

**DATUM** 20 mei 2023  
**KENMERK** 20220266 JJ  
**VAN** Anoniem

**PROJECT** Bestemmingsplan Woonakker  
**OPDRACHTGEVER** Gemeente Breda

## LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

### 1.1 Inleiding

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument met het doel efficiënt ruimtegebruik te bevorderen. Voor stedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### Programma

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van maximaal 580 woningen in een gebied van circa 22,7 ha. Daarin zit een gedifferentieerd programma. Afsproken is dat een woningdifferentiatie wordt aangehouden van 30% sociaal, 30% middelduur en 40% vrije sector. Ook in verschijningsvorm geeft dit een grote verscheidenheid met rijwoningen, appartementen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Er is ook ruimte voor bijzondere woningtypen zoals beneden bovenwoningen, rug-aan-rug-woningen, patiowoningen en bungalows. Doelgroepen zijn doorstromers (gezinnen met kinderen en empty nesters), starters en senioren.

#### Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als '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 het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is met het toevoegen van maximaal 580 woningen dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er is ook sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling omdat het geldende bestemmingsplan geen woningen mogelijk maakt.

#### Bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor 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".

De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Het begrip is in de jurisprudentie nader ingevuld. Gronden waarop een agrarische bestemming rust, en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, vormen geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied.

Hieruit wordt geconcludeerd dat het gebied geen onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de behoefte in de relevante regio moet worden beschreven en de locatiekeuze moet worden gemotiveerd.

## 1.2 Beschrijving woningbehoefte

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang van het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat de gemeente Breda, binnen de regio West-Brabant (Bron: Brabantse Agenda Wonen). Breda trekt bovendien ook bovenregionaal nieuwe inwoners aan, met name uit de Randstad. Voor het bepalen van de woningbehoefte zijn provinciaal, regionaal en gemeentelijk woonbeleid, de provinciale prognose en regionale afspraken leidend. Deze worden hierna behandeld.

### Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)

Voor het woningbouwprogramma van de gemeente Breda is de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)' van de provincie Noord-Brabant richtinggevend. Hierin wordt de kwantitatieve woningbehoefte geraamd op het toevoegen van 8.700 woningen in de periode tot en met 2030 en nog eens circa 6.500 woningen tot 2040. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

### Brabantse Agenda Wonen, Voortgangsrapportage 2020/2021

Volgens de Brabantse Agenda Wonen, Voortgangsrapportage 2020/2021 zijn er in de regio West-Brabant 29.550 woningen nodig en is er slechts harde plancapaciteit voor 15.750 woningen. Dat betekent dat er behoefte is aan nieuwe harde plannen.

### Actieprogramma nieuwe woonvormen en zelfbouw (2020)

Naast de grote woningbouwopgave in de provincie Noord-Brabant, zullen ook in kwalitatieve zin de juiste woningen gebouwd moeten worden, aansluitend op de actuele vraag, maar ook inspeliend op veranderingen in die vraag als gevolg van demografische en sociaal-maatschappelijke trends. De belangrijkste trends die van invloed zijn op de kwalitatieve vraag zijn:

- het toenemend aantal alleenstaanden;
- de wens van een grote variëteit aan 'woonconsumenten' om minder individueel en meer samen te wonen en te leven, vaak vormgegeven via collectieve zelfbouw (CPO);
- de sterke vergrijzing die zich uit in een toenemend aantal (alleenstaande) ouderen, die met het vorderen van de leeftijd een grotere behoefte hebben aan aandacht, hulp, begeleiding en/of zorg (veelal ook in deze volgorde), en gebaat zijn bij wonen in een meer collectieve setting;
- de voortgaande vestiging van buitenlandse (arbeids)migranten.

De ontwikkeling voorziet in mogelijkheden voor CPO-projecten en woningen voor senioren.

### Sprekende cijfers Woningmarkten Breda en omgeving Q1 2022

De meest recente trends en ontwikkelingen op de woningmarkt in Breda worden door Van der Sande Makelaars en Dynamis bijgehouden in een rapportage die ieder kwartaal wordt uitgebracht. Uit het eerste kwartaalbericht 'Sprekende Cijfers Woningmarkt 2022' blijkt dat per 1 april 2022 woningzoekers in Breda nog maar kunnen kiezen uit 424 woningen. Door de schaarste stijgen de woningprijzen in de gemeente Breda nog steeds sterk. De gemiddelde verkoopprijs is € 456.000,- met een gemiddelde verkoopprijs van € 4.020 per m<sup>2</sup>. Ook in Breda is de gemiddelde verkooptijd flink gedaald de afgelopen jaren naar 27 dagen in het eerste kwartaal van 2022. Geconstateerd wordt dat de markt voor koopwoningen zeer krap is en dit heeft ook effecten op de huurmarkt.

De ontwikkeling voorziet in een toevoeging van een substantieel aantal woningen, waardoor de druk op de woningmarkt in Breda af kan nemen.

## **Perspectief wonen Breda (september 2019) en Gebiedsprofiel Dorpen**

De gemeente Breda voert regie op het stedelijk woningbouwprogramma. Dit omdat het woonaanbod in Breda ook in de toekomst geschikt moet zijn voor elke doelgroep en leefstijl. Op 24 september 2019 zijn door het college van B&W het 'Perspectief wonen' en de bijbehorende 'gebiedsprofielen' vastgesteld. Het 'Perspectief wonen' geeft op hoofdlijnen de gewenste richting aan van het wonen in de verschillende wijken in Breda.

De gemeente heeft de volgende concrete woondoelen.

1. De woningmarkt sluit aan op de toekomstige vraag
2. De woningen zijn betaalbaar
3. De woningvoorraad is divers
4. De woningen worden gewaardeerd
5. De leefbaarheid is op orde
6. De woningen zijn levensloopbestendig / wonen en zorg
7. De woningen zijn duurzaam in een gezonde woonomgeving

Er is sprake van een mismatch in de Bredase woningmarkt tussen vraag en aanbod. Op korte termijn betreft dit vooral grondgebonden koopwoningen, op langere termijn als gevolg van de demografische ontwikkelingen koop- en huurappartementen.

Een dorp als Teteringen heeft een identiteit als dorp, is organisch gevormd en wordt bewoond door verschillende type mensen. Met de identiteit van een gebied moet behoedzaam worden omgesprongen.

De woningvoorraad in de dorpen is aantrekkelijk. Gezinnen met kinderen vestigen zich graag. Er is een groot tekort aan woningen voor ouderen die er wonen. Dit stagneert de doorstroming. Er is ook weinig aanbod voor jongeren die in de dorpen willen blijven wonen. Het woonmilieu Dorps vraagt om uitbreiding. Levensloopbestendigheid is echt een vraagstuk in de dorpen. In de dorpen staan veel eengezinswoningen en weinig appartementen. Kleinschalige projecten met appartementen zouden een goede aanvulling op de voorraad zijn.

Het aandeel sociale woningen is laag in de dorpen. Met name voor mensen met een laag inkomen is er een tekort.

Uit het gebiedsprofiel voor Teteringen blijkt dat er specifieke vraag is om senioren en empty nesters te laten doorstromen en starters te binden aan het dorp.

## **Gebiedsperspectief Woonakker Teteringen (maart 2020)**

In het kader van de gemeentelijke Versnellingsopgave Woningbouw zijn in 2019/2020 zeven locaties tegen het licht gehouden die wezenlijk kunnen bijdragen aan de realisatie van extra woningbouw. Woonakker in Teteringen, is een van deze locaties die daaraan kan bijdragen.

Met de ontwikkelaars die grondpositie in het gebied hebben, is in mei 2019 een letter of intent (LOI) getekend waarin afspraken zijn vastgelegd over het uitvoeren van een verkenning in het kader van de versnellingsopgave. Deze LOI is per brief van 15 november 2021 verlengd. In 2019-2020 is de locatie Woonakker gezamenlijk onderzocht. Het gebiedsperspectief laat de mogelijkheden, kansen en bijdrage zien die Woonakker kan leveren aan de woningbouwopgave van Breda. Het gebiedsperspectief vormt een ruimtelijk kader voor de locatie Woonakker, waarin de globale haalbaarheid van de ontwikkeling wordt aangegeven. Op basis hiervan kan het college een afweging maken in relatie tot de stedelijke programmering en de doelen uit het Bestuursakkoord.

Om invulling te geven aan het gebiedsperspectief is door de gemeente en ontwikkelaars samen een programmatische verkenning uitgevoerd en de haalbaarheid onderzocht.

Uit het gebiedsprofiel voor Teteringen blijkt dat er specifieke vraag is om senioren en empty nesters te laten doorstromen en starters te binden aan het dorp. Dit sluit aan op de stedelijke woonopgave van sociale- en middeldure huurwoningen voor de lage en middeninkomens en locaties voor CPO.

Woonakker leidt tot een onderscheidend, dorps-landelijk woonmilieu met mogelijkheden om het dorp Teteringen op een passende en vanzelfsprekende wijze uit te breiden. Woonakker biedt daarbij ruimte aan verschillende woonsferen die goed aansluiten op het landschappelijke raamwerk.

Binnen het landschappelijk raamwerk is ruimte voor circa 580 woningen in verschillende woningtypen en prijsklassen. Er zijn velden die zowel geschikt zijn voor een meer projectmatige ontwikkeling als bijzondere en onderscheidende deelprojecten zodat er voor veel verschillende doelgroepen gebouwd kan worden in iedere fase van de ontwikkeling. Dit sluit aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve vraag. De locatie kan een bijdrage leveren aan de doorstroom van senioren/empty nesters, nu blijven veel mensen in de dorpen zitten in (te) grote woningen. Variatie in bouwhoogtes maakt ook kleinschalige appartementencomplexen mogelijk.

De gewenste woningtypes zijn:

- Goedkope- en middeldure huurappartementen (max. 4 bouwlagen)
- Middeldure koop appartementen en patiowoningen, deels in CPO (max. 4 bouwlagen)
- Goedkope en middeldure koopwoningen, deels in CPO (max. 4 bouwlagen)
- Vrije sector, deels in CPO (max. 4 bouwlagen)



Figuur 1: Ruimtelijk perspectief (Bron: Gebiedsperspectief Woonakker Teteringen)

In maart 2020 is de locatie door het Screenteam versnellingsopgave als geschikt beoordeeld en zijn enkele aandachtspunten voor het woonprogramma meegegeven. Deze aandachtspunten zijn betrokken bij het opstellen van de Ontwikkelingsvisie en het stedenbouwkundig plan.

## Ontwikkelingsvisie Woonakker (december 2021)

Met het vaststellen van de ontwikkelingsvisie Woonakker in februari 2022 acht het college van burgemeester en wethouders van Breda de woningbouwontwikkeling van circa 550 woningen in Teteringen haalbaar. Vanuit het bestuursakkoord is

voor Woonakker met name de constatering van belang dat dit één van de locaties is die kan bijdragen aan de versnelde toevoeging van 6.000 nieuwbouwwoningen binnen de gemeente. Uit het gebiedsprofiel voor Teteringen blijkt dat er specifieke vraag is om senioren, empty nesters en gezinnen met kinderen te laten doorstromen en starters te binden aan het dorp. Dit sluit bijzonder goed aan op de stedelijke woonopgave van sociale- en middeldure huurwoningen voor de lage en middeninkomens en locaties voor CPO.

De volgende stap is dat de gemeente samen met de ontwikkelaars samenwerkingsafspraken maakt. Het stedenbouwkundig plan wordt verder uitgewerkt en er wordt een bestemmingplan opgesteld.

## **Marktanalyse Teteringen Woonakkers locatie (april 2019)**

De belangrijkste conclusies ten aanzien van de kwalitatieve behoefte uit dit onderzoek zijn:

- Het BPD Whize model verwacht dat gezinnen met kinderen in alle leeftijden de grootste nieuwbouwkoopvraag uitoefenen in de gemeente Breda. Rekening houdend met de locatie en omgevingskwaliteit komen vooral jonge stellen, gezinnen en medioren met een gemiddeld tot hoog inkomen in aanmerking voor een vrije sector huurwoning of koopwoning op deze plek. M.b.t. de Whize segmentatie gaat het om de volgende doelgroepen: Jong en Hoopvol, Volks en Uitgesproken, Plannen en Rennen, Zorgeloos en Actief, Luxe Leven.
- In de gemeente Breda en de wijk Teteringen wordt een bovengemiddelde vraag verwacht bij jongeren (<30 jaar) naar huurappartementen, bij huishoudens (van 30-44 jaar) naar eengezinswoningen koop en bij ouderen (65+) naar koopappartementen (in Teteringen ook naar huurappartementen).
- De locatie leent zich met name voor een grondgebonden woonprogramma. BPD vindt de locatie geschikt voor rijwoningen, twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen. Voor deze woningen komen jonge stellen (tot 45 jaar), gezinnen met kinderen (tot 45 jaar) en medioren in aanmerking (Plannen en Rennen en Zorgeloos en Actief). Daarnaast zou de locatie wellicht geschikt kunnen zijn voor koopappartementen (middensegment) en appartementen in de vrije huursector. Hiervoor komen vooral alleenstaanden en jonge stellen voor in aanmerking (Jong en Hoopvol).
- Voorzieningen liggen op circa 5-10 minuten fietsafstand, het treinstation Breda is 20 minuten fietsen en het centrum 25 minuten.

## **Marktonderzoek Teteringen Woonakkers (Update maart 2021)**

Sinds 2019 is de demografische prognose flink naar boven bijgesteld. Waar Primos in november 2019 nog uitging van een toename van 5% van het aantal huishoudens in Breda, is dit nu 11%. Het aantal huishoudens in de gemeente Breda zal volgens de prognose toenemen van ruim 88.000 nu naar bijna 98.000 in 2030. Dit is een toename van ongeveer 950 huishoudens per jaar.

Het aantal alleenstaanden zal met 19% toenemen in de periode 2020-2030. Het aantal paren zal naar verwachting licht stijgen (2%). Het aantal gezinnen zal in de periode 2020-2030 met 6% groeien. Het gaat deels om oudere huishoudens, maar er wordt ook een groei voorspeld voor het aantal gezinnen en het aantal paren van 30-44 jaar. Ook de groep alleenstaanden van 30-44 jaar zal flink toenemen.

In Teteringen zijn de meest voorkomende doelgroepen Plannen en Rennen (26%), Zorgeloos en Actief (22%), Volks en Uitgesproken (12%) en Gezellige Emptynesters (11%). T.o.v. de gemeente Breda heeft Teteringen relatief veel welvarende gezinnen en emptynesters /senioren) en relatief weinig jongeren/studenten en huurders. Teteringen heeft daarnaast veel huishoudens behorend tot de meest welvarende doelgroep Luxe Leven. In Teteringen is deze doelgroep namelijk goed voor 8% van de huishoudens, landelijk is dit maar 3%.

Op de bestaande woningmarkt is het aantal transacties sterk gestegen en het aanbod sterk gedaald: de prijzen zijn sterk gestegen. In Teteringen is vooral voor rij en hoekwoningen en tweekappers de druk groot: het aanbod blijft ver achter bij

de vraag (transacties) en de prijzen van deze woningtypes stegen in 5 jaar tijd met gemiddeld 35%. Er is duidelijk sprake van spanning op de woningmarkt, wat ook te zien is aan de sterk teruggelopen verkooptijd: het aantal eengezinswoningen dat binnen 3 maanden werd verkocht steeg van ongeveer 25% begin 2018 naar bijna 80% in 2020.

Er is van onderop druk op de markt door huishoudens die willen doorstromen naar een andere woning en dus vraag uitoefenen. Doorstromers oefenen in Teteringen ongeveer 60% van de vraag uit en meer dan de helft van hen is op zoek naar een eengezinswoning koop. Gemeente Breda is dan ook het primaire woningmarktgebied.

### **Bestuursakkoord 2022-2026 'Dichtbij doen, samen sterk vooruit'**

De ontwikkeling draagt bij aan de doelen uit het vastgestelde gemeentelijk bestuursakkoord 'Dichtbij doen, samen sterk vooruit', waaruit blijkt dat er ook in de periode 2022-2026 6.000 woningen bijgebouwd moeten worden. Spreiding van type woningen over de stad en per project draagt bij aan het dichtert tot elkaar brengen van verschillende doelgroepen in de samenleving. De gebiedsprofielen die voor de verschillende stadsdelen en wijken zijn opgesteld blijven daarbij leidend.

### **Woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg (2023)**

Op 9 maart 2023 is de woondeal voor de Stedelijke Regio Breda-Tilburg ondertekend door de gemeente Breda, de andere gemeenten in de stedelijke regio, de woningcorporaties, de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De woningdeal bevat afspraken over de woningbouwopgave, het versnellen van woningbouw, de betaalbaarheid van woningen en de kwalitatieve opgave (doelgroepen). In de woondeal is de ontwikkeling Woonakker als één van de sleutelgebieden in de gemeente Breda aangeduid.

## **1.3 Conclusie behoefte**

Er moeten de komende jaren veel woningen worden bijgebouwd. In het nieuwe bestuursakkoord is afgesproken om in de periode 2022-2026 in te zetten op 6.000 woningen. De locatie moet vooral voorzien in een landelijk/dorps woonmilieu en een aanvulling op het woningaanbod in Teteringen zijn. Uit het gebiedsprofiel voor Teteringen blijkt dat er specifieke vraag is om senioren en empty nesters te laten doorstromen en starters te binden aan het dorp. In het stedenbouwkundigplan zit een gedifferentieerd programma.

Het bestemmingsplan maakt maximaal 580 woningen mogelijk in een brede mix voor diverse doelgroepen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de afspraken en de aanbevelingen uit de diverse onderzoeken.

## **1.4 Waarom niet binnenstedelijk**

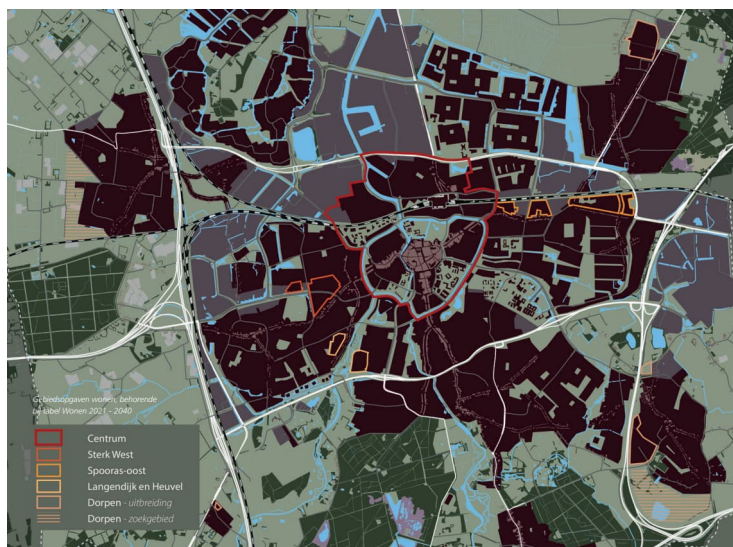
Bij de locatiekeuze spelen de mogelijkheden in de gemeentelijke omgevingsvisie Breda 2040 en het provinciale beleid, zoals vastgelegd in de omgevingsverordening en een belangrijke rol.

### **Omgevingsvisie Breda 2040 (juli 2021)**

Er is sprake van een grote druk op de woningmarkt in Breda met ingrijpende gevolgen voor de betaalbaarheid van het wonen. De gemeente wil de kracht en de veerkracht van Breda vergroten. Daarom zet de gemeente in op een woningbouw-programmering die aanvullend is op de bestaande woningvoorraad en inspeelt op de groeiende en veranderende woonbehoefte. Hier draagt de gemeente aan bij door de bouw van ruim 25.000 woningen en zo te groeien naar een gemeente met meer dan 215.000 inwoners. Hiervoor streeft de gemeente naar een structurele verhoging van de woningbouwproductie naar 1.500 woningen per jaar.

Breda onderscheidt zich in de regio met een (hoog)stedelijk woonmilieu. Hierin is een grote potentie voor woningbouw beschikbaar voor herontwikkeling. De gemeente kiest met name voor verdichting in de bestaande stad met een mix van wonen, werken en voorzieningen in een gezonde woonomgeving. Hiermee wordt voorzien in de toenemende behoefte aan

(centrum)stedelijk wonen. De gemeente streeft ernaar negentig procent van de woningbouw te realiseren binnen de bebouwde kom. Om ook in de dorpen te kunnen voorzien in de groeiende en veranderende woonbehoefte biedt de gemeente hier ruimte voor een gefaseerde groei van de woningvoorraad middels in- en uitbreiding. Bij de groei van de dorpen Teteringen, Prinsenbeek en Bavel is woningbouw voorzien in het buitengebied, direct grenzend aan de grenzen van de dorpen. In de omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente in Teteringen woningen wil realiseren op de locatie Woonaker.



| Wonen 2021 - 2040                | 2021 - 2025  | 2026 - 2030  | 2031 - 2040   | Totaal        |
|----------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>Gebiedsopgaven</b>            |              |              |               |               |
| Centrum                          | 2.000        | 2.750        | 5.650         | <b>10.400</b> |
| Wijkgerichte aanpak              | 450          | 600          | 425           | <b>1.475</b>  |
| Sterk West                       | 400          | 700          | 450           | <b>1.550</b>  |
| Spooras-oost                     | 500          | 325          | 100           | <b>925</b>    |
| Langendijk en Heuvel             | 450          | 200          | -             | <b>650</b>    |
| Dorpen                           | 950          | 1.200        | 350           | <b>2.500</b>  |
| <b>Overige opgaven</b>           |              |              |               |               |
| Verspreidliggende locaties       | 900          | 1.250        | 850           | <b>3.000</b>  |
| Kleinschalige initiatieven       | 550          | 700          | 650           | <b>1.900</b>  |
| Transformatie woningvoorraad     | 50           | 550          | 2.000         | <b>2.600</b>  |
| Transformatie incurante kantoren | 250          | 250          | 300           | <b>800</b>    |
|                                  | <b>6.500</b> | <b>8.525</b> | <b>10.775</b> | <b>25.800</b> |

Figuur 2: Gebiedsopgave

## Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd april 2022)

In hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. De volgende artikelen zijn relevant voor de locatiekeuze:

### Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1 Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
  - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
  - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2 Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

---

## *Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling*

*Lid 1* Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen 'stedelijk gebied' en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

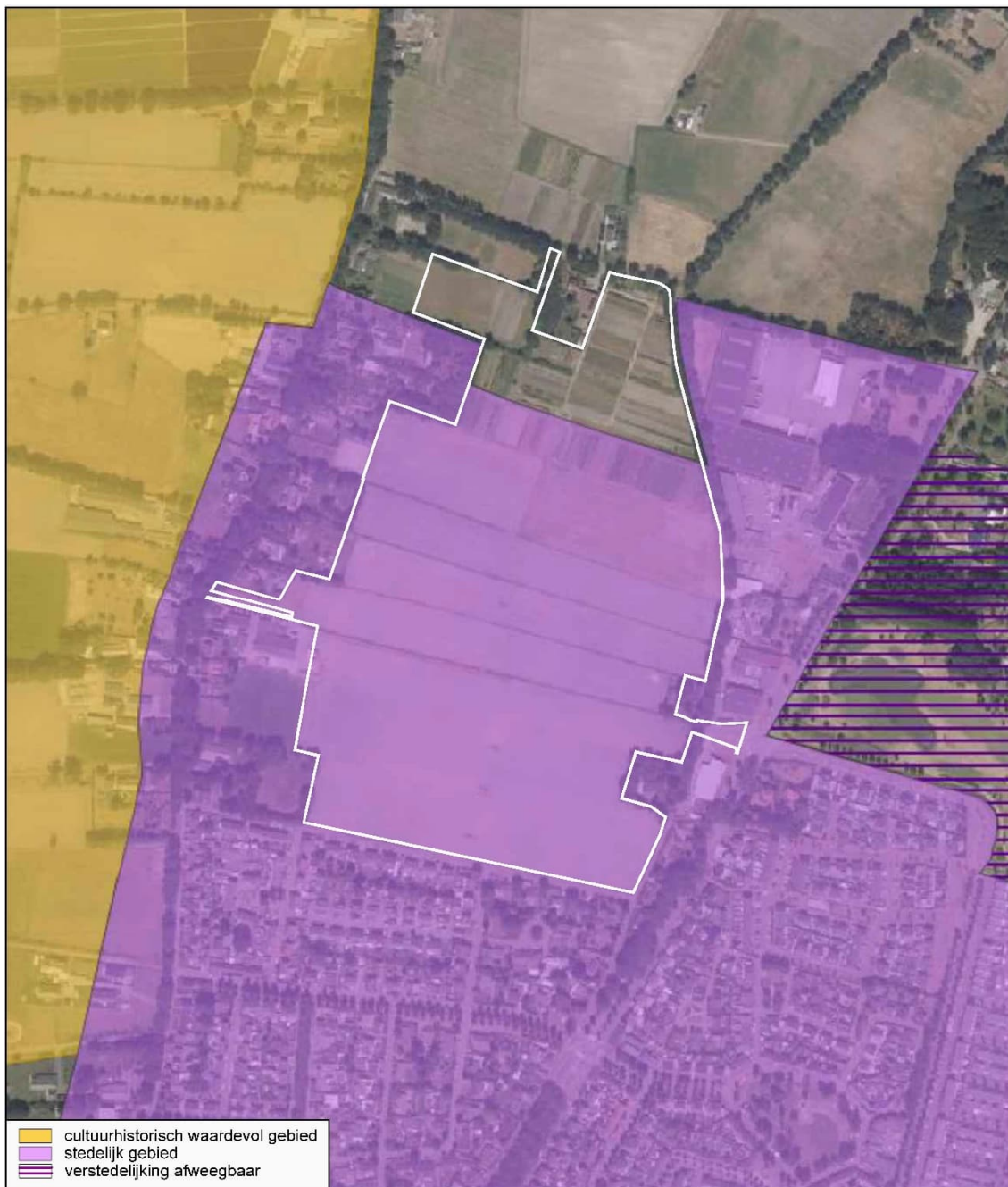
*Lid 2* Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

## *Toetsing*

Het plangebied ligt grotendeels in het door de provincie aangewezen 'stedelijk concentratiegebied' (figuur 3). Binnen deze gebieden kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven, om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik. Daarnaast bevordert het zorgvuldig ruimtegebruik door de transformatie van een verouderd stedelijk gebied.

Een klein deel van het plangebied aan de noordzijde ligt in Landelijk gebied (figuur 4). Een groot deel daarvan betreft landschappelijke inpassing. Voor het gedeelte waarin een stedelijke ontwikkeling in de vorm van woningen worden beoogd, wordt toegewerkt naar een herbegrenzing, zodat hiervoor 'verstedelijking afweegbaar' gaat gelden in de provinciale verordening.



Figuur 3: Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (stedelijk gebied en erfgoed)



Figuur 4: Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Landelijk gebied)

## 1.5 Conclusie locatiekeuze

Het is niet mogelijk om binnenstedelijk in de gehele woningbehoefte te voorzien. Ongeveer 90% van de opgave kan binnenstedelijk worden gerealiseerd. Om ook in de dorpen te kunnen voorzien in de groeiende en veranderende woonbehoefte biedt de gemeente hier ruimte voor een gefaseerde groei van de woningvoorraad middels in- en uitbreiding. Woonakker in Teteringen is specifiek aangewezen als uitbreidingslocatie. Deze locatie is door de provincie grotendeels al aangemerkt als stedelijk concentratiegebied.