



Ladder voor Duurzame Verstedelijking

**Woningbouw Dorpsakkers
Soerendonk, gemeente Cranendonck**

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Woningbouw Dorpsakkers
Soerendonk, gemeente Cranendonck

Projectgegevens:

Referentie:

NOT04-0253204-01C

Datum:

5 augustus 2016

Datum vrijgave	Opsteller(s)	Projectleider	Vrijgave
05-08-2016	WB/MB	Carin Stolzenbach	MB

Contactgegevens:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

	Inhoudsopgave	Blz.
1	De Ladder voor Duurzame Verstedelijking	1
2	Het initiatief	2
3	Trede 1: Regionale behoefte	4
3.1	Demografische ontwikkelingen	4
3.2	Kwantitatieve behoefte	6
3.3	Kwalitatieve behoefte	8
3.4	Conclusie	9
4	Trede 2: Ontwikkeling in stedelijk gebied	10
4.1	Ligging plangebied	10
4.2	Verordening ruimte	10
4.3	Structuurvisie gemeente Cranendonck	11
4.4	Conclusie	12

1 De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de ladder) als motiveringseis opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen (de treden van de ladder). De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Achtereenvolgens worden de volgende treden van de ladder doorlopen:

Trede 1:

Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte;

Trede 2:

Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

Trede 3:

Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

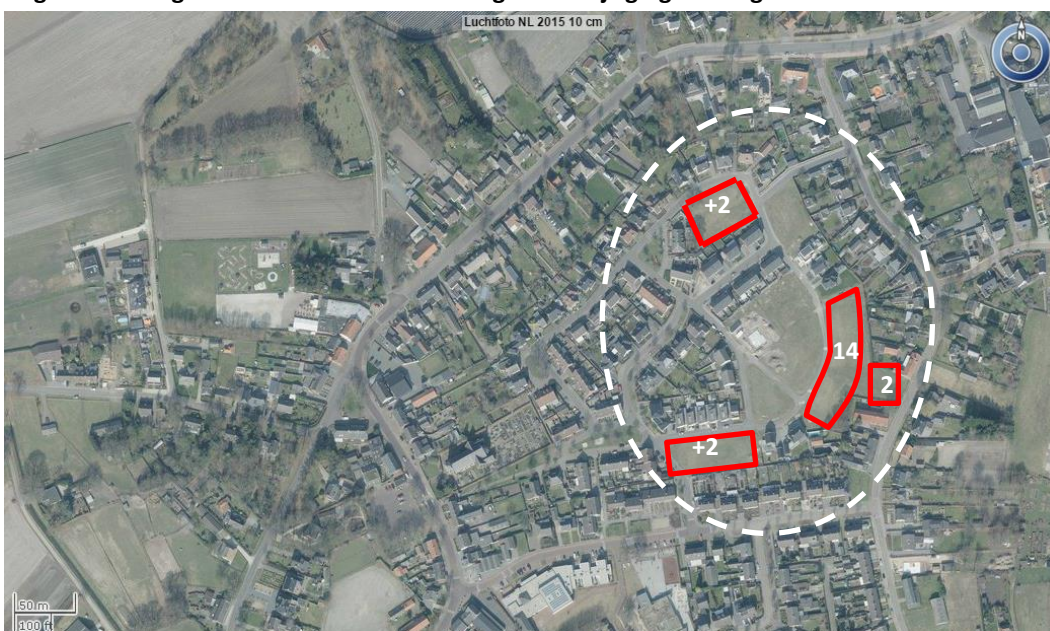
In artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als sprake is van 'de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven-terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In de 'Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (ministerie I&M) is het onderdeel 'andere stedelijke voorzieningen' nader uitgewerkt.

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens bepaald voor wanneer sprake is van 'stedelijke ontwikkeling' op het gebied van woningbouw. Ook de Handreiking biedt hieromtrent geen duidelijkheid. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan betreft de bouw van 20 woningen. Hierdoor is een onderbouwing aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking een vereiste.

Een nadere blik op de feitelijke situatie heeft uitgewezen dat het realiseren van 20 woningen op de gronden waar de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, fysiek niet mogelijk is. Daarom heeft een herverdeling plaatsgevonden, waarbij ruimte is gevonden om 4 van de 20 woningen uit de wijzigingsbevoegdheid te realiseren door verdichting van het woningbouwprogramma binnen de bestaande bouwvlakken. Deze herindeling van de woningen wordt als volgt vormgegeven:

- 14 bouwtitels in het westelijk deel van de wijzigingsbevoegdheid (zijde Dorpsakkers);
- 2 bouwtitels in het oostelijk deel van de wijzigingsbevoegdheid (zijde Heuvel);
- 2 bouwtitels toevoegen aan het bouwvlak waar nu al 7 woningen mogelijk zijn, ten zuidwesten van de wijzigingsbevoegdheid (totaal in dit bouwvlak: 9 woningen);
- 2 bouwtitels toevoegen aan het bouwvlak langs de Wiet waar nu al 2 woningen mogelijk zijn, noordelijk van de wijzigingsbevoegdheid (totaal in dit bouwvlak: 4 woningen).

Figuur 2: Voorgenomen realisatie 20 woningen uit wijzigingsbevoegdheid



Bron: Uitsnede Globespotter, wit omlijnd het plangebied met aanduiding van bouwvlakken woningen en (extra) aantal te realiseren woningen

Om op deze locaties woningbouw mogelijk te maken, is ondanks de wijzigingsbevoegdheid volgens de jurisprudentie een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking een vereiste. Deze toets vereist een goede motivering van het initiatief in relatie tot de behoefte. Concreet betekent dit dat met het doorlopen van de ladder dient te worden aangetoond dat met betrekking tot het woningbouwinitiatief geen belemmeringen worden verwacht in het kader van het duurzaam ruimtegebruik. Voorliggende notitie is de uitwerking van deze haalbaarheidsstudie.

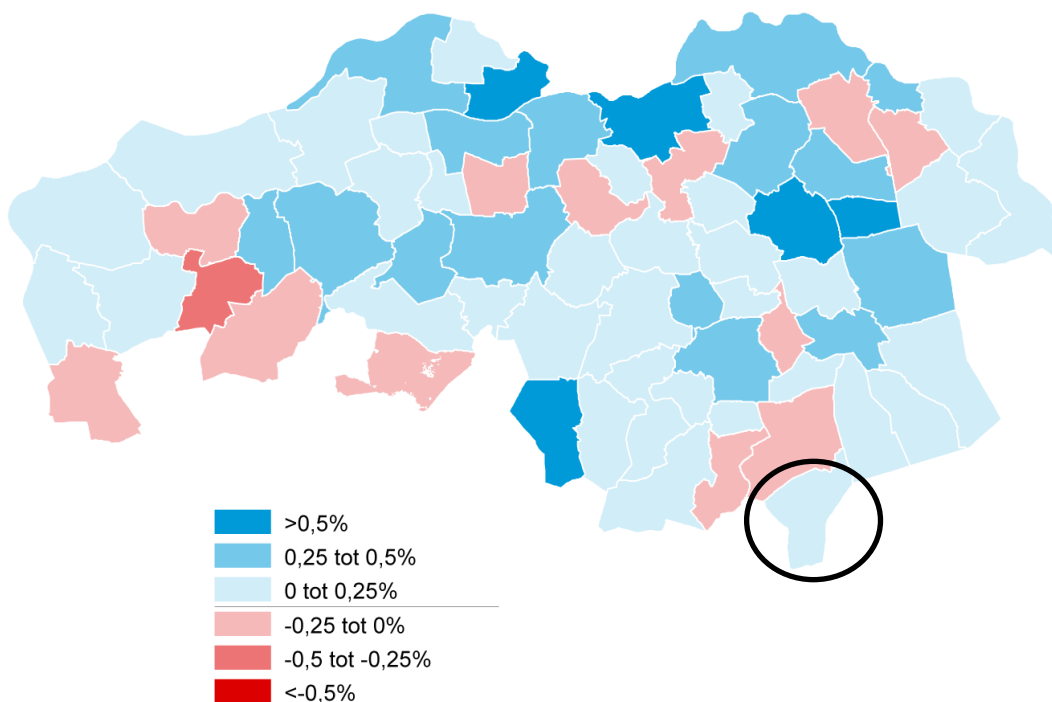
3 Trede 1: Regionale behoefte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. In dit hoofdstuk wordt onderzocht of er in kwantitatief opzicht een actuele behoefte bestaat aan de 20 geplande woningen van het project Dorpsakkers en of het woningbouwprogramma in kwalitatief opzicht aansluit op deze behoefte.

3.1 Demografische ontwikkelingen

De 'Bevolkingsprognose Noord-Brabant' (2014) veronderstelt dat de provincie Noord-Brabant een behoorlijke woningbouwopgave te wachten staat voor de komende tien jaar. Dit wordt vooral veroorzaakt door vergrijzing en de groei van het aantal (eenpersoons)huishoudens. Door de financiële crisis is de woningbouw in de afgelopen jaren gestagneerd. Er is binnen de provincie noodzaak tot een uitbreiding van de woningvoorraad met 10.000 woningen per jaar, maar sinds 2010 is de voorraad slechts met ca. 8.500 woningen per jaar toegenomen. Het gevolg hiervan is dat huishoudensvorming wordt uitgesteld en woningtekorten oplopen. In totaal moet in de provincie gedurende de periode 2014-2030 de woningvoorraad met 115.000 woningen toenemen.

Figuur 3: Bevolkingsprognose Noord Brabant 2014-2025

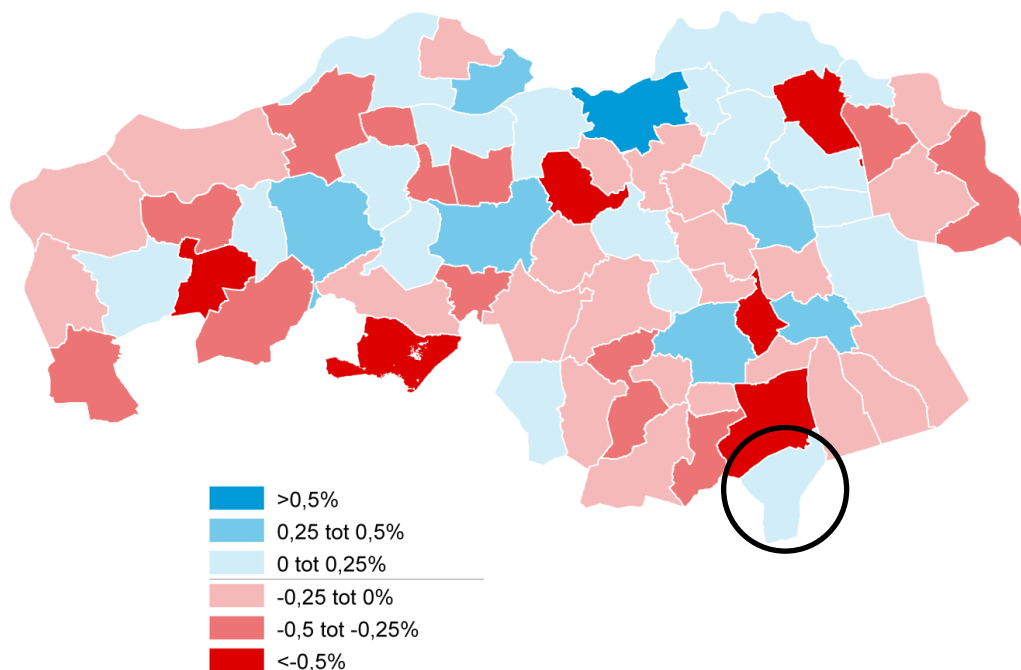


Bron: Bevolkingsprognose Noord-Brabant 2014

In de periode tot 2025 is de prognose van de Provincie dat het inwonerstal in de gemeente Cranendonck een kleine groei laat zien, dan wel minimaal stabiel blijft. Dit is in grote lijnen overeenkomstig de demografische trends binnen Noord-Brabant. Op de langere termijn verwacht de provincie Noord-Brabant dat er een bevolkingskrimp zal plaatsvinden. Deze voorspelling kent echter regionale verschillen.

In de gemeente Cranendonck zal de bevolkingsomvang minimaal op peil blijven tot 2039, pas daarna zal ook daar de bevolkingsomvang mogelijk afnemen (figuur 3 en figuur 4). Op dit moment heeft de gemeente Cranendonck 20.542 inwoners (CBS, 2015), volgens de prognoses van de provincie Noord-Brabant zal dit aantal in de toekomst verder toenemen tot 20.670 (2020), 20.860 (2025) en 20.985 (2030) inwoners. De totale groei over deze periode bedraagt 2,1%.

Figuur 4: Bevolkingsprognose Noord Brabant 2025-2040



Bron: Bevolkingsprognose Noord-Brabant 2014

Ook in regioverband neemt de bevolkingsomvang toe in de periode 2015-2030. Volgens de indeling van de provincie vormt Cranendonck gezamenlijk met de gemeentes Asten, Someren, Deurne, Heeze-Leende, Gemert-Bakel en Laarbeek de regio 'De Peel e.o.'. In de periode 2015-2030 groeit de bevolking in de regio naar verwachting met 3.341 inwoners, een relatieve groei van 2,1%.

Als gevolg van de vergrijzing neemt naast het aantal inwoners ook het aantal huishoudens toe. De bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant verwacht dat in de periode 2015-2030 het aantal huishoudens in de gemeente Cranendonck toeneemt met 768 (+8,9%). Voor de regio 'De Peel e.o.' is de verwachting dat het aantal huishoudens in dezelfde periode groeit met 11.972 (+20,7%).

Tabel 1: Demografische ontwikkeling gemeente en regio

	De Peel e.o.	Gemeente Cranendonck
Inwonersaantal		
2015 (CBS)	154.464	20.542
Prognose 2020	156.130	20.670
Prognose 2025	157.380	20.860
Prognose 2030	157.805	20.985
Totaal	+3.341	+ 443
Huishoudens		
2015 (CBS)	57.628	8 627
Prognose 2020	66.855	9.005
Prognose 2025	68.745	9.275
Prognose 2030	69.600	9.395
Totaal	+11.972	+ 768

Bron: *CBS, ** Bevolkingsprognose Provincie Noord-Brabant

3.2 Kwantitatieve behoefte

De toename van het aantal inwoners en het groeiende aantal huishoudens (mede als gevolg van de vergrijzingstrend) hebben hun weerslag op de regionale vraag naar woningen. Op regionale schaal zijn kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt in de 'Regionale Agenda Wonen'. Volgens deze afspraken worden in de periode 2015-2024 in de regio 'De Peel e.o.' 6.470 woningen netto toegevoegd, waarvan 680 woningen in de gemeente Cranendonck. De regionale woningbouwopgave is op gemeentelijk niveau verder uitgewerkt in de 'Woonvisie 2012-2022' en het bijbehorende woningbouwprogramma. In de woonvisie is de woningbouwopgave van 680 woningen verdeeld over de kernen binnen de gemeente, waarbij een deel van de woningbouwopgave als flexibele ruimte is aangemerkt.

In juni 2016 heeft de gemeenteraad het koersdocument 'Omdenken in Cranendonck' vastgesteld, waarmee een aanzet is gegeven voor actualisatie van de 'Woonvisie 2012-2022' en het bijbehorende woningbouwprogramma. Door verschillende factoren (waaronder de crisis, de vergrijzing en de actuele provinciale prognoses) is een actualisatie van de woonvisie noodzakelijk. De regionale woningbouwafspraken zoals deze zijn overeengekomen in de 'Regionale Agenda Wonen' zijn in het koersdocument opnieuw verdeeld op basis van de woningbehoefte per kern. Deze behoefte is gebaseerd op migratiestromen (ook van buiten de gemeente), woningmarktrelaties tussen afzonderlijke kernen, alsmede het door de gemeente gehanteerde concentratiebeleid.

Tabel 2: Woningbehoefte per kern

Kern	Opgave 2015-2024 (%)	Opgave 2015-2024 (eenh.)
Budel	35%	238
Budel-Dorplein	3%	20
Budel-Schoot	8%	55
Gastel	2%	14
Maarheeze	30%	204
Soerendonk	12%	81
Flexibele ruimte Cranendonck	10%	68
Totaal		680

Bron: 'Omdenken in Cranendonck'

Van de 680 woningen die volgens de regionale afspraken netto moeten worden toegevoegd in de periode 2015-2024, dienen er volgens de geraamde behoefte 81 (12%) gerealiseerd te worden in Soerendonck. Een blik op de verdere toekomst leidt tot de constatering dat in Cranendonck in de periode 2025-2030 nog eens 160 extra woningen moeten worden gerealiseerd (bron: 'Omdenken in Cranendonck'). Uitgaande van de huidige verdeling van de woningbouwopgave, dienen in deze periode nog circa 19 woningen (12%) in Soerendonck te worden gerealiseerd. Tot 2030 komt dit neer op een totale bouwopgave van 100 woningen in Soerendonck.

Tabel 3: Woningbehoefte Soerendonck

Woningbehoefte 2015-2024 (eenh.)	81
Woningbehoefte 2024-2030 (eenh.)	19
Woningbehoefte 2015-2030 (eenh.)	100

Bron: 'Omdenken in Cranendonck'

De gemeente Cranendonck heeft de planvoorraad in alle dorpskernen geïnventariseerd. De harde planvoorraad bestaat uit alle woningbouwplannen waarvoor een directe bouwtitel geldt of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid of een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. In totaal is in Soerendonck sprake van een planvoorraad van 102 bouwtitels, waarvan 61 harde bouwtitels (direct bouwrecht) en 41 bouwtitels opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid of een afwijkingsmogelijkheid (peildatum 1 juni 2016). De 20 woningen die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid voor Dorpsakkers zijn onderdeel van deze 41 bouwtitels.

Tabel 4: Planvoorraad Soerendonck per 1 juni 2016

Harde bouwtitels (direct bouwrecht)	61
Bouwtitels in wijzigingsbevoegdheid of via afwijking	41
Totaal harde planvoorraad	102

Bron: inventarisatie planvoorraad, gemeente Cranendonck

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat de harde planvoorraad in Soerendonck nagenoeg overeenkomt met de woningbouwopgave voor de periode 2015-2030 zoals vastgelegd in het koersdocument 'Omdenken in Cranendonck'. Om in de periode tot 2024 te kunnen voorzien in voldoende woningbouw, kunnen nog circa 20 bouwtitels die zijn opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid of een afwijkingsmogelijkheid, worden omgezet in een directe bouwtitel. Hierdoor wordt het aantal harde bouwtitels in overeenstemming gebracht met de woningbehoefte tot 2024 (81 stuks). Met de toevoeging van 'extra' woningbouwtitels (zijnde bouwtitels bovenop de harde planvoorraad) moet terughoudend worden omgegaan, aangezien in dat geval de totale planvoorraad de woningbehoefte tot 2030 zal overstijgen: toevoeging van 'nieuwe' bouwtitels is uitsluitend mogelijk als deze ten koste gaan van de 'flexibele ruimte Cranendonck' (zie tabel 2) of als gelijktijdig een woningbouwplan uit de harde planvoorraad wordt geschrapt.

Het onderhavige initiatief is in de planvoorraad opgenomen als 'indirecte' harde bouwtitel, vastgelegd in een wijzigingsbevoegdheid. Op grond van de actuele woningbehoefte is omzetting van de wijzigingsbevoegdheid in een directe bouwtitel voor 20 woningen mogelijk. Met onderhavig initiatief wordt dus in kwantitatief opzicht voorzien in een actuele regionale behoefte.

3.3 Kwalitatieve behoefte

Als aanvulling op de kwantitatieve regionale behoefte is het in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' noodzakelijk om ook na te gaan in hoeverre het nieuwbouwplan Dorpsakkers in kwalitatieve zin aansluit op de actuele regionale behoefte. Het gaat hierbij met name om het type woningen en de doelgroepen.

Woonbehoefteonderzoek Cranendonck

In maart 2015 is in opdracht van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en de gemeente Cranendonck een rapportage opgesteld waarin de woonwensen van de lokale bewoners zijn beschreven. Dit woonbehoefteonderzoek brengt in kaart waar de inwoners van de gemeente Cranendonck behoefte aan hebben.

Op basis van het woningbehoefteonderzoek kunnen wat betreft de woonwensen van de inwoners van Cranendonck de volgende conclusies worden getrokken.

- Inwoners van de gemeente Cranendonck zijn behoorlijk 'gemeente-vast', wat aantoont dat de huidige inwoners het in principe prettig vinden om in de gemeente te wonen. Van de verhuigeneigden is 32% op zoek naar een woning in de wijk waar hij/zij op dit moment woonachtig is, 32% zoekt een woning binnen de gemeente, 20% kijkt buiten de gemeente en 16% heeft nog geen specifieke locatie voor ogen.
- Onder de inwoners welke getypeerd worden als 'verhuigeneigden' vormt 37% een eenpersoonshouden (of gaat dat vormen), is 38% jonger dan 30 jaar en heeft 50% een inkomen tot €34.085 (modaal).
- De wens om te verhuizen ontstaat in 24% van de gevallen als gevolg van de wens om zelfstandig te gaan wonen (starters), 18% als gevolg van een verandering in de privé situatie (samenwonen, scheiden, gezinsvorming etc.) en 14% als gevolg van (verwachte) lichamelijke klachten en behoeften aan (ouderen)zorg.
- Qua eigendomsverhoudingen wil 63% van de woningzoekenden een koopwoning en dus 37% een huurwoning. Voor beide groepen geldt dat qua prijs verhuigeneigden over het algemeen op zoek zijn naar een woning uit het middensegment.
- De wens naar een nultredenwoning is 51% van de totale vraag.

De wensen van de (potentiële) inwoners van de gemeente worden in dit behoefteonderzoek vergeleken met het bestaande aanbod, waardoor een theoretisch tekort aan een bepaald type woningen kan worden bepaald. Dit theoretische tekort is een belangrijke indicatie voor aan welke type woningen binnen de bestaande voorraad van de gemeente behoefte is.

Over het algemeen kan op basis van deze theoretische verhoudingen worden gesteld dat het aanbod in Cranendonck tekortschiet in het aanbod van woningen uit het middensegment, dit geldt voor zowel koop- als huurwoningen. De grootste inhaalslag dient te worden gemaakt in het aanbod nultredenwoningen die geschikt zijn voor ouderen. Daarnaast is er een aanzienlijk (theoretisch) tekort aan huurwoningen en eengezinswoningen.

'Omdenken in Cranendonck'

De conclusies uit het woonbehoefteonderzoek zijn doorvertaald in de kwalitatieve kaders die de gemeente Cranendonck zichzelf ten doel heeft gesteld in het vastgestelde koersdocument 'Omdenken in Cranendonck'. Hierin zijn onder andere ook de Structuurvisie 2024, het WMO Beleidsplan en de Woonvisie 2012-2022 geïntegreerd.

Lokaal is de focus van het uitwerkingsprogramma met name gericht op het voldoen aan de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad in Cranendonck. Hieronder vallen de nultredenwoningen voor ouderen, sociale woningbouw en bouw voor de huisvesting van statushouders. In regionaal verband is vastgesteld dat sociale woningbouw een belangrijk aandachtspunt is in de woningbouwprogrammering. Dit leidt ertoe dat is afgesproken dat bij woningontwikkelingen 30% van de nieuwe woningen een sociale woning (koop en/of huur) moet betreffen.

Planvoorraad in Soerendonk

De huidige harde planvoorraad in Soerendonk bestaat hoofdzakelijk uit kleinschalige initiatieven voor de toevoeging van één of enkele woningen. Het merendeel van de directe bouwtitels betreft de toevoeging van een vrijstaande woning. De Pompers – naast Dorpsakkers de tweede grotere ontwikkelingslocatie in Soerendonk – wordt ontwikkeld als ruimte-voor-ruimte-locatie, met vrijstaande woningen op grote percelen. Geconcludeerd moet worden dat binnen de harde planvoorraad de ontwikkeling van Dorpsakkers de beste mogelijkheden biedt voor sociale woningbouw. Onderhavig initiatief, dat bestaat uit invulling van de wijzigingsbevoegdheid én verdichting van het bestaande bouwprogramma in Dorpsakkers, speelt hierop in. In kwalitatief opzicht is het dan ook wenselijk om, nu het omzetten van circa 20 indirecte bouwtitels in directe bouwtitels mogelijk is, de afronding van Dorpsakkers mogelijk te maken door omzetting van de wijzigingsbevoegdheid in een directe bouwtitel.

In het afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen worden projecten die bijdragen aan het verbeteren van de sociale cohesie, die duurzaam energieverbruik stimuleren, die bijdragen aan de opvang van de woonzorgbehoefte van ouderen of kwetsbare doelgroepen en 'flexbewoners' in hogere mate positief beoordeeld. Het verdient dan ook de aanbeveling om de bouwplannen voor Dorpsakkers hierop af te stemmen.

3.4 Conclusie

In kwantitatief opzicht wordt door het omzetten van de wijzigingsbevoegdheid in een directe bouwtitel - en daarmee de afronding van het woningbouwproject Dorpsakkers - voorzien in de behoefte aan woningbouw in Soerendonk tot 2025. Dorpsakkers is gezien de planopzet bovendien het meest voor de hand liggende plan om uit de 'indirecte' planvoorraad om te zetten naar een directe bouwtitel. Dorpsakkers is in Soerendonk de locatie bij uitstek voor de bouw van kleinere woningtypes in het lagere of middelhoge prijssegment, waaronder sociale woningbouw. Geconcludeerd moet worden dat met de afronding van Dorpsakkers wordt voorzien in een actuele (kwantitatieve én kwalitatieve) regionale behoefte. Hiermee wordt voldaan aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4 Trede 2: Ontwikkeling in stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De actuele regionale behoefte moet namelijk op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door lege plekken in het stedelijk gebied in te vullen, middels een andere bestemming, door herstructurering of transformatie van bestaande leegstaande gebouwen of gebieden (inbreiding).

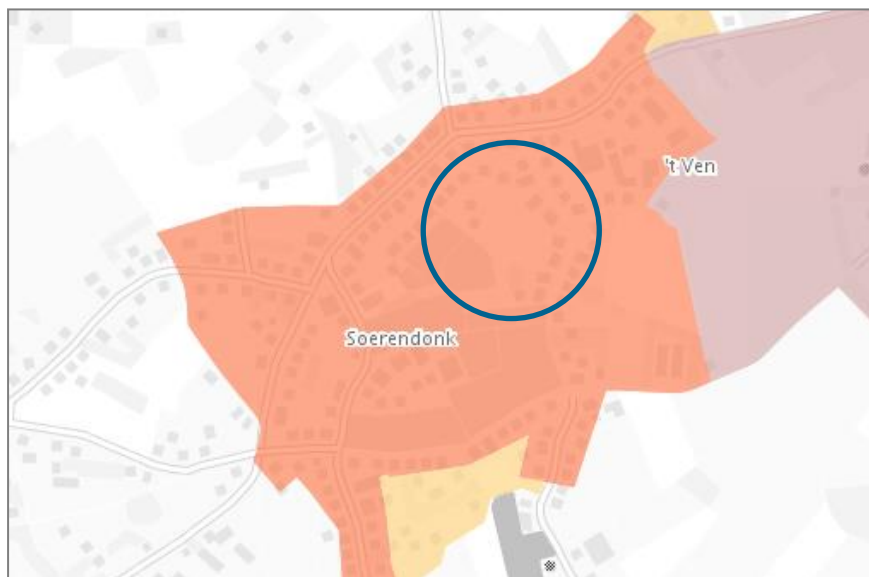
4.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van Soerendonk. Dorpsakkers wordt ontwikkeld als inbreidingslocatie, door transformatie van een onbebouwd terrein in het hart van Soerendonk naar een woningbouwlocatie. De totale woningbouwlocatie wordt omringd door bestaande bebouwing en ligt daarmee in het bestaand stedelijk gebied. Door invulling van de wijzigingsbevoegdheid in het zuidoostelijk deel van Dorpsakkers kan het woongebied worden afgerond.

4.2 Verordening ruimte

De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn door de provincie Noord-Brabant vastgelegd in de kaarten van de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. De begrenzing van het stedelijk gebied zoals opgenomen in de Verordening ruimte is niet gerechtelijk geaccepteerd als onderbouwing voor 'bestaand stedelijk gebied' in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking, maar kan hiervoor wel een belangrijke indicatie geven.

Figuur 5: Ligging Dorpsakkers op themakaart Stedelijke ontwikkeling Verordening ruimte



- Structuur: bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied
- Aanduiding: zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling
- Aanduiding: integratie stad-land

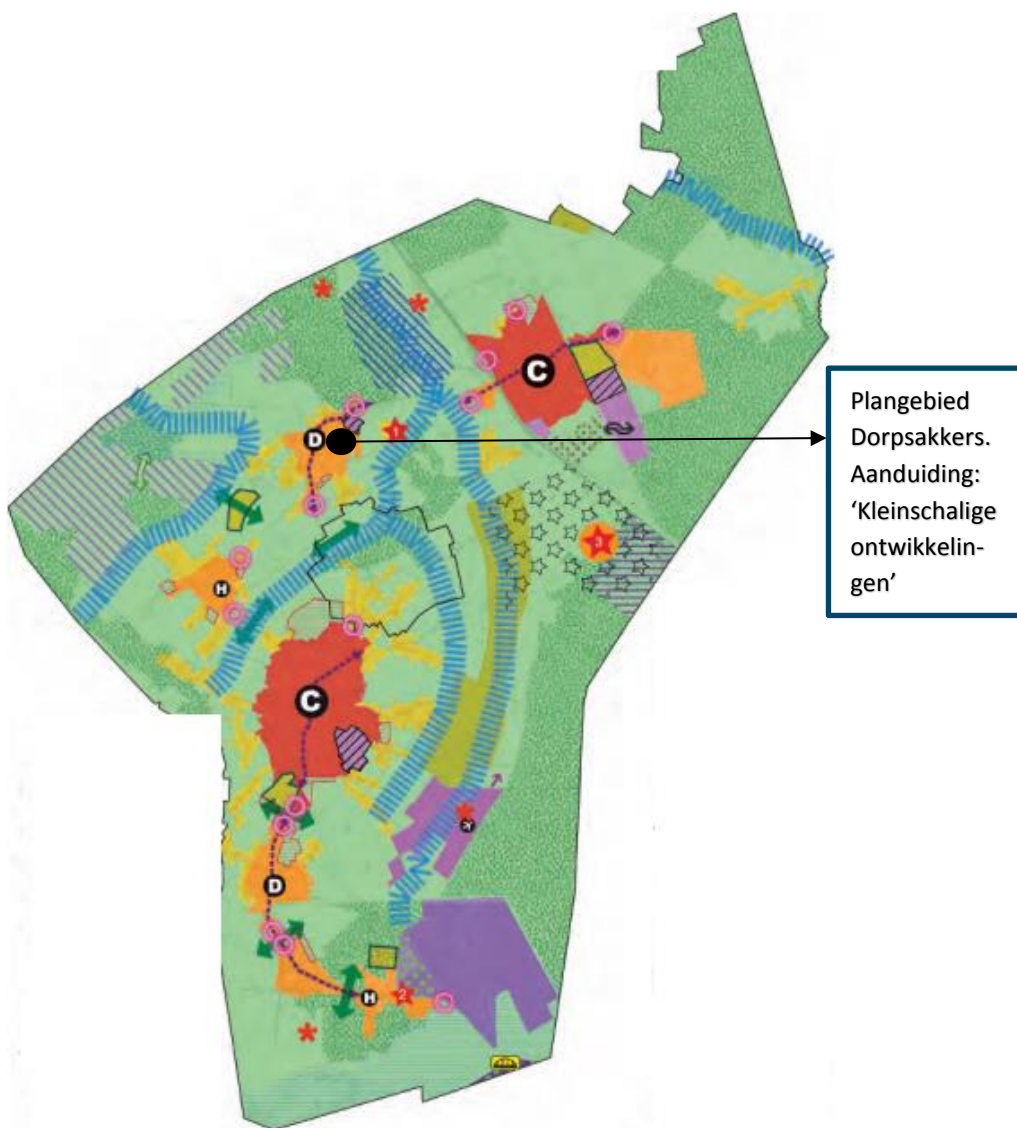
Bron: Verordening ruimte 2014

Het plangebied van Dorpsakkers ligt op grond van de Verordening ruimte in het 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. De Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt duurzaam ruimtegebruik, wat concreet betekent dat de behoefte voor de benodigde woningen in Soerendonk bij voorkeur wordt opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Vanuit het oogpunt van de provincie is dat bij voorliggend initiatief dus aan de orde.

4.3 Structuurvisie gemeente Cranendonck

In de 'Structuurvisie 2024' van de gemeente Cranendonck is het plangebied specifiek aangeduid als dorpskern waar kleinschalige ontwikkelingen plaats kunnen vinden

Figuur 6: Integratiekaart gemeente Cranendonck



Bron: Structuurvisie 2024, gemeente Cranendonck

Dit houdt in dat wat betreft woningbouw 'ontwikkelingen naar schaal' kunnen plaatsvinden. Dorpsakkers is opgenomen in het woningbouwprogramma voor Soerendonk en bovendien is er in het verleden een wijzigingsbevoegdheid vastgesteld binnen het plangebied. De ontwikkeling kan dus worden bestempeld als een 'ontwikkeling naar schaal'. Met het benutten van de wijzigingsbevoegdheid vindt feitelijk afronding van het ontwikkelingsplan Dorpsakkers plaats. Op basis van de gemeentelijke structuurvisie kan worden geconcludeerd dat het plangebied gelegen is in bestaand stedelijk gebied en dus een inbreidingslocatie betreft.

4.4 Conclusie

Dorpsakkers is een inbreidingslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Soerendonk. Dit wordt bevestigd door de kaartbeelden van de Verordening ruimte 2014 en de gemeentelijke structuurvisie. Het realiseren van de 20 woningen ter afronding van het woningbouwproject Dorpsakkers vindt dus plaats binnen 'bestaand stedelijk gebied' zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Hiermee wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing aan trede 3 is daarom niet aan de orde, waarmee de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking afgerond.