



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Grote Bos, Geldrop

Gemeente Geldrop-Mierlo

Datum: 12 augustus 2022

Projectnummer: 210456

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Verzorgingsgebied	7
2.3	Beleid	8
2.4	Behoeft	11
2.5	Bestaand stedelijk gebied	15
3	Conclusie	17

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

Op de locatie aan de Grote Bos te Geldrop was het Strabrecht College gevestigd. De voormalige schoolgebouwen zijn gesloopt en op de hoek van de Grote Bos en Dwarsstraat is een nieuw schoolgebouw gerealiseerd. De gemeente Geldrop is voornemens om de vrijgekomen locatie in te richten als woongebied waarbij de woningen worden gerealiseerd in de vorm van een appartementencomplex.

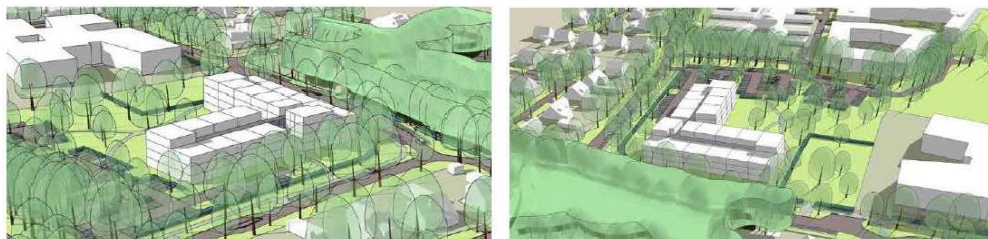
Het nieuwbouwprogramma ziet er als volgt uit:

- 75 koopappartementen
- 30% behoort tot het sociale segment
- 70% boven de grens van de NHG

In navolgende afbeelding bestaat uit een uitsnede van de gebiedsvisie Grote Bos en is met het rode kader het plangebied weergegeven. De tweede en derde afbeelding geeft het woningbouwmodel weer.



Uitsnede gebiedsvisie Grote Bos, plangebied is rood omkaderd.



Woningbouwmodel met 3 bouwlagen en een terugliggende 4^e bouwlaag.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om het gewenste appartementencomplex mogelijk te maken. Daarom wordt voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dat bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. 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.

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,

gevolg door een toelichting van het ruimtelijke beleid. 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 ontwikkeling van appartementencomplex, bestaande uit in totaal 75 appartementen, binnen de bebouwde kom van Geldrop. 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 ontwikkeling². 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.

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 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 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

Het maken van woningbouwafspraken is in de provincie Noord-Brabant geborgd in de interim Omgevingsverordening. Hierin is vastgelegd dat plannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen op het gebied van woningen een verantwoording moeten bevatten over de wijze waarop rekening wordt gehouden met gemaakte regionale woningbouwafspraken en hoe het plan zich verhoudt tot beschikbare harde plancapaciteit. Hiervoor zijn onder andere de regionale ruimtelijke overleggen (RRO) opgericht.

Het plangebied ligt in de gemeente Geldrop-Mierlo binnen de RRO-regio Stedelijk Gebied Eindhoven, waarbinnen (woningbouw)afspraken zijn gemaakt in het 'Afsprakenkader Wonen SGE 2022'. Ook is er op gemeentelijk niveau aandacht geweest voor wonen in de Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028.

Verhuisbewegingen gemeente Geldrop-Mierlo

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 voor de gemeente Geldrop-Mierlo worden geanalyseerd, blijkt uit de gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat ongeveer 43% van alle gevestigde personen in Geldrop-Mierlo uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Geldrop-Mierlo in 2020

Verhuisbewegingen Geldrop-Mierlo	Aantal	Aandeel
Binnen gemeente Geldrop-Mierlo	1.721	43,2%
Vanuit andere gemeenten	1.999	50,2%
Vanuit het buitenland	263	6,6%
Totaal aantal verhuizingen	3.983	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn in eerste instantie vooral verhuisrelaties met de gemeente Eindhoven en Helmond. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Geldrop-Mierlo vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Geldrop-Mierlo naar herkomst in 2020

Gemeente	Aantal	Aandeel
Eindhoven	833	41,7%
Helmond	345	17,3%
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	89	4,4%
Heeze-Leende	77	3,9%
Veldhoven	34	1,7%
Someren	33	1,6%
Elders	588	29,4%
Totaal	1.999	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 Geldrop-Mierlo met een uitloop richting andere (buur)gemeenten, waarbij de gemeenten Eindhoven en Helmond het grootste aandeel hebben. Gelet op de aard van de omvang van het plan wordt de gemeente Geldrop-Mierlo, Eindhoven en Helmond als marktgebied gehanteerd voor deze toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

2.3.1 Provinciaal beleid

Interim omgevingsverordening

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze vervangt de voorheen geldende structuurvisie. De Interim omgevingsverordening (geconsolideerd, 01-03-2020) vervangt de Provinciale milieu-verordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. Met de omgevingsvisie en verordening formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien.

De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

Toetsing

Het plan Grote Bos betreft de voormalig locatie van het Strabrecht College. Door de verplaatsing van het Strabrecht College komt het terrein vrij voor woningbouwontwikkeling. De locatie, binnen de bebouwde kom, en hergebruik van vrijkomende grond maken dat het plan past binnen de interim omgevingsverordening.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Brabantse Agenda Wonen wordt beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). Dit beleidsstuk sluit aan bij de ambitie van de provincie te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Ingestoken vanuit deze ambitie is het van provinciaal belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van 75 appartementen, wat bijdraagt aan de genoemde woningbouwopgave. Daarnaast is voor de ontwikkeling een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin veel aandacht is voor groen en hemelwateropvang. Hierbij worden de aspecten klimaatadaptatie, hittestress en wateropvang nadrukkelijk meegenomen.

2.3.2 Regionaal beleid

Afsprakenkader Wonen SGE 2022

In de samenwerking binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is op het gebied van woningbouw afgesproken te handelen 'als ware we één gemeente'. In 2017 zijn de kwantitatieve en kwalitatieve afspraken over vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen SGE.

In de afgelopen periode is de situatie op de woningmarkt enorm veranderd. Vanwege de enorme vraag wil en moet het SGE daar op anticiperen door snel veel nieuwe woningen te bouwen. Met deze nieuwe realiteit wil het SGE tempo maken en volop inzetten op nieuwe woon- en leefkwaliteiten als mede behoud en versterking van leefmilieu met een gevarieerd woningaanbod voor alle doelgroepen. Dat is de belangrijke doelstelling van het Afsprakenkader Wonen SGE 2022.

De resultaten van het SGE Woningbehoefteonderzoek laten zien dat er tot 2040 ca. 62.000 nieuwe woningen gebouwd moeten worden om aan de dringende vraag te voldoen. Met het Actieplan versnelling woningbouw SGE ligt het SGE goed op koers om dit te halen. Om daadwerkelijk op dat niveau te komen, zet het SGE in op 120% plancapaciteit (74.000 woningen).

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van 75 appartementen, wat bijdraagt aan de genoemde woningbouwopgave. Het plan past dus bij de ambities van het regionaal beleid van het SGE.

2.3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028

De Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 is definitief opgesteld op 26 augustus 2019 en heeft de ondertitel 'Geldrop-Mierlo is niet zomaar een plek, het is ons thuis'.

De Woonvisie bestaat uit 2 hoofddelen. In Deel A worden de belangrijkste ontwikkelingen en trends die het thema 'wonen' sterk beïnvloeden omschreven en waar in de toekomst verder rekening mee gehouden moet worden. Ook wordt er stilgestaan bij de kwantitatieve en kwalitatieve kenmerken van de woningmarkt in Geldrop-Mierlo en de dynamiek die daarbij speelt. Het wordt afgesloten met een overzicht van de belangrijkste bevindingen en conclusies.

In Deel B worden de conclusies vertaald naar de nieuwe ambities en beleidskaders. Daarbij wordt stilgestaan bij de regionale afspraken en ambities. Tot slot wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste aandachtsgebieden c.q. speerpunten voor de komende jaren en actielijnen die in samenspraak met diverse partners verder geconcretiseerd, uitgewerkt en uitgevoerd dienen te worden ter realisatie van de Woonvisie.

De volgende hoofdlijnen zijn opgesteld:

- Beperkt ruimte bovenop bestaande woningbouwplannen.
- Sociale woningvoorraad: transformatie boven uitbreiding.
- Aandacht voor doorstroming.
- Aanpassing van het appartementenbeleid.
- Inzet op levensloopbestendigheid en verduurzaming.
- Meer ruimte voor vernieuwde concepten.
- Beschermd wonen en maatschappelijke opvang.
- Aanpak huisvestingsvraagstuk arbeidsmigranten op regionaal niveau.
- Nieuw woonwagenbeleid.
- Vitale kernen en wijken.

Toetsing

- Beperkt ruimte bovenop bestaande woningbouwplannen.

Onderhavig plan komt bovenop de bestaande woningbouwplannen. Dankzij de mix van aanbod door het percentage van 30% sociale woningen richt dit plan zich op een doelgroep waarvoor extra plannen in aanmerking komen.

- Sociale woningvoorraad: transformatie boven uitbreiding.

Eén derde deel van de woningen valt in het segment sociale woning. Er is zodoende sprake van een uitbreiding. Door de toevoeging wordt de druk op de woningmarkt verlicht.

- Aandacht voor doorstroming.

Met de realisatie van appartementen wordt mede gericht op de doelgroep starters, alleenstaanden en senioren. Hierdoor wordt bijgedragen aan een doorstroming en wordt scheefwonen tegengegaan.

- Aanpassing van het appartementenbeleid.

Met de realisatie van appartementen wordt tegemoet gekomen aan de toenemende vraag naar kleinere en multiredenwoningen vanuit jongeren, starters en senioren.

- Inzet op levensloopbestendigheid en verduurzaming.

Dit aspect is niet van toepassing op onderhavig plan.

- Meer ruimte voor vernieuwde concepten.

In onderhavig plan is geen ruimte voor vernieuwde concepten als tiny houses, kan-goerowoningen of mantelzorgwoningen.

- Beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

Dit aspect is niet van toepassing op onderhavig plan.

- Aanpak huisvestingsvraagstuk arbeidsmigranten op regionaal niveau.

Dit aspect is niet van toepassing op onderhavig plan.

- Nieuw woonwagenbeleid.

Dit aspect is niet van toepassing op onderhavig plan.

- Vitale kernen en wijken.

Onderhavig plan maakt onderdeel uit van het grotere studie gebied Grote Bos waarin een diverse functies plaats vinden zoals onderwijs, zorg, wonen en openbaar groen. Deze combinatie van functies draagt bij aan een vitale wijk.

2.4 Behoefte

2.4.1 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.

2.4.2 Kwantitatieve behoefte

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.

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020 en Monitor Bevolking en Wonen (actualisatie september 2020). De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod binnen, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Prognose huishoudensontwikkeling

De gemeente Geldrop-Mierlo laat ook een toename van het aantal huishoudens zien. Tot 2030 stijgt het aantal huishoudens met 5,4% naar 18.640 huishoudens. Ook in regio Stedelijk gebied Eindhoven stijgt het aantal huishoudens met 11,7%, in de totale

regio stijgt het met 9,7%. De sterkere toename van huishoudens duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing, waardoor het aantal een- en tweepersoonshuishoudens toeneemt. De prognose voor de huishoudensontwikkeling ziet er als volgt uit:

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling tot 2030

	2020	2025	2030	Toename	
Gemeente Geldrop-Mierlo	17.680	18.155	18.640	+ 960	+ 5,4%
Regio Stedelijk gebied Eindhoven	246.075	261.165	274.875	+ 28.800	+ 11,7%
Regio Zuidoost-Brabant (totaal)	358.400	376.875	393.185	+ 34.785	+ 9,7%

Bron: Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose (actualisering 2020) Provincie Noord-Brabant.

Woningbehoefte

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Geldrop-Mierlo aan de hand van een bandbreedte. Op basis van de provinciale woningbehoefte geldt een raming van de kwantitatieve behoefte in de gemeente Geldrop-Mierlo van 1.380 woningen. In de regio Stedelijk gebied Eindhoven is er behoefte aan 32.080 woningen, in de totale regio zijn dat er 40.765. Deze getallen betreffen ramingen tot aan 2030.

Tabel: Woningbehoefte gemeente Geldrop-Mierlo en regio 2020-2030

	2020	2025	2030	verschil
Gemeente Geldrop-Mierlo	17.745	18.430	19.125	+ 1.380
Regio Stedelijk gebied Eindhoven	237.320	254.055	269.400	+ 32.080
Regio Zuidoost-Brabant (totaal)	349.725	371.200	390.490	+ 40.765

Bron: Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose (actualisering 2020) Provincie Noord-Brabant.

Plancapaciteit

In navolgende tabel is de meest actuele plancapaciteit weergegeven die door de provincie Noord-Brabant wordt bijgehouden.

De totale plancapaciteit in de gemeente Geldrop-Mierlo is 2.590 woningen. Dit is voldoende om invulling te geven aan de woningbehoefte. Een groot deel van de plannen heeft nog een zachte status. Plannen met een zachte status zijn nog in ontwikkeling en zijn nog niet vastgesteld, er is zodoende nog geen zekerheid dat deze woningen er gaan komen. Onderhavig plan is ook nog in de ontwikkelfase en maakt zodoende ook onderdeel uit van de zachte plancapaciteit. In totaal zijn er 1.605 woningen met een harde status. De harde status wil zeggen dat deze woningbouwplannen zijn goedgekeurd en dat deze woningen gerealiseerd worden. Ook wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit blijkt dat er binnen de gemeente Geldrop-Mierlo een woningoverschot lijkt te komen. Binnen de regio Stedelijk gebied Eindhoven wordt echter ingezet op een plancapaciteit van 120% ten opzichte van de totale

woningbouwopgave. Wanneer de harde plancapaciteit wordt afgezet tegen de woningbehoefte blijkt deze op 116% uit te komen, er is zodoende ruimte om zachte plancapaciteit om te zetten naar harde plancapaciteit.

Binnen de regio Stedelijk gebied Eindhoven heerst het beeld dat de netto plancapaciteit voldoende is voor de woningbouwbehoefte. Echter, wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit blijkt dat er planologische ruimte bestaat om ruim 11.500 woningen toe te voegen (32.080 – 20.515). In de gehele regio bestaat er ruimte om 16.065 woningen toe te voegen (40.765 – 24.700).

In de regio Stedelijk gebied Eindhoven vormt de harde plancapaciteit slechts 64% van de woningbehoefte, in de gehele regio vormt de harde plancapaciteit slechts 61%. Met de toevoeging van 75 woningen in de beoogde ontwikkeling blijft de harde plancapaciteit onder het beleidsmatige streven.

Tabel: Plancapaciteit gemeente Geldrop-Mierlo en regio

Plancapaciteit	Gemeente Geldrop-Mierlo	Stedelijk gebied Eindhoven landelijk gebied	Zuidoost- Brabant Totaal
Netto plancapaciteit hard	1.605	20.515	24.700
Netto plancapaciteit zacht	985	25.565	32.510
Netto plancapaciteit	2.590	46.080	57.210
Planologische ruimte	- 225	11.565	16.065

Bron: Monitor bevolking en Wonen (actualisatie juni 2022)

Conclusie kwantitatieve behoefte

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Geldrop-Mierlo en de regio en het feit dat de (harde) plancapaciteit in de regio onvoldoende is om te kunnen voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte, maakt dat wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.4.3 Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijklassen en dergelijke.

Leeftijdspggnose en bevolkingsontwikkeling

De kwalitatieve behoefte is sterk afhankelijk van de bevolkingsopbouw qua leeftijd. De prognose voor de leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling ziet er als volgt uit:

Tabel: Prognose leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling 2020-2040

Leeftijd	Geldrop-Mierlo		Geldrop-Mierlo	
	2020 Totaal	2020 Procent	2040 Totaal	2040 Procent
0-14 jaar	6.145	15,5	6.860	16,4
15-29 jaar	6.570	16,5	6.060	14,5

30-54 jaar	12.485	31,4	12.235	29,3
55-64 jaar	5.755	14,5	4.570	10,9
65-74 jaar	4.860	12,2	5.300	12,7
75 jaar en ouder	3.915	9,9	6.770	16,2
Totaal	39.730	100,0	41.790	100,0

Bron: Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose (actualisering 2020) Provincie Noord-Brabant.

Uit de tabel is af te leiden dat de gemeente Geldrop-Mierlo richting 2040 te maken krijgt met ontgroening en vergrijzing, aangezien de leeftijdsgroepen tot 65 jaar richting 2040 minder vertegenwoordigd zullen zijn. Het aandeel 65-plussers zal in dezelfde periode sterk toenemen.

Naast de bevolkingsontwikkeling op basis van leeftijd is in navolgende tabel de ontwikkeling in huishoudenssamenstelling weergegeven:

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling 2020-2040

Leeftijd	Geldrop-Mierlo		Geldrop-Mierlo	
	2020 Totaal	2020 Procent	2040 Totaal	2040 Procent
eenpersoonshuishouden	5.800	32,8	7.340	38,5
samenwonende zonder kinderen	5.675	32,1	5.145	27,0
samenwonende met kinderen	4.890	27,7	5.010	26,2
eenouderhuishoudens	1.255	7,1	1.495	7,8
overige huishoudens	60	0,3	100	0,5
Totaal	17.680	100,0	19.095	100,0

Uit de tabel is af te leiden dat de gemeente Geldrop-Mierlo richting 2040 te maken krijgt met een toename van eenpersoons- en eenouderhuishoudens. De categorie samenwonende zowel met als zonder kinderen neemt af.

Regionale woningbehoefte

Het Stedelijk gebied Eindhoven heeft een woningbehoefteonderzoek uit gevoerd. Uit het onderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

- Het merendeel van de vraag gaat uit naar appartementen.
- Op korte termijn is er een robuuste en grote vraag naar grondgebonden koopwoningen.
- Aan grondgebonden koopwoningen zijn tot aan 2025 genoeg plannen, voor de periode daarna (2025-2030) lijkt er nu te weinig planaanbod.
- Voor appartementen tot aan 2025 dan wordt geconcludeerd dat er meer plannen zijn dan vraag, vanaf 2025 zijn vraag en aanbod weer meer in evenwicht. Op de lange termijn is er ruimte voor extra plannen geconstateerd.

Over het algemeen kan gesteld worden dat er op korte termijn behoefte en planaanbod is voor grondgebonden woningen. De vraag naar appartementen is groot maar op

de korte termijn zijn er voldoende plannen. Op de lange termijn is er ruimte voor extra plannen voor appartementen.

Gemeentelijke woningbehoefte

In 2019 heeft de gemeente Geldrop-Mierlo de Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 opgesteld waarin de gemeentelijke woningbehoefte aan bod komt. In de woonvisie komen de volgende conclusies naar voren:

- Het aantal inwoners van 60 jaar of ouder zal naar 2040 met 25% toenemen.
- De groep van 80 jaar en ouder zal zelfs bijna verdubbelen.
- De komende jaren staat zodoende in het teken van levensloopbestendig bouwen en maken van bestaande woningen.
- Het aandeel eenpersoonshuishoudens neemt toe van 30% naar 38% in 2040, dit betekent verder dat de vraag naar kleinere woningtypes de komende jaren sterk zal toenemen.

	ABSOLUUT	%	GEÏNDICEERDE	ABSOLUUT	%
	2017		GROEI TOT 2040	2040	
EENPERSOONSHUISHOUDENS	5.480	30	128,7	7.055	38
SAMENWONENDEN ZONDER KIND(EREN)	5.570	33	87,0	4.845	26
SAMENWONENDEN MET KIND(EREN)	4.925	31	102,5	5.050	27
EENOUDERHUISHOUDENS	1.180	5	120,3	1.420	8
OVERIGE HUISHOUDENS	60	0	150,0	90	0
TOTALEN	17.215	100	107,2	18.455	100

[Bron: MRE Woonwensenonderzoek 2017]

Conclusie kwalitatieve behoefte

Zowel de regionale als de gemeentelijke woningbehoefte laten zien dat er meer vraag is naar (levensloopbestendige) appartementen. Het aandeel oudere en eenpersoonshuishoudens zal de komende jaren toenemen waardoor behoefte is aan dit type woonruimte.

2.4.4 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de regio, gemeente en kern en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op appartementen. Daarbij komt dat de ontwikkeling aansluit op de gemeentelijke beleidsafspraken. De ontwikkeling voorziet daarom in een behoefte van het marktgebied.

2.5 Bestaand stedelijk gebied

2.5.1 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.

2.5.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Geldrop. De locatie was voorheen in gebruik door het Strabrecht College, het schoolgebouw is echter recent gesloopt en op het naastgelegen perceel herbouwd. Feitelijk gezien liggen de gronden braak en zijn gedeeltelijk in gebruik als parkeerterrein. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied met de geldende bestemming 'Woondoeleinden' en de ter plaatse geldende bestemmingen 'Gemengd – Uit te werken' en 'Maatschappelijke doeleinden', wordt geconcludeerd dat het plangebied in 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 (zorg en onderwijs) en wonen. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling is voorzien op een passende locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

2.5.3 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.