



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Bocholterweg 136, Altweerderheide

Gemeente Weert

Datum: 8 november 2023

Projectnummer: 230323

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Marktgebied	5
2.3	Behoeft	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	13
3	Conclusie	14

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

Aan de Bocholterweg 136 te Altweerderheide, gemeente Weert, zijn momenteel een horecavoorziening en twee dienstwoningen gelegen. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan "Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy" de bestemming 'Recreatie', met deels de aanduiding 'horeca', deels de aanduiding 'parkeerterrein' en deels de aanduiding 'wonen'. De horecavoorziening met zaal (De Paol) staat sinds medio september 2022 leeg. De wens is om alle bebouwing binnen het plangebied te slopen en hiervoor in de plaats 20 woningen te realiseren, waarbij in een informeel dorps woonmilieu met ruimte voor groen wordt voorzien. Het woonprogramma bestaat uit een hofje met tien grondgebonden woningen en een woongebouw met tien wooneenheden. De grondgebonden woningen betreffen zes levensloopbestendige woningen en vier starterswoningen. Het woongebouw bestaat uit vijf levensloopbestendige benedenwoningen en op de verdieping vijf startersappartementen. Het

gehele woonprogramma wordt in het betaalbare segment gebouwd (koop prijs tot €355.000,-, prijspeil 2023). Op de onderstaande afbeelding is een plattegrond van de toekomstige beoogde situatie weergegeven. Woningen 1 tot en met 6 zijn de levensloopbestendige woningen, woningen 7 tot en met 10 betreffen de starterswoningen en 11 tot en met 20 zijn de gestapelde woningen.



Toekomstige situatie plangebied (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 sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgen de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 20 woningen aan de zuidwestelijke rand van de kern Altweeterheide. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de voorliggende ontwikkeling mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘recreatie’, met de aanduidingen ‘horeca’ en ‘wonen’. In de toekomstige situatie krijgt het plangebied een woonbestemming, met ruimte voor 20 woningen. Door de netto toevoeging van 18 woningen binnen het plangebied, wordt gesteld dat de woningbouwontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking benodigd.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende woningbouwontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

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

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

2.2 Marktgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk markt- of verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende regio of gemeente.

Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Weert worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat meer dan 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	2.779	53,7%
Vanuit andere gemeenten	1.709	33,0%
Vanuit het buitenland	686	13,3%
Totaal aantal verhuizingen	5.174	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met nabijgelegen gemeenten Nederweert, Leudal en Eindhoven en in iets mindere mate met de gemeenten Cranendonck, Roermond en Maastricht. Opvallend is ook dat gemeente Weert, ondanks de geografische afstand, ook een relatief grote verhuisrelatie met de gemeenten Utrecht 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	2.779	53,7%
Nederweert	231	4,5%
Leudal	178	3,4%
Eindhoven	150	2,9%
Cranendonck	73	1,4%
Roermond	63	1,2%
Maastricht	50	1,0%
Utrecht (gemeente)	47	0,9%
Maasgouw	40	0,8%
Amsterdam	39	0,8%

Venlo	36	0,7%
Sittard-Geleen	33	0,6%
Tilburg	30	0,6%
Heerlen	30	0,6%
Peel en Maas	27	0,5%
Elders	1.368	26,4%
Totaal	5.174	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Weert en in mindere mate op omliggende gemeenten. Het voorliggende plan 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 de gemeente Weert.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

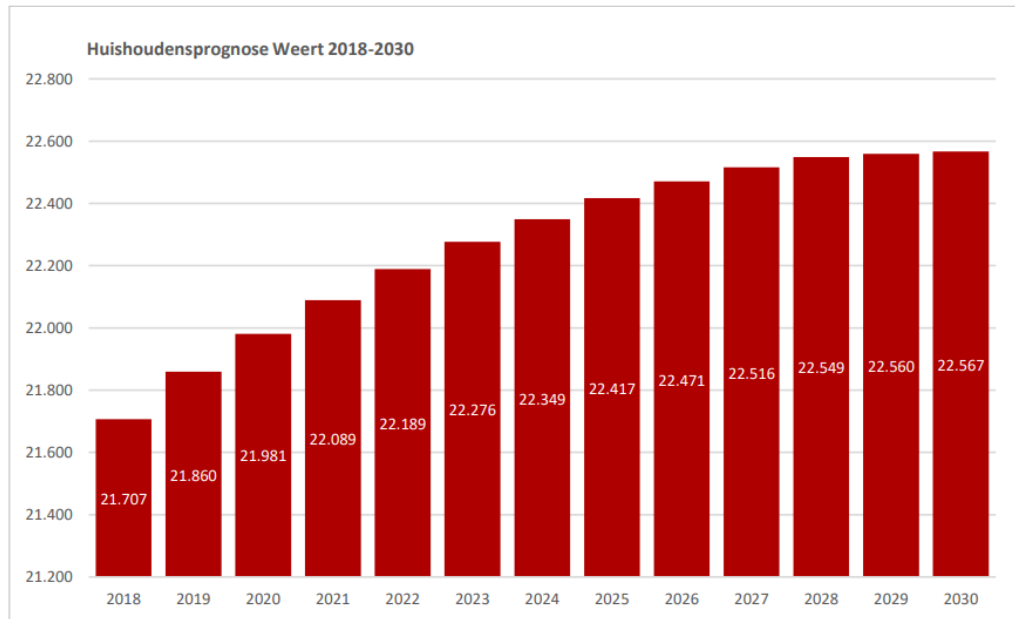
Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

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.

De gemeente Weert vormt samen met de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert 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 afgebeeld 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, waarbij blijkt dat er verschillen bestaan tussen de gebieden binnen de gemeente. Zo is er uitsluitend een afname van de woningbehoefte tussen 2018 en 2030 in de kern Altweerderheide; in alle andere kernen is er juist sprake van een toename van de kwantitatieve woningbehoefte. Voor de totale gemeente Weert neemt de woningbehoefte tussen 2018 en 2030 met 4% toe. Onderstaande tabel geeft de woningbehoefte voor de gemeente Weert weer, met een specifieke inblik per kern. Het valt op dat deze woningbehoefte min of meer gelijk is aan de huishoudensgroei, zoals hiervoor gepresenteerd.

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Altweerderheide	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%
Totaal	21.707	22.349	22.567	860	4,0%

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 om 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 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
Weert	675	1.078
Totaal	3.450	4.340

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, hoeveelheid ruimtelijke ontwikkelingen die onherroepelijk vastliggen in een bestemmingsplan, een nauwkeuriger beeld van de planvoorraad. Als gekeken wordt naar de harde plancapaciteit in regio Midden-Limburg blijkt dat er iets meer dan 3.500 woningen een juridisch-planologische status hebben. Onderstaande tabel geeft de verhouding weer tussen het totaal aantal te realiseren woningen en de plancapaciteit, waarbij periode I de periode tussen 2022 en 2024 is en periode II de periode tussen 2025 en 2030. De discrepantie tussen de bruto woonbehoefte en de harde plancapaciteit betreft iets meer dan 6.800 woningen. 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 plancapaciteit
I	3.450	4.340	2.898
II	6.900	5.621	639
Totaal	10.350	9.961	3.537

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

In het principebesluit Bocholterweg 136 te Altweerderheide van de gemeente Weert van 29 juni 2023 is aangegeven dat de planvoorraad groter is dan de woningbouw-

ambitie, maar dat de realisatie van een aantal plannen is voorzien na het jaar 2030. Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de ambitie om extra woningen te bouwen bovenop te prognose en tempo te houden op de woningbouwontwikkeling. Bovendien is de beoogde ontwikkeling op 13 juni 2023 met de regiogemeenten afgestemd en wordt het opgenomen in de actualisatie van het woningbouwprogramma per 1 januari 2024.

Conclusie

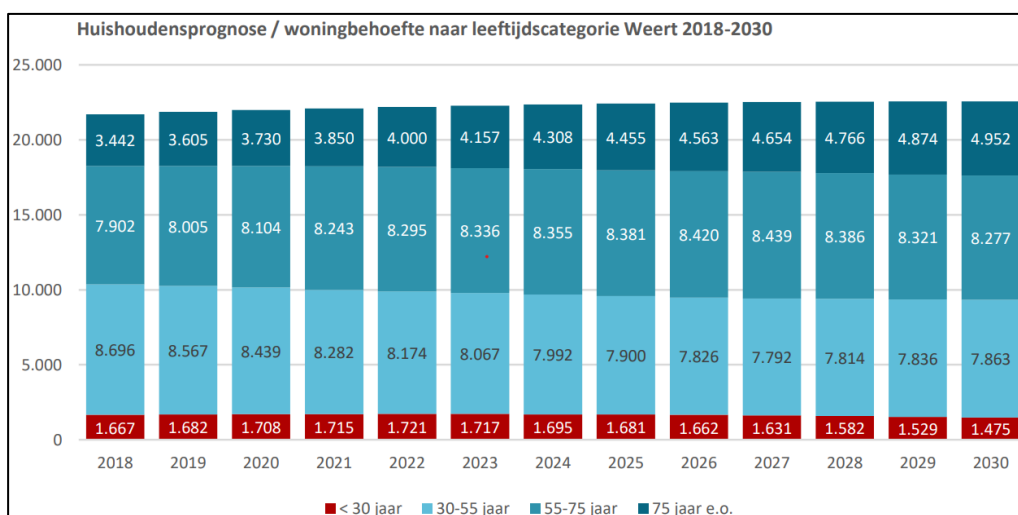
Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Weert en het feit dat de harde plancapaciteit in de regio Midden-Limburg onvoldoende kan voorzien in de kwantitatieve opgave vanuit de Limburgse woondeal, wordt geconcludeerd dat het plan met haar 20 woningen past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied. Bovendien is de ontwikkeling reeds afgestemd met de gemeenten in de regio.

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.

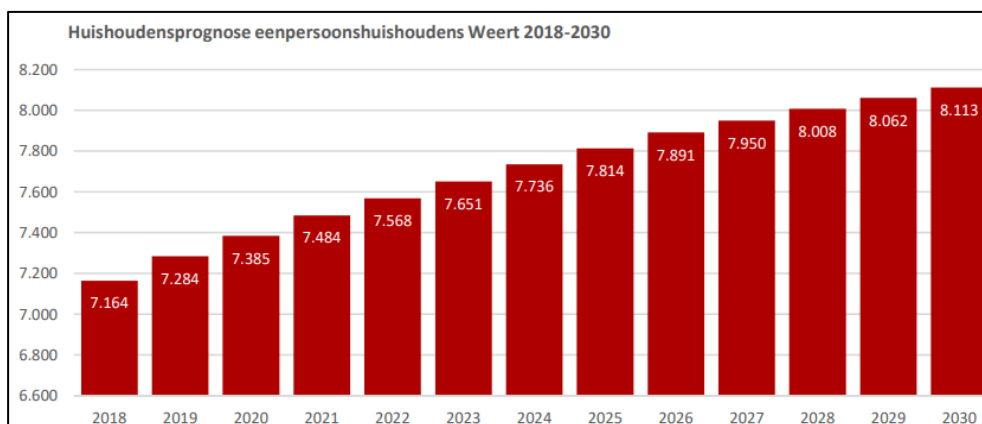
Wanneer wordt gekeken naar de huishoudensprognose/woningbehoefte naar leeftijdscategorie in de “Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030” valt op dat het aantal inwoners binnen de leeftijdsgroepen tot 55 jaar stapsgewijs langzaam afneemt. Het aantal inwoners in de leeftijdscategorieën 55-75 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 de groei van dit type

huishoudens vrij constant blijft 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).

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). Daarbij dienen 2.334 woningen (68%) in het betaalbare segment gerealiseerd te worden. In de periode 2025-2030 (periode II) worden nog eens 6.900 woningen toegevoegd, waarvan 2/3^e betaalbaar (circa 4.600 woningen). Indien gekeken wordt naar de plancapaciteit en het type woningen dat in de Woondeal is opgenomen voor de regio, valt op dat tot het jaar 2024 met name wordt voorzien in sociale huurwoningen. In de periode 2025-2030 neemt juist het aantal betaalbare woningen af. Het aantal woningen in de categorie middenhuur neemt wel toe, maar het aantal sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen neemt juist af (zie onderstaande tabel).

	Bruto toevoegingen (te realiseren) ³	Beschikbare brutoplancapaciteit (aantal woningen) ⁴	Aantal woningen in harde plancapaciteit ⁵	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				SH	MH	GK	SH	MH
I	3.450	4.340	2.898	1.387	562	385	1.117	42
II	6.900	5.621	639	1.167	688	218	951	52
Totaal	10.350	9.961	3.537	2.554	1.250	603	2.068	94

Overzichtstabel regio Midden-Limburg (bron: Woondeal Limburg). SH = sociale huur, MH = middenhuur, GK = goedkope koop.

Als gekeken wordt naar het type woningen binnen de plancapaciteit in regio Midden-Limburg blijkt dat er in de periode I niet wordt voorzien in voldoende betaalbare woningen. Er zijn 2.334 betaalbare woningen opgenomen in de plancapaciteit en het aantal bruto te realiseren woningen bedraagt 3.450. Hetzelfde geldt voor periode II, dan bedraagt het aantal bruto te realiseren woningen circa 6.900. In de plancapaciteit zijn echter slechts 2.073 betaalbare woningen opgenomen. Daarmee is er een flinke discrepantie tussen de betaalbare woonbehoefte en plancapaciteit. Hiermee is er nog voldoende ruimte voor betaalbare nieuwe plannen in de regio Midden-Limburg.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling, met bijbehorende woonwensen, kan gesteld worden dat het plan met het brede programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in Weert. Het plan voorziet voor meer dan de helft in levensloopbestendige woningen. Ook biedt het ruimte aan betaalbare appartementen en grondgebonden woningen. Het volledige programma bestaat uit betaalbare koopwoningen. 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 betaalbaarheid en levensloopbestendigheid belangrijke pijlers. Doordat het plan voorziet in woonvormen voor kleinere huishoudens, zoals senioren, maakt dat deze ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte van het marktgebied. Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling en het tekort aan woningen om aan de vraag te voldoen, maakt dat sprake is van een kwantitatieve behoefte. Daarnaast wordt geanticipeerd op de demografische ontwikkeling binnen de gemeente Weert, alsook de regio Midden-Limburg, door onder andere in te zetten op woningen voor verschillende doelgroepen. Een deel van de woningen wordt levensloopbestendig ingericht om aan de groeiende vraag naar seniorenwoningen te kunnen voldoen en is er tevens voorzien in betaalbare koopwoningen. De ontwikkeling sluit aan bij het ruimtelijk beleid van de regio en gemeente, aangezien het voorziet in een breed woningbouwprogramma. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied ligt aan de zuidwestelijke rand van de kern Altweerderheide. Raadpleging van de provinciale Omgevingsvisie toont aan dat de locatie deels buiten het stedelijk bebouwd gebied ligt, in de zonerings 'buitengebied'. Desalniettemin heeft de provincie Limburg aangegeven in te kunnen stemmen met voorliggende ontwikkeling. Momenteel kent het gehele plangebied een recreatieve bestemming, met deels de aanduidingen 'wonen' en 'horeca'. Er is nog bebouwing op het perceel aanwezig en dit wordt gedeeltelijk nog gebruikt. De omgeving van het plangebied wordt aan de noord- en oostkant volledig gevormd door woningen en andere bebouwing/stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan, gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de locatie, gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers ook al vrijwel volledig ingericht ten behoeve van wonen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de robuuste structuur van het plangebied te handhaven en de locatie verder zo groen mogelijk in te richten.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling niet volledig wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Toch acht de provincie Limburg voorliggende ontwikkeling op deze locatie wenselijk. 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.