

# Roermondseweg, Weert

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking  
Gemeente Weert





**sab** adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

#### Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

#### Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het project	4
1.3	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Toets Ladder voor duurzame verstedelijking</b>	<b>7</b>
2.1	Stedelijke ontwikkeling	7
2.2	Marktgebied	8
2.3	Behoeft	10
2.4	Bestaand stedelijk gebied	16
<b>3</b>	<b>Conclusie</b>	<b>17</b>



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Sinds 2012 maakt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' onderdeel uit van het ruimtelijk beleid vanuit de Rijksoverheid. Het doel van de Ladder is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, 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 stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied wordt voorzien.

De Ladder is in de Omgevingswet terug te vinden in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het artikel luidt als volgt:

- 1 *Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*
- 2 *Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*
  - a. *de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
  - b. *als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.*
- 3 *Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:*
  - a. *op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en*
  - b. *nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.*
- 4 *Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

De Ladder is opgenomen als een instructieregel voor het omgevingsplan, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.

## 1.2 Het project

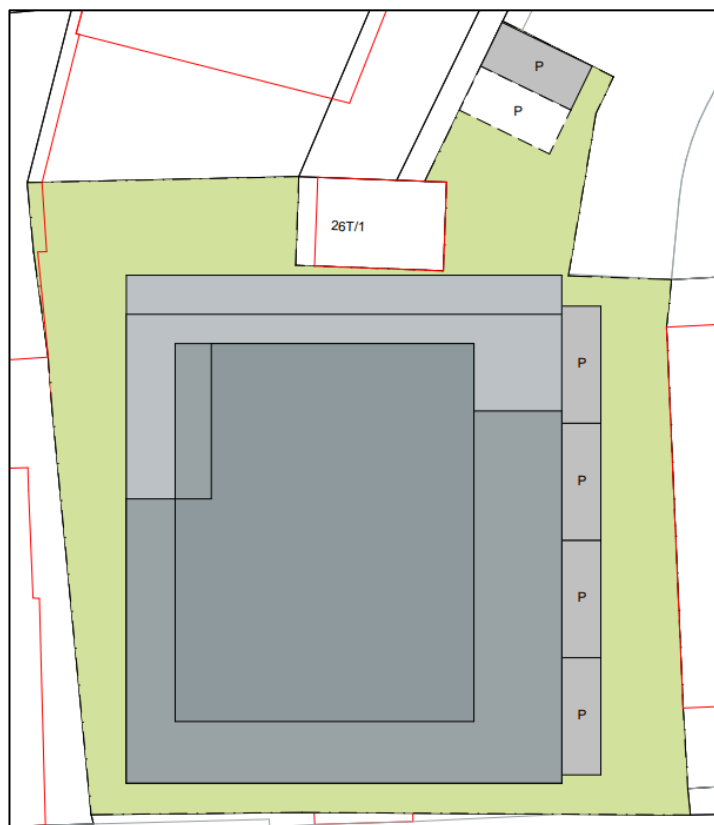
De initiatiefnemer is voornemens om in de bebouwde kom van Weert 14 woningen te realiseren. Het projectgebied is gelegen aan de Roermondseweg 10-14. Op navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven.



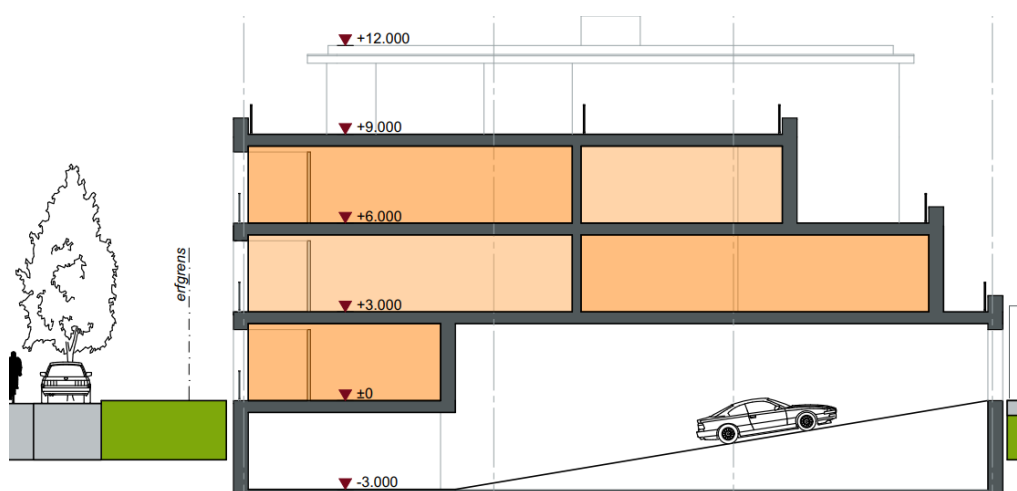
Globale ligging en begrenzing van het besluitgebied (bron: PDOK Viewer).

## Bebouwing

Het woningbouwproject betreft de realisatie van een appartementencomplex met aan alle zijden ruimte voor een groenstrook en (deels) parkeren op maaiveld. De bebouwing bestaat uit vier bouwlagen en bevat een ondergrondse parkeervoorziening. Navolgende afbeeldingen geven de beoogde toekomstige situatie weer.



Plattegrond beoogde toekomstige situatie (bron: Keeris architecten).



Doorsnede beoogde toekomstige situatie (bron: Keeris architecten).

## Programma

Het woningbouwprogramma bestaat uit 14 appartementen. De woningen hebben een grootte tussen de 75 en 157 m<sup>2</sup>. Alle appartementen vallen in de categorie 'koop' en krijgen een prijs tussen de €425.000 en € 780.000. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige bebouwing weer, gezien vanaf de Roermondseweg.



*Impressie beoogde toekomstige situatie (bron: Keeris architecten).*

## 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 er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 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'

### 2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 14 appartementen in de bebouwde kom van Weert. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. 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 jurisprudentie<sup>1</sup> 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<sup>2</sup>. In het projectgebied is nu één woning gesitueerd. In de toekomstige situatie worden 14 woningen mogelijk gemaakt. Door de netto toevoeging van 13 woningen binnen het projectgebied, wordt gesteld dat de woningbouwontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

### 2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het besluitgebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

---

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

<sup>2</sup> 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

#### Inleiding

De provincie Limburg heeft in verschillende beleidsdocumenten haar woonbeleid en woningbouwopgave opgenomen, waarbij ook is gekeken naar de opgave per regio. De provincie Limburg bestaat uit de regio's Limburg-Noord, Limburg-Midden en Limburg-Zuid. De gemeente Weert vormt samen met zes andere gemeenten (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen en Roermond) de regio Midden-Limburg (zie onderstaande afbeelding).



*Regio-indeling Midden-Limburg*

#### Verhuisbewegingen

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.

Wanneer de verhuisbewegingen van 2022 (de gegevens van 2023 betreffen nog voorlopige cijfers) voor de gemeente Weert worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat bijna de helft van alle gevestigde personen in de gemeente Weert uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Weert in 2022

Verhuisbewegingen Weert	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Weert	2.612	48,03%
Vanuit andere gemeenten	1.628	29,93%
Vanuit het buitenland	1.199	22,04%
<b>Totaal aantal verhuizingen</b>	<b>5.439</b>	<b>100%</b>

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met nabijgelegen gemeenten Eindhoven, Nederweert en Leudal en in iets mindere mate met de gemeenten Cranendonck, Roermond en Maasgouw. Opvallend is dat gemeente Weert, ondanks de geografische afstand, ook een relatief grote verhuisrelatie met de gemeenten Maastricht, Tilburg en Amsterdam heeft. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Weert vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Weert naar herkomst in 2022

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Weert	2.612	48,0%
Eindhoven	199	3,7%
Nederweert	167	3,0%
Leudal	112	2,0%
Cranendonck	104	1,9%
Roermond	65	1,2%
Maasgouw	62	1,1%
Maastricht	43	0,8%
Echt-Susteren	39	0,7%
Helmond	36	0,7%
Tilburg	32	0,6%
Venlo	31	0,6%
Amsterdam	26	0,5%
Sittard-Geleen	26	0,5%
Geldrop-Mierlo	24	0,4%
Veldhoven	23	0,4%
Peel en Maas	21	0,4%
Elders	1.818	33,4%
<b>Totaal</b>	<b>5.439</b>	<b>100%</b>

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 Weert en in mindere mate op de omliggende gemeenten. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de toevoeging van woningen waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit bewoners 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 bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft. Het verzorgingsgebied betreft in principe dus uitsluitend de gemeente Weert.

## **2.3 Behoeft**

### **2.3.1 Algemeen**

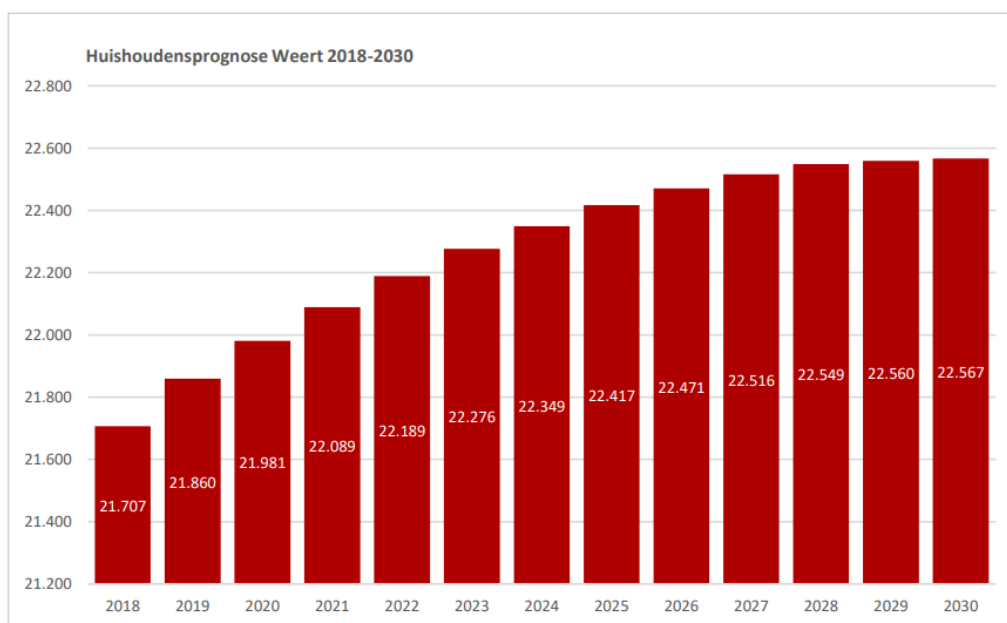
Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

### **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.

Zoals gezegd vormt de gemeente Weert samen met zes andere gemeenten de regio Midden-Limburg. Er is een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd met de naam "Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030". Hierin wordt voor de gehele regio, maar ook per gemeente, de huishoudensprognose gepresenteerd voor de periode van 2018 tot en met 2030. De prognose is af te lezen op navolgende afbeelding. Verwacht wordt dat het aantal huishoudens binnen de gemeente Weert de komende jaren zal blijven groeien. In 2018 was het aantal huishoudens binnen de gemeente Weert circa 21.700. Naar verwachting neemt dit aantal toe tot circa 22.570 in 2030. Dat betekent een groei van meer dan 850 huishoudens. Overigens betreft het een prognose van zelfstandig wonende huishoudens, waarbij huishoudens in niet-zelfstandige wooneenheden buiten beschouwing worden gelaten.



Prognose huishoudensontwikkeling gemeente Weert (bron: Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030).

#### Woningmarktonderzoek 2018-2030 regio Midden-Limburg

In het "Woningmarktonderzoek 2018-2030 regio Midden-Limburg" wordt de regionale woonbehoefte onderzocht, waarbij ook specifiek wordt ingezoomd op de lokale behoeften binnen de gemeente Weert. Tevens is er nader onderzoek gedaan naar de woningbehoefte per kern, waaruit blijkt dat er verschillen bestaan tussen de gebieden binnen de gemeente. Navolgende tabel geeft dit weer. Zo is er in alle kernen sprake van een toename van de woningbehoefte tussen 2018 en 2030, met uitzondering van de kern Altweeterheide. Absoluut gezien wordt de grootste toename verwacht in 'Overig Weert' (706 woningen), waarbinnen het projectgebied is gelegen. Voor de totale gemeente Weert neemt de woningbehoefte tussen 2018 en 2030 met 4% toe, waarbij is op te merken dat deze woningbehoefte min of meer gelijk is aan de huishoudensgroei, zoals hiervoor gepresenteerd.

Woningbehoefte Weert 2018-2024-2030					
	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Altweeterheide	413	392	373	-40	-9,8%
Laar	391	430	455	64	16,4%
Overig Weert	17.972	18.505	18.678	706	3,9%
Stramproy	2.183	2.264	2.299	116	5,3%
Swartbroek	345	350	350	5	1,4%
Tungelroy	402	408	412	10	2,4%
<b>Totaal</b>	<b>21.707</b>	<b>22.349</b>	<b>22.567</b>	<b>860</b>	<b>4,0%</b>

Prognose woningbehoefte per kern (bron: Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030).

### Woondeal Limburg

Op 9 maart 2023 hebben het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Limburg en de Limburgse gemeenten de "Woondeal Limburg – Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen" vastgesteld. Hierin is opgenomen dat Limburg een bijdrage levert aan de nationale versnellingsopgave door de toevoeging van minimaal 26.550 woningen tot en met 2030 in Limburg. Bovendien heeft de provincie Limburg aangegeven 20.000 woningen bovenop deze aantallen te willen realiseren. Daarnaast bevat de Woondeal een verdeling van de versnellingsopgave over de woonregio's, waarbij de regio Midden-Limburg dient te voorzien in de bruto toevoeging van 3.450 woningen van 2022 tot en met het jaar 2024. In de periode 2025-2030 dienen nog eens 6.900 woningen te worden toegevoegd.

Een eerste blik op de plancapaciteit voor de gemeente Weert wijst uit dat de planvoorraad tot 2024 groter is dan de planbehoefte (zie onderstaande tabel). Hetzelfde geldt voor de totale regio Midden-Limburg.

Gemeente	Toevoegingen	Plancapaciteit
Echt-Susteren	375	459
Leudal	450	456
Maasgouw	300	534
Nederweert	300	270
Roerdalen	300	312
Roermond	1.050	1.231
<b>Weert</b>	<b>675</b>	<b>1.078</b>
<b>Totaal</b>	<b>3.450</b>	<b>4.340</b>

Echter, deze plancapaciteit betreft 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, de hoeveelheid ruimtelijke ontwikkelingen die onherroepelijk vastliggen in een bestemmingsplan of omgevingsplan, een nauwkeuriger beeld van de planvoorraad. Als gekeken wordt naar de harde plancapaciteit in regio Midden-Limburg, dan blijkt dat er iets meer dan 3.500 woningen een juridisch-planologische onherroepelijke 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 betreft iets meer dan 500 woningen voor periode I en meer dan 6.200 woningen voor periode II. Hiermee is er nog voldoende ruimte voor nieuwe woningbouwplannen in de regio.

	Bruto toevoegingen (te realiseren)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit
I	3.450	4.340	2.898
II	6.900	5.621	639
<b>Totaal</b>	<b>10.350</b>	<b>9.961</b>	<b>3.537</b>

Overzichtstabel regio Midden-Limburg (bron: Woondeal Limburg).

### Conclusie

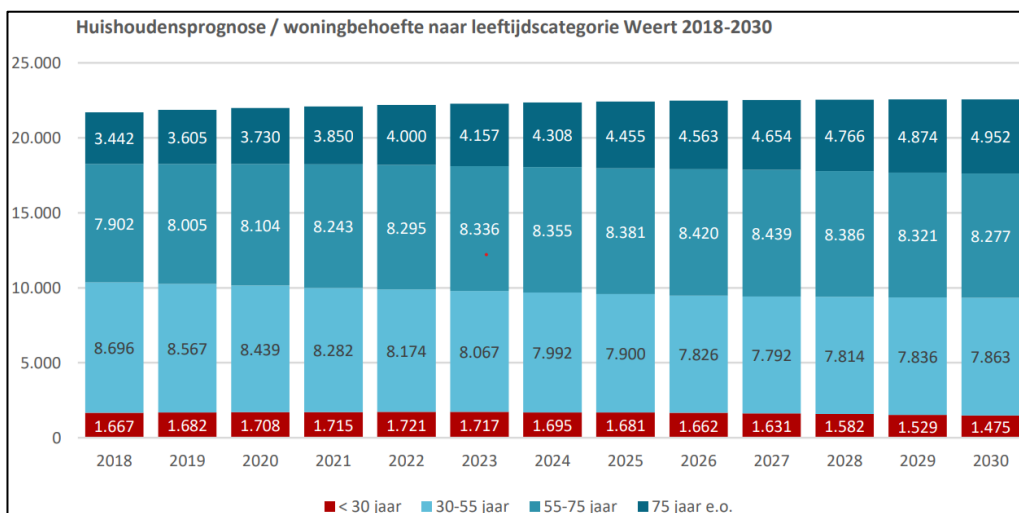
Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Weert en het feit dat de harde plancapaciteit in de regio Midden-Limburg onvoldoende kan voorzien in de kwantitatieve opgave vanuit de Limburgse woondeal, wordt geconcludeerd dat het plan met haar netto toevoeging van 13 woningen past binnen 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.

Wanneer wordt gekeken naar de huishoudensprognose/woningbehoefte naar leeftijdscategorie in de "Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030" valt op dat het aantal inwoners binnen de leeftijdsgroepen tot 55 jaar stapsgewijs langzaam afneemt. Het aantal inwoners in de leeftijdscategorieën 55-75 jaar en 75+ neemt juist toe. Onderstaande grafiek geeft de prognose weer per leeftijdscategorie in de gemeente Weert voor de periode 2018 – 2030.



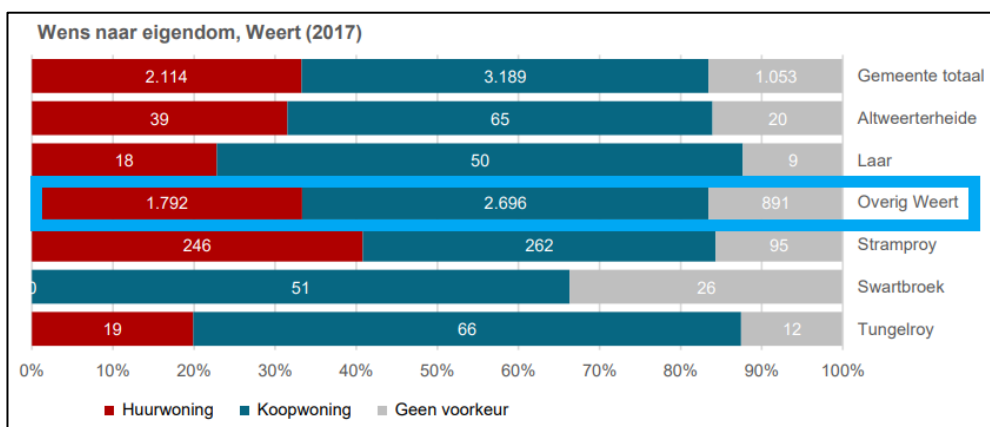
Huishoudensontwikkeling naar leeftijdscategorie (bron: Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030).

Naast de verschillende leeftijdscategorieën is in het woningmarktonderzoek ook onderzoek gedaan naar de verwachting van het aantal eenpersoonshuishoudens in de gemeente Weert voor de periode 2018 – 2030. Hierbij valt op dat er sprake is van een constante groei gedurende deze hele periode. Waar het aantal eenpersoonshuishoudens in 2018 circa 7.160 bedraagt, is de verwachting dat dit aantal in 2030 is toegenomen tot meer dan 8.110. Dit is een toename van bijna 1.000 eenpersoonshuishoudens (zie onderstaande grafiek).



Prognose eenpersoonshuishoudens gemeente Weert (bron: Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030).

In het Woningmarktonderzoek is tevens gekeken naar de woonwensen en de verhuiscapaciteit. Hieruit blijkt dat bijna 6.360 huishoudens hebben aangegeven te willen verhuizen (circa 30% van het totaal aantal huishoudens). Hiervan wil bijna de helft naar een koopwoning verhuizen. In ieder gebied is de wens naar koopwoningen groter dan de vraag naar huurwoningen. Navolgende afbeelding geeft deze vraag weer.



### Structuurvisie Wonen Midden-Limburg

Op 15 juni 2022 is de “Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025” vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat uit regionaal woningmarktonderzoek blijkt dat er met name behoefte is aan woningbouw voor senioren, starters, één- en tweepersoonshuishoudens en bijzondere doelgroepen. De behoefte voor gezinswoningen neemt daarentegen juist af. Er wordt een overschot verwacht aan

appartementen zonder lift (huur), rij-/hoekwoningen (huur en koop) en twee-onder-één-kapwoningen (koop). De provincie heeft de ambitie om te sturen op een versnelde realisatie van plannen die voorzien in woningen voor de eerdergenoemde doelgroepen.

#### Woondeal Limburg

Eerder is al beschreven dat de regio Midden-Limburg de opgave heeft om te voorzien in de bruto toevoeging van 3.450 woningen tot en met het jaar 2024 (periode I). In de Woondeal is het bouwen voor aandachtsgroepen daarbij als bijzonder op-gave benoemd. Hierbij is met name specifieke aandacht voor ouderen, aangezien die groep de komende jaren fors stijgt. Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond thuis kunnen blijven wonen, zijn er voldoende woningen geschikt voor ouderen nodig. Nultredenwoningen zijn bijvoorbeeld bij uitstek geschikt. Daarnaast wordt in de Woondeal de ambitie beschreven om te verkennen welke stappen gezet kunnen worden om toe te groeien naar een duurzame en toekomstbestendige bouw.

#### Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling, met bijbehorende woonwensen, kan gesteld worden dat het plan aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in Weert. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er met name behoefte is aan koopwoningen. Het volledige programma bestaat uit koopwoningen. Alle appartementen zijn toegankelijk per lift, waardoor de woningen erg geschikt zijn voor ouderen. Een dergelijk programma in Weert is passend en wenselijk geacht in onder andere de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 en de Woondeal Limburg. In deze beleidsdocumenten zijn bouwen voor ouderen en levensloopbestendigheid belangrijke pijlers. Doordat het plan voorziet in woonvormen voor kleinere huishoudens, 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 Weert, alsook de regio Midden-Limburg, door onder andere in te zetten op woningen voor kleine huishoudens. Doordat alle woningen bereikbaar zijn per lift, wordt bijgedragen aan de groeiende vraag naar seniorenwoningen. Het volledige programma bestaat uit koopwoningen, waarmee wordt ingespeeld op de nadrukkelijke vraag naar koopwoningen die volgt uit het Woningmarktonderzoek. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit bij het ruimtelijk beleid van de regio en gemeente. Dit maakt dat de ontwikkeling van het projectgebied 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 projectgebied ligt in de bebouwde kom van Weert. Op basis van de bestemmingsplannen "Binnenstad 2017" en "Woongebieden 2019" waarin het projectgebied gelegen is, hebben de gronden een gemengde of woonbestemming. Er is nog bebouwing op het perceel aanwezig en dit wordt gedeeltelijk nog gebruikt. De omgeving van het projectgebied wordt aan de noord- en oostkant volledig gevormd door woningen en andere bebouwing/stedelijke functies. Gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het projectgebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het projectgebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan, gezien de heersende functies in de omgeving van het projectgebied en het karakter van de locatie, gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het projectgebied immers ook al voornamelijk ingericht ten behoeve van wonen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving.

### 2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling volledig 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.



**sab** adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling  
info@sab.nl - www.sab.nl

**sab** Arnhem  
Frombergdwarsstraat 54  
6814 DZ Arnhem

**sab** Amsterdam  
Jacob Bontiusplaats 9  
1018 LL Amsterdam