

NOTITIE

Van : Rho adviseurs voor leefruimte
Project : Bestemmingsplan "IV Limbeek-Woenselse Watermolen (De Bunker)"
Betreft : Woningbouwbehoefte



Stedelijke ontwikkeling 'De Bunkertoren'

De planontwikkeling van 'De Bunkertoren' met 210 woningen kan aangemerkt worden als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven (verantwoord).

Behoefte

Artikel 3.1.6. lid 2 Bro richt zich primair op het in beeld brengen van de behoefte aan (in dit geval) diverse gestapelde woningen. Bij de behoefte gaat het om kwantitatieve aspecten (hoe groot is de vraag) en kwalitatieve aspecten (waaraan is behoefte). Deze gegevens dienen vervolgens te worden bezien in het licht van het bestaande aanbod en de regionale afspraken.

Kwantitatieve aspecten: de cijfers van Eindhoven

De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormt de basis voor het maken van nieuwe regionale woningbouwafspraken, conform de VR 2014. Door de Provincie is in oktober 2014 de „De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014 vastgesteld. Uit deze prognose blijkt dat Noord-Brabant de komende jaren nog een behoorlijke woningbouwopgave wacht. Tot 2025 zal de woningvoorraad met 10.000 woningen per jaar moeten groeien om aan de behoefte te kunnen voldoen. Uit de nieuwste gegevens blijkt dat de bevolking van Noord-Brabant tot 2040 iets harder zal groeien dan verwacht. Dat komt vooral doordat de levensverwachting naar boven toe is bijgesteld. Ook worden hogere buitenlandse migratiesaldi verwacht. Na 2040 neemt het inwonertal iets af.

Uit de Provinciale cijfers blijkt dat ook voor de gemeente Eindhoven een groei in inwoners wordt verwacht tot 2030 van circa 16.000 personen.

Met deze bevolkingsgroei is tevens sprake van een huishoudensgroei. Het aantal huishoudens in Eindhoven zal stijgen van 112.790 in 2014 tot 124.810 in 2030. Tevens zal hierbij een huishoudensverduunning optreden, van 1,94 naar 1,89 personen per huishouden en blijkt van een stijging van 10.000 eenpersoonshuishoudens tot 2030:

Op basis van de Provinciale cijfers geldt dus een forse woningbouwopgave voor de gehele Provincie en voor Eindhoven in het bijzonder. Ook voor de andere gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven wordt voor de komende jaren een toenemende woningbehoefte voorzien.

Kwantitatieve aspecten: leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling

De Provinciale gegevens betreffende de leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling laten zien dat het aandeel 55+ers de komende jaren zal stijgen, ten koste van de groep 30-54 jarigen. De groep 0-30 jarigen blijft in aandeel redelijk constant. Dit betekent dat een toenemende vraag zal zijn naar woningen die geschikt zijn voor senioren, maar ook voor starters en jonge gezinnen.

Voor Eindhoven is aldus het beeld: de samenstelling van de bevolking zal in 2030 anders zijn dan heden: meer starters en jonge gezinnen, minder jongeren en kleinere huishoudens en meer ouderen.

De vergrijzing in Eindhoven zal de komende jaren iets boven het Provinciale gemiddelde uitkomen. Dit geeft aanleiding in te spelen woonvormen die aansluiten bij de vraag van de oudere woonconsument. De Provincie geeft hierbij aan:

“Demografische ontwikkelingen en alles wat hiermee samenhangt zullen de komende tijd een grote rol spelen op de regionale agenda. Hierbij gaat het er om, de bewustwording omtrent het veranderend demografische perspectief te blijven vergroten. In lijn hiermee is het van belang in regionaal verband de effecten van de aanstaande demografische ontwikkelingen (verder) in beeld te brengen en gezamenlijk te werken aan het verkennen en ontwikkelen van regionale strategieën, gericht op het tijdig inspelen op en het begeleiden van de demografische transitie.”

Kwalitatieve aspecten: de gemeentelijke woonvisie 2015

De Woonvisie is op 15 december 2015 vastgesteld. In de woonvisie gaat de gemeente in op haar ambities op het gebied van bouwen en wonen. Daarmee maakt de gemeente de gewenste ontwikkelingsrichting duidelijk aan de stad, haar bewoners en alle partijen die een rol spelen in de verdere ontwikkeling van de stad (zie hierna paragraaf 3.6.3).

Conclusie kwantitatieve en kwalitatieve aspecten

Het projectgebied ligt in het stedelijk gebied van Eindhoven. Om het (centrum) gebied leefbaar en levendig te houden, is wonen van essentieel belang. Het is belangrijk om het wonen en commerciële functies te behouden en te koesteren. Dit draagt bij aan de sociale veiligheid en de leefbaarheid

Wat betreft de kwantitatieve aspecten (hoe groot is de vraag) en de kwalitatieve aspecten (waaraan is behoefte) van woningbouw in Eindhoven kan worden gesteld dat er een grote vraag is naar centrumstedelijke woonmilieus. Daarnaast staat in het woonprogramma dat het groeiend aandeel één- en tweepersoonshuishoudens de vraag naar woningen zal beïnvloeden. Dit betekent dat jonge 1- en 2-persoonshuishoudens vaak een voorkeur hebben voor een betaalbare woning in het centrumstedelijke woonmilieu.

Het voorliggende bouwplan in een bestaand stedelijk centrumgebied draagt zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin bij aan het woningbouwdoelstelling zoals geformuleerd in de woonvisie en past aldus uitstekend binnen de woonvisie en de behoefte aan hoogstedelijk wonen.

De behoefte: vraag en behoefte versus harde plancapaciteit

Om te komen tot een beoordeling van de behoefte dient niet alleen gekeken te worden naar vraag en behoefte, maar ook naar het bestaande planaanbod, ofwel naar de (harde- en zachte-) plancapaciteit, die in Eindhoven reeds voorhanden is. Gemeenten in Brabant houden de woningbouwcapaciteit bij in zogenaamde matrixen 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente'. Deze gegevens worden verzameld door de provincie Noord-Brabant.

In onderstaande figuur 1 is het regionaal woningbouwprogramma 2015 t/m 2024 voor de subregio Stedelijk Gebied opgenomen zoals vastgesteld in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van 16 december 2015:

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN							
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT							
2015 t/m 2024 <small>de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5 cijfers, waardoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voortvloeien</small>							
SUBREGIO EINDHOVEN-HELMOND							
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2015 t/m 2024	opgave	plus	*	totale capaciteit in plannen ¹⁾	waarvan harde capaciteit ²⁾	indicator totale plancapaciteit ³⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde opaciteit			<100%	<<100%
EINDHOVEN-HELMOND	21.100	3.320	24.420	22.990	15.700	94%	64%
GEMEENTEN							
BEST	1.675	20	1.695	2.015	1.120	119%	66%
EINDHOVEN	8.830	1.790	10.620	8.995	5.835	80%	55%
GELDERLAND	1.460	70	1.530	1.525	680	100%	44%
HELMOND	4.310	1.140	5.450	4.175	3.835	77%	70%
NIJEN C.A.	960	60	1.020	1.725	1.265	169%	124%
SON C.A.	690	30	720	805	390	112%	54%
VALKENSWAARD	880	130	1.010	1.060	660	103%	65%
VELDHOVEN	1.800	70	1.870	1.815	1.695	97%	91%
WAALE	495	10	505	875	220	173%	44%

Figuur 1: woningbouwprogramma 2015 t/m 2024 subregio stedelijk gebied

Voor sec. Eindhoven geven deze cijfers het navolgende beeld:

De 'indicator harde plancapaciteit' geeft aan hoe de harde plancapaciteit (= de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde plannen) voor de eerstkomende 10 jaar (2015 t/m 2024), zich verhoudt tot de vooruit berekende groei van de woningvoorraad. De 'indicator totale plancapaciteit' geeft aan hoe de totale plancapaciteit voor de eerstkomende 10 jaar (2015 t/m 2024) zich verhoudt tot de vooruit berekende groei van de woningvoorraad. In beide berekeningen is rekening gehouden met de (trendmatig) verwachte sloop van woningen.

In artikel 4.3 Verordening ruimte wordt aangegeven, dat in (bestemmings)plannen moet worden verantwoord hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en de bestaande harde plancapaciteit. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten maximaal 100% aan harde plancapaciteit (vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen) hebben voor de 10-jaarsperiode.

Omdat de ervaring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft, er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met het oog op de voortgang van de woningbouw - met name voor de korte(re) termijn van belang, dat gemeenten beschikken over voldoende (harde) plancapaciteit. Vanuit de praktijk blijkt het hierbij realistisch om zo'n 130% aan zachte plancapaciteit te hebben om – als gevolg van wijzigingen/aanpassingen tijdens bestemmingsplanprocedures – uiteindelijk 100% plancapaciteit te kunnen realiseren (in de 10-jaarsperiode).

Tegelijkertijd is het van belang voor de middellange en lange(re) termijn voldoende ruimte te laten in de woningbouwplanning. Door de nodige flexibiliteit in te bouwen in het (harde) planaanbod en woningbouwplannen niet al in een vroegtijdig stadium programmatisch en financieel dicht te timmeren, kan beter worden meebewogen met de (blijvend) sterke dynamiek op de woningmarkt en ook beter ingespeeld worden op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige) demografische, economische en woningbehoefte-ontwikkelingen.

Flexibiliteit is ook nodig om voldoende (beleids)ruimte te kunnen bieden ten behoeve van het herbestemmen van leegstaand en leegkomend vastgoed en om in de (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene inbreidingsmogelijkheden of binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven.

Een waarde >100 is een indicatie dat er (ruim) voldoende (harde) plancapaciteit is om in de benodigde woningbouw te kunnen voorzien, maar ook een indicatie van onvoldoende ruimte en flexibiliteit in de planning en programmering. Een waarde <70 is een indicatie dat er nog onvoldoende (harde) plancapaciteit is om in de benodigde woningbouw te kunnen voorzien, maar ook een indicatie van voldoende ruimte en flexibiliteit in de planning en programmering.

Wanneer woningbouwbehoefte en harde plancapaciteit worden vergeleken ontstaat inzicht in het resterend tekort (of overschot) aan capaciteit, met als conclusie de resterende ruimte voor nieuwe woningbouwplannen, ervan uitgaande dat alle harde plannen ook daadwerkelijk in de aangegeven periode tot oplevering komen. Uit deze cijfers blijkt, dat op basis van de 'indicator harde plancapaciteit' in Eindhoven - in ieder geval kwantitatief - voldoende ruimte bestaat om tot het onderhavige bestemmingsplan te komen.

De actuele behoefte: de regionale afspraken

Gemeenten naast een beschouwing over de (harde) plancapaciteit in hun bestemmingsplannen verantwoorden hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken. Artikel 4.3 van de Provinciale Verordening ruimte schrijft immers voor, dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat voorziet in de nieuwbouw van woningen, een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken, die daaromtrent zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, worden nagekomen. Er moet worden aangegeven hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en de beschikbare harde plancapaciteit.

In de stedelijke regio Eindhoven-Helmond geldt het Convenant Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven (2013), dat regelt dat de randgemeenten een deel van de Eindhovense woningbehoefte voor hun rekening nemen. Deze afspraak wordt door betreffende gemeenten heroverwogen. Er wordt gewerkt aan afspraken, die moeten leiden tot het steeds dichter naderen van het woningbouwprogramma tot de daadwerkelijke prognose van de behoefte. In dit kader is er nog ruimte voor circa 5.000 woningen, die nader verdeeld kunnen worden. De discussie spitst zich toe op 16 grote woningbouwplannen.

In 2015 is voor het Stedelijk Gebied alleen het totaalprogramma in de cijfers opgenomen, omdat de discussie in de regio meer tijd vergde. Uitgangspunt voor de totale subregio is de prognose van de woningvoorraad, zoals deze door de provincie is berekend.

Door het ontbreken van programma-aantallen per gemeente was het voor de provincie niet mogelijk nieuw planaanbod (bestemmingsplannen) te beoordelen. In het RRO van 16 december 2015 is de werkafpraak gemaakt dat nieuw planaanbod voor Eindhoven gebaseerd zou worden op het aantal inclusief de eerder gemaakte BOR-afspraken (3.780 woningen) en bij de overige gemeenten op het aantal exclusief de BOR-afspraken (i.c. de prognose-aantallen). Dit voorkwam positieve advisering op plannen van randgemeenten op basis van de oude afspraken om dit vervolgens te moeten terugdraaien. Tevens hield dit in dat voorkomen werd dat Eindhoven voorsorteerde op afspraken, die nog niet gemaakt waren.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 30 november 2016 is de Regionale Agenda Wonen vastgesteld. Besloten is dat bovengenoemde werkafpraak van kracht blijft tot het moment dat er nieuwe afspraken zijn. Daarnaast spraken gemeenten in het Stedelijk Gebied met elkaar af gezamenlijk integraal te kijken naar de mogelijkheid om binnen meerdere projecten (m.n. grote suburbane uitbreidingen) kwalitatieve verbetering aan te brengen waardoor deze beter aansluiten op de woonbehoefte. De gemeenten zijn zich bewust van de noodzaak tot het spoedig maken van afspraken hierover.

Vooruitlopend hierop hebben de gezamenlijke gemeenten in het Stedelijk Gebied de gedeputeerde in een brief verzocht om Eindhoven meer ruimte te bieden om te kunnen voldoen aan de behoefte aan binnenstedelijke wonen, mits Eindhoven ook haar verantwoordelijkheid neemt bij het realiseren van oplossingen voor het tegengaan van overcapaciteit. De provincie heeft in haar brief van 21 februari 2017 antwoord gegeven op deze brief. Het concrete gevolg van de brief is dat Eindhovense binnenstedelijke projecten niet meer in het PoHo Wonen van het Stedelijk Gebied Eindhoven besproken hoeven te worden. De Provincie zal geen zienswijzen geven op de binnenstedelijke plannen waar een bestemmingsplanwijziging voor nodig is.

Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden als bedoeld in de Verordening Ruimte, op basis waarvan de Provincie eveneens kan instemmen met de planontwikkeling van 'De Bunkertoren'.

Conclusie

De voorgenomen stedelijke ontwikkeling op de planlocatie ('De Bunkertoren') voorziet in een (regionale) behoefte.