



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Catharinastraat, Wellerlooi

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	Behoefte	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
3	Conclusie	15

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 is om aan de Catharinastraat in Wellerlooi, gemeente Bergen (L.) 31 nieuwe woningen te realiseren. De ontwikkellocatie ligt ten westen van de kern Wellerlooi, grenzend aan de Rijksstraatweg. In feite bestaat het plangebied uit twee percelen, die worden gescheiden door de oprit van een noordelijk gelegen vakantieboerderij. In het huidige bestemmingsplan heeft het westelijk perceel de bestemming 'Gemengd', waarbij gedeeltelijk de aanduidingen 'pension' en 'parkeerterrein' zijn opgenomen. Gronden met een gemengde bestemming zijn onder andere bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en bedrijven tot en met categorie 2. Ter plaatse van de aanduiding 'pension' zijn de gronden tevens bestemd voor een horecabedrijf dat is gericht op nachtverblijf en ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' voor parkeervoorzieningen. In de feitelijke situatie zijn horeca en detailhandel in de bebouwing gevestigd. Het oostelijk deel van het plangebied heeft in het vigerende

bestemmingsplan de bestemmingen 'Gemengd', met de aanduiding 'parkeerterrein', en 'Agrarisch met waarden'. Op afbeelding 1 zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: globale ligging (boven) en begrenzing (onder) van het plangebied (bron: PDOK Viewer).

Het te ontwikkelen woonprogramma is divers te noemen, met zowel grondgebonden woningen als appartementen, waardoor het geschikt is voor verschillende doelgroepen. In het westelijk deel van het plangebied worden in totaal 24 appartementen gerealiseerd. De gestapelde woningbouw zal uit twee of drie bouwlagen bestaan, met appartementen in de koopsector (middensegment). Deze appartementen zijn bedoeld als nul-treden-woningen, voor met name senioren en mensen waarbij traplopen niet meer mogelijk is, en voor starters. In het oostelijk deel van het plangebied zijn 7 grondgebonden koopwoningen voorzien, waarvan 1 vrijstaande woning en 6 twee-onder-één-kapwoningen. Deze woningen worden op een lijn langs de Catharinastraat gerealiseerd, zodat er aansluiting wordt gevonden bij de lintbebouwing ten oosten (huidige woningen) en ten westen (nieuwe woningen) van het plangebied. Op afbeelding 2 en afbeelding 3 worden impressies van de toekomstige situatie afgebeeld.



Afbeelding 2: toekomstig woonprogramma (bron: Driessen Architectuur).



Afbeelding 3: impressie toekomstige situatie (bron: Driessen Architectuur).

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 31 woningen ten westen van de kern Wellerlooi. 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 ‘Gemengd’, met de aanduidingen ‘pension’ en ‘parkeerplaats’, en ‘Agrarisch met waarden’. In de toekomstige situatie krijgt het plangebied een woonbestemming, met ruimte voor 31 woningen. Door de netto toevoeging van 31 woningen binnen 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 tabel 1 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.

Tabel 1: 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. Tabel 2 laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Bergen (L.) vanuit andere gemeenten zien.

Tabel 2: 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

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Bergen (L.). Het voorliggende plan voorziet niet in de toevoeging van woningen waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit substantieel huishoudens van buiten de gemeente zal trekken. Op basis van het type woningen, de ligging van de beoogde ontwikkeling en de verhuisbewegingen uit het verleden, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovenregionale aantrekkingskracht heeft. Het verzorgingsgebied betreft in principe dus de gemeente Bergen (L.) en in bredere zin 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.

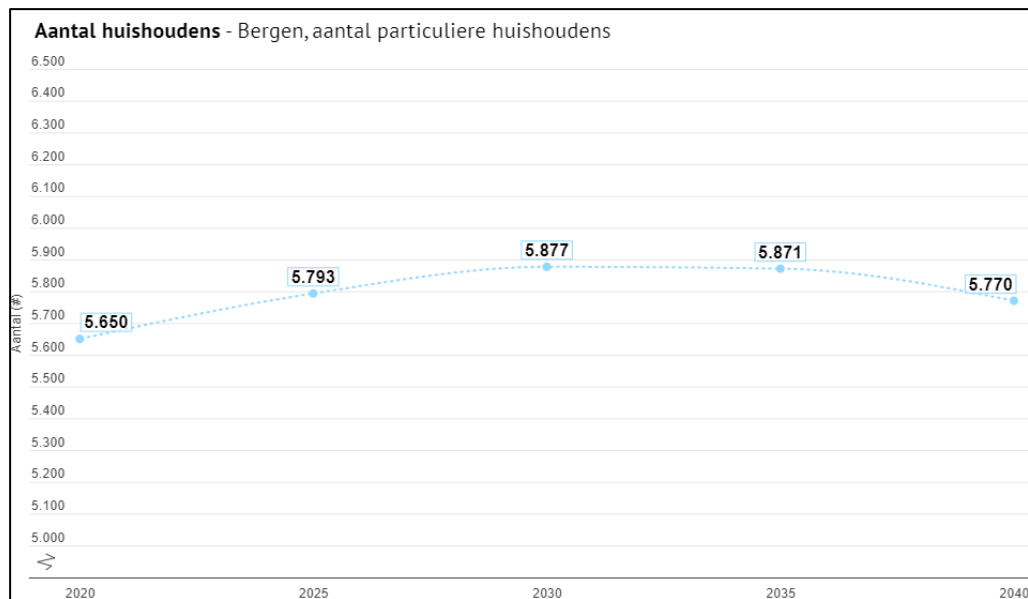
2.3.2 Kwantitatieve behoefte

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 de grafiek in afbeelding 4. 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 meer dan 200 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 22 augustus 2023.



Afbeelding 4: 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 noordelijke gemeenten, 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 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. Hetzelfde geldt voor de regio Noord-Limburg: de behoefte bedraagt 5.239 woningen, maar de plancapaciteit voorziet slechts in 4.990 woningen.

Tabel 3: 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 aantal zelfs meer dan 4.150. Hiermee is er nog voldoende ruimte voor nieuwe woningbouwplannen in de regio.

Tabel 4: 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

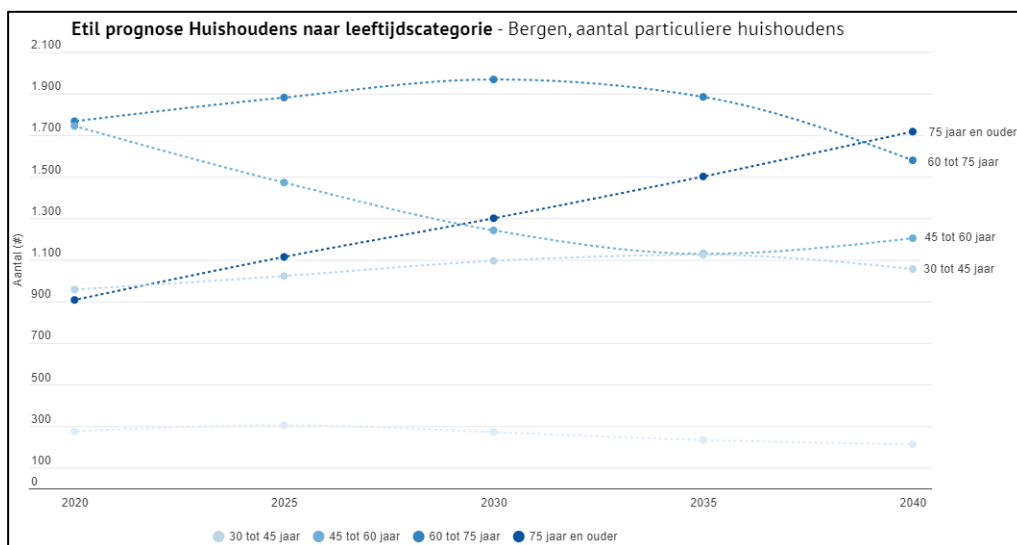
Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Bergen (L.) en het feit dat de gemeente slechts beperkt kan voorzien in de plancapaciteit, plus dat de harde plancapaciteit in de regio Noord-Limburg ruim onvoldoende voorziet in de kwantitatieve opgave vanuit de Limburgse woondeal, wordt geconcludeerd dat het plan met haar 31 woningen past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

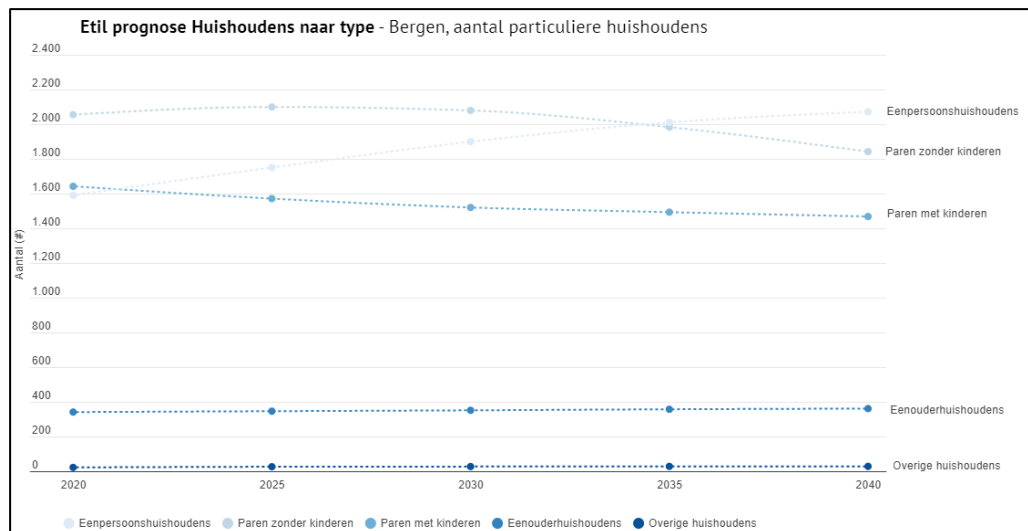
Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudenssopbouw qua samenstelling en leeftijd en resulteert in een bepaalde woonwens.

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' de komende twee decennia constant en sterk toeneemt. Ook het aantal inwoners in de leeftijdsgroepen '60 tot 75 jaar' en '30 tot 45 jaar' neemt tot ongeveer het jaar 2030 iets toe. De leeftijdsgroep '45 tot 60 jaar' heeft daarentegen juist te maken met een bevolkingsafname. De grafiek in afbeelding 5 geeft de huishoudenprognose weer per leeftijdsgroep in de gemeente Bergen (L.) voor de periode 2020 – 2040.



Afbeelding 5: huishoudenprognose naar leeftijdsgroep (bron dataportal provincie Limburg).

Naast informatie over de verschillende leeftijdscategorieën, zijn op de provinciale data-portal ook prognoses gepubliceerd ten aanzien van huishoudentypes in de gemeente Bergen (L.) voor de periode 2020 – 2040 (zie afbeelding 6). Hierbij valt op dat de groei van het eenpersoonshuishouden continu groeit gedurende deze gehele periode. De gezinssamenstelling 'paren zonder kinderen' neemt eerst toe, maar neemt na het jaar 2030 af. De groep 'paren met kinderen' kent een geprognosticeerde kleine afname gedurende deze twee decennia. De huishoudentypen 'eenouderhuishoudens' en 'overige huishoudens' blijft in deze periode nagenoeg gelijk.



Afbeelding 6: 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 tabel 5. Overigens sluiten deze conclusies aan bij de gemeentelijke trends die volgen uit de hierboven beschreven prognoses uit de provinciale dataportal.

Tabel 5: 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 de regionale woonvisie geconcludeerd dat er overschotten ontstaan in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.

Woondeal Limburg

In tabel 4 is af te lezen dat de regio Noord-Limburg tot en met het jaar 2024 (periode I) de opgave heeft om te voorzien in de bruto toevoeging van 5.239 woningen. In de Woondeal Limburg wordt specifiek aangegeven dat het toevoegen van duurzame toekomstgerichte woningen voor senioren en starters prioriteit heeft, om zo de leefbaarheid woonkwaliteit in alle kernen van Noord-Limburg te vergroten. Tevens wordt beschreven dat het levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad, de transformatieopgave van niet toekomstbestendige locaties en het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken centrale aandachtspunten zijn. Ook wordt, mede door de toenemende vergrijzing, sterk ingezet op het bevorderen van doorstroming.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling, met bijbehorende woonwensen, kan gesteld worden dat het plan met het brede programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in Bergen (L.). De ontwikkeling is voorzien binnen een bebouwd gebied, waarbij de bebouwing deels leegstaat. Voorliggend plan zorgt ervoor dat de locatie een toekomstbestendige invulling krijgt. De ontwikkeling voorziet voor een flink deel in levensloopbestendige appartementen. Ook biedt het plan ruimte aan startersappartementen en grondgebonden woningen. Het volledige programma bestaat uit woningen in de koopsector. Een dergelijk programma in Bergen (L.) sluit aan de wensen en ambities uit de Regionale woonvisie Noord-Limburg en de Woondeal Limburg. In deze beleidsdocumenten is levensloopbestendigheid één van de belangrijkste pijlers. Doordat het plan voorziet in ruimte voor woningen voor eenpersoonshuishoudens, met de mogelijkheid deze levensloopbestendig te realiseren, voor zowel starters als senioren, 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.), alsook de regio Noord-Limburg als geheel, door met name in te zetten op woningen voor éénpersoonshuishoudens. Een deel van de woningen wordt levensloopbestendig ingericht, om aan de groeiende vraag naar seniorenwoningen te kunnen voldoen en is er tevens aandacht voor starters door te voorzien in voor deze doelgroep geschikte appartementen. Daarnaast is er ook voorzien in grondgebonden woningen. Door het brede woningbouwprogramma 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 van 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 ten westen van de kern Wellerlooi. Het is onderdeel van de lintbebouwing aan de Rijksstraatweg. Momenteel kent het westelijk deel van het plangebied een gemengde bestemming, met de aanduidingen 'pension' en 'parkeerterrein'. Dit deel van het plangebied is grotendeels bebouwd. Dit westelijk deel wordt bijna volledig omringd door woonfuncties en andere bebouwing/stedelijke functies. Het oostelijk deel van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Ook dit deel van het plangebied wordt aan verschillende kanten begrensd door woningen. Door voorliggende ontwikkeling wordt aansluiting gezocht en gevonden met de huidige bebouwingsstructuur (lintbebouwing). 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.

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.