

**stec
groep**



Laddertoets Loverbosch fase II - Concept -

Stec Groep aan Pouderoyen Tonnaer

Lukas Meuleman & Beer Janssens
17 december 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Onze aanpak	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Uitgangspunten	5
2.1	Profiel Loverbosch Fase III	5
2.2	Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig.....	5
2.3	Loverbosch Fase III betreft een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied	6
3	Woningbehoefte	8
3.1	Verzorgingsgebied is de gemeente Asten	8
3.2	Vraag naar 545 woningen in periode 2022 tot 2032 in gemeente Asten	9
3.3	Harde plancapaciteit in gemeente Asten biedt ruimte aan 180 woningen	11
3.4	Behoefte in Asten aan 365 woningen in periode 2022-2032	11
3.5	Geen (voldoende) alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied geschikt en beschikbaar (te maken)	11

1 Inleiding

1.1 Inleiding

De gemeente Asten is bezig met het opstellen van het bestemmingsplan voor Loverbosch Fase III. Op overwegend agrarische percelen aan de Koestraat in Asten worden in het plan 250 woningen gerealiseerd. Het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 2.2. van deze Laddertoets). Via de huidige beheersverordening wordt geen stedelijke functie mogelijk gemaakt. Het plan moet daarom worden gewijzigd naar een nieuw bestemmingsplan voor de functie wonen. Hiervoor zijn verschillende onderzoeken nodig. Eén van die onderzoeken is een toets aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: Ladder).

Met het bestemmingsplan Loverbosch Fase III worden 250 woningen gerealiseerd. Hiervan worden 180 wooneenheden gerealiseerd in fase 1. Dit zijn geschakelde woningen. In fase 2 worden nog 70 woningen gerealiseerd: 6 vrije sector / bouwkvavels (noordoosthoek), 4 appartementen gebouwen (oostzijde) en een vrij vierkant (noordwesthoek). De woningen in fase 2 worden opgenomen via een wijzigingsbevoegdheid. In deze Laddertoets focussen we ons op fase 1. Voor de Laddertoets gaan we daarom uit van een programma van maximaal 180 woningen.

Figuur 1: Voorontwerp Loverbosch Fase III



Bron: Pouderoyn Tonnaer, 2021

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

1. Uitgangspunten: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. Beschrijving van de behoefte: voorziet de bouw van de woningen en aanvullende functies in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
3. Afweging locatiekeuze: ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

1.3 Leeswijzer

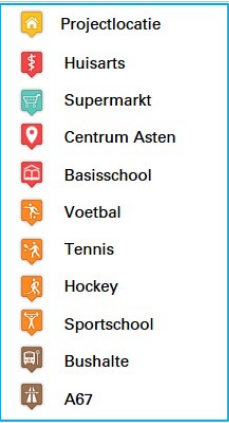
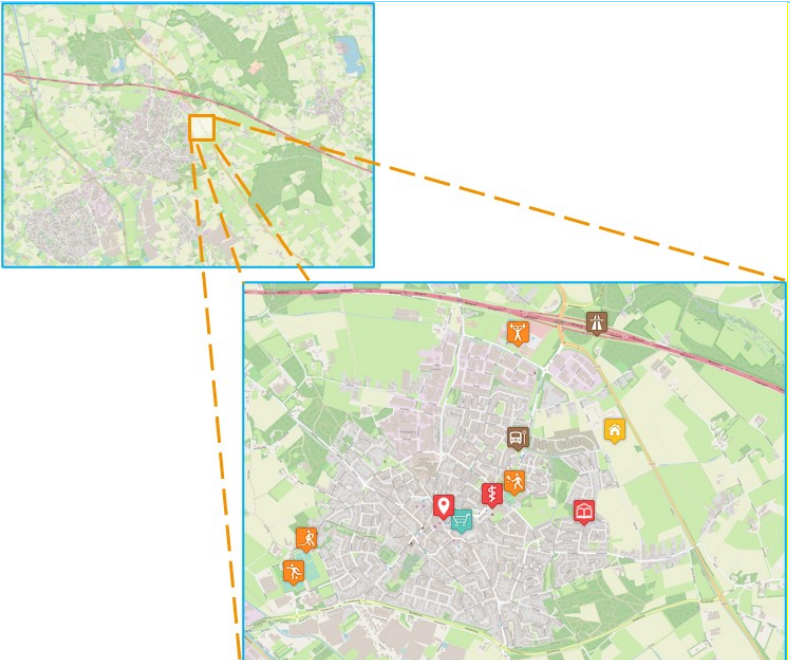
In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor het plan. Hiervoor maken we een projectprofiel, checken we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, of de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en wat het ruimtelijk verzorgingsgebied is voor de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 bepalen we de behoefte aan het plan en gaan we – indien nodig – in op mogelijke alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied.

2 Uitgangspunten

2.1 Profiel Loverbosch Fase III

We beschrijven de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. In onderstaande tabel geven we de inhoudelijke kenmerken van het plan weer. Het plan zoals in de tabel omschreven toetsen we – conform de maximale mogelijkheden die de beheersverordening biedt – aan de Ladder. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

Tabel 1: Projectprofiel Loverbosch Fase III

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	• Het plan ligt in de gemeente Asten, ten oosten van de kern Asten. • Het plan bevindt zich tussen de Koestraat en de N279. • In het plan is ontsloten via de Koestraat.
Huidige bestemming	• Het plangebied kent geen vigerend bestemmingsplan maar de beheersverordening 'Asten Stegen, Koestraat 2013 (vastgesteld 08-10-2013) is van toepassing. • De gronden in het besluitgebied van de beheersverordening zijn voornamelijk aangewezen als 'agrarisch gebruik'. Dit geldt ook voor het plangebied van Loverbosch Fase III.
Beoogde bestemming	• De beoogde bestemming voor het plangebied betreft wonen. • Het plan bevat maximaal 180 woningen.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	• Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	• Het plan ligt buiten bestaand stedelijk gebied
Locatieprofiel	 

Bron: Stec Groep, (2021).

2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro 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.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (**NSO**)? Dan is het plan dus Ladderplichtig.

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen¹ in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde woningen (180 maximaal) in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een **NSO** is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanig aard en omvang, dat om die rede sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt in het plan Loverbosch Fase III voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen fors toe en er wordt een bestemming voor wonen toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van de huidige beheersverordening niet mogelijk is. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor Loverbosch Fase III is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

2.3 Loverbosch Fase III betreft een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten BSG is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘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 hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG². De gronden in het plangebied zijn voornamelijk bestemd voor agrarisch gebruik. Wij taxeren daarom dat hier geen sprake is van een stedelijke functie.

Onderstaand figuur toont de projectlocatie rood omlijnd. Op basis hiervan concluderen wij, dat zowel de ligging uit het bestaand stedelijk weefsel van de kern Asten, als de huidige beheersverordening dat geen stedelijke functie mogelijk maakt, dat er sprake is van een ontwikkeling buiten BSG. Daarom is er voor dit

¹ ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

² zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

plan, conform de Ladder, extra motivering nodig waaruit blijkt dat de behoefte waarin het plan voorziet al niet binnen BSG kan (zie paragraaf 3.5 in hoofdstuk 3).

Figuur 2: Ligging planlocatie (luchtfoto links, in huidige beheersverordening rechts)



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Stec Groep, 2021.

3 Woningbehoefte

3.1 Verzorgingsgebied is de gemeente Asten

Om de behoefte aan het plan in beeld te kunnen brengen, moeten we eerst bepalen wat het verzorgingsgebied (c.q. de marktregio) is van de ontwikkeling. Het gaat bij de Ladder onder meer om zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De woonconsument is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Voor de woningbouw in het plan Loverbosch Fase III bepalen we de gemeente Asten als ruimtelijk verzorgingsgebied (de marktregio). We baseren ons hierbij op het beoogde type plan en verhuiscbewegingen, we lichten dit hieronder toe.

Circa 56% van de inkomende verhuizingen afkomstig uit gemeente Asten zelf

Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuisde personen bleek dat in de periode 2011 tot en met 2019³ circa 56% van alle vestigers in de gemeente Asten, uit de gemeente Asten zelf kwam. Daarnaast zijn er verhuisrelaties met omliggende gemeenten, met name met gemeenten in de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. In totaal is circa 8% van de inkomende verhuizingen in de gemeente Asten afkomstig uit Someren. 6% is afkomstig uit Deurne, 5% uit Helmond en 4% is afkomstig uit Eindhoven. Ook met Geldrop-Mierlo (1%) en Gemert-Bakel (1%) heeft de gemeente Asten een verhuisrelatie. In totaal zijn circa 3.000 personen die zijn verhuisd naar de gemeente Asten afkomstig uit Metropoolregio Eindhoven. Dit is zo'n 27% van het totaal aantal verhuizingen. De overige 16% van de inkomende verhuizingen zijn afkomstig uit overige gemeenten in Nederland.

In de gemeente Asten is dus circa 56% van het aantal inkomende verhuizingen afkomstig uit de gemeente Asten zelf. Daarnaast is er geen grote verhuisrelatie met andere gemeenten die er op kan duiden dat het verzorgingsgebied groter is dan enkel Asten. Dit betekent dat er sprake is een lokale marktregio en daarom hanteren we de gemeente Asten als verzorgingsgebied. We constateren daarnaast dat er in de bredere woonregio De Peel woningmarktafspraken worden gemaakt⁴. Deze regionale afspraken dragen bij aan een gezonde regionale woningmarkt en voorkomen ongewenste tekorten of overschotten.

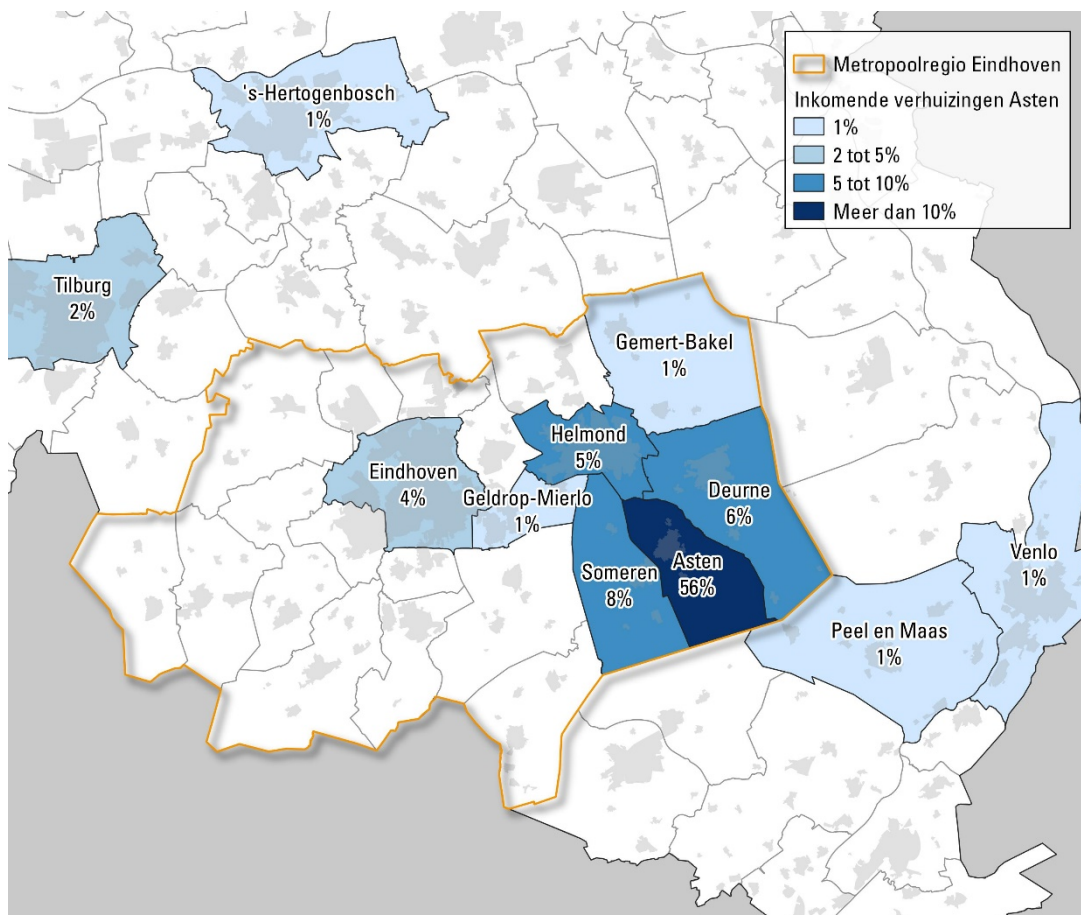
Tabel 2: Inkomende verhuizingen gemeente Asten in de periode 2011 - 2019

		Aantal verhuisde personen	Aandeel van de totale instroom
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Asten		6.160	56%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Asten		4.770	44%
Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven	Someren	850	8%
	Deurne	670	6%
	Helmond	570	5%
	Eindhoven	430	4%
	Geldrop-Mierlo	110	1%
	Gemert-Bakel	100	1%
	Overige gemeenten MRE	270	2%
	Totaal MRE	3.000	27%
Overige gemeenten in Nederland		1.770	16%
Totaal		10.930	100%

Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2021).

³ Dit betreffen de meest actuele beschikbaar data.

⁴ Woonregio De Peel bestaat uit het grondgebied van de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek, en Someren. De gemeente Helmond neemt deel aan het overleg en de monitoring conform de afspraken.

Figuur 3: Inkomende verhuizingen gemeente Asten in de periode 2011 – 2019

Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2021).

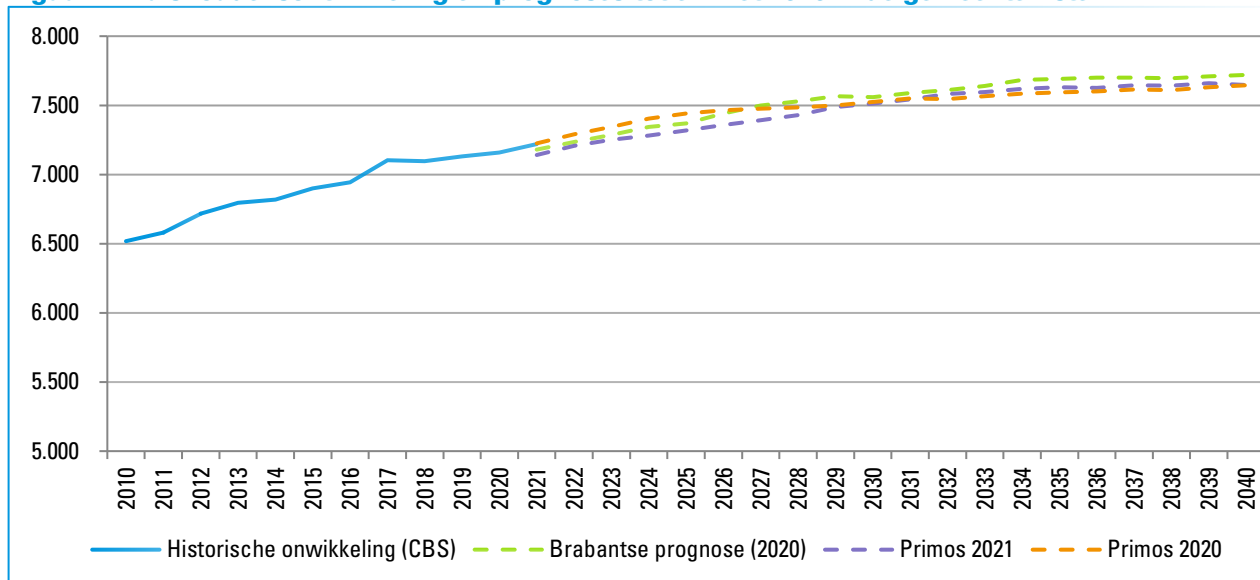
3.2 Vraag naar 545 woningen in periode 2022 tot 2032 in gemeente Asten

We bekijken de additionele woningvraag voor de komende tien jaar binnen het eerder afgebakende verzorgingsgebied: de gemeente Asten. Hiervoor baseren we ons op de meest actuele huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant en het woningtekort op basis van de voorraadprognose van de provincie Noord-Brabant. Uitgangspunt is dat ieder extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

Door groei in aantal huishoudens circa 375 extra woningen nodig tot 2032

Om een volledig beeld van de huishoudensontwikkeling (en woningvraag) in het verzorgingsgebied te krijgen, is er gekeken naar de huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant (2020) en de Primos prognoses van 2020 en 2021. Onderstaand figuur zet deze prognoses tegen elkaar af. Te zien is dat de Brabantse prognose (2020) relatief in lijn ligt met de Primos prognoses uit 2021 en 2020. We baseren ons conform provinciale afspraken in deze Laddertoets op de Brabantse prognose (2020).

Figuur 4: Huishoudensontwikkeling en prognoses tot en met 2040 in de gemeente Asten



Bron: CBS (2020), Provincie Noord-Brabant (2020), Primos 2019, 2020 & 2021, bewerking Stec Groep (2021).

Onderstaande tabel toont de verwachte huishoudensontwikkeling van de komende tien jaar, volgens de Brabantse Prognose (2020) en de Primos prognoses uit 2020 en 2021. We laten deze verschillende prognoses zien om in te schatten in hoeverre de cijfers uit de Brabantse prognose (2020) gangbaar zijn. Te zien is dat op basis van de Brabantse prognose (2020) een huishoudenstoename van circa 375 huishoudens wordt verwacht in de periode 2022 tot 2032. De Primos prognose uit 2021 voorspelt een toename van 370 huishoudens en ligt dus in lijn met de Brabantse prognose (2020). De Primos prognose uit 2020 verwacht dat het aantal huishoudens in de gemeente Asten met relatief minder huishoudens toeneemt. De Primos prognose uit 2020 verwacht een toename van circa 255 huishoudens.

Tabel 3: Huishoudensontwikkeling (woningvraag) in de gemeente Asten 2022 – 2032

Huishoudens-prognose	Stand huishoudens 2022	Stand huishoudens 2032	Ontwikkeling 2022-2032
Brabantse prognose (2020)	7.235	7.610	+375
Primos 2021	7.210	7.580	+370
Primos 2020	7.290	7.545	+255

Bron: Brabantse prognose en Primos 2019, 2020 & 2021, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

In de gemeente Asten woningtekort van 170 woningen

In de gemeente Asten is momenteel een woningtekort, zo constateert de provincie Noord-Brabant op basis van haar woningvoorraadprognose (Provincie Noord-Brabant, 2020). Om het woningtekort in te lopen gaat de woningvoorraadprognose van de provincie voor de gemeente Asten uit van een extra opgave voor circa 170 woningen tussen 2022 en 2032.

Deze extra opgave op basis van het inlopen van het woningtekort komt bovenop de uitbreidingsvraag op basis van de huishoudensontwikkeling (zie ook de voorgaande paragraaf). Uitgangspunt daarbij is een gelijkmatige inloop van dit tekort. Het geconstateerde tekort is niet in één keer op te lossen, maar zal stap voor stap worden ingelopen. Over een langere periode zullen er daarom extra woningen toegevoegd moeten worden. Dit sluit ook aan bij de ontwikkelingen in de woningvoorraadprognose. Op basis van het gelijkmatig inlopen van het woningtekort ligt er een extra opgave van circa 170 woningen in de periode 2022 tot 2032.

De totale uitbreidingsvraag in de gemeente Asten bestaat daarmee voor deze periode uit 545 woningen in totaal.

3.3 Harde plancapaciteit in gemeente Asten biedt ruimte aan 180 woningen

Om de resterende behoefte te bepalen confronteren we de vraag 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 bestaat uit 180 woningen (gemeente Asten, peildatum 01-01-2022). Deze woningen zitten o.a. in de plannen Loverbosch Fase II, Heusden-Oost fase 3 en Kloosterstraat 8 in Ommel. Daarnaast zijn er in de gemeente nog zachte plannen voor circa 330 woningen, deze zachte plannen variëren van eerste verkenningen tot planvorming.

Tabel 4: Plancapaciteit in de gemeente Asten

Plancapaciteit	2022 tot 2032
Harde plancapaciteit	180
Zachte plancapaciteit (potentiële locaties)	328
Totaal	508

Bron: Gemeente Asten (peildatum 01-01-2022), bewerking Stec Groep (2021).

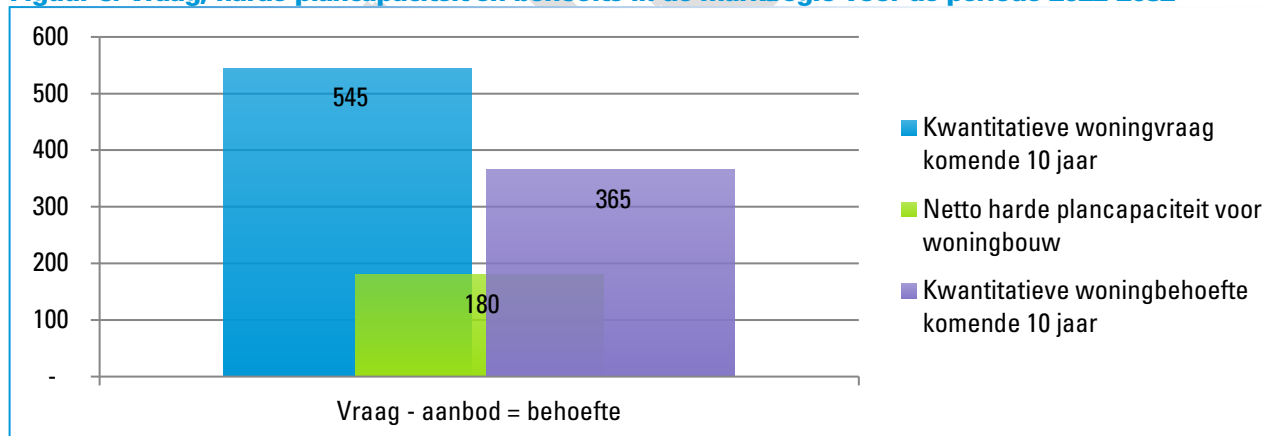
3.4 Behoefte in Asten aan 365 woningen in periode 2022-2032

Om te bepalen of de beoogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte, confronteren we de woningvraag met de (netto) harde plancapaciteit. De behoefte brengen we in beeld voor de tienjaarsperiode 2022-2032.

Onderstaande figuur toont de eerder vastgestelde woningvraag en de totale harde plancapaciteit in het verzorgingsgebied. Een confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er in de marktregio een totale behoefte resteert van circa 365 woningen voor de komende tien jaar.

In het plan Loverbosch Fase III zijn maximaal 180 woningen gepland en voorzien in de resterende woningbehoefte van 365 woningen in de periode 2022-2032 in het verzorgingsgebied.

Figuur 5: Vraag, harde plancapaciteit en behoefte in de marktregio voor de periode 2022-2032



Bron: Brabantse prognose (2020), Gemeente Asten (peildatum 01-01-2022), bewerking Stec Groep (2021).

3.5 Geen (voldoende) alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied geschikt en beschikbaar (te maken)

Nu is gebleken dat het plan voorziet in een behoefte binnen het verzorgingsgebied de komende tien jaar, is het van belang af te wegen of er binnen BSG kan worden voorzien in deze behoefte. Uitgangspunt van de Ladder is dat ontwikkelingen enkel buiten BSG plaatsvinden als er binnen BSG geen geschikt (te maken) en/of beschikbaar (te maken) alternatieven zijn.

Naast de harde plannen, zijn er in de gemeente Asten in totaal zo'n 328 woningen in 'zachte' plannen⁵ voorzien op basis van de actuele planlijst van de gemeente Asten (peildatum 01-01-2022). Dit is inclusief de 180 woningen uit het plan Loverbosch fase III. Exclusief de woningen in het plan Loverbosch Fase III gaat het om 148 woningen in 'zachte' plannen. Onderstaande tabel laat de overige 'zachte' plannen in de gemeente Asten zien.

Tabel 5: 'Zachte' plannen gemeente Asten

Kern	Projectnaam	Aantal woningen	Ligging	Beoordeling
Asten	Herontwikkeling patersklooster	16	In BSG	Alternatieve locatie in BSG
	Herontwikkeling basisschool St. Lambertus	15	In BSG	Alternatieve locatie in BSG
	Herontwikkeling basisschool het Lover	20	In BSG	Alternatieve locatie in BSG
	Herontwikkeling basisschool St. Bonifatius	20	In BSG	Alternatieve locatie in BSG
	Herontwikkeling Prins Bernhardstraat 1	21	In BSG	Locatie kent een 'Centrum -1' bestemming waarin wonen overal binnen de bestemming is toegestaan
	Diverse kleine plannen centrum	15	In BSG	Waarschijnlijk hebben ook deze locaties een 'Centrum -1' bestemming waarin wonen overal binnen de bestemming is toegestaan
Heusden	't Hoekske	9	In BSG	Alternatieve locatie in BSG
Ommel	Kluizendries - Kluisstraat	32	Buiten BSG	Door ligging buiten BSG geen alternatief
Totaal		148		

Bron: Planlijst gemeente Asten (peildatum 01-01-2022). Bewerking Stec Groep, 2021.

Ook zijn overige potentiële beschikbaar (te maken) locaties voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied in beeld gebracht. Deze locaties zijn:

- Ommelseweg-Mercuriusstraat: dit betreft een locatie volledig ingesloten door andere woningen. De afgelopen 15 jaar is hier al meerdere keren getracht om een plan tot ontwikkeling te brengen, vooralsnog zonder succes. Zowel ruimtelijke als procedureel een zeer lastige locatie om te ontwikkelen. De gemeente Asten heeft de indruk dat dit de komende 10 jaar wel gaat lukken. De potentie van deze locatie is circa 15 woningen.
- Tuinstraat, nabij Shell-tankstation: Vanwege de nabijheid van het tankstation acht de gemeente Asten de kans klein dat deze locatie getransformeerd zal worden naar woningbouw. De potentie van deze locatie is circa 20 woningen.

We verwachten dat in de periode 2022 tot 2032 geen woningen gerealiseerd gaan worden op deze potentiële inbreidingslocaties.

In de gemeente Asten gaat het in totaal om alternatieve locaties binnen BSG waar zo'n 116 woningen gerealiseerd kunnen worden. Na de ontwikkeling van Loverbosch Fase III resteert voor de periode 2022 tot 2032 een woningbehoefte aan 185 woningen. De alternatieve locaties binnen BSG kunnen dus - ook na de het onherroepelijk vaststellen van Loverbosch Fase III - nog gerealiseerd worden.

Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht

Het woningbouwplan Loverbosch fase III voorziet in een behoefte. Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied kunnen - ook na onherroepelijke vaststelling van Loverbosch Fase III - nog worden ontwikkeld. De behoefte is hiervoor groot genoeg. Woningbouw op de beoogde locatie leidt daarmee niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

⁵ Zachte plannen zijn alle plannen die niet onherroepelijk zijn vastgesteld. Dit kunnen dus plannen in voorbereiding zijn, plannen in (voor)ontwerpfase en plannen die zijn vastgesteld maar nog niet onherroepelijk zijn.