

Ladder voor duurzame verstedelijking

memonummer 1
datum 28 januari 2022
aan Wilma Wonen
van Dorian Erdtsieck
kopie Matthijs Höppener
project Onderzoeken BP Schoolstraat 100 Veenendaal
projectnr. 0474826.100
betreft Memo Ladder voor Duurzame Verstedelijking Schoolstraat 100

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het kader van de herontwikkeling van het bedrijventerrein op de Schoolstraat 100 te Veenendaal wordt er een bestemmingsplan gewijzigd met doel het huidige bedrijventerrein te transformeren naar woningen. De locatie zal worden gesloopt en daarvoor in plaats worden 126 appartementen ontwikkeld. In figuur 1 is het plangebied weergegeven.



Figuur 11 - Stedenbouwkundig plan. (bron: Wilma Wonen, 2022)

1.2 Bouwprogramma: 126 appartementen overeenkomstig met Woonvisie Veenendaal

De ontwikkeling betreft een bouwprogramma van 126 appartementen. Wilma Wonen is voornemens om appartementen te realiseren op het terrein. In tabel 1 is het woningbouwprogramma weergegeven naar prijssegment. Het project bestaat uit twee van elkaar afgescheiden gebouwen zoals weergegeven in figuur 1. Het oostelijke gebouw bestaat uit zeven lagen met een uitbouw van zes lagen en een uitbouw van vier lagen. Het westelijke gebouw bestaat uit twee onderdelen van zeven lagen met daartussen een onderdeel van zes lagen en een uitbouw van vier lagen. Het woningbouwprogramma bestaat voor bijna 40% uit sociale huur/koop en betaalbare koop, hetgeen overeenstemt met

de doelstellingen voor betaalbaarheid in de Woonvisie 2014-2019 van de gemeente Veenendaal¹ en de afspraken in de regionale programmering wonen en werken.

Prijssegment woningen	Aantal	Aandeel programma
Sociale huur/ sociale koop	36	29%
Vrije sector huur	44	35%
Betaalbare koop (appartementen <60m ²)	13	10%
Middeldure koop (appartementen >60m ²)	33	26%
Totaal	126	100%

Tabel 1. Woningbouwprogramma Schoolstraat 100 Veenendaal naar prijssegment (bron: Wilma Wonen, 2022)

2 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. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijke 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’.

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

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

We concluderen dat het hier om bestaand stedelijk gebied gaat, aangezien er sprake is van een herontwikkeling van bestaande stedelijke functies binnen een stedelijk gebied. De huidige bestemmingen worden gekenmerkt als stedelijk.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

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

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van 126 appartementen mogelijk. Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan intensificeert het bestaande ruimtegebruik en breidt het ruimtebeslag uit en is daarmee ‘ladderplichtig’.

2.1 Onderzoeksgebied: Veenendaal

Het onderzoeksgebied van de ‘ladder’ wordt gebaseerd op de verhuisstromen van, naar en binnen Veenendaal. In de periode 2016-2020 vonden iets minder dan 50% van alle verhuisbewegingen plaats binnen de gemeente Veenendaal (zie tabel 2). Dit is ruim boven het landelijke gemiddelde van 40%². De rest van de verhuisbewegingen bestaan uit gevestigde personen en vertrokken personen uit andere gemeenten. Het aantal gevestigde personen lag in de periode

¹ Deze woonvisie is verlengd per besluit ‘Verlenging looptijd huidige Woonvisie 2014-2019’ van 14 januari 2020

² In 2020 waren er een totaal van 2.633.315 verhuizingen waarvan 1.046.529 binnen gemeenten (bron: CBS, 2021)

2016-2020 hoger dan het aantal vertrokken personen. Dit wijst erop dat er meer mensen zich in Veenendaal vestigen dan uit de gemeente vertrekken.

Type verhuizing	Aantal bewegingen	Percentage
Binnen Veenendaal	21.974	48,7%
Gevestigde personen	12.189	27,0%
Vertrokken personen	10.912	24,2%
Totaal	45.075	100%

Tabel 2. Verhuizingen in aantal en percentage naar type verhuizing 2016-2020 (bron: CBS, 2022)

In tabel 3 zijn de verhuisbewegingen van en naar Veenendaal in de periode 2016-2020 weergegeven. Veruit de meeste verhuisbewegingen (ongeveer tweederde) vonden plaats binnen de gemeente Veenendaal zelf. Daarnaast zijn er verhuisbewegingen met direct omliggende gemeenten zoals Ede en Rhenen. Het migratiesaldo tussen Ede en Rhenen is beperkt. Echter gezien de zeer geringe hoeveelheid regionale verhuisbewegingen wijst erop dat de woningmarkt van Veenendaal hoofdzakelijk een lokale woningmarkt betreft. Om deze reden wordt het onderzoeksgebied afgebakend tot de gemeente Veenendaal.

#	Herkomstgemeenten	Aantal	%	#	Bestemmingsgemeenten	Aantal	%
1	Veenendaal	21.974	64,3%	1	Veenendaal	21.974	66,8%
2	Ede	2064	6,0%	2	Ede	2043	6,2%
3	Rhenen	1176	3,4%	3	Rhenen	1212	3,7%
4	Utrechtse Heuvelrug	856	2,5%	4	Utrechtse Heuvelrug	539	1,6%
5	Utrecht	639	1,9%	5	Utrecht	500	1,5%
6	Amersfoort	300	0,9%	6	Wageningen	314	1,0%
7	Wageningen	286	0,8%	7	Arnhem	302	0,9%
8	Barneveld	281	0,8%	8	Barneveld	290	0,9%
9	Neder-Betuwe	276	0,8%	9	Amsterdam	270	0,8%
10	Arnhem	249	0,7%	10	Renswoude	259	0,8%
	Totaal	34.163	100%		Totaal	32.886	100%

Tabel 3. Verhuisbewegingen van en naar Veenendaal in 2016-2020 (herkomstgemeenten betreft verhuizingen uit Veenendaal; Bestemmingsgemeenten betreft verhuizingen naar Veenendaal) (bron: CBS, 2021)

2.2 Kwantitatieve behoefte: behoefte aan 2.080 woningen in Veenendaal t/m 2031

In dit onderzoek gaan we uit van een regulier bestemmingsplan, waardoor een periode van 10 jaar wordt gehanteerd (2022 t/m 2031). De woningbehoefte wordt berekend door de woningbouwopgave (vraag) te verminderen met de planvoorraad (toekomstig aanbod).

Bevolkingsprognose: huishoudensgroei van 4.026 in Veenendaal

In tabel 4 is de prognose van het aantal inwoners en huishoudens in Veenendaal weergegeven. Het inwonertal van de gemeente Veenendaal zal naar verwachting tot 2032 toenemen tot 75.782 (12,0%). Ook het aantal huishoudens zal in Veenendaal naar verwachting blijven oplopen. Door huishoudensverduunning neemt het aandeel huishoudens relatief sneller toe. In Veenendaal gaat het om een toename van 4.026 huishoudens (14,1%) tot 2032. Deze verwachte groei in huishoudens is een goede voorspeller voor de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied, daar het aantal huishoudens zich min of meer direct vertaalt naar de vraag naar woningen.

Veenendaal		
	Bevolking	Huishoudens
2022	67.670	28.640
2032	75.782	32.666
Toename	8.112	4.026
Toename %	12,0%	14,1%

Tabel 4. Prognose inwoners en huishoudens gemeente Veenendaal (bron: Primos, 2021)

Woningvraag: 4.089 woningen in Veenendaal

In de ruimtelijke verkenning van FABRICatins 'Regio Foodvalley Behoeften en prognoses voor middellange en lange termijn' d.d. januari 2021 wordt uitgegaan van een behoefte van circa 4.400 woningen van 2020 tot 2030 en een behoefte van circa 7245 woningen van 2020 tot 2040. Uitgaande van een evenredige verdeling betreft de woningbouwopgave tussen 2022-2032 in totaal 4.089 woningen.

Planvoorraad: harde plancapaciteit van 549 woningen in Veenendaal

In tabel 5 is de huidige plancapaciteit in de gemeente Veenendaal tot en met 2035 weergegeven. De actuele plancapaciteit is gebaseerd op de analyse van de Stichting Vastgoedmonitor regio Food Valley van 2021. Voor de ladderonderbouw is alleen de harde planvoorraad relevant. Dit zijn plannen die al planologisch zijn vastgesteld. In Veenendaal bedraagt de totale harde plancapaciteit 549.

Type plancapaciteit	Aantal woningen	Percentage
Harde plancapaciteit	549	19,8%
Zachte plancapaciteit	2.219	80,2%
Totale plancapaciteit	2.768	100%

Tabel 5: Plancapaciteit naar type in de gemeente Veenendaal (bron: Planmonitor FoodValley 2022)

Resterende woningbehoefte van 3.540 woningen in Veenendaal tot 2032

Als de geprognostiseerde woningvraag in 2032 vergeleken wordt met de harde planvoorraad dan volgt hieruit nog een resterende behoefte van 3.540 woningen om in de woningbehoefte van Veenendaal te voorzien (zie Tabel 6). De ontwikkeling van 126 appartementen voorziet daarmee in de kwantitatieve woningbehoefte van gemeente Veenendaal.

Type	Aantal woningen
Woningvraag	4.089
Harde plancapaciteit	549
Resterende woningbehoefte	3.540

Tabel 6: Resterende woningbehoefte in gemeente Veenendaal 2022 - 2032

2.3 Kwalitatieve behoefte: voldoende vraag naar sociale en betaalbare appartementen in Veenendaal in de komende tien jaar

Woningvoorraad: relatief weinig eengezinswoningen en relatief veel koopwoningen in Veenendaal

In tabel 7 is de samenstelling van de huidige woningvoorraad naar type in Veenendaal weergegeven. In de gemeente Veenendaal zijn er relatief minder eengezinswoningen ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Daarnaast wordt de woningvoorraad in gemeente Veenendaal vooral getypeerd door een relatief groot aandeel koopwoningen (59,2%) (zie tabel 8). Dat is net boven het gemiddelde landelijke aandeel van 57,1%. In tabel 9 is de samenstelling van huishoudens in Veenendaal van 2021 weergegeven. Veenendaal heeft een grote hoeveelheid huishoudens met kinderen ruim boven het landelijke gemiddelde.

	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
Veenendaal	60,5%	39,5%

Tabel 7. Woningvoorraad naar type in Veenendaal en Nederland 2021 (bron: CBS, 2021)

	Koopwoning	Huur woningcorporatie	Huur vrije sector
Veenendaal	59,2%	31,4%	9,3%

Tabel 8. Woningvoorraad naar eigendom in Veenendaal en Nederland 2021 (bron: CBS, 2021)

	Alleenstaand	Paren (met kinderen)	Paren (zonder kinderen)
Veenendaal	32,9%	32,5%	30,0%

Tabel 9. Samenstelling huishoudens in Veenendaal en Nederland 2021 (bron: CBS, 2021)

Het beoogde bouwprogramma voorziet in 126 appartementen, hiervan zijn 36% in het sociale segment. Daarnaast wordt 13% betaalbare koop, 33% middeldure koop en 35% vrije sector huur gerealiseerd. In tabel 10 is de woonbehoefte van 2022 tot 2032 per onderdeel weergegeven. Het blijkt uit deze cijfers dat er voldoende behoefte is naar appartementen in de sociale huur, in de vrije sector en voor appartementen bestemd voor de verkoop. Deze grote hoeveelheid appartementen in het sociale en betaalbare segment sluit aan bij de ambitie van de gemeente Veenendaal om kansen voor huishoudens met lagere inkomens te realiseren. Voorliggende ontwikkeling voorziet tevens in een gespreid programma, waardoor zowel in de behoefte van doorstromers als starters kan worden voorzien.

Woningen			Appartementen			
Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	Totaal
417	164	1.918	302	500	788	4.089
10,2%	4,0%	46,9%	7,4%	12,2%	19,3%	100%

Tabel 10. Woonbehoefte Veenendaal (bron: FABRICatins 'Regio Foodvalley Behoeften en prognoses voor middellange en lange termijn, 2021)

2.4 Conclusie

Om de herontwikkeling van de Schoolstraat 100 te Veenendaal mogelijk te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

- Onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van 126 appartementen mogelijk. Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan intensificeert het bestaande ruimtegebruik en breidt het ruimtebeslag uit en is daarmee 'ladderplichtig'.
- De geringe hoeveelheid regionale verhuisbewegingen wijst erop dat de woningmarkt van Veenendaal te typeren is als een hoofdzakelijk lokale woningmarkt. Om deze reden is het onderzoeksgebied afgebakend tot de gemeente Veenendaal.
- Tussen 2022-2032 stijgt het aantal huishoudens met 4.206 woningen in de gemeente Veenendaal.
- Op basis van de Regio Foodvalley Behoeften en prognose is de woningbehoefte tussen 2022-2032 vastgesteld op 4.089 woningen.
- In Veenendaal zijn er voor 549 woningen aan toekomstige harde bouwplannen.
- Als de vraag afgezet wordt tegen de harde plancapaciteit dan blijkt er in het onderzoeksgebied nog een behoefte aan 3.540 woningen tot 2032. Er is dus een kwantitatieve behoefte naar woningen in Veenendaal.
- Uit de Woonvisie Veenendaal 2014-2019 volgt dat de gemeente Veenendaal streeft naar dynamische woonmilieus met betaalbare en passende woningen voor de huishoudens met lager inkomen.
- De beoogde ontwikkeling voorziet in een diverse woningbouwprogramma bestaande uit een grote hoeveelheid appartementen in het sociale en betaalbare segment. De beoogde ontwikkeling voorziet daarmee ook in een kwalitatieve behoefte.

De herontwikkeling van de Schoolstraat 100 te Veenendaal voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.