

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is wettelijk verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, 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.”*

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

Ingevolge artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro wordt verstaan onder ‘stedelijke ontwikkeling’:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Het bestemmingsplan voor ‘De Driedaagse’ voorziet in een ontwikkeling van een woonwerklandschap ter omvang van uitgeefbaar ca. 16.000 m², waarop woonwerkunits met een perceelomvang van minimaal 1.000 m² en maximaal 5.000 m² kunnen worden gerealiseerd. De verkaveling hiervan is flexibel en afhankelijk van de daadwerkelijke aanvragen. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat op een locatie van deze omvang maximaal 16 woonwerkunits kunnen worden gerealiseerd. De ontwikkeling van het woonwerk-landschap zoals hier aan de orde, kwalificeert in de ogen van de gemeente Boekel – gelet op de aarde en omvang van de toegestane functie, de huidige vigerende bestemming (‘agrarisch’) en de ruimtelijke uitstraling – als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro.

De ontwikkeling van De Driedaagse is in de ogen van de gemeente wenselijk, omdat wordt voorzien in een actuele regionale behoefte aan woonwerkunits in de regio en specifiek de gemeente Boekel. Uit de woningbouwopgave en maatschappelijke- en vastgoedtrends leidt de gemeente af dat er op dit moment een actuele vraag bestaat, die zowel gemeente als externe intermediairs bemerken in de markt. Daartegenover staat op dit moment (zo goed als) geen harde plancapaciteit om in de vraag te voorzien. Het is niet mogelijk om de behoefte op (reeds bestaande) woonwerk-, transformatie- en herstructureringslocaties te voorzien, omdat (a) de bestaande, beschikbare woonwerkunits in Boekel en de regio kwantitatief niet voldoende zijn om in de vraag te voorzien, (b) de bestaande, beschikbare woonwerkunits in Boekel en regio kwalitatief niet geschikt zijn om in alle drie de segmenten van de volledige vraag naar woonwerkunits te voorzien – ‘werken in huis’, ‘werken aan huis’ en ‘werken bij huis’ – en (c) er geen transformatie- of herstructureringslocaties in de gemeente beschikbaar of wenselijk zijn om in de ontwikkeling te voorzien. De gemeente constateert tot slot dat de locatie passend ontsloten is.

Daarbij: het ontwikkelgebied is door de provincie in het verleden aangeduid als ‘zoekgebied voor verstedelijking’. In de gemeentelijke structuurvisie is het gebied al gepositioneerd als ‘wonen in het groen’ en ‘woonwerklandschap’. Door de invulling met een groenzone krijgt het gebied een ruimtelijke kwaliteit, die past bij de omliggende functies/gebieden.

Onderstaand motiveert de gemeente (hierna: ‘we’) de Ladder per ‘Ladder-trede’. In onze toelichting verwerken we ook de informatie uit een onderzoeksrapport dat in het kader van deze bestemmingsplanprocedure is opgesteld door Van Helvoort Makelaardij.

Marktregio

We gaan in deze Laddermotivering uit van een marktregio die primair de gemeente Boekel omvat. We baseren ons hier op de volgende argumenten.

- De marktregio voor woonwerkunits wordt gevormd door een combinatie van de marktregio’s voor woningbouw en bedrijfsruimte. Het gaat om drie typen segmenten: ‘werk in huis’, ‘werk aan huis’ of ‘werk bij huis’. Deze lichten we verderop toe.
- Uit migratiegegevens van het CBS over de periode 2005-2014 blijkt dat ca. 53% van alle verhuisde personen binnen de gemeente Boekel ook afkomstig is uit de gemeente zelf. Verhuisrelaties heeft de gemeente daarnaast voornamelijk met de gemeenten Uden (8,8%), Gemert-Bakel (7,4%) en Veghel (5,5%).
Uit een analyse van de herkomst van kopers van nieuwbouwwoningen in dezelfde periode in de gemeente Boekel komt eenzelfde beeld naar voren (bron: Rijksoverheid – Monitor Nieuwe Woningen). Het grote merendeel van de kopers van de nieuwbouwwoningen is afkomstig uit de gemeente zelf (80,9%). In dit segment heeft de gemeente ook voornamelijk verhuisrelaties met de gemeenten Uden (5,7%), Gemert-Bakel (2,2%) en Veghel (2,2%).
- In de regio Noordoost-Brabant zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO, 2015 – Regionale agenda wonen) bestuurlijke afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering en toepassing van elementen van de Ladder. Het gaat daarbij voornamelijk om het voorkomen van planoverschotten op de (regionale)

woningmarkt. De hoofdlijn van de RRO-afspraken is dat elke gemeente de planologische capaciteit afstemt op de eigen verwachte behoefte voor de komende tien jaar, conform de provinciale prognose. Aan het regionale systeem van programmeren met het RRO ligt de provinciale woningbehoefte ten grondslag. Ook reguliere migratie tussen gemeenten is onderdeel van deze prognose. De Brabantse systematiek van programmering om planoverschotten te voorkomen is geborgd in de verordening van de provincie Brabant.

Wanneer er geen sprake is van overaanbod in harde plannen bij gemeenten in de regio, is er in principe geen verstoring effect op reguliere migratiestromen. In de regio is er geen sprake van een dergelijk (woning)overaanbod, constateren we, zie onderstaande tabel. We kijken hiervoor naar de gemeenten in de subregio Uden-Veghel, waar Boekel onderdeel van uitmaakt, en de gemeenten waarmee Boekel een voorname verhuisrelatie heeft. Hieruit concluderen we: het is legitiem om te bouwen voor de autonome (woning)behoefte.

Vraagaanbod-situatie woningbouw in de regio

Gemeente	Woningvraag	Hard planaanbod
<i>Gemert-Bakel</i>	1.390	360
<i>Landerd</i>	605	320
<i>Schijndel</i>	845	280
<i>Sint-Oedenrode</i>	765	150
<i>Uden</i>	2.115	820
<i>Veghel</i>	2.610	1.765

Bron: RRO Noordoost-Brabant, 2015 – Regionale agenda wonen

- Ook voor bedrijfsverplaatsingen voor bedrijven in lagere milieucategorieën – niet per definitie woonwerkunits – geldt dat de markt sterk lokaal georiënteerd is. Onderzoeken van onder andere PBL (2007) en CBS (2013) wijzen uit dat ca. 90 à 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio (in dit geval: Noordoost-Brabant) plaatsvindt. Circa 65% à 70% van de jaarlijks ca. 65.000 bedrijfsverplaatsingen verhuist ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit dezelfde onderzoeken. Uit diverse onderzoeken komt bovendien naar voren dat:
 - Slechts 5% van de bedrijven over de gemeentegrens wil verhuizen, en dus 95% een sterke vestigingsvoorkeur heeft voor de eigen gemeente;
 - Ca. 75% van de bedrijven bij verplaatsing binnen een straal van max. 5 kilometer rondom de bestaande vestiging neerstrijkt. Deze nabije verplaatsing hangt vaak nauw samen met onder andere de algemene lokale binding, initiële herkomst van de bedrijfseigenaar, herkomst van werknemers en het primair afzetgebied van het bedrijf;
 - Ca. 40% van de bedrijven bij verplaatsing binnen een straal van max. 1 kilometer rondom de bestaande vestiging neerstrijkt.

Ook uit een recente analyse van bedrijfsvastgoedtransacties in de regio Boekel (Van Helvoort Makelaardij, 2016) blijkt dat bedrijfsobjecten vrijwel allemaal aangekocht worden door bedrijven uit dezelfde gemeente.

We beoordelen de ontwikkeling van De Driedaagse als primair lokaal verzorgend voor de gemeente Boekel. Als gemeente bemerken we ook, evenals lokale intermediairs, dat de vraag voornamelijk afkomstig is vanuit lokale ondernemers, die aan huis werken en zich op een formele woonwerklocatie willen vestigen en/of uitbreiden. Conform het gemeentelijk beleid, is een combinatie van wonen en werken in de omvang van De Driedaagse niet mogelijk in reguliere woongebieden of op reguliere bedrijventerreinen – aan huis verbonden beroep is beperkt tot een maximale oppervlakte van 60 m². We vinden het niet wenselijk om deze mogelijkheid alsnog te bieden op dergelijke locaties, ten behoeve van een goed woon- of werkklimaat in deze gebieden.

Opdat we een zorgvuldige ruimtelijke afweging maken, wegen we in deze Laddermotivering ook de vraagaanbod-situatie in de directe regio van Boekel mee. In het bijzonder de gemeenten waarmee Boekel een voorname verhuisrelatie heeft: Gemert-Bakel, Uden en Veghel. Het voornemen om De Driedaagse naar voorliggend plan te ontwikkelen is, naar goed gebruik, voorgelegd aan de regiogemeenten en zij hebben hier geen aanmerkingen op kenbaar gemaakt.

Trede 1: Actuele regionale behoefte

Volgens vaste rechtspraak dient bij beoordeling of sprake is van een actuele regionale behoefte, de geraamde vraag te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Er bestaat geen provinciale/regionale prognose naar woonwerkunits

Voor reguliere bedrijfsruimte is het, conform beleid van de provincie en de regionale afspraken, gebruikelijk om de behoefte te baseren op de provinciale bedrijfsruimteraming. In deze raming is echter niet de vraag naar woonwerkunits opgenomen. De provinciale bedrijfsruimteraming en de provinciale constatering –en uitgangspunt voor de regionale programmering bedrijventerreinen – dat er een overaanbod aan bedrijfsruimte bestaat, is daarom in zijn geheel niet van toepassing op woonwerkunits. De provincie beaamt dat de vraag naar woonwerkunits los moet worden gezien van de provinciale prognose en dus in feite een 'plus' is.

De ontwikkeling past kwantitatief in de regionale woningmarkt

De ontwikkeling past kwantitatief in de woningbouwbehoefte van de gemeente en de regio. Conform eerdergenoemde RRO-afspraken en achterliggende (provinciale) data kan de gemeente de komende tien jaar nog een vraag van 640 woningen faciliteren. Daartegenover staat op dit moment een hard planaanbod van 305 woningen. Er bestaat lokaal dan ook een actuele behoefte aan ca. 335 woningen. Ook in de omliggende gemeenten is er nog een actuele behoefte en ontstaat er geen overaanbod. We verwachten dat de (kwantitatieve) behoefte niet aanzienlijk zal wijzigen als gevolg van verstoorde marktverhoudingen in de regio, zoals een overaanbodsituatie. Eerder zetten we al uiteen dat er in de regiogemeenten én de gemeenten waarmee Boekel een voorname verhuisrelatie heeft geen overaanbodsituatie bestaat.

Vraagaanbod-situatie woningbouw in de regio

Gemeente	Woningvraag	Hard planaanbod
Boekel	640	305

Bron: RRO Noordoost-Brabant, 2015 – Regionale agenda wonen

Reële behoefte aan woonwerkunits op basis van markttrends

Er zijn ontwikkelingen op de arbeids- en bedrijfsruimtemarkt die wijzen op een groeiende behoefte aan woonwerkunits. In 2015 zijn er in Nederland netto bijna 63.000 bedrijven bijgekomen (CBS, 2016). Netto zijn er dus ruim meer starters dan stoppers op de markt. Een ontwikkeling die al langer gaande is, in ieder geval relatief in stabiele groeilijn sinds 2012. Vrijwel de gehele bedrijvenpopulatie bestaat uit midden- en kleinbedrijf, waarvan het groeiend aandeel (nieuwe) bedrijven voornamelijk bedrijven omvat met 1-2 werkzame personen: vaak eenmanszaken of ZZP'ers. We zien daarnaast ook op veel plekken, waaronder in de gemeenten Boekel, Gemert-Bakel, Uden en Veghel, dat in de laatste jaren het aantal banen is gedaald (2011-2014 in de regio: -2%), terwijl het aantal bedrijven is gegroeid (2011-2014 in de regio: +4%). Een teken dat de bedrijven kleiner van schaal worden en vaak dito bedrijfsruimte zoeken. In de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt zien we dan ook dat in 2015 meer dan de helft van de transacties kleinschalig vastgoed betrof (< 500 m²) (NVM Vastgoedmonitor, 2015).

De behoefte aan woonwerkunits komt in eerste instantie voornamelijk voort uit de groei van deze kleinere bedrijven. In het bijzonder voor nieuwe locaties komt de behoefte vaak voort uit het aantal eenmanszaken en ZZP'ers. Dergelijke bedrijven ontgroeien de woonomgeving – bijvoorbeeld omdat meer opslag- en werkruimte nodig is – en groeien op een woonwerklocatie door naar een onderneming met meer personeel. Werkzaamheden van eenmanszaken en ZZP'ers worden vaak, zeker in het beginstadium van de onderneming, in, aan of bij huis verricht. Dit segment van kleinere bedrijven heeft absoluut en relatief een steeds groter aandeel in de markt. Naast de structurele trend waarbij werknemers meer flexibel en zelfstandig willen werken, en de groeiende interesse in het ondernemerschap, is dit deels ook het gevolg van conjuncturele ontwikkeling: veel wegbezuinigde werknemers zijn noodgedwongen als ZZP'er verder gegaan.

Dat beeld van een groeiende markt geldt zeker ook voor de marktregio en vrijwel alle afzonderlijke gemeenten in Nederland (CBS, 2015). In de regio Noordoost-Brabant, waar Boekel onderdeel van uitmaakt, is het aantal éénpersoonsbedrijven in de periode 2010-2016 met ca. 27% gegroeid (CBS, 2016). Ook in Boekel zelf herkennen we dit beeld. Boekel is een nijvere gemeente met een relatief hoog aandeel ZZP'ers per duizend banen, 25,3 t.o.v. een Nederlands gemiddelde van 10,4 (CBS, 2013). In de overige gemeenten is dat: Gemert-Bakel, 19,7; Uden, 7,7; Veghel, 7,1. In Boekel is het aantal ZZP'ers in de gemeente in de periode 2011 – 2013 in absolute zin met ca. 80 ondernemingen gegroeid (CBS/LISA, 2015). 50 à 55% van deze ondernemingen exploiteert activiteiten die doorgaans ruimten voor opslag, reparatie, onderhoud, etc. vragen (CBS, 2015), het overige deel betreft vooral zakelijke dienstverlening, dat veelal een kantoorfunctie zoekt.

In dat kader kunnen we de vraag naar woonwerkunits verdelen in drie concepten: 'werken in huis', 'werken aan huis' en 'werken bij huis'. 'Werken in huis' betreft woningen waarin ruimte is gecreëerd voor bedrijfsactiviteiten, en waarbij het woon- en werkgedeelte vaak flexibel indeelbaar is. Dergelijke woonwerkunits zijn vaak geschikt voor zakelijke en persoonlijke dienstverlening, en creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid. 'Werken aan huis' betreft een bouwkundige eenheid met twee duidelijk gescheiden componenten: de woning en de werkruimte. Dat kan een woning met een grote (garage)roldeur zijn of een woning met een kleine bedrijfshal beneden. Dergelijke woonwerkunits zijn vaak geschikt voor bedrijven in de productie en ambachtelijke activiteit. 'Werken bij huis' betreft een fysiek gescheiden woon- en werkruimte. Bedrijfsactiviteiten vinden plaats in een aparte bedrijfshal achter of naast de woning. Dergelijke woonwerkunits zijn vaak geschikt voor bedrijven in sectoren handel en nijverheid, kleine technische bedrijven en ZZP'ers. De ontwikkeling van 'De Driedaagse' is voornamelijk gericht op de doelgroep 'Werken bij huis'.

In recente woonwerkontwikkelingen in het land – bijvoorbeeld in Roosendaal of Beesel – zien we dat ca. 1 à 3% van de totale woningbehoefte kwalitatief een behoefte betreft aan woonwerkunits. Dat hangt voornamelijk samen met eerder genoemde vraag en trends hierin. In het bijzonder in een gemeente met een hoog aandeel kleinbedrijf, eenmanszaken en ZZP'ers ligt het in de lijn der verwachtingen dat in ieder geval eenzelfde percentage van toepassing is, en, gezien de huidige 'achterstallige' vraag naar woonwerkunits mogelijk zelfs hoger is – er is immers een acuut tekort aan woonwerkunits, en er is dan niet alleen vraag van 'nieuwe' doelgroepen, maar ook vanuit bestaande huishoudens in Boekel. In de gemeente Boekel vertaalt zich dat op dit moment in een actuele vraag van ca. 6 tot 19 (conservatief: 1 à 3%) woonwerkunits. Ook in omliggende gemeenten manifesteert zich een dergelijke behoefte. Gezien de grotere woningvraag in deze gemeenten (1.390 in Gemert-Bakel, 2.115 in Uden, 2.610 in Veghel, t.o.v. 640 in Boekel) verwachten we daar echter ook redelijkerwijs een grotere vraag in de planperiode van het bestemmingsplan.

Als gemeente bemerken we de interesse en vraag naar woonwerkunits, maar hebben we niets te bieden

Als gemeente bemerken we ook regelmatig al vraag naar dergelijke bouwkavels, terwijl we op dit moment geen ruimte meer kunnen aanbieden. Gezien de nog toenemende vraag naar bedrijfsruimte, de relatief sterke bevolkingsgroei en de maatschappelijke trends, en daar bovenop de door ons bemarkte vraag, ligt het ook vanuit dit perspectief in de lijn der verwachtingen dat er de komende jaren een toenemende actuele behoefte bestaat naar woonwerkunits in Boekel.

De vraag wordt onderschreven door de verkoopcijfers van woonwerkunits in de periode 2011-2016. In totaal zijn in de gemeenten Boekel, Gemert-Bakel, Veghel en Uden 18 (bouwkavels voor én bestaande) woonwerkunits verkocht in een vijfjaarperiode. Dat, terwijl er sprake was van een stugge vastgoedmarkt, een vastgoedmarkt waarin de bestaande woonwerkunits kwalitatief niet altijd in alle segmenten ('werken in huis', 'werken aan huis' en 'werken bij huis') konden voorzien, bemoeilijkte financieringsmogelijkheden én een markt waarbij in de gemeenten vrijwel geen bouwkavels werden aangeboden, maar enkel bestaand vastgoed. De afgelopen acht jaar is er binnen de gemeente Boekel bijvoorbeeld

geen bouwkvavel voor woonwerkunits beschikbaar geweest, waarbij tevens de mogelijkheid bestond voor de bouw van een vrijstaande bedrijfswoning. Ook in de overige gemeenten uit de regio is maar een zeer beperkt aantal bouwkvavels aangeboden of verkocht. De afgelopen jaren zijn ondernemers in de regio daarmee onnodig bekneld in hun groei of uitgeweken naar bedrijfslocaties, terwijl ze de voorkeur hebben voor een bedrijfswoning.

Tijdens de doorlopen bestemmingsplanprocedure hebben al zeven concreet geïnteresseerden hun interesse kenbaar gemaakt in een kavel bij de gemeente. Daarnaast hebben meerdere andere ondernemers aangegeven graag verder te praten wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is. Hieruit leiden we af dat de vraag reëel is en, mits alle geïnteresseerden overgaan tot vestiging, we al snel een groot deel van de bestemde ruimte in kunnen vullen. Het gaat om midden- en kleinbedrijf dat opslag en werkruimte zoekt op dezelfde locatie als de woonruimte: 'werken aan huis' en voornamelijk 'werken bij huis'. Ook uit de contacten vanuit het relatienetwerk van de lokale NVM makelaar blijkt dat er zeer regelmatig vraag is naar bouwkvavels voor de bouw van een woonwerkunit. Tot op heden komt de vraag voor Boekel bovendien sec van ondernemers uit de gemeente zelf. Deze bedrijven maken op dit moment vaak gebruik van garage aan huis of huren op een andere locatie een bedrijfsruimte.

Aanbod

Zoals al toegelicht, is er in de regio op dit moment (zo goed als) geen harde plancapaciteit beschikbaar om woonwerkunits te realiseren. Dat, terwijl niet alleen Boekel, maar ook de andere gemeenten een autonome vraag kunnen voorzien aan woonwerkunits. Op dit moment zijn enkel in Veghel nog drie bouwkvavels van woonwerkunits beschikbaar; in Boekel, Gemert-Bakel en Uden is geen harde plancapaciteit beschikbaar, zie onderstaande tabel. In iedere gemeenten verwachten we redelijkerwijs een vraag – in omliggende gemeenten autonoom een nog grotere vraag dan in de gemeente Boekel – en in geen van de gemeenten is er dan ook sprake van een overaanbod. Voor Boekel geldt dat de behoefte een omvang heeft van 6 tot 19 woonwerkunits. Gezien deze situatie, waarin geen overaanbod in de regio bestaat, zal de ontwikkeling van De Driedaagse binnen deze bandbreedte in Boekel geen negatieve (leegstands)effecten hebben in de gemeente en in de regio. Bovendien biedt de toevoeging van maximaal 16 woonwerkunits in het plan 'De Driedaagse' voor de gemeente Boekel nog ruim voldoende ruimte om in de gemeente middels andere plannen in een kwalitatief passend woningbouwprogramma te voorzien, zodat het volledige spectrum aan doelgroepen op een juiste manier in de woningmarkt in Boekel kan worden gefaciliteerd.

Hard planaanbod woonwerkunits in de regio

Gemeente	Hard planaanbod (in kvavels/units)
Boekel	0
Gemert-Bakel	0
Uden	0
Veghel	3

Bron: Van Helvoort Makelaardij, 2016

Trede 2: Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

In lijn met de Ladder is onderzocht of in bestaand vastgoed of herstructurerings-, herontwikkelings- of transformatielocaties binnen en buiten Boekel in de behoefte kan worden voorzien.

Er is geen sprake van een grote herstructureringsopgave in Boekel en de regio. Wel is er binnen onze gemeente sprake van één herontwikkelingslocatie binnen het stedelijk gebied: het Boekosterrein. Deze locatie ligt aan de rand van bedrijventerrein De Vlonder. Hier constateren we echter dat de bedrijvigheid in de directe omgeving vooralsnog belemmeringen opwerpt die het niet wenselijk maken om wonen met lichte bedrijvigheid toe te staan. Daar komt bij dat de eigenaar heeft aangegeven vooralsnog het terrein niet te willen ontwikkelen. Kortom, binnen bestaand stedelijk gebied is er op dit moment geen herstructureringslocatie voorhanden waar een dergelijke invulling de komende jaren mogelijk is.

In Boekel zijn er op dit moment twee woonwerkunits beschikbaar. Het gaat om woonwerkunits die het segment 'Werken bij huis' kunnen faciliteren. Beide woonwerkunits zijn voldoende courant om in een deel van de lokale behoefte te voldoen. We constateren dan ook dat er in Boekel een actuele behoefte bestaat van (conservatief) 4 tot 17 woonwerkunits (6 tot 19 minus 2) in de komende tien jaar. Voor de andere gemeenten in de regio geldt dat ook zij nog woonwerkunits beschikbaar hebben. Gezien in deze gemeenten geen of beperkt harde plancapaciteit bestaat om nieuwe woonwerkunits te realiseren, ligt het in de lijn der verwachtingen dat deze leegstand t.z.t. opgevuld wordt uit de autonome behoefte van de gemeente. De ontwikkeling van De Driedaagse (max. 16 woonwerkunits) leidt dan ook niet tot onaanvaardbare leegstand. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat het grootste deel van de geïnteresseerden enkel een woning achterlaat in een woningmarkt, waarvan we al constateerden dat er de komende jaren meer vraag dan aanbod is.

Beschikbare woonwerkunits in de regio

Gemeente	Beschikbare woonwerkunits
Boekel	2
Gemert-Bakel	5
Uden	8
Veghel	10

Bron: Van Helvoort Makelaardij, 2016

Trede 3: Goede ontsluiting

Het gebied ligt in woonwerklandschap en sluit direct aan op de bebouwde kom. De ontsluiting van het gebied is prima op één van de hoofdwegen in Boekel. Deze wegen zijn prima geschikt om het verkeer door te geleiden – ook goederenvervoer – dat gerelateerd is aan de ontwikkeling van De Driedaagse. Een multimodale (goederen)ontsluiting is gezien de doelgroepen van De Driedaagse niet noodzakelijk. Voor personenvervoer is een OV-bushalte nabij, waarvandaan mensen direct naar Uden/Eindhoven kunnen reizen.

Conclusie

Op grond van de doorlopen stappen concluderen we dat de keuze en omvang van de locatie op het juiste schaalniveau zijn afgewogen. Het initiatief past binnen de gestelde principes van de SRO en provinciale Verordening Ruimte. Op grond van voorgaande toelichting voldoet het bestemmingsplan voor 'De Driedaagse' aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking:

1. Er is een actuele regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling, die bovendien niet leidt tot onaanvaardbare leegstand;
2. Er zijn redelijkerwijs geen mogelijkheden om de behoefte in bestaand stedelijk gebied te faciliteren;
3. Er is sprake van een passende ontsluiting van het gebied.