

Ladder voor duurzame verstedelijking Rodeschuurderwegje ong., Horst

Kenmerk: 2018.0429



Inhoud

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	3
1.3 Inhoud	4
2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING	7
2.1 Behoeft.....	7
2.2 Ontwikkeling buiten bestaand stedelijke gebied.....	10
3 CONCLUSIE	11

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Nabij het buurtschap Horst (gemeente Ermelo) is een initiatief om 34 woningen (overwegend sociale woningbouw) te realiseren aan het Rodeschuurderwegje.

Het planinitiatief mag worden opgevat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, want het betreft een kwantitatieve toevoeging van meer dan 12 woningen. Zodoende is de toets van het woningbouwprogramma aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk (zie kader).

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (art. 3.1.6 Bro) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid van art. 3.1.6. 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.

In de omgeving van dit initiatief zijn verder de volgende initiatieven voor woningbouwplannen bekend:

- 12 woningen bij de Goede Herderschool
- 29 woningen ter plaatse van een clusterlocatie voor functieverandering
- 7 woningen aan de Pelssteeg.

Door de gemeente Ermelo is aangegeven dat deze woningbouwplannen moeten worden meegenomen in de onderbouwing van de ladder duurzame verstedelijking. Deze onderbouwing is opgesteld voor de bestemmingsplanprocedure van het Rodeschuurderwegje. Hierbij zijn genoemde woningbouwplannen meegenomen. In deze onderbouwing is daarom de woningbouwbehoefte voor 82 woningen aangetoond.

De planlocaties betreffen uitbreidingslocaties buiten bestaand stedelijk gebied (zie volgende afbeelding). Onderhavige notitie richt zich zodoende op de behoefte-raming aan de woningen en de mogelijkheden te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Uit de jurisprudentie blijkt dat het aantonen van de behoefte tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De behoefte wordt zowel kwantitatief (aantallen woningen) als kwalitatief (typologie etc.) in onderhavige notitie onderbouwd. Voor de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied is in deze notitie de beschikbaarheid en geschiktheid van mogelijke binnenstedelijke woningbouwlocaties in beeld gebracht.

1.2 Afbakening relevante regio

De relevante regio is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio.

Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

De marktregio voor het initiatief kan worden afgeleid aan de hand van de verhuisgegevens, zoals gepubliceerd door het CBS (bron: CBS Statline). Deze laten zien wat de belangrijkste vestigingsplaatsen zijn voor mensen die

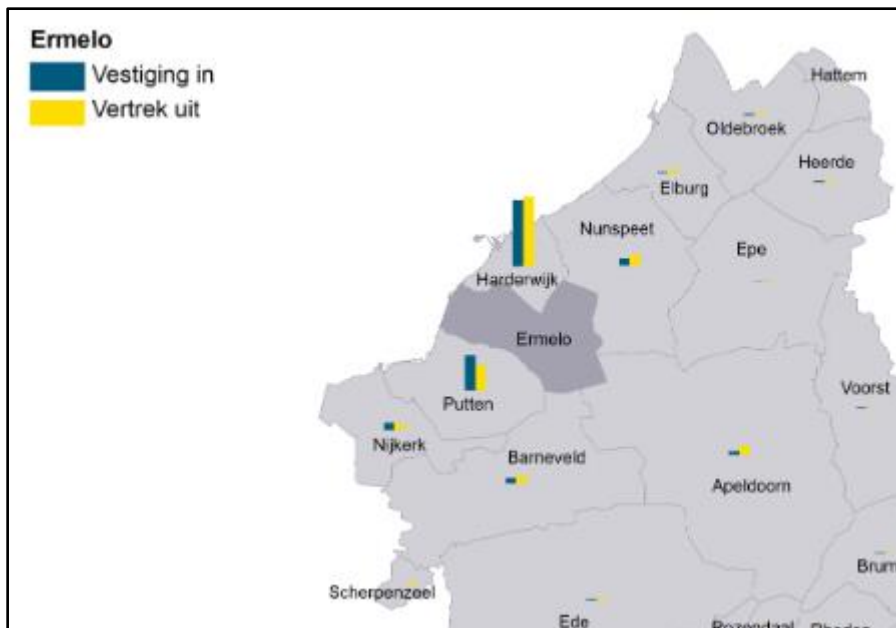
Ermelo verlaten. Tevens laten deze cijfers zien waar de meeste mensen vandaan komen die zich in Ermelo vestigen. Deze bewegingen zijn uiteengezet in tabel 1.

Tabel 1 : verhuisdynamiek gemeente Ermelo, periode 2011 t/m 2015

Inkomende verhuizingen			Uitgaande verhuizingen		
Gemeente van herkomst	Aantal	Aandeel	Gemeente van herkomst	Aantal	Aandeel
Ermelo	5.869	49%	Ermelo	5.869	50%
Harderwijk	1.523	13%	Harderwijk	1.366	12%
Putten	589	5%	Putten	530	5%
Utrecht	188	2%	Utrecht	238	2%
Overig Noord-Veluwe	259	2%	Overig Noord-Veluwe	340	3%
Elders	3.537	30%	Elders	3.296	28%
Totaal	11.965	100%	Totaal	11.639	100%

Bron: CBS Statline (2016), cijfers over periode 2011 t/m 2015.

Uit een analyse van verhuizingen van huishoudens in de periode 2011-2015 blijkt dat Ermelo binnen de regio Noord Veluwe sterk op de buurgemeenten Harderwijk (circa 13%) en Putten (circa 5%) georiënteerd is. Naast de relaties met Harderwijk en Putten zijn er geen gemeenten waarmee sterke relaties zijn.



Bron <https://woningmarktmonitor.gelderland.nl/verhuizingen/>

In onderhavige notitie wordt de gemeente Ermelo echter als relevante woningmarktregio beschouwd. Redenen hiervoor is dat het woningbouwplan aan het Rodeschuurderwegje een afzonderlijk initiatief betreft die vooral de lokale woningmarkt bedient.

2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

2.1 Behoeft onderzoek

Bij de bepaling van de behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht.

Kwantitatieve behoefte

Hierbij is het volgende van belang. De volgende tabel toont de behoefte aan woningen in de regio Noord-Veluwe. Uit de tabel blijkt dat er in totaal 8880 woningen nodig zijn in de periode 2013-2024. Meer specifiek voor de gemeente Ermelo is deze behoefte 1.309 woningen in diezelfde periode.

	Bandbreedte lokale behoefte	Verdeling 2014/2015	Verdeling december 2016
Elburg	580-790	685	754
Ermelo	1.030-1.350	1.190	1.309
Harderwijk	2.170-3.060	2.615	2.877
Hatterm	430-520	475	523
Heerde	620-750	685	754
Nunspeet	830-940	885	974
Oldebroek	560-850	705	776
Putten	650-1.010	830	913
Reserve		810	0
Totaal	6.870-9.270	8.880	8.880

Van de 1309 woningen zijn er in zes jaar tijd (van 2013 tot 2018) 462 woningen gerealiseerd. In deze zes jaar is de bouw van nieuwbouwwoningen met gemiddeld 77 woningen per jaar achter gebleven bij de afspraken uit de gemeentelijke woonvisie (85 woningen per jaar) en de regionale afspraken (100 woningen per jaar).

Voor de resterende periode zijn er 847 nieuwe woningen nodig. Voor het realiseren van deze woningen heeft de gemeente een harde plancapaciteit van 362 woningen (peildatum maart 2019). Daarnaast zijn er in de gemeente nog 676 bijna harde plannen. Het totaal komt hierdoor op 1.038 woningen aan harde / bijna harde plannen.

De maximale behoefte bedraagt 1.350 woningen en er zijn uiteindelijk 1.309 woningen aan de gemeente Ermelo toebedeeld. Deze totale harde en bijna harde plancapaciteit bevindt zich binnen de bandbreedte van de gemeentelijke behoefte en de regionale afspraken.

In juli 2019 is een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd voor specifiek de kernen Horst en Telgt middels het uitvoeren van een enquête. Uit dit onderzoek blijkt dat de woonbehoefte van deze kernen voor de komende 10 jaar bestaat uit het realiseren van 40 tot 60 nieuwe woningen. Het plan voor het Rodeschuurderwegje past

binnen deze behoefte. Er zijn echter nog meer woningbouwplannen in de omgeving waardoor dit aantal wordt overschreden.

Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte is ook de kwalitatieve behoefte van belang. Omdat het concrete woningbouwprogramma van de in deze notitie meegenomen woningbouwplannen nog niet bekend is, wordt hier alleen het woningbouwprogramma van het initiatief aan het Rodeschuurderwegje behandeld.

Bij het woningbouwplan aan het Rodeschuurderwegje is er sprake van het toevoegen van de volgende woningen:

12 koopwoningen tot €200.000 (sociale koop)

12 koopwoningen boven €200.000 of huurwoningen boven €720,42

6 huurwoningen €587 – €720,42 (sociale huur)

4 huurwoningen boven €720,42

34 woningen totaal

Voor deze paragraaf zijn de volgende beschikbare beleidsdocumenten bestudeerd:

- Woonvisie regio Noord Veluwe 2014
- Woonvisie Ermelo 2014
- Woningbouwprogrammering en het sturingskader in de gemeente Ermelo
- Analyse woningbouwprogrammering 2017
- Verordening sociale woningbouw 2019 en beleidsregels sociale woningbouw Ermelo 2019
- Uitkomsten woonbehoefteonderzoek (april 2019)

Behoeftte aan sociale woningbouw aangetoond

Uit analyse van deze beleidstukken blijkt dat er in de regio een groot tekort is aan sociale huurwoningen. Voor de kwantitatieve woningbouw opgave van 1309 woningen in de periode 2013 tot 2024 wil de gemeente dat 20% bestaat uit sociale koopwoningen en 30% uit sociale huurwoningen. Voor dit streven heeft de gemeente Ermelo een verordening vastgesteld dat elk nieuw woningbouwproject tenminste voor 50% dient te bestaan uit sociale woningbouw. Met het planvoornemen wordt 53% van de woningen gebouwd als sociale huurwoning of goedkope koopwoning. Hiermee draagt het planvoornemen bij aan de kwalitatieve behoefte van de woningmarkt in de gemeente Ermelo.

Op 3 juli 2019 is door Companen een woonbehoefte onderzoek opgesteld. Hierin is de kwalitatieve woningbehoefte (voor welke doelgroepen moet er gebouwd worden en wat zijn de woonwensen van deze doelgroepen) voor de kernen Horst en Telgt in beeld gebracht. Uit dit onderzoek komt naar voren:

- In vergelijking met de bevolkingssamenstelling van de gemeente Ermelo wonen in Horst en Telgt relatief veel jongeren. Deze groep (de starters op de woningmarkt) vertegenwoordigt een groot deel van de woningzoekenden in Horst en Telgt.
- Starters zijn vaker geïnteresseerd in traditionele woonvormen (zoals een rijtjeshuis), doorstromers staan meer open voor bijzondere woonvormen (zoals een hofjeswoning).
- Uit het onderzoek blijkt dat vooral onder starters veel vraag (70% van de respondenten) is naar betaalbare koopwoningen. Met 20% van de respondenten is er onder staters minder vraag naar huurwoningen.

Het plan is om de volgende redenen in lijn met de uitkomsten van het onderzoek:

- In het plan wordt voor het grootste deel (20 van de 34 woningen) gebouwd voor starters. Deze woningen worden gebouwd in een traditionele woonvorm (rijtjeshuizen en rugwoningen).
- Het planvoornemen voorziet in de vraag naar betaalbare koopwoningen door een groot deel (14 van de 34 woningen) als sociale koopwoningen (<200.000,-) te realiseren.
- Hoewel er onder de respondenten aangegeven is dat er minder vraag is naar sociale huurwoningen blijkt er aan dit type woning wel degelijk behoefte te zijn. Zo is in de recent (april 2019) opgestelde nota 'analyse woningbouwprogramma voorjaar 2019' geconstateerd dat er een inhaalslag nodig is om de tekorten aan nieuwbouw in de sociale huursector van de afgelopen zes jaar te compenseren. Om deze reden heeft de gemeenteraad ook de verordening sociale woningbouw vastgesteld, waar voor elk nieuwbouwproject 30% dient te bestaan uit sociale huurwoning (netto huurprijs tot €720,42 per maand).

Conclusie

Voor de bouw van 34 woningen aan het Rodeschuurderwegje is behoefte binnen de gemeente Ermelo. De woningen passen nog binnen de woningbouwafspraken van de gehele gemeente. Het plan past, gezamenlijk met de overige woningbouwplannen, niet binnen de aantallen voor de gehuchten Horst en Telgt die middels de enquête is zijn bepaald. Door 53% van de 34 woningen te bouwen als sociale koop en sociale huurwoning in een traditionele woonvorm (rijtjeshuizen en rugwoningen) in landelijk gebied wordt echter een uniek woonprogramma gerealiseerd voor een dergelijk omgeving. De behoefte naar deze woningen is aangetoond doordat het een bottom-up initiatief betreft dat middels collectief particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd en alle woningen reeds zijn vergeven. Daarnaast biedt het ook woonruimte aan mensen uit het aangrenzende Ermelo om op betaalbare wijze in een landelijke omgeving te kunnen wonen. De behoefte is hiermee aangetoond.

2.2 Ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

Bij nieuwe ontwikkelingen dient onderzocht te worden of aan de behoefte tegemoet gekomen kan worden op een locatie in bestaand stedelijk gebied. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieu's die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen);
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd. Denk aan park, maatschappelijke functies, maar ook andere woonplannen die later worden beoogd;
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

De gemeente Ermelo bestaat uit de kern Ermelo en de buurtschappen De Beek, Drie, Horst, Houtdorp, Leuvenum, Speuld, Staverden, Tonsel en Telgt. De kern Ermelo wordt als enige mogelijkheid gezien om het woningbouwprogramma van het planvoornemen te kunnen realiseren. Door de lage inwoneraantallen¹ en beperkte omvang worden de buurtschappen niet gezien als bestaande stedelijk gebieden.

Binnen de kern Ermelo zijn er geen braakliggende terreinen aanwezig met een vergelijkbare omvang van het planvoornemen. Om de beoogde nieuwbouwwijk met een sociaal woningbouwprogramma te realiseren worden

¹ De beek: 130 inw, Drie: enkele huizen, Horst 570 inw, Houtdorp; 60 inw, Leuvenum 65 inw, Speuld: 380 inw, Staverden 30 inw, Telgt: 860 inw en Tonsel 1240 inw. Bron: Wikipedia.

herontwikkelingslocaties niet geschikt geacht. Dit vindt zijn reden in de hogere kostprijs voor het bouwen van de woningen, waardoor het woningbouwprogramma niet in de sociale prijsklasse terecht komt.

3 CONCLUSIE

Voor de bouw van 34 woningen aan het Rodeschuurderwegje is behoefte binnen de gemeente Ermelo. De woningen passen nog binnen de woningbouwafspraken van de gehele gemeente. Het plan past, gezamenlijk met de overige woningbouwplannen, niet binnen de aantallen voor de gehuchten Horst en Telgt die middels de enquête is zijn bepaald. Door 53% van de 34 woningen te bouwen als sociale koop en sociale huurwoning in een traditionele woonvorm (rijtjeshuizen en rugwoningen) in landelijk gebied wordt echter een uniek woonprogramma gerealiseerd voor een dergelijk omgeving. De behoefte naar deze woningen is aangetoond doordat het een bottom-up initiatief betreft dat middels collectief particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd en alle woningen reeds zijn vergeven. Daarnaast biedt het ook woonruimte aan mensen uit het aangrenzende Ermelo om op betaalbare wijze in een landelijke omgeving te kunnen wonen. De behoefte is hiermee aangetoond.