplan woongebieden Asten (2009).

Geen geschikt (te maken) alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied voor 2^e fase Loverbosch

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied moet worden gemotiveerd in hoeverre de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. Hiertoe heeft de gemeente Asten een inventarisatie⁹ uitgevoerd naar (potentiële) alternatieven. Voor de komende 10 jaar blijkt uit deze inventarisatie ruimte voor circa 200 tot 300 woningen op inbreidingslocaties. Wij taxeren, op basis van diezelfde inventarisatie, dat er geen beschikbare en geschikt (te maken) alternatieven binnen bestaand stedelijke gebied zijn voor de ontwikkeling van Loverbosch fase 2.

Plan Loverbosch fase 2 maakt planologisch 240 woningen mogelijk op een plangebied van circa 8 hectare¹⁰. Wij constateren dat geen van de geïnventariseerde locaties kan voorzien in een ontwikkeling van een dergelijke omvang. Locaties binnen bestaand stedelijk gebied vormen ruimtelijk gezien geen geschikt (te maken) alternatief voor de 2^e fase van Loverbosch.

Bovendien is er in de gemeente Asten kwantitatieve Ladderruimte om inbreidingslocaties die de komende jaren beschikbaar komen 'te vullen'. In de grotere regio zijn hierover ook afspraken gemaakt. In de subregionale propositie woningbouw De Peel zijn de afspraken gemaakt over afstemming op gebied van

⁹ Voor trede 2 baseren wij ons op het de door gemeente Asten aangeleverde overzicht met alternatieve locaties van juli 2016.

¹⁰ Grove inschatting op basis van voorlopig stedenbouwkundig ontwerp en meting op PDOK (publieke dienstverlening op kaart).

woningbouw¹¹. Hierin is afgesproken dat gemeenten in de regio, waaronder Asten, 30% van de woningvraag reserveren als flexibele planruimte, om in te zetten voor bijvoorbeeld herstructurering. Deze ruimte is bij uitstek geschikt voor het realiseren van initiatieven binnen bestaand stedelijk gebied. De reservering van 30% flexibele planruimte ziet op de taakstelling gebaseerd op de provinciale woningvoorraadprognose tot 2030. Voor Asten geldt dat de woningvoorraad volgens deze prognose in de periode na 2026 verder toeneemt, met 135 woningen tot circa 7.800 woningen in 2030. Tot 2030 ligt de woningvraag daarmee op circa 1.085 woningen. Ofwel: de gemeente Asten houdt vrije ruimte voor (minimaal) circa 325 woningen en stemt dit af binnen de regio.

3.3 Trede 3: Loverbosch fase 2 is passend ontsloten en voldoet daarmee aan trede 3

We constateerden bij trede 2 dat Loverbosch fase 2 niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt. De Ladder vraagt dan expliciet om een motivering over de ontsluiting van de locatie. Wat passend ontsloten is hangt in onze ogen af van de aard en omvang van de functie. Voor een bedrijventerrein is bijvoorbeeld een andere ontsluiting passend dan voor een woonwijk. Daarbij speelt ook de doelgroep van het woningbouwproject een rol. Zo stellen gezinnen met kinderen andere eisen aan de ontsluiting dan jonge alleenstaanden. Omdat het plan in principe in kan spelen op diverse kwalitatieve behoeften van diverse doelgroepen kijken we hier naar de ontsluiting van de locatie met verschillende modaliteiten.

De autobereikbaarheid van de locatie is goed. De snelweg A67 en de provinciale weg N279 liggen op korte afstand (tussen circa 2 en circa 5 minuten autoreistijd). De locatie is ook met het OV redelijk goed bereikbaar. NS- station Deurne ligt op circa 7 kilometer afstand van de planlocatie en er liggen bushaltes op circa 2 minuten loopafstand. Bussen rijden tweemaal per uur richting Eindhoven en Helmond. Dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt liggen op circa 1 kilometer van de planlocatie en zijn daarmee binnen handbereik. Kortom, Loverbosch fase 2 is in onze visie voldoende passend ontsloten.

¹¹ Vastgelegd in Bestuurlijk overleg Wonen De Peel (2016), ontvangen van de gemeente Asten op 12 oktober 2016.