



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Kasteellaan, Well

Gemeente Bergen (L.)

Datum: 1 september 2023

Projectnummer: 230324

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	5
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Marktgebied	7
2.3	Behoeft	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
3	Conclusie	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en luidt als volgt:

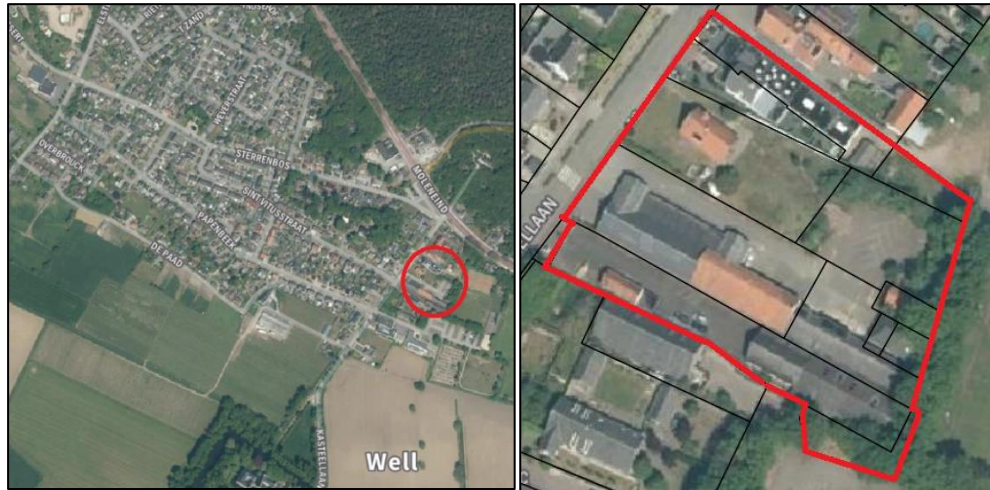
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

1.2 Het plan

Het voornemen bestaat om 48 woningen te realiseren aan de Kasteellaan in Well. Well is een kern binnen de gemeente Bergen, in de provincie Limburg. De ontwikkellocatie ligt binnen de bebouwde kom, aan de oostelijke rand van de kern. Hier geldt het bestemmingsplan "Well" (vastgesteld: 4 november 2013), waarbij ter plaatse van het plangebied de bestemmingen 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Wonen' gelden. Binnen de woonbestemming is één bouwvlak opgenomen, met de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Hier is één vrijstaande woning toegestaan. Op de navolgende afbeelding zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging (links) en begrenzing (rechts) van het plangebied (bron: PDOK Viewer).

Het volledige toekomstige woonprogramma bestaat uit gestapelde woningen, in blokken van drie bouwlagen. Hierin zijn 48 huurappartementen voorzien, waarvan 12 studio's, 18 éénkamerappartementen en 18 tweekamerappartementen. De appartementen zijn uitermate geschikt voor kleinere huishoudensgroepen, zoals bijvoorbeeld senioren en starters. In totaal zijn 16 appartementen op de begane grond gelegen, waardoor ze levensloopbestendig kunnen worden ingericht.

Aan de Kasteellaan 11a (kadastraal perceel S2179) vindt een juridisch-planologische omzetting plaats van de bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. In de feitelijke situatie zal de bestaande woning behouden blijven.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de beoogde situatie ter plaatse van het plangebied, waarbij de Kasteellaan 11a globaal is aangeduid met een zwarte ster.



Schetsontwerp stedenbouwkundige invulling (bron: Lucassen Ontwikkeling en Projecten bv).

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgen de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 48 appartementen en de planologische omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning in de kern Well. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de voorliggende ontwikkeling mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Detailhandel’, ‘Maatschappelijk’, ‘Groen’ en ‘Wonen’. Binnen het plangebied is in de huidige situatie één woning toegestaan. In de toekomstige situatie krijgt het plangebied een woonbestemming, met ruimte voor 48 woningen. Daarnaast wordt een bedrijfswoning juridisch-planologisch omgezet naar een burgerwoning. Doordat, planologisch gezien, netto 48 woningen worden toegevoegd aan het plangebied, wordt gesteld dat de woningbouwontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking benodigd.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende woningbouwontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

2.2 Marktgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk markt- of verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende regio of gemeente.

In onderstaande tabel zijn de verhuisbewegingen naar de gemeente Bergen (L.) weergegeven, op basis van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Wanneer deze verhuisbewegingen worden geanalyseerd, valt op dat bijna 40% van alle gevestigde personen in de gemeente Bergen (L.) uit de gemeente zelf afkomstig is.

Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Bergen (L.) in 2022

Verhuisbewegingen Bergen (L.)	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Bergen (L.)	350	38,1%
Vanuit andere gemeenten	480	52,3%
Vanuit het buitenland	88	9,6%
Totaal aantal verhuizingen	918	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met de nabijgelegen gemeenten Land van Cuijk en Venray, en in iets mindere mate met de gemeenten Nijmegen, Gennep en Venlo. Opvallend is dat de gemeente Bergen (L.), ondanks de geografische afstand, ook een relatief grote verhuisrelatie met de gemeenten Maastricht, Eindhoven en Tilburg heeft. Onderstaande tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Bergen (L.) vanuit andere gemeenten zien.

Verhuisbewegingen naar Bergen (L.) naar herkomst in 2022

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Bergen (L.)	350	38,1%
Land van Cuijk	56	6,1%
Venray	41	4,5%
Nijmegen	36	3,9%
Gennep	34	3,7%
Venlo	29	3,2%
Horst aan de Maas	16	1,7%
Berg en dal	13	1,4%

Maastricht	12	1,3%
Mook en Middelaar	11	1,2%
Eindhoven	10	1,1%
Tilburg	10	1,1%
Elders	300	32,7%
Totaal	918	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

2.2.3 Conclusie

Op basis van de verhuiscijfers van het CBS kan geconcludeerd worden dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Bergen (L.). Voorliggend plan bevat geen woonprogramma waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit substantieel huishoudens van buiten de gemeente zal trekken. Gelet op de woningtypen, de ligging van de ontwikkellocatie en de verhuisbewegingen uit het verleden, wordt verwacht dat voorliggend plan geen bovenregionale aantrekkingskracht heeft. Het verzorgingsgebied van voorliggende ontwikkeling betreft dus de gemeente Bergen (L.), met in bredere zin ook de regio Noord-Limburg.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

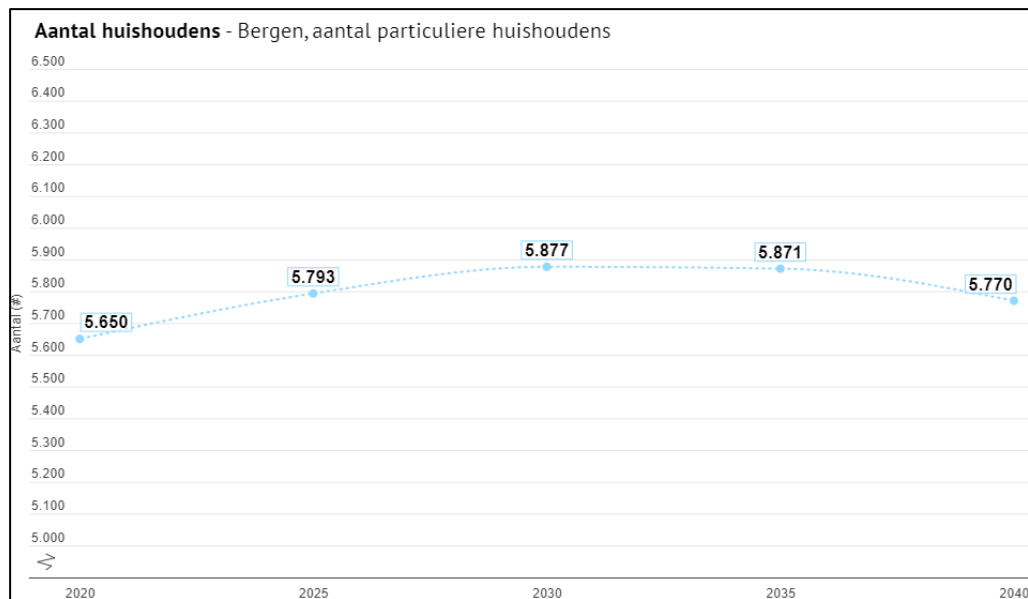
2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve behoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

Op de dataportal van de provincie Limburg³ is voor de gehele provincie Limburg, per woonregio én voor alle gemeenten afzonderlijk een huishoudensprognose gepresenteerd voor de periode van 2020 tot en met 2040. De prognose is afgebeeld op navolgende afbeelding. Verwacht wordt dat het aantal huishoudens binnen de gemeente Bergen (L.) de komende jaren zal blijven groeien. In 2020 was het aantal huishoudens binnen de gemeente 5.650. Naar verwachting neemt dit aantal toe tot circa 5.880 in 2030. Dat betekent een groei van circa 230 huishoudens. De prognose is dat het aantal huishoudens in de periode 2030-2035 stagneert, waarna dit aantal gestaag afneemt. Overigens betreft het een prognose van particuliere huishoudens, waarbij huishoudens in niet-zelfstandige wooneenheden buiten beschouwing worden gelaten.

³ <https://dataportal-viewer.prvlimburg.nl/dashboard/dashboards/huishoudensprognoses>. geraadpleegd op 24 augustus 2023.



Prognose huishoudensontwikkeling gemeente Bergen (L) (bron: dataportal provincie Limburg).

Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Bergen (L.) vormt samen met de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray de woonregio Noord-Limburg. Deze regio heeft in 2020 de “Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024” vastgesteld. Hierin wordt beschreven dat het aantal huishoudens in de regio blijft groeien tot ongeveer het jaar 2036. Voor elke gemeente in de regio komt er een moment dat de groei van het aantal huishoudens eindigt en over gaat in een afname. Daarbij is een onderscheid te zien tussen de verschillende gemeenten, waarbij het kantelpunt voor de kleinere gemeenten (waaronder Bergen (L.)) eerder wordt bereikt dan in de gemeenten met een groter inwoneraantal. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat Nijmegen onverminderd populair is en dat de huizenprijzen verder oplopen. Mogelijk heeft dit een overloopeffect op de gemeenten in het noorden van de regio, waaronder Bergen (L.).

Woondeal Limburg

Op 9 maart 2023 hebben het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Limburg en alle Limburgse gemeenten de “Woondeal Limburg – Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen” vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de provincie Limburg een bijdrage levert aan de nationale versnellingsopgave, door de toevoeging van minimaal 26.550 woningen tot en met 2030. Bovendien heeft de provincie Limburg aangegeven om, bovenop deze aantallen, 20.000 extra woningen te willen realiseren. Dit heeft te maken met de sterke verbondenheid met omliggende regio's, zoals regio Nijmegen en Brainport Eindhoven. Met een plus op het (op behoefte gebaseerde) woningbouwprogramma, kan de druk op de woningmarkt in aangrenzende regio's verlicht worden.

De Woondeal bevat een verdeling van de versnellingsopgave over de woonregio's, waarbij de regio Noord-Limburg dient te voorzien in de bruto toevoeging van circa 5.240 woningen tot en met het jaar 2024. In de periode 2024-2030 dienen nog eens circa 5.400 woningen te worden toegevoegd.

Indien specifiek gekeken wordt naar de plancapaciteit voor de gemeente Bergen (L.), valt op dat de planvoorraad tot 2024 kleiner is dan de planbehoefte. Onderstaande tabel toont aan dat er tot 2024 een woonbehoefte is van 274 woningen en dat de plancapaciteit slechts voorziet in 259 woningen.

Gemeentelijke woonbehoefte afgezet tegen de plancapaciteit in regio Noord-Limburg.

Gemeente	Toevoegingen	Plancapaciteit
Beesel	261	258
Bergen	274	259
Gennep	390	376
Horst aan de Maas	996	968
Mook en Middelaar	365	364
Peel en Maas	600	564
Venlo	1.745	1.594
Venray	608	607
Totaal	5.239	4.990

Bron: Woondeal Limburg, bewerking SAB.

Bovendien betreft deze plancapaciteit de 'zachte' en 'harde' plancapaciteit samen. Een zachte plancapaciteit kent nog geen juridisch-planologische status en het is daarmee nog deels onzeker of de volledig weergegeven zachte plancapaciteit uiteindelijk ook gerealiseerd zal worden. Daarom geeft de harde plancapaciteit, hoeveelheid ruimtelijke ontwikkelingen die onherroepelijk vastliggen in een bestemmingsplan, een nauwkeuriger beeld van de planvoorraad. Als gekeken wordt naar de harde plancapaciteit in regio Noord-Limburg blijkt dat er iets meer dan 4.700 woningen een juridisch-planologische status hebben. Onderstaande tabel geeft de verhouding weer tussen het totaal aantal te realiseren woningen en de plancapaciteit, waarbij periode I de periode tussen 2022 en 2024 betreft en periode II de periode tussen 2025 en 2030. De discrepantie tussen de bruto woonbehoefte en de harde plancapaciteit in periode I betreft iets meer dan 1.760 woningen en voor periode II is dit zelfs aantal meer dan 4.150. Hiermee is er nog voldoende ruimte voor nieuwe woningbouwplannen in de regio.

Regionale woonbehoefte afgezet tegen de plancapaciteit in regio Noord-Limburg

	Bruto toevoegingen (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit
I	5.239	4.990	3.477
II	5.410	5.372	1.251
Totaal	10.649	10.362	4.728

Bron: Woondeal Limburg, bewerking SAB.

Conclusie

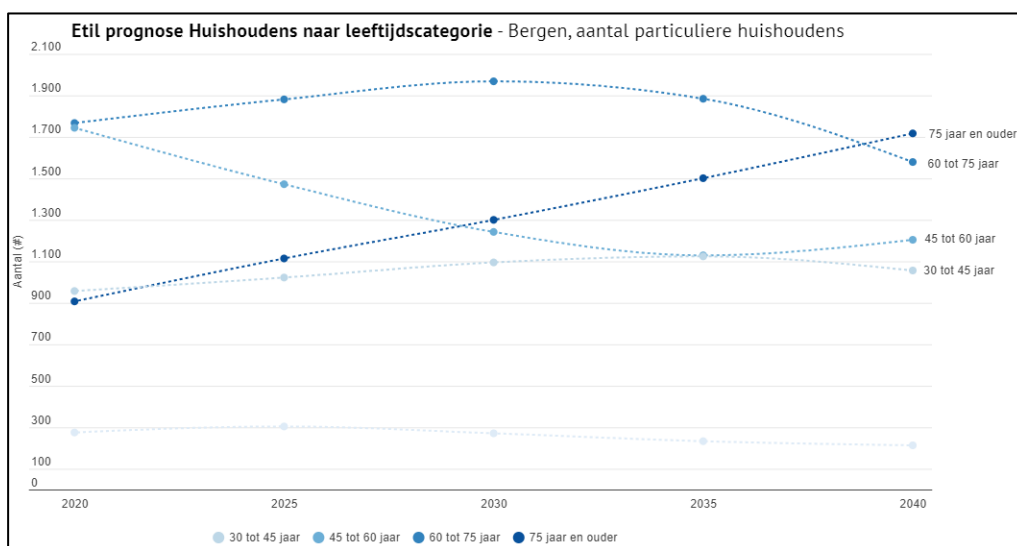
Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Bergen (L.) en het feit dat de gemeente slechts beperkt kan voorzien in de plancapaciteit, plus dat de harde plancapaciteit in de regio Noord-Limburg ruim onvoldoende voorziet in de kwantitatieve opgave vanuit de Limburgse woondeal, wordt geconcludeerd dat het plan met haar 48 woningen past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

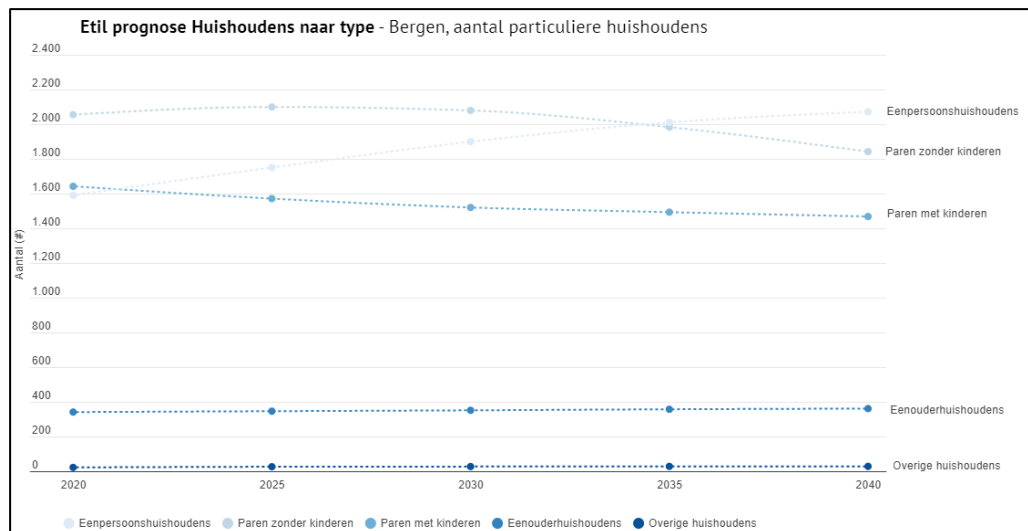
Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudenssopbouw qua samenstelling en leeftijd en resulteert in een bepaalde woonwens.

Indien gekeken wordt naar de huishoudensprognose per leeftijdsgroep in de data-portal van de provincie Limburg, valt op dat het aantal inwoners binnen de leeftijdsgroep '75 jaar en ouder' het sterkst toeneemt. Ook het aantal inwoners in de leeftijdsgroepen '60 tot 75 jaar' en '30 tot 45 jaar' neemt tot de periode rond het jaar 2030 toe. De leeftijdsgroep '45 tot 60 jaar' heeft daarentegen juist te maken met een bevolkingskrimp. Onderstaande grafiek geeft de huishoudenprognose weer per leeftijdsgroep in de gemeente Bergen (L) voor de periode 2020 – 2040.



Huishoudensprognose naar leeftijdsgroep (bron dataportal provincie Limburg).

Naast informatie over de verschillende leeftijdscategorieën zijn op de provinciale data-portal ook gegevens gepubliceerd over de prognoses per huishoudenstype in de gemeente Bergen (L) voor de periode 2020 – 2040 (zie navolgende afbeelding). Hierbij valt op dat de groei van het éénpersoonshuishouden continu groeit gedurende deze hele periode. De gezinssamenstelling 'paren zonder kinderen' neemt eerst toe, maar neemt na het jaar 2030 redelijk sterk af. De groep 'paren met kinderen' kent een geprognosticeerde kleine afname gedurende deze twee decennia. De huishoudentypen 'eenouderhuishoudens' en 'overige huishoudens' blijft tijdens deze periode nagenoeg gelijk.



Huishoudensprognose naar huishoudenstypes (bron dataportal provincie Limburg).

Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de regionale woonvisie is gekeken naar de verdeling in leeftijdscategorieën en specifieke huishoudenstypen op regionale schaal. Qua leeftijd valt op dat de groep huishoudens in de leeftijd onder de 20 jaar in de regio Noord-Limburg verwaarloosbaar klein is. De groep ouderen (65+) neemt vanaf 2020 tot en met 2050 toe met ruim 36%. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens in de leeftijdsklasse 20 tot 65 jaar met zo'n 15% af. Indien gekeken wordt naar de huishoudenstypen blijkt dat de groep eenpersoonshuishoudens de enige groep is die nog groter zal worden in de toekomst. De overige huishoudenstypen ('paren met kinderen', 'paren zonder kinderen' en 'eenoudergezinnen') worden kleiner. Geconcludeerd wordt dus dat uitsluitend de groepen '65-plussers' en 'eenpersoonshuishoudens' te maken gaan krijgen met een groei. Dit wordt ook bevestigd in onderstaande tabel. Deze conclusies sluiten aan bij de hierboven beschreven prognoses uit de provinciale dataportal voor de gemeente Bergen (L.).

Huishoudensontwikkeling Noord-Limburg, bewerking Stec-rapport 2019

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 relatief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	10.850	-1.065	-10%	-3.240	-30%
Gezinnen	42.260	-1.390	-3%	-2.065	-5%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	31.810	-3.685	-12%	-8.680	-27%
Alleenstaanden & stellen 65+	37.410	+10.460	+28%	+18.170	+49%
Overig	530	+635	+120%	+755	+142%
Totaal	122.860	+4.955	+4%	+4.940	+4%

Bron: Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

Tot slot wordt in deze regionale woonvisie geconcludeerd dat er overschotten ontstaan in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.

Woondeal Limburg

Eerder is al aangegeven dat de regio Noord-Limburg tot en met het jaar 2024 de opgave heeft om te voorzien in de bruto toevoeging van 5.239. Daarvan vallen 2.654 woningen (51%) in het betaalbare segment. Inclusief woningen door woningcorporaties betreffen dit 3.777 woningen (72%). Indien gekeken wordt naar de plancapaciteit en het type woningen dat in de Woondeal is opgenomen voor de regio Noord-Limburg, valt op dat tot het jaar 2024 met name wordt voorzien in sociale huurwoningen. In de periode 2025-2030 (periode II) dienen nog eens 5.410 woningen te worden toegevoegd, waarvan 2/3^e betaalbaar (circa 3.600 woningen). In deze periode neemt het aantal middenhuur fors af en in mindere mate ook het aantal sociale huurwoningen. Het aantal woningen in de categorie 'goedkope koop' neemt daarentegen toe (zie onderstaande tabel).

Overzichtstabel regio Noord-Limburg SH = sociale huur, MH = middenhuur, GK = goedkope koop.

	Bruto toevoegingen (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plan-capaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				SH	MH	GK	SH	MH
I	5.239	4.990	3.477	1.256	829	569	973	150
II	5.410	5.372	1.251	1.022	218	973	633	10
Totaal	10.649	10.362	4.728	2.278	1.047	1.542	1.606	160

Bron: Woondeal Limburg.

Als gekeken wordt naar het type woningen binnen de plancapaciteit in regio Noord-Limburg blijkt dat er in periode II niet wordt voorzien in voldoende betaalbare woningen. Er is behoefte aan circa 3.600 betaalbare woningen. In de plancapaciteit zijn echter slechts 2.856 betaalbare woningen opgenomen. De discrepantie tussen de betaalbare woonbehoefte en plancapaciteit voor deze periode bedraagt bijna 750 woningen. Hiermee is er nog voldoende ruimte voor nieuwe woningen in de betaalbare categorie in de regio Noord-Limburg.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling, met bijbehorende woonwensen, kan gesteld worden dat het plan met de focus op levensloopbestendigheid en betaalbaarheid aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in de gemeente Bergen (L.). Het plan voorziet voor een flink deel in levensloopbestendige woningen. Ook voorziet het voor een groot deel in appartementen voor starters en andere kleinere huishoudensgroepen. Het woonprogramma bestaat voornamelijk uit betaalbare appartementen. Een dergelijk programma in deze gemeente (en binnen de regio Noord-Limburg) is passend en wenselijk geacht, op basis van de ambities en doelstelling uit de Regionale woonvisie Noord-Limburg en de Woondeal Limburg. In deze beleidsdocumenten zijn betaalbaarheid en levensloopbestendigheid de belangrijkste pijlers. Doordat het plan voorziet in ruimte voor kleinere woonvormen (met studio's, eenkamerappartementen en tweekamerappartementen), voor zowel starters als senioren, plus de mogelijkheid de woningen levensloopbestendig in te richten, maakt dat deze ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte van het marktgebied. Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling en het tekort aan woningen om aan de vraag te voldoen, maakt dat sprake is van een kwantitatieve behoefte. Daarnaast wordt geanticipeerd op de demografische ontwikkeling binnen de gemeente Bergen (L.), en in bredere zin ook de regio Noord-Limburg, door onder andere in te zetten op betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. Een deel van de appartementen op de begane grond wordt levensloopbestendig ingericht om aan de groeiende vraag naar seniorenwoningen te kunnen voldoen. Daarnaast is er ook aandacht voor starters, door in kleine woonvormen te voorzien binnen de betaalbare sector. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij het ruimtelijk beleid van de regio en gemeente. Gelet op voorgaande, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre 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 Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *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*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied ligt aan de oostelijke rand van de kern Well. Momenteel kent het plangebied verschillende bestemmingen, namelijk: 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Wonen'. Er is nog bebouwing op het perceel aanwezig en dit wordt grotendeels ook nog gebruikt. De omgeving van het plangebied wordt aan de noord-, west- en zuidkant volledig gevormd door woningen en andere bebouwing/stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt. Raadpleging van de provinciale Omgevingsvisie Limburg bevestigt dat het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied ligt.

Bovendien kan, gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de locatie, gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers ook al vrijwel volledig ingericht ten behoeve van wonen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de robuuste structuur van het plangebied te handhaven en de locatie verder zo groen mogelijk in te richten.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.