

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Ladder voor duurzame verstedelijking

Opdrachtgever: Tankens Beleggingsmaatschappij B.V.

projectnummer: P001743

Aan: Gemeente Heusden

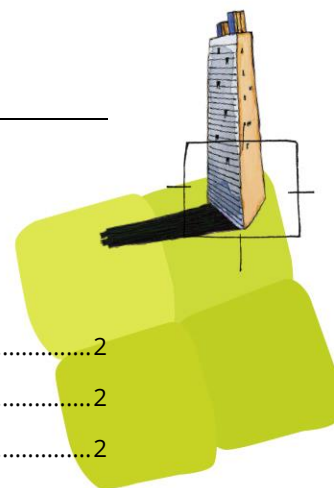
Van: Bügelhajema

Onderwerp: Ladder voor duurzame verstedelijking

Datum: 14-02-2023

Inhoud

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Het plan	2
1.3 Leeswijzer	3
2. Ladder voor duurzame verstedelijking	4
2.1 Is het een nieuwe stedelijke ontwikkeling?	4
2.2 Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?	5
2.3 Is er behoefte aan de ontwikkeling?	5
2.4 Ligt de stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied?	6
3. Conclusie	7





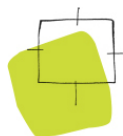
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Elshout wordt aan de zuidzijde uitgebreid met een nieuwe woonwijk. In 2017 is het bestemmingsplan De Gorsen Elshout vastgesteld. In de toelichting van dit bestemmingsplan is een onderbouwing gegeven voor een bouwproject van 100 woningen. Het project wordt in fases gerealiseerd. In de afgelopen jaren is de vraag naar woningen flink gestegen. Voornamelijk de vraag naar woningen in de goedkopere en kleinere categorie is toegenomen. De jonge inwoners van Elshout vragen zich af of zij in de toekomst nog in hun dorp kunnen blijven wonen. Om aan deze vraag te voldoen is aanpassing van het geldend bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan wordt herzien en gaat ruimte bieden aan 115 woningen. Deze ontwikkeling, de vergroting van het aantal woningen, wordt met deze Ladder-toets onderbouwd.

1.2 Het plan

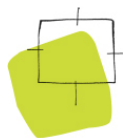
De planlocatie ligt aan de zuidzijde van de dorpskern Elshout. Elshout is een dorp in de gemeente Heusden. Het plangebied is als volgt globaal begrensd: aan de westzijde door het perceel Elshoutseweg 25, aan de zuidzijde grenzen de woningen aan de Mayweg, de woningen aan de Kerkstraat (13 tot en met 31) vormen de noordgrens. De oostelijke rand wordt begrensd door de begraafplaats (en parkeerplaatsen) en de agrarische percelen in het verlengde ervan. Het plangebied heeft een omvang van circa 5 ha. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan zijn al verschillende projecten middels een omgevingsvergunning tot realisatie gekomen. Het gaat om een aantal van 53 woningen die in de huidige situatie zijn vergund en gerealiseerd. De 15 extra woningen worden met name gerealiseerd in het centrale deel van het plangebied.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de Laddertoets doorlopen. Er wordt antwoord gegeven op de vier vragen omtrent de aard, het ruimtelijk verzorgingsgebied, de behoefte en de ligging van de beoogde ontwikkeling. Het document wordt afgesloten met een concluderend hoofdstuk.



2. Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De Ladder is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is gewijzigd per 1 juli 2017. De Ladder als motiveergrond voor ruimtelijke plannen blijft, maar wordt lichter in gebruik. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren volgens de ladder. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding was op 1 oktober 2012. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder in werking getreden.

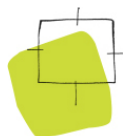
De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of en hoe de ladder toegepast moet worden is middels de hieronder besproken vragen te beoordelen.

2.1 Is het een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De beantwoording van deze vraag is tweeledig. Ten eerste moet worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ten tweede moet worden vastgesteld of deze ontwikkeling 'nieuw' is. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een 'nieuw' beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast moet worden beoordeeld of er sprake is van een zodanige functiewijziging, naar aard en omvang, dat desalniettemin wordt gesproken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het ruimtebeslag heeft hier ook invloed op.

Op de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling is het antwoord 'ja'. Vanwege de omvang van de ontwikkeling wordt dit project als stedelijke ontwikkeling beoordeeld. Of de ontwikkeling ook nieuw is, is te bepalen door de ontwikkeling af te wegen aan de bestaande situatie van het plangebied.



bied. Op dit moment is het plangebied bestemd als Woongebied. Het initiatief betreft het verdichten van het woongebied met 15 procent: een toename van 15 woningen. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.2 Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Verhuisbewegingen zijn een belangrijke indicator voor de omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied. Het zwaartepunt van het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling ligt in de gemeente Heusden zelf. CBS data van alle verhuisde personen over de periode 2011-2016 tonen namelijk aan, dat het overgrote deel (bijna 60 procent) van alle inkomende verhuisbewegingen uit de gemeente zelf komt. Van de kopers van nieuwbouwwoningen kwam in de periode 2004 - 2015 zelfs ruim 80 procent uit de gemeente zelf. De nieuwbouwkopenmarkt heeft daarmee een nog sterker lokaal karakter dan de algehele woningmarkt in Heusden.

2.3 Is er behoefte aan de ontwikkeling?

De behoefte bij een woningplan wordt bepaald door de confrontatie van de langetermijnprognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. Kortom, de behoefte is het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling. Er moet daarbij rekening worden gehouden met het aanbod in planologische besluiten, ook wanneer het feitelijk nog niet is gerealiseerd.

De voorgenomen woningbouwlocatie voorziet in een kwalitatieve en een kwantitatieve behoefte. Dit blijkt uit zowel het regionale als het gemeentelijke beleid. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose (2020) is er in de periode 2020 - 2030 een indicatieve woningbehoefte van 2.155 woningen (bron: <https://bevolkingsprognose.brabant.nl/hoofdstuk/ontwikkeling-van-de-brabantse-woningvoorraad>). In de gemeentelijke woningbouwplanning zijn de geplande woningbouwontwikkelingen meegenomen. Op basis daarvan zijn tot 2030 locaties in beeld voor 2.105 woningen. Ook de ontwikkeling van De Gorsen is daarin meegenomen. Daarmee is aangetoond dat er een kwantitatieve behoefte is aan de ontwikkeling van De Gorsen. Daarnaast is de woningbouwplanning ook in regio-



naal verband (primair regio Noord-Oost Brabant en secundair nog in regio Hart van Brabant) afgestemd.

Voor wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan globaal is opgezet, waardoor er ruimte is voor diverse woningtypes. De Gorsen levert een belangrijke bijdrage voor uiteenlopende soorten doorstromers, senioren, starters en gezinnen. Huishoudens met een zorgindicatie worden niet verwacht. In de loop van de ontwikkeling van de bouw van de 100 woningen, is de vraag naar senioren- en starterswoningen gestegen. De extra 15 woningen zijn met name op deze doelgroep gericht. Hiermee sluit de ontwikkeling ook aan op de Woonvisie 2020 - 2025 van de gemeente Heusden.

2.4 Ligt de stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en is gepland binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Er zijn geen reële alternatieven om de actuele regionale behoefte aan woningen te realiseren in een ander deel van het bestaand stedelijk gebied.



3. Conclusie

De woningbouwlocatie in Elshout is een reactie op de woonvraag in de gemeente Heusden, zowel kwantitatief als kwalitatief. De vraag naar woningen is echter altijd groot. Daarom is in deze Ladder-toets onderbouwd dat de toevoeging van 15 extra wooneenheden past binnen de randvoorwaarden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.