

Ommel, Hogeweg

Ladder voor duurzame verstedelijking

Gemeente Asten

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Het project	3
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1 Stedelijke ontwikkeling	6
2.1.1 Algemeen	6
2.1.2 Toetsing	6
2.1.3 Conclusie	6
2.2 Verzorgingsgebied	6
2.2.1 Algemeen	6
2.2.2 Toetsing	6
2.2.3 Conclusie	8
2.3 Behoeftes	8
2.3.1 Algemeen	8
2.3.2 Kwantitatieve behoefte	8
2.3.3 Kwalitatieve behoefte	11
2.3.4 Conclusie	14
2.4 Bestaand stedelijk gebied	14
2.4.1 Algemeen	14
2.4.2 Toetsing	14
2.4.3 Conclusie	15
Hoofdstuk 3 Conclusie	15

Hoofdstuk 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

Het project Hogeweg ligt aan de noordelijke rand van de kern Ommel. Met Hogeweg wordt een nieuwe uitbreidingswijk van 159 woningen toegevoegd op deze locatie aan de rand van Ommel. Daarnaast wordt met het project Kloosterstraat 38 nog 1 extra woning toegevoegd. De totale ontwikkeling in deze ladder bestaat dus uit 160 woningen. Op onderstaande afbeelding is de ligging en locatie van de beoogde nieuwe woonwijk afgebeeld.



Figuur 1. Ligging en locatie projectgebied Hogeweg (rood omlijnd).

Het woningbouwprogramma van Hogeweg betreft in totaal 159 woningen. Deze woningen zijn voor diverse doelgroepen. Het plan bestaat uit een diversiteit van typologieën qua grootte en prijsklasse. Er worden zowel huur- als koopwoningen gerealiseerd binnen het sociale, betaalbare en dure segment verdeeld over de volgende categorieën:

- 57 woningen in het dure segment: patiowoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en bredere rijwoningen;
- 65 woningen in het betaalbare segment: rijwoningen, rug-aan-rugwoningen en benedenbovenwoningen;
- 37 woningen in het sociale segment: woonwagenstandplaatsen, levensloopbestendige woningen en compacte rijwoningen.

In onderstaande tabel is het woningbouwprogramma per aantal typologie verder uiteengezet.

Sociaal			
L - Sociale huurwoning - Rijwoning gezinswoning (Huur, sociaal)		14	38%
M - Sociale huurwoning - Rijwoning levensloopbestendig (Huur, sociaal)		17	46%
M - Woonwagenstandplaatsen (Huur, sociaal)		6	16%
		37	37
			23%
Betaalbaar			
E - Van Wanrooij - Rug aan rug - Tussen / Hoek (Koop, appartement 75 - 100 m2 BVO)		20	31%
C - Van Wanrooij - Rijwoning - Tussen (Koop, tussen/ hoek)		21	32%
E - BEBO-woningen CPO (Koop, appartement 75 - 100 m2 BVO)		24	37%
		65	65
			41%
Vrije sector			
C - Van Wanrooij - Rijwoning - Tussen (Koop, tussen/ hoek)		5	9%
C - Van Wanrooij - Rijwoning - Hoek (Koop, tussen/ hoek)		8	14%
C - Van Wanrooij - Rijwoning - Hoek (Koop, tussen/ hoek)		4	7%
B - Van Wanrooij - Rijwoning - Tweekapper compact (Koop, twee-onder-een-kap)		4	7%
B - Van Wanrooij - Rijwoning - Tweekapper riant (Koop, twee-onder-een-kap)		4	7%
A - Seniorenwoningen - zelfbouw (Koop, vrijstaand)		11	19%
B - Patiowoningen - Projectmatig (Koop, twee-onder-een-kap)		6	4%
B - Zelfbouwkavels voor tweekapper (Koop, twee-onder-een-kap)		10	6%
A - Zelfbouwkavels voor vrijstaande woning (Koop, vrijstaand)		5	9%
		57	57
			36%
Totaal		159	159

Naast de 159 woningen is er ook een bouwplan voor Kloosterstraat 38, deze is geen onderdeel van de ontwikkeling van Hogeweg, maar is wel onderdeel van de wijziging van het omgevingsplan. Daarom is deze woning meegenomen in deze ladderonderbouwing. In totaal worden er dus 160 woningen gerealiseerd.

Het stedenbouwkundig plan is zorgvuldig afgestemd op de huidige ruimtelijke structuur van Ommel en de landschappelijke kwaliteiten in het plangebied. Het plan kent een aantal verbijzondering, zoals woningen rondom een groene brink, het continueren van bebouwing langs het historische lint, de Kloosterstraat, en een verwijzing naar het historische klooster van Ommel aan de rand van wijk en daarmee het dorp.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het (tijdelijk) omgevingsplan. Daarom wordt een procedure doorlopen om het omgevingsplan te wijzigen. Bij het wijzigen van het omgevingsplan geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Conform artikel 5.129g Bkl maakt een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hier onderdeel van uit. 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. Daarna volgt de toets of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

Hoofstuk 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 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

Het planvoornemen bestaat uit het ontwikkelen van 160 woningen op gronden die momenteel onbebouwd zijn en/of een agrarische functie kennen. 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 het project, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de ontwikkeling maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Uit jurisprudentie¹ blijkt dat de rechtspraak een woningbouwproject als een nieuwe stedelijke ontwikkeling ziet vanaf 12 of meer woningen. Gezien het woningbouwprogramma van 160 nieuwe woningen, wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is noodzakelijk en volgt in dit document.

2.2 Verzorgingsgebied

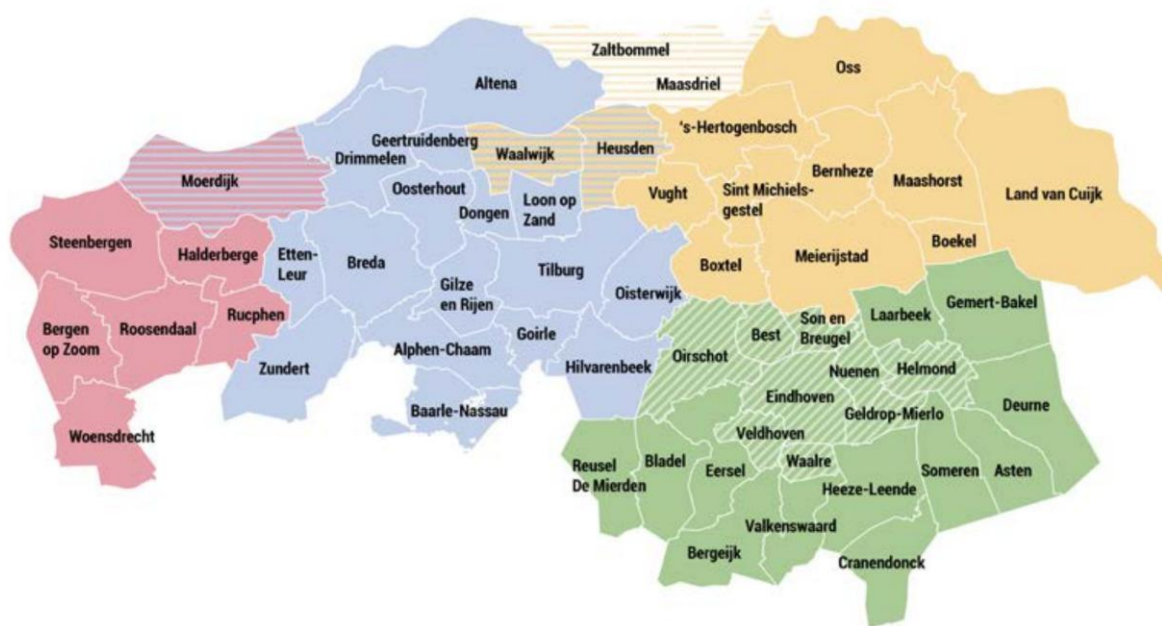
2.2.1 Algemeen

Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorgesteld, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden onderbouwd. Deze behoefte wordt vastgesteld binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van het plan bepalen op welk schaalniveau de ruimtebehoefte moet worden beoordeeld. Het verzorgingsgebied wordt per geval bepaald en kan per functie aanzienlijk verschillen.

2.2.2 Toetsing

De gemeente Asten maakt onderdeel uit van de regio Zuidoost-Brabant (zie ook de volgende afbeelding). De regio Zuidoost-Brabant is aangeduid in het groen.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).



Figuur 2. Indeling woonregio's van de provincie Noord Brabant. (bron Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant 2040)

Verhuisbewegingen

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

Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Asten worden geanalyseerd, blijkt uit de meest actuele gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (2024) dat het aandeel uit de gemeente Asten bijna net zo groot is als het aandeel gevestigde personen vanuit andere gemeenten in Nederland. Beide zijn net iets hoger dan 40% en het aandeel verhuisbewegingen vanuit het buitenland ligt op net iets meer dan 15%.

Verhuisbewegingen Asten	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Asten	607	43%
Vanuit andere gemeenten	587	42%
Vanuit het buitenland	214	15%
Totaal aantal verhuizingen	1.408	100%

Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Asten in 2024 (Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek)

Het aandeel verhuisbewegingen vanuit andere gemeenten is relatief groot. Daarom is gekeken of er gemeenten zijn die een sterke verhuisrelatie hebben met de gemeente Asten. Indien gekeken wordt naar verhuisbewegingen vanuit andere gemeenten in Nederland zijn er voornamelijk verhuisrelaties met de nabijgelegen gemeenten Someren (94), Helmond (48), Eindhoven (47) en Deurne (59). Onderstaande tabel laat dit zien:

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Asten	607	43%
Someren	94	6,7%
Helmond	48	3,4%
Eindhoven	47	3,4%
Deurne	59	4,2%
Geldrop-Mierlo	33	2,3%
Elders	520	37%
Totaal	1.408	100%

Verhuisbewegingen naar Asten naar herkomst in 2024 (Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek)

2.2.3 Conclusie

Het verzorgingsgebied richt zich dus zowel op de gemeente Asten als op een aantal omliggende gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant. Het planvoornemen voor de Hogeweg bevat geen toevoeging van woningtypes die een bijzondere aantrekkingskracht hebben voor een substantiële hoeveelheid kopers en huurders van buiten de regio. Voor het verzorgingsgebied wordt dan ook geen grotere reikwijdte verwacht dan de regio Zuidoost-Brabant.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

Er moet worden aangetoond dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling inspeelt op een behoefte binnen het betreffende markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

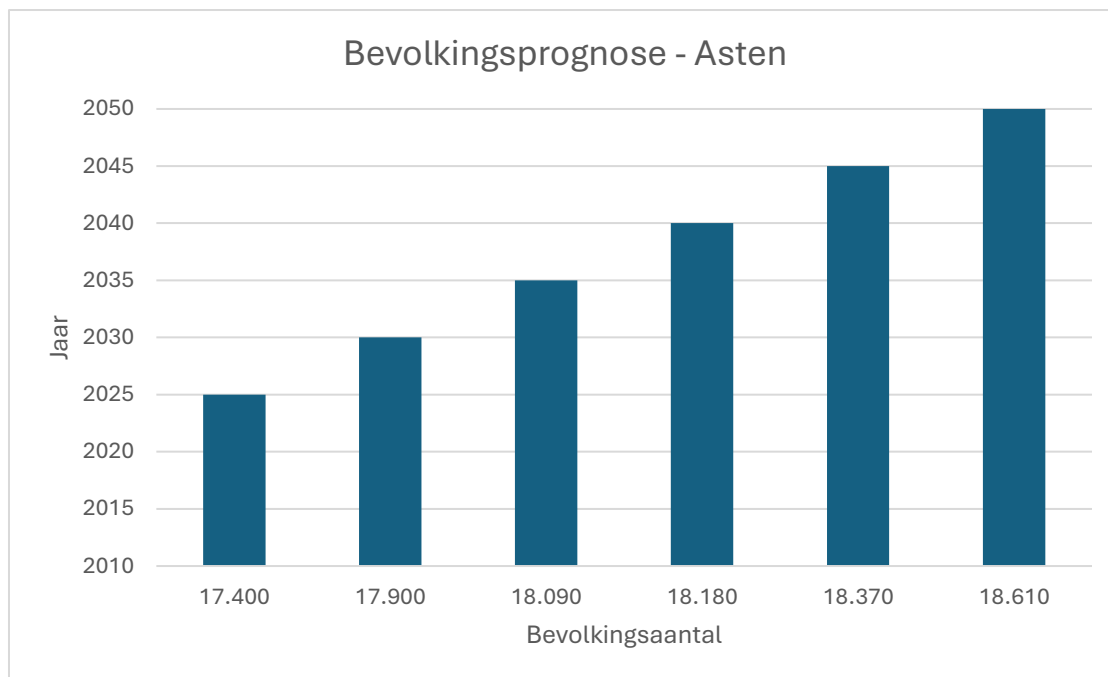
2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve bevolkings- en huishoudensontwikkeling

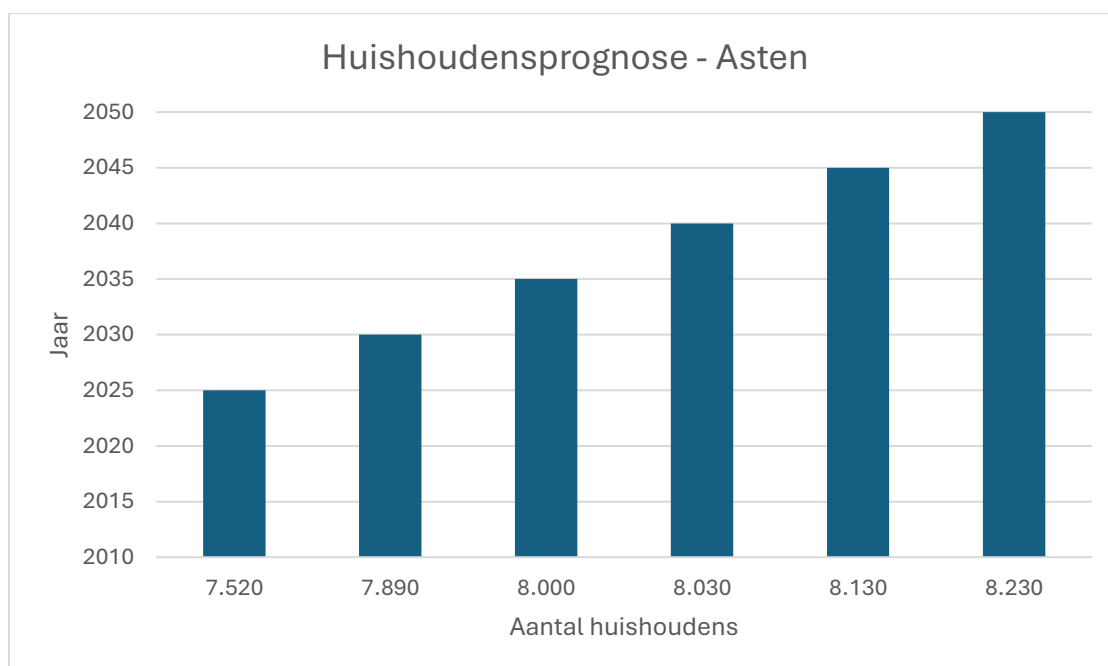
De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de bevolkingsontwikkeling en de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

Uit de Primos prognose² blijkt dat het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Asten de komende jaren toeneemt. Navolgende grafieken tonen respectievelijk de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de periode 2025-2050 voor de gemeente Asten.

² <https://primos.datawonen.nl/> geraadpleegd op 19 september 2025.



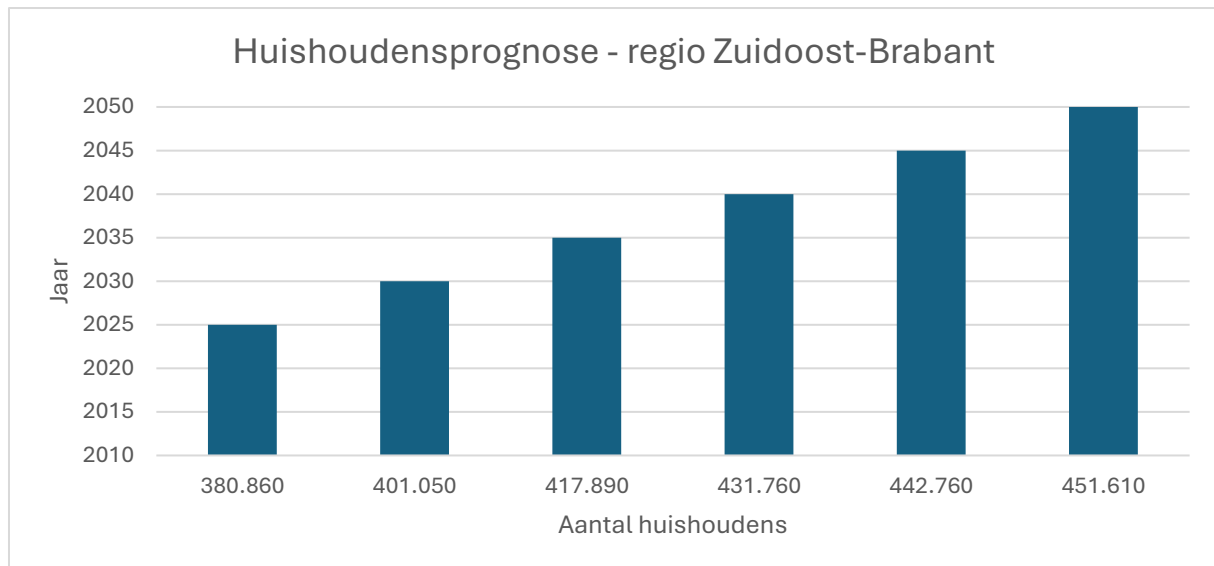
Bevolkingsprognose 2025-2050 gemeente Asten (bron: ABF Primos)



Huishoudensprognose 2025-2050 gemeente Asten (bron: ABF Primos)

De verwachting is dat het aantal inwoners in de gemeente Asten toeneemt van 17.400 in 2025 naar 18.610 bewoners in 2050. Dat is een toename van meer dan 1.200 inwoners. Indien gekeken wordt naar de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling, dan is te zien dat het aantal huishoudens toeneemt van 7.520 in 2025 naar 8.230 huishoudens in 2050: een toename van 710 huishoudens.

Als er wordt uitgezoomd en de gehele woonregio Zuidoost-Brabant in ogenschouw wordt genomen, dan blijkt er de komende jaren een verwachte toename van het aantal huishoudens te zijn van meer dan 70.000 huishoudens (van 380.860 in 2025 naar 451.610 in 2050).



Huishoudensprognose 2025-2050 regio Zuidoost-Brabant (bron: ABF Primos)

Woondeal + convenant Beethoven

Op 11 december 2025 wordt de herijkte woondeal vastgesteld in navolging op de verhoogde bouwopgave uit het 'Convenant Rijk en regio investeringen in ondernemingsklimaat microchipsector' (beter bekend als Beethoven) uit december 2024. In het convenant Beethoven is de woningbouwopgave verhoogd naar 62.130 woningen. Wat voor gemeente Asten is vertaald naar 950 woningen tot 2030.

In de regionale woondeal is opgenomen dat elke gemeente een fair share neemt van de regionale opgave. Daarom zijn er regionale afspraken gemaakt over de minimale opgave per gemeente. Voor Asten is de woningbouwopgave 950 woningen voor de periode 2022 t/m 2030. Voor de periode 2025 t/m 2030 moeten er nog minimaal 610 woningen worden gerealiseerd om te voldoen aan woondeal en opgave Beethoven.

Woonvisie gemeente Asten 2023-2030 Bouwen aan vitale dorpen

In de gemeentelijke woonvisie is vastgelegd dat er tot en met 2026 500 woningen gerealiseerd worden en dat in de periode 2026–2030 nog minimaal 500 woningen worden toegevoegd. De gemeente constateert dat de druk op de regionale en lokale woningmarkt de afgelopen jaren sterk is toegenomen. De Metropoolregio Eindhoven fungeert als een krachtige economische motor, die niet alleen veel nieuwe werkgelegenheid creëert, maar ook een sterke instroom van mensen naar Eindhoven en omliggende gemeenten veroorzaakt. De woningbouwproductie heeft deze groeiende vraag niet kunnen bijhouden, waardoor de noodzaak bestaat de komende jaren stevig door te bouwen.

Plancapaciteit

Om de resterende woningbehoefte te bepalen, wordt de woningbouwopgave (zoals opgenomen in de Regionale Woondeal) vergeleken met de harde plancapaciteit. Harde plancapaciteit betreft de nog onbenutte ruimte voor woningbouw die in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen resteert. De totale (netto) harde plancapaciteit in de gemeente Asten bestond in mei 2025 (laatst beschikbare gegevens) uit 355 woningen in de periode 2022 t/m 2030. Dit is 58% ten opzichte van de rest opgave van de woondeal en het convenant Beethoven. Daarnaast zijn er in de gemeente nog zachte plannen voor circa 1.385 woningen, deze zachte plannen variëren van eerste verkenningen tot planvorming. De ontwikkeling van Hogeweg in Ommel is met 150 woningen in de zachte plancapaciteit opgenomen.

Voor de periode 2025 t/m 2030 moet de gemeente Asten nog 610 woningen realiseren om te voldoen aan de opgave uit de Woondeal inclusief Beethoven. De resterende opgave van de ontwikkelstrategie voor Asten voor 2025 tot 2040 is in totaal 1.825 woningen.

Het verschil tussen de woonbehoefte voor de korte en lange termijn en de (harde) plancapaciteit is voldoende groot, dat er genoeg ruimte is voor de ontwikkeling van Hogeweg (160 woningen) binnen de gemeente Asten.

Conclusie

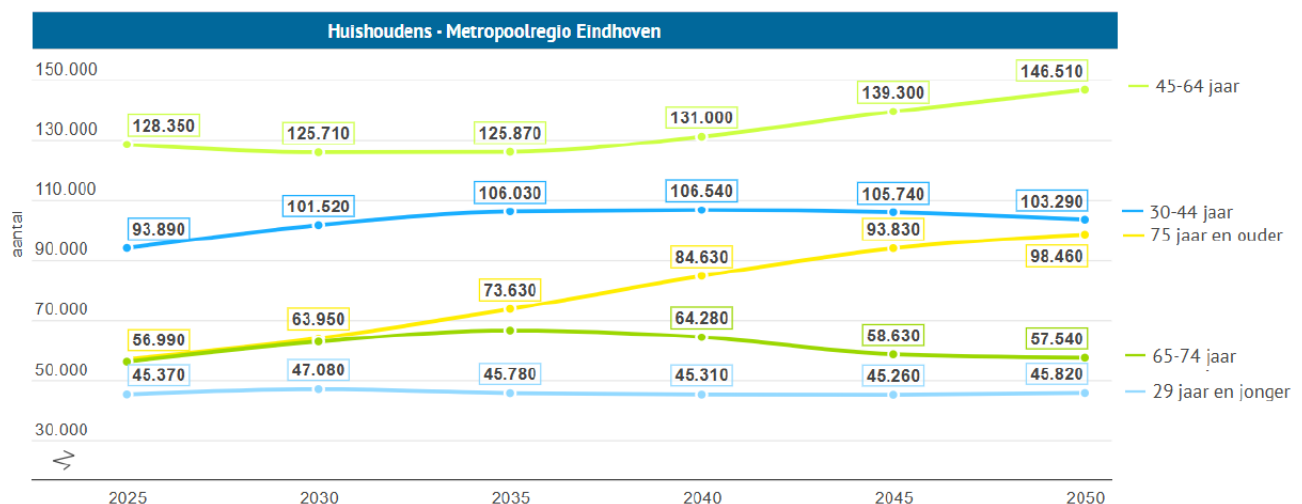
Gelet op de positieve bevolkings- en huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Asten en vooral ook de regio Zuidoost-Brabant, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente en de hoge druk op de woningmarkt in de regio Zuidoost-Brabant, wordt geconcludeerd dat het toevoegen van 160 woningen past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het verzorgingsgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

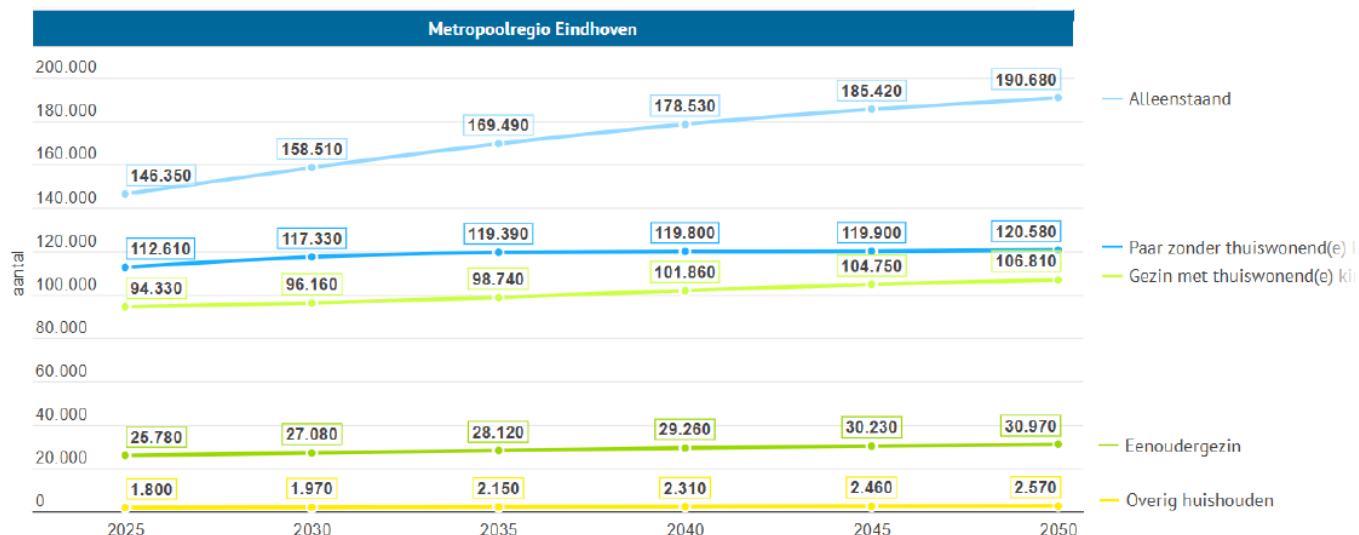
Naast de kwantitatieve behoefte bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling.

In de eerder genoemde Primos Prognose zijn ook de huishoudensprognoses voor de Metropoolregio Eindhoven opgenomen. Deze Metropoolregio is onderdeel van de eerder genoemde regio Zuidoost-Brabant en bestaat uit 21 gemeenten, waaronder Asten. De cijfers zijn onderverdeeld op basis van leeftijdscategorieën en huishoudenssamenstellingen (zie navolgende grafieken). Ten aanzien van de leeftijd valt op dat de groepen '75 jaar en ouder', '30-44 jaar' en '45-64 jaar' de komende jaren zullen toenemen. De groepen '29 jaar en jonger' blijft redelijk constant gedurende de periode 2025-2050 en de groep '65-74 jaar' neemt de komende tien jaar toe, om vervolgens weer af te nemen tot bijna hetzelfde aantal als nu (2025).



Huishoudenssamenstelling Metropoolregio Eindhoven per leeftijdscategorie (bron: Primos Prognose)

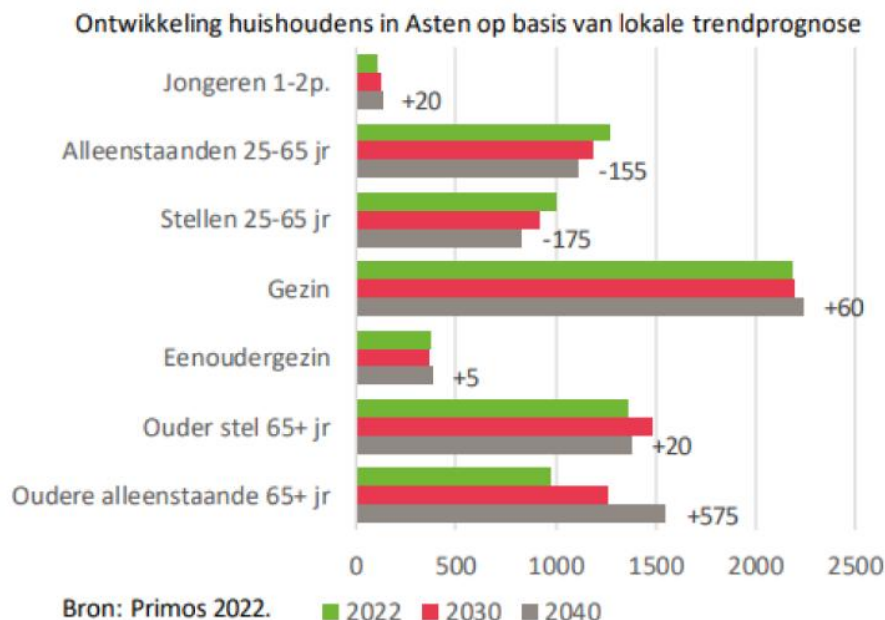
Indien gekeken wordt naar de huishoudingsamenstelling, dan valt op dat alle groepen te maken hebben met een stijging. De groep alleenstaanden neemt fors het meeste toe. Er is een redelijk constante toename te verwachten van het aantal 'paar zonder thuiswonende kinderen' en 'éénouderhuishoudens'. De groep 'paar met thuiswonende kinderen' neemt de komende tien jaar eerst fors toe, maar de groei stagneert enigszins na 2035.



Huishoudensontwikkeling Metropoolregio Eindhoven per type huishoudenssamenstelling (bron: Primos Prognose)

Woonvisie gemeente Asten 2023-2030

In de gemeentelijke woonvisie is gekeken naar de woningbehoefte binnen de gemeente Asten. Daarbij is per huishoudentype gekeken naar de ontwikkeling op basis van de lokale trendprognose (zie navolgende afbeelding). Hieruit blijkt dat er vooral een groei is als gevolg van het ouder worden van de bevolking. Voor een deel van de ouderen zijn straks andere woningen nodig. Als die er niet komen, dan komen er onvoldoende woningen vrij voor jongeren, doorstromende huishoudens en vestigers van buitenaf. Uit de trendprognose valt bovendien op dat het aantal (jonge) alleenstaanden en stellen wat daalt. Er dient gezorgd te worden dat ook woningen voor jonge mensen en voor de groeiende vraag uit de regio bijgebouwd wordt.



Bron: Woonvisie gemeente Asten 2023-2030

Vanuit de doorrekeningen van de trendprognose en de door Companen ingeschatte verwachte verhuisdynamiek is een kwalitatieve woningbehoefte berekend. Hieruit komt naar voren dat er tot 2030 vooral tekorten zijn in de volgende segmenten:

- Goedkope en betaalbare grondgebonden koopwoningen +215
 - o (waarvan goedkoop: +65)
- Particuliere huur/middenhuur (levensloopgeschikte) appartementen +95

- Sociale huur (levensloopgeschikte) appartementen: +70
- Betaalbare koopappartementen +60
 - o (waarvan goedkoop: +40)
- Duurdere koopappartementen: +15

Naast de woningbehoefte vanuit de verwachte (trendmatige) huishoudensontwikkelingen voorziet de gemeente op korte termijn (2023 – 2026) ook een aanvullende behoefte aan woningen vanuit de opgelopen tekorten van de voorbije jaren (inhaalvraag) en van een piek in de huisvestingsvraag van migrantengroepen in Asten.

De uiteindelijke kwalitatieve woningbehoefte voor de gemeente Asten richting 2040 (trendraming) is weergegeven in onderstaande grafiek. Hieruit blijkt dat er een tekort is aan het merendeel van de woningtypen. Ook de woningtypen waar op het moment van onderzoek een overschot van lijkt, zal op termijn door substitutie en marktwerking op een positieve manier van invloed kunnen zijn op de tekorten in andere segmenten (zie bijlage 1 bij de gemeentelijke woonvisie).



Bron: Woonvisie gemeente Asten 2023-2030

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling, met bijbehorende woonwensen, kan gesteld worden dat het project aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in de Metropoolregio Eindhoven, alsook de gemeente Asten specifiek. Uit de prognoses blijkt dat er met name een toename is van het aantal ouderen. Maar over het algemeen is er een stijging te zien in meerdere type huishoudens, zowel qua samenstelling als leeftijd. Dit wordt bevestigd, doordat in de Woonvisie gemeente Asten wordt aangegeven dat er behoefte is aan vrijwel alle type woningen, waarbij betaalbaarheid een centrale rol speelt. Het programma uit voorliggend project bestaat uit een mix tussen grondgebonden en gestapelde woningen in de vorm van beneden-bovenwoningen. Een aanzienlijk deel van de woningen wordt in specifiek ontwikkeld voor ouderen en jongeren, zoals de rug-aan-rug woningen, beneden-bovenwoningen, levensloopbestendige rijwoningen en compacte rijwoningen.

Conform de Woondeal bestaat het woningbouwprogramma van Hogeweg uit circa twee derde betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Op verzoek van de woningcorporaties is het aandeel sociale huur minder dan de in de woondeal opgenomen 30%.

Wel is binnen Hogeweg extra ingezet op grondgebonden woningen die geschikt zijn voor senioren en starters, zowel in koop als in huur. Deze behoefte kwam tijdens de participatiebijeenkomsten duidelijk naar voren. Daarnaast sluit deze programmering aan bij de gemeentelijke ambitie om doorstroming binnen de kern te bevorderen: senioren kunnen binnen Ommel blijven wonen en hun vrijgekomen woningen komen beschikbaar voor jonge gezinnen.

De beoogde ontwikkeling voorziet daarmee in een kwalitatieve aanvulling op het bestaande woningaanbod binnen het verzorgingsgebied van Ommel, en draagt bij aan een evenwichtige, toekomstbestendige en betaalbare woningvoorraad in de regio.

2.3.4 Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte van het verzorgingsgebied. Met voorliggend project wordt geanticipeerd op de demografische ontwikkeling binnen de gemeente Asten, alsook de regio Zuidoost-Brabant (of Metropoolregio Eindhoven), door in te zetten op een grote verscheidenheid aan woningen, zowel qua prijsklasse als woningtype en in het bijzonder in te zetten op woningen voor senioren en jongeren. Het woonprogramma bestaat uit circa tweederde betaalbaar, waarvan 23% sociale huur. De woningcorporaties moeten deze keuze maken vanwege hun beperkte investeringscapaciteit, zoals ook in de Woondeal is benoemd. Hierdoor valt het aandeel sociale woningbouw lager uit. Het woonprogramma voorziet het in grondgebonden woningen en benedenbovenwoningen, met extra aandacht voor ouderen en jongeren. Binnen Hogeweg is daarmee ruimte voor starters, ouderen, gezinnen en doorstromers. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit bij het ruimtelijk beleid van de gemeente en de regio. Dit maakt dat de ontwikkeling van het projectgebied voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is vastgesteld dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre deze binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden opgevangen door herstructurering, transformatie of ander gebruik van beschikbare gronden. Het Bkl omschrijft bestaand stedelijk gebied als: *een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, inclusief bijbehorende openbare en sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Bij de beoordeling of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, moeten naast deze criteria ook de geldende planologische mogelijkheden worden meegewogen.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom van Ommel, tussen het dorp en de N279, en kan daarmee getypeerd worden als overgangsgebied van een landelijk-dorps woonmilieu naar het buitengebied. De gronden van het plangebied kennen momenteel een agrarische bestemming en zijn ook nog zodanig in gebruik. Op basis van de ter plaatse toegestane functies kan worden geconcludeerd dat het plangebied buiten het bestaand stedelijk gebied ligt. In deze paragraaf wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Hogeweg heeft een groen en ruim opgezet karakter met een lage woningdichtheid, een ruime groenstructuur als verbinding met het omliggende landschap en met de benodigde waterberging. Door een groene en transparante nieuwe dorpsrand richting de historisch landschappelijke waarde van de bolle akker, wordt de cultuurhistorische waarde van het gebied behouden en versterkt. Het plan Hogeweg (en Kloosterstraat 38) bestaat in totaal uit 160 woningen, met een gevarieerd woningbouwprogramma. Een ontwikkeling met een dergelijke omvang en grote diversiteit aan woningen maakt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling met een groot aantal kenmerken, waarvan gesteld wordt dat er onvoldoende potentiële inbreidingslocaties met voldoende capaciteit en dezelfde kwalitatieve kenmerken voorhanden zijn binnen het bestaande dorpsgebied van Ommel. De

keuze om het plangebied tot ontwikkeling te brengen als buitenstedelijke woningbouwontwikkeling is dan ook te rechtvaardigen. De ligging van de planlocatie tussen het dorp en de N279 maakt dat Hogeweg een logische uitbreiding van bestaand woongebied bij Ommel. De locatie is eerder besproken met de provincie Noord-Brabant, waarbij is aangegeven dat ontwikkeling rondom de Kloosterstraat ten noorden van Ommel een logische ontwikkellocatie is. Daarbij is aangegeven dat er voldoende aandacht moet zijn voor de nieuwe dorpsrand, dit heeft geresulteerd in de groene transparante dorpsrand richting het landschap. Het plan is landschappelijk goed ingepast (zie ook de landschappelijke onderbouwing in de motivering), waardoor de ontwikkeling qua structuur aansluit op het woongebied van Ommel, de landschappelijke waarden in de omgeving en een nieuwe dorpsrand maakt.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in een gebied dat niet wordt gezien als bestaand stedelijk gebied. Aangezien de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte die niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Daarmee is de keuze voor een locatie buiten het bestaand stedelijk gebied gerechtvaardigd. Daarnaast is aangetoond dat er voldoende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is aan het planvoornemen. Dit leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking als haalbaar kan worden beschouwd.