



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Tegelen, Boschkamp

Gemeente Venlo

Datum: 15 september 2023

Projectnummer: 220318

INHOUD

TOELICHTING

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	Verzorgingsgebied	6
2.3	Behoefte	8
2.4	<i>Bestaand stedelijk gebied</i>	13
3	<i>Conclusie</i>	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 plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Tegelen, gelegen in de gemeente Venlo. Het betreft een inbreidingslocatie tussen de straten Venloseweg, Hoogstraat en de Veldstraat. Het terrein is plaatselijk ook wel bekend als het Boschkampterrein. Het voornemen betreft de transformatie van het bedrijventerrein in een stedelijk woongebied met een (voorlopig) programma van 101 woningen (42 grondgebonden woningen DAEB segment en 59 grondgebonden woningen koop. Er wordt voorzien in 177 parkeerplaatsen, nieuwe openbare ruimte (woonstraten, aansluiting op bestaande wegenstructuur), groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen (WADI i.v.m. berging/infiltratie hemelwater). Het ontwikkelingsgebied bedraagt ca. 3,05 ha.

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen met – onder meer - de enkelbestemming 'Ontwikkellocatie'. Binnen deze bestemming is nieuwe woningbouw ter plaatse verboden. Binnen de aangewezen ontwikkellocatie zijn namelijk primair de functies toegestaan die daar op basis van het (voorheen) geldende bestemmingsplan zijn toegelaten. Wonen hoort daar echter niet toe. Omdat de ontwikkeling als geheel niet past binnen de kaders van het bestemmingsplan heeft het college van burgemeester en wethouders van Venlo besloten in principe medewerking te willen verlenen om – in afwijking van het geldende bestemmingsplan – een wooninvulling op de locatie mogelijk te maken. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

Voor dit initiatief is een verkaveling opgesteld ten behoeve van de realisatie van de beoogde woonwijk. Deze verkavelingsopzet is verdeeld over de 3 deelgebieden van de nieuwe woonwijk. Per deelgebied is de verkaveling als volgt vormgegeven:

Deelgebied 1: Dorps wonen

- De bestaande woningen zijn in de verkaveling ingepast.
- De nieuw te ontwikkelen woningen richten zich ook op de omliggende straten.
- Er is een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoning en levensloopbestendige woningen gepland. Voor de twee-onder-een-kapwoning is er de optie om deze levensloopbestendig uit te voeren.
- De woningen zijn ingetekend op ruime percelen, waarbij men grotendeels op eigen terrein kan parkeren.
- Het woonpad doorsnijdt het woonblok om het binnengebied toegankelijk te maken.
- Het binnengebied is voor alle verkeer toegankelijk vanaf de noordzijde en alleen voor langzaam verkeer vanaf de zuidzijde.
- Er wordt gestreefd om groene erfafscheidingen toe te passen en bomen op de erven aan te planten.
- De bestaande parkeerplaatsen aan de Hoogstraat zijn behouden en deels verplaatst (en daarom niet meegeteld in de parkeerbalans). Ook zijn hier enkele parkeerplaatsen toegevoegd.
- Het parkeren aan de zuidzijde van de Veldstraat is deels officieel géén parkeerruimte. Er zijn 6 parkeerplaatsen teruggebracht in het ontwerp ter compensatie van de parkeerfunctie.
- Dit deelgebied omvat een sluitende parkeerbalans.

Deelgebied 2: industrieel wonen

kwalitatieve centrale groene ruimte

- Het appartementengebouw ligt vrij in deze centrale groene ruimte.
- De bebouwing is gericht op de centrale groene lichting.
- In het park liggen wadi's voor het bufferen en infiltreren van regenwater.
- Het bestaande groen en hoogteverschil worden (deels) behouden in deze ruimte.
- De historische akkerrand wordt hersteld als houtwal.

- Er is ruimte voor een natuurlijke speelplek met boomstammen en zand.
- Er lopen routes naar en door de centrale groene ruimte heen.

aansluiting met doorgaande woonstraat

- De hoofdontsluitingsweg (5,50 m breed) wordt gecombineerd met de centrale groene ruimte.
- Voetpaden zijn aan minimaal één zijde van de hoofdweg voorzien.
- De bestaande bomen worden aan de gebiedsentree behouden.
- De hoofdontsluitingsweg scheidt twee woonsferen van elkaar.

Deelgebied 3: Maasveld wonen

- Aan de Veldstraat zijn huur- en koop rijwoningen gesitueerd.
- Rug-aan-rug met de rijwoningen aan de Veldstraat liggen levensloopbestendige koopwoningen en huur- en koop rijwoningen.
- Er is een woonpad met levensloopbestendige woningen. Het woonpad is 3,5 meter breed (eis van de brandweer) en heeft aan weerszijden een groenstrook van 2,0 meter, met ruimte voor kleine bomen en heesters. Hierdoor kan er niet geparkeerd worden op deze plekken.
- De bebouwing aan de oostzijde (levensloopbestendige huurwoningen) grenst met de achterzijde aan de bestaande percelen. De bebouwing op geruime afstand (+ 30 meter) van de bestaande bedrijfsfunctie.
- Het appartementengebouw bestaat uit drie lagen met opbouw in de vierde laag. De buitenruimtes zijn gericht op de zuidzijde. Er is onder de appartementen ruimte voor 12 parkeerplaatsen, tevens zijn de bergingen in de parkeerkelder gesitueerd.
- De woonstraat heeft het karakter van een woonerf met doorgaande structuur. Er is geen verkeersfunctie, maar enkel verkeer t.b.v. de woningen ter plaatse gewenst.
- Het parkeren is opgelost aan de woonstraat in de buurt. Daar waar parkeren ongewenst is, is dit niet mogelijk door landschappelijke inpassingen als heesters, bomen en boomstronken.
- De carport met zonnepanelen van Antares is zichtbaar, voorstel is om de met beplanting (haag/ klimplant) groen in te passen. Voor de carport wordt onderzocht of het toepassen van de historisch significante muur een optie is.
- Dit deelgebied omvat een sluitende parkeerbalans

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst bepaald worden of en, zo ja, 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 volgens 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 103 woningen (waarvan 89 in verschillende woningtypen, en 14 appartementen) in de bebouwde kom van de kern Tegelen. 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 het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan 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 ontwikkeling.² Met voorliggend initiatief worden meer dan 11 woningen planologisch toegestaan. Daarmee wordt gesteld dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het plangebied aan te merken als een 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.

2.2 Verzorgingsgebied

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 verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De

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).

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

Inleiding

De provincie Limburg heeft in 2021 de Omgevingsverordening vastgesteld. In de verordening worden instructieregels voor gemeenten gesteld of regels voor activiteiten die rechtstreeks gelden voor een ieder. Voor voorliggend plan is het dan ook noodzakelijk om te kijken welke regels ten aanzien van wonen zijn vastgelegd. Artikel 2.4.2 van de omgevingsverordening regelt dat de behoefte aan nieuwe woningen in overeenstemming is binnen de regio's in Limburg.

De provincie Limburg heeft in de Limburgse Agenda Wonen (2020-2023) uitgesproken ervoor te zorgen dat het Limburgse woningaanbod past bij de behoeften van de samenleving. De provincie heeft als doel om de woningmarkt te versnellen, versterken en doorzetten daar waar dat kan en nodig is.

De gemeente Venlo vormt samen met de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas en Venray de regio Noord-Limburg. Binnen deze regio vindt onderlinge afstemming plaats over plancapaciteit, zowel kwantitatief als kwalitatief. In de regionale woonvisie van Noord-Limburg (2020-2024) zijn afspraken gemaakt over de woningbouwinitiatieven.

Gemeenten hebben een sturende rol als het gaat om wonen. Venlo heeft voor de periode 2021-2026 een woonvisie opgesteld met het woonbeleid voor deze periode.

Verhuisbewegingen gemeente Venlo

Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat meer dan 65% van de gevestigde personen in de gemeente Venlo uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast komt circa 22% van de verhuisbewegingen naar Venlo vanuit andere gemeenten. 12,6% van het totale aantal vestigers in Venlo komt uit het buitenland.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Venlo in 2021

Verhuisbewegingen Venlo	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Venlo	7.372	65,1%
Vanuit andere gemeenten	2.507	22,3%
Vanuit het buitenland	1.415	12,6%
Totaal aantal verhuizingen	11.249	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Venlo naar herkomst in 2021

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Beesel	69	2,8%
Bergen	36	1,4%
Gennep	10	0,4%
Eindhoven	102	4,1%
Heerlen	25	1,0%
Horst aan de Maas	217	8,7%
Leudal	72	2,8%
Mook en Middelaar	0	0%
Nijmegen	74	2,9%
Peel en Maas	251	10,0%
Roermond	136	5,4%
Venray	155	6,2%
Elders	1.360	52,1%
Totaal	2.507	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied voor de woningen zich primair richt op de gemeente Venlo. Het plan bevat ook geen dusdanige kenmerken dat een bovengemeentelijke aantrekkingskracht te verwachten is. Daarom wordt de gemeente Venlo als marktgebied gehanteerd voor deze toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3 Behoeft

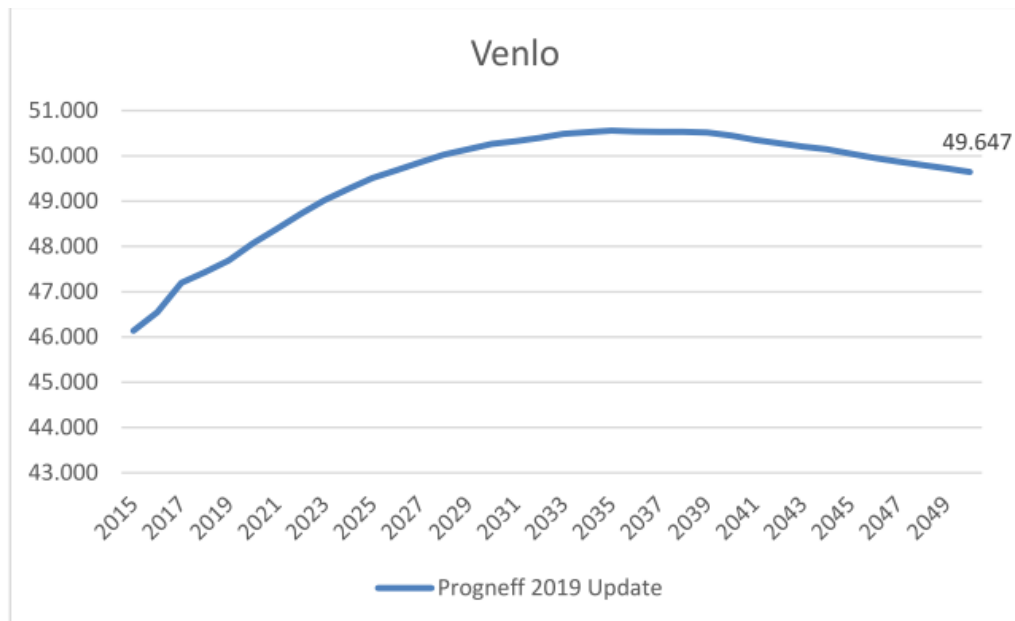
2.3.1 Algemeen

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 woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Op basis van de Progneff-prognose 2019 ontstaat voor Venlo het volgende beeld.



Bron: Prognose 2019 Update.

Uit het voorgaande is af te leiden dat de gemeente Venlo de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent, maar dat op de lange termijn een daling te verwachten is.

Planningslijst

In de strategische visie Venlo 2040 wordt de ambitie uitgesproken om aantrekkelijke woonmilieus te bieden voor kenniswerkers, studenten en internationale werknemers. Hiervoor wordt een percentage van 10% bovenop de basisbehoefte gehanteerd. Daarnaast wordt rekening gehouden met planuitval, niet alle initiatieven worden gerealiseerd. Hierbij is een percentage van 30% bovenop de basisbehoefte landelijk geaccepteerd als extra capaciteit die je zou moeten aanhouden voor planuitval. Tenslotte zullen woningcorporaties de komende jaren een behoorlijke vernieuwingsopgave hebben. Bij sloop zal een deel van de woningen terugkomen op de bestaande locatie, maar vaak niet het gehele woonprogramma. Om de kernvoorraad sociale huurwoningen op peil te houden zijn ook aanvullende locaties nodig om hetzelfde aantal sociale huurwoningen terug te kunnen bouwen. Hiervoor wordt een aanname gedaan van 500 extra woningen binnen de huidige planvoorraad. Dat levert het volgende beeld op:

Minimaal benodigde planvoorraad⁶

Huishoudensontwikkeling 2035 (basisbehoefte)	2.500
+ 10% Ambitie	250
+ 30% Planonzekerheid	750
+ Vervangingsopgave corporaties	500
= Noodzakelijke planvoorraad	4.000
Huidige planvoorraad	2.000
Benodigde extra planvoorraad	2.000

Uit bovenstaande rekensom wordt duidelijk dat het huidige woningbouwprogramma van ca. 2.000 woningen, onvoldoende is om in onze huishoudensgroei tot 2035 te voorzien.

Het plan Boschkamp betreft geen nieuw plan. Deze locatie staat opgenomen in het projectenoverzicht van Antares als bijlage bij de Prestatieafspraken 2023 met als opmerking:

- 42 eenheden, eengezinswoningen, Daeb segment, oplevering in 2024;
- 59 eenheden, eengezinswoningen, koop, oplevering 2024.

De corporaties hebben een strategische reserve opgebouwd, doordat op verschillende locaties meer huurwoningen zijn gesloopt dan teruggebouwd. Dit project valt niet onder de strategische reserve, het betreft een zogeheten 'oud plan'. Over deze locatie zijn afspraken gemaakt vóór de vaststelling van de afspraken over de strategische reserve. Het totaal van 125 woningen uit eerdere projecten-overzichten komt ook uit die tijd. Het plan is ook al jarenlang in de plancapaciteitsmonitor Limburg opgenomen.

Conclusie

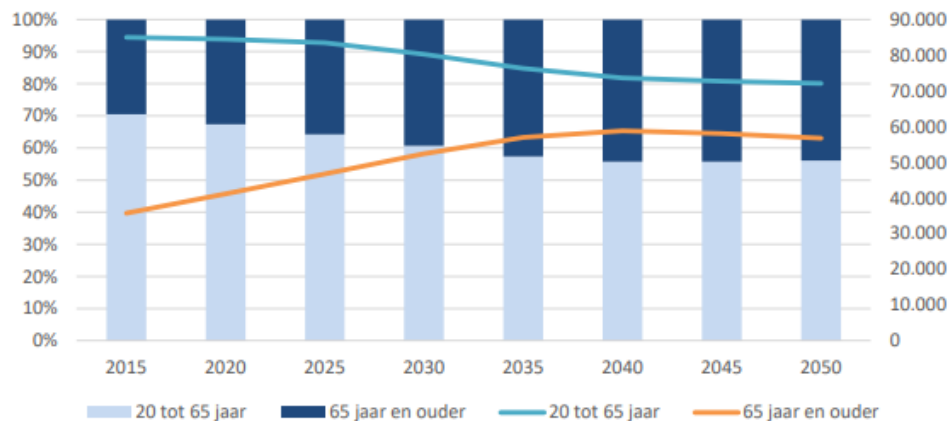
Het plan Boschkamp is geen nieuw plan en is geen aanvulling op de benodigde extra planvoorraad. Het plan is onderdeel van de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Regionale woningbehoefte

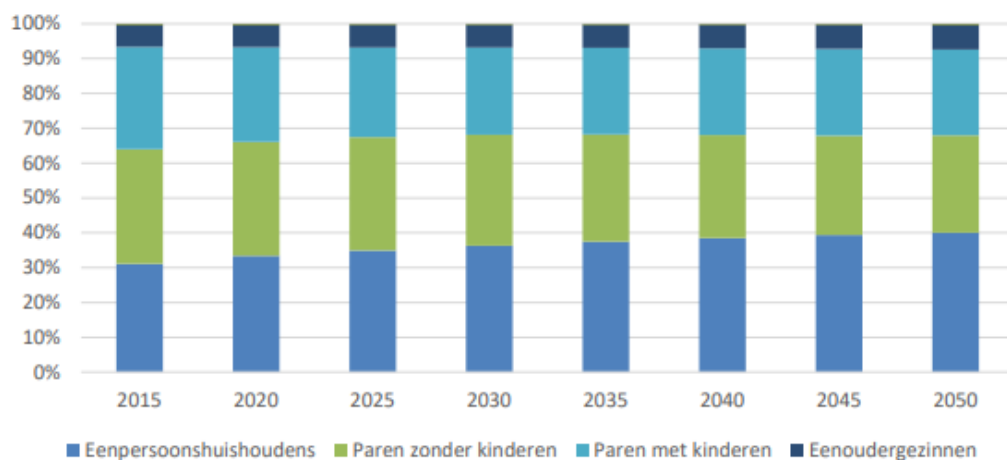
Voor de regio Noord-Limburg is in de regionale woonvisie een overzicht gemaakt van huishoudens per leeftijdscategorie en type huishouden. Voor het overzicht hierna is gebruik gemaakt van drie leeftijdscategorieën, te weten onder de 20 jaar, tussen 20 en 65 jaar en de laatste groep bevat de huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder. De groep huishoudens in de leeftijd onder de 20 jaar is op regionale schaal verwaarloosbaar klein (zo'n 0,3%). Die zien we in de grafiek ook niet terug. De aansluitende twee groepen zijn daarentegen, logischerwijs, een stuk groter. De verschuiving in de leeftijdsgroepen is in figuur 4 duidelijk zichtbaar, zowel procentueel (staafgrafiek, linkeras) als absoluut (lijngrafiek, rechteras). De groep ouderen neemt vanaf 2020 tot en met 2050 toe met ruim 36% (in aantallen een groei van ruim 15.500 huishoudens).

In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens in de leeftijdsklasse 20 tot 65 jaar met zo'n 15% af (oftewel een afname van bijna 12.500 huishoudens).



Verdeling van de huishoudens op basis van leeftijd (Progneff 2019 update)

Huishoudens worden niet alleen naar leeftijd ingedeeld, maar ook naar type. Een huishouden kan verschillend van samenstelling zijn: alleenstaand of een paar, met of zonder kinderen. Ook hier zien we in toenemende mate trends terug. In figuur 5 is de ontwikkeling van de huishoudens naar type weergegeven. Bewust is gekozen voor een relatieve vergelijking, een overzicht in absolute aantallen kan vertekenend werken omdat het totaal aantal huishoudens ook verandert.



Particuliere huishoudens naar type (Progneff 2019 update)

Deze figuur laat zien dat de groep eenpersoonshuishoudens de enige groep is die nog groter zal worden in de toekomst. In 2050 is de verwachting dat deze groep 40% van het totaal aantal huishoudens beslaat, waar dat in 2020 nog maar 1/3 is. Dat betekent een groei van ruim 20%. In aantallen gaat het om een groei van ruim 9.600 huishoudens ten opzichte van 2020 tot bijna 52.000 huishoudens 30 jaar later. De overige groepen zullen, zoals ook in figuur 5 zichtbaar is, kleiner worden. De belangrijkste conclusies op een rij:

- Het aantal huishoudens neemt voor de regio nog toe tot circa 2036.
- Na 2036 volgt er een afname in het aantal huishoudens.
- Er is een toename in het aandeel 65+-huishoudens.

- We zien een toename in het aandeel 1-persoonshuishoudens.

Gemeentelijke woningbehoefte

In de zoektocht naar nieuwe woningbouwlocaties heeft de gemeente Venlo in haar woonvisie gebruik gemaakt van een woonwensenonderzoek dat recent is uitgevoerd. Ondanks dat iedere locatie vraagt om zijn eigen specifieke invulling, kan met het woonwensenonderzoek in combinatie met de huishoudensontwikkeling een aardig beeld worden gevormd van de gevraagde woningen. Bij nieuwbouw wordt volgens de Woonvisie Venlo ingezet op onderstaande:

- Bevorderen van **doorstroming** staat met stip op nummer één. De grootste groei zit zoals gezegd in 65+ huishoudens, die nu veelal in grote eengezinswoningen wonen. We zien dat een deel van deze groep hier fijn woont en wil blijven wonen. Maar er is ook een deel die wel wil verhuizen en dan een sterke voorkeur heeft voor meer **toekomstbestendige woonvormen**. Segmenten die helpen bij de doorstroming zijn grondgebonden nultreden woningen en appartementen (zowel in huur als koop). Zo ontstaat meer ruimte voor starters en (jonge) doorstromers op de woningmarkt.
- Ook woningen toevoegen voor **1-en 2-persoons huishoudens** (of dit nu oudere of jongere huishoudens zijn) lijkt een 'no-regret' scenario gezien de toename van dit type huishoudens. Zeker omdat de bestaande woningvoorraad hoofdzakelijk gericht is op gezinnen.
- De woonmilieus **rustige stadswijk** en **dorps wonen** worden het meest gewaardeerd¹, beiden kenmerken zich door een diversiteit aan woningen, waarbij stedelijk (rustige stadswijk) een hogere woningdichtheid kent en dicht bij de (centrum)stedelijke voorzieningen ligt, het dorpswoonmilieu kenmerkt zich door een lagere woningdichtheid. Bij het toevoegen van woningbouw houden we rekening met de voorkeur voor deze woonmilieus.
- **Aantrekkelijke** nieuwbouw en gebiedsontwikkeling kan een bijdrage leveren om mensen van buiten de regio aan Venlo te binden.

Locatie

De bestaande gebouwde omgeving biedt volgens de Woonvisie Venlo ruimte voor nieuwbouw, herbestemming en transformatie. Bij het zoeken naar woningbouwlocaties wordt daarom de volgende uitgangspunten meegenomen:

- Woningbouw als versterker van stad en dorp:
 - zorgvuldig ruimtegebruik
 - draagvlak voorzieningen
 - verbinden stadsdelen en wijken
 - benutten huidige hoofdinfrastructuur
- Woningbouw als versneller van stedelijke en economische dynamiek:
 - transformaties van brown- en greyfields
 - clustering en herpositionering
 - stimulans voor koppelkansen (niet afhankelijk, maar maakt beter)
- Woningbouw als drager van brede maatschappelijke opgeven
 - versterking leefbaarheid kwetsbare wijken

- functieverlies religieus erfgoed
- terugdringen structurele leegstand winkels
- versnellen energietransitie
- stimulans duurzaam mobiliteitsgedrag

Door op deze wijze naar woningbouw te kijken, kunnen nieuwe locaties hiermee (deels) een oplossing bieden voor andere vraagstukken. Vanuit dit denkkader zijn binnen de contour locaties te vinden voor ruim extra 2.500 woningen. Samen met de bestaande planvoorraad biedt dit een potentiële capaciteit voor het toevoegen van 4.500 woningen.

Conclusie kwalitatieve behoefte

Er is niet alleen kwalitatieve behoefte aan levensloopbestendige appartementen. Er is behoefte aan:

- Levensloopbestendige woningen;
- Appartementen (huur en koop);
- Kleinere woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens (starters en senioren);
- Nieuwe woningen zoals bovenstaand zijn ook van belang omdat daardoor de doorstroming van ouderen vanuit grotere eengezinswoningen naar aangepaste, kleinere woningen kan plaatsvinden, zodat de eengezinswoningen beschikbaar komen voor jonge mensen die een vervolgstap in hun wooncarrière.

Het plan levert hier een bijdrage aan.

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 maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Tegelen. Het plangebied bevindt zich nabij het centrum van Tegelen op een jaren geleden gesaneerd voormalig bedrijventerrein. In het noord en westen wordt het gebied begrensd door woningen/woonstraat (Veldstraat), in het oosten door een bedrijventerrein en in het zuidoosten door de Venloseweg en de Hoogstraat. Het projectgebied is te kwalificeren als een functieloos en braakliggend (bouw)terrein. Het projectgebied is geheel onbebouwd en onverhard. De huidige ruimtelijke kwaliteit van het projectgebied is bijzonder laag. 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 binnen het bestaand stedelijk gebied ligt

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie past. De omgeving kenmerkt zich door een menging van functies maatschappelijk, bedrijvigheid en wonen. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling is voorzien op een passende locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

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. Het plan voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt het plan als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.